



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 2. Änderung“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans Verfahren nach § 13 BauGB

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum
Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, Stadtplanerin AKNW
M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: September 2025

Stadtentwicklungsamt
Dipl.-Geogr. Eva Struhalla
Über der Lahn 1
65549 Limburg

Leiter Stadtplanung:
Herr Lehmann
Sachbearbeiterin:
Frau Conradi

Verfahrensstand:
Rechtskraft

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Veranlassung und Planerfordernis	1
1.2	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Aktuelle Nutzung im Plangebiet.....	3
1.4	Konzept / Nutzung für das Plangebiet	4
1.5	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	5
2	Übergeordnete Planungen.....	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	7
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg (2011).....	8
2.3	Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn.....	9
2.4	Integriertes Handlungskonzept Limburg: Einzelhandelskonzept.....	9
2.5	Rechtswirksamer Bebauungsplan	11
3	Festsetzungen.....	12
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....	12
3.1.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 6 BauNVO.....	12
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 25a BauGB i. V. m. §§ 16ff BauNVO).....	16
3.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).....	17
3.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)	17
3.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
3.1.6	Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	18
3.1.7	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 19	
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO.....	19
3.2.1	Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 7 HBO).....	19
3.3	Kennzeichnung	20
3.3.1	Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	20
3.4	IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	20
3.4.1	Bodendenkmal	20
3.4.2	Trinkwasserschutzgebiete	20
3.4.3	Bergbau	20
3.4.4	Kampfmittel	20
3.4.5	Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten.....	21
3.5	V Pflanzlisten	21

4	Verkehrerschließung.....	21
4.1	Individualverkehr und ÖPNV	21
5	Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	21
5.1	Müllentsorgung.....	21
5.2	Stromversorgung.....	22
5.3	Brandschutz	22
6	Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände	22
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	22
6.2	Schutzgebiete und gesetzl. geschützte Biotop	22
6.3	Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit	22
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	25
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	25
7.2	Wasserschutzgebiete	25
7.3	Wasserversorgung	25
7.4	Abwasserentsorgung.....	25
8	Kampfmittel	26
9	Altlasten, Bergbau	26
10	Immissionsschutz	27
11	Denkmalschutz.....	27
11.1	Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmäler	27
12	Sonstige Infrastruktur	28
13	Bodenordnung.....	28
14	Flächenbilanz	29
15	Städtebauliche Vorkalkulation.....	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage/Geltungsbereich des Plangebiets, Quelle: Kraus 2025	2
Abb. 2: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	3
Abb. 3: Freiflächenplan Bestand, Quelle: Bauzeichner Service, Roman Kowalski, 01/2025 ..	3
Abb. 4: Freiflächenplan geplant, Quelle: Bauzeichner Service, Roman Kowalski, 01/2025....	4
Abb. 5: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Plangebiet (schwarzer Kreis), Quelle: www.rp-giessen.hessen.de 01/2025.....	7
Abb. 6: Darstellung des Plangebietes im Gesamtflächennutzungsplan, Quelle: Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2011	8
Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsplan Karte „Biotop und Nutzungstypen“ mit Plangebiet (rot), Quelle: Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2013	9
Abb. 8: Spalten zwischen Mauerwerk und Dachschalung (oben), Aufnahme Kontrolle Spalten (unten), Quelle: Kraus, 2024.....	24
Abb. 9: Vordach mit Nestbau, Quelle: Kraus, 2024.....	24
Abb. 10: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: gruschu.hessen.de, 2025	25
Abb. 11: Hinweis auf Bodendenkmäler im Plangebiet, Quelle: Geometer Forth. 1696 (Stadtarchiv).....	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensverlauf.....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz GRZ II 0,8	29
Tabelle 3: Flächenbilanz GRZ II auf 0,95.....	29

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planerfordernis

Im Offheimer Weg 13 (Gemarkung Limburg, Flur 57, Flurstück 40/1) bestehen seit über 20 Jahren ein Lebensmittelmarkt (sog. „Bereket-Markt“) sowie demgegenüber in untergeordneter Form diverse, mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe (insbesondere aus dem Dienstleistungssektor) und Einzelhandelsbetriebe.

Die Bereket Center GmbH & Co. KG mit Sitz im Offheimer Weg 13 in Limburg wurde 2002 gegründet. In Limburg gibt es neben dem plangegegenständlichen Standort einen weiteren Markt im Limburger Stadtteil Ahlbach. Im Bereket-Markt finden Kunden eine breite Auswahl an Produkten des täglichen Bedarfs. Hier werden frische Backwaren, Fisch- und Fleischprodukte sowie internationale Spezialitäten hergestellt und zum Verkauf angeboten. Neben den eigens produzierten/hergestellten Waren gibt es eine große Auswahl an frischem Obst und Gemüse sowie ein umfangreiches Angebot an Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikel.

Für das Plangebiet bindend ist der rechtswirksame Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ sowie „Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 1. Änderung“. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bereket-Markt bereits hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungsplanung rechtlich gesichert.

Planziel des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 2. Änderung“ ist es, weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des am Standort bestehenden Lebensmittelmarkts zu ermöglichen.

Planerfordernis

Für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Lebensmittelmarkts ist eine weitere Änderung des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ erforderlich.

Die Änderungen umfassen insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, da bauliche Maßnahmen aufgrund anderer und neuer Vorschriften und Gesetze (bspw. eine Einhausung der Anlieferung - Gesetzgebung aus dem Veterinärbereich) in Bereichen erforderlich sind, die bisher nicht bebaubar waren. Zum anderen betrifft die plangegegenständliche Änderung die festgesetzte (erweiterte) Grundflächenzahl, die nicht den aktuellen Anforderungen an Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und den speziellen Anforderungen des durch Altlasten vorbelasteten Grundstücks entspricht.

1.2 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Limburg, Flur 57 befindet sich nördlich der Lahn und nordwestlich der Limburger Altstadt. Es umfasst eine Fläche von 3.431 m², die sich aus dem plangegenständlichen Flurstück 40/1 sowie einem Teil der angrenzenden Straßenparzelle des Offheimer Wegs (Flurstück 38/7) zusammensetzt.



Abb. 1: Lage/Geltungsbereich des Plangebiets, Quelle: Kraus 2025

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- nördlich und nordwestlich durch die Grenze des Flurstücks 40/1,
- östlich durch die Mitte der Straßenparzelle Offheimer Weg (Flurstück 38/7),
- südöstlich durch die Grenze des Flurstücks 40/1,
- südwestlich durch die Straßenparzelle Kraicherhohl (48/1).

Das Plangebiet liegt inmitten des durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ festgesetzten Mischgebiets zwischen der Bundesstraße 8 und 49 (B 8 / B 49), Offheimer Weg, den Lahnwiesen und einem Einkaufszentrum. Östlich grenzt Wohnnutzung an. Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets befinden sich nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen. Das Plangebiet ist über den Offheimer Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Bundesstraße 8 (B8) im Norden erschlossen.

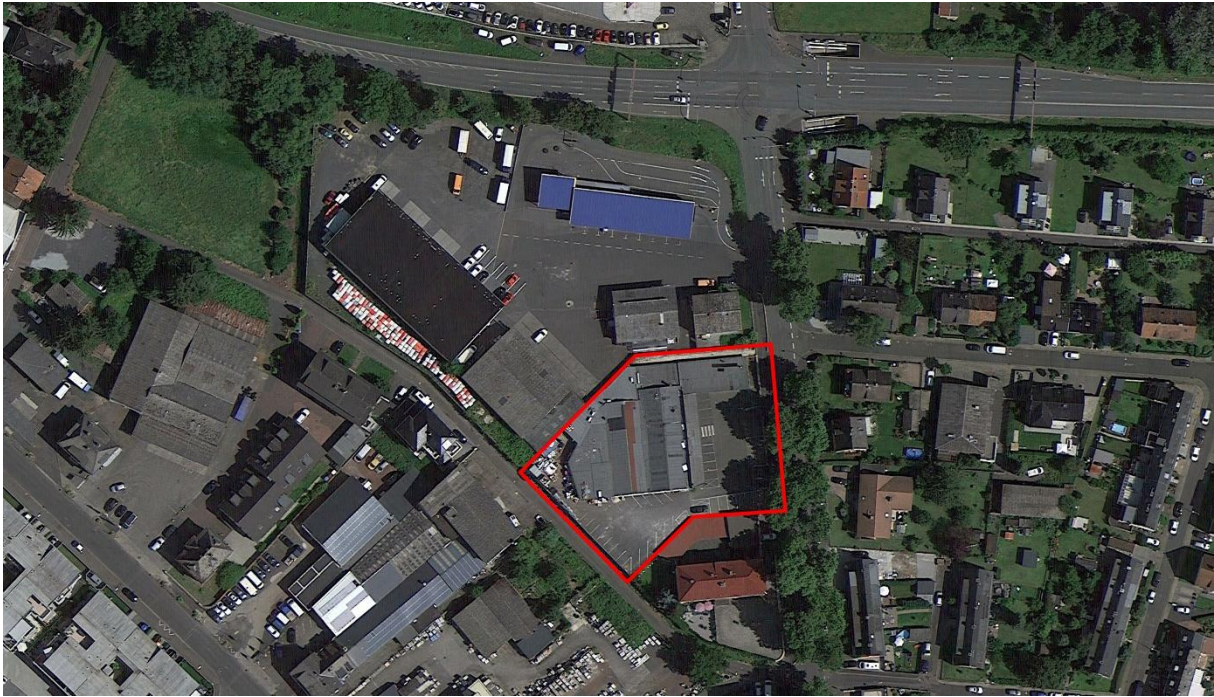


Abb. 2: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

1.3 Aktuelle Nutzung im Plangebiet

Auf dem plangegenständlichen Grundstück befinden sich seit über 20 Jahren ein Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb (sog. „Bereket-Markt“) sowie diverse kleinere Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsunternehmen mit dazugehörigem Parkplatz und Anlieferbereichen.

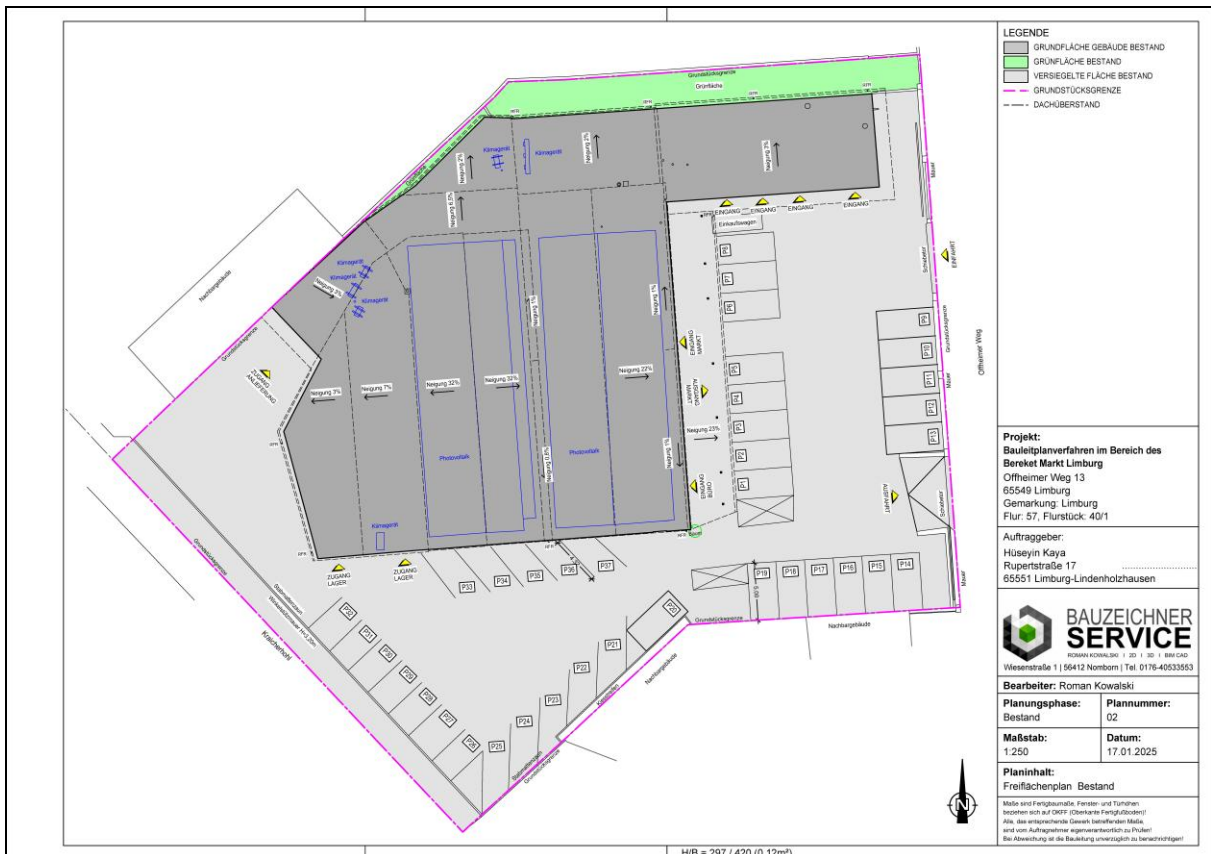


Abb. 3: Freiflächenplan Bestand, Quelle: Bauzeichner Service, Roman Kowalski, 01/2025

Der im Plangebiet bestehende Lebensmitteleinzelhandel (sog. „Bereket-Markt“) verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt 799 m². Mit Neben- und Personalräumen (115 m²), Produktionsflächen (77 m²) sowie Lager- und Anlieferungsbereichen (248 m²) umfasst der Markt insgesamt eine (Nettogrund-)Fläche im Bestand von ca. 1.239 m².

1.4 Konzept / Nutzung für das Plangebiet



Abb. 4: Freiflächenplan geplant, Quelle: Bauzeichner Service, Roman Kowalski, 01/2025

Im Plangebiet werden die Maßnahmenumsetzungen zur Sicherung des Weiterbetriebs des Marktes vorgenommen. Hierzu gehören u.a. die vom Gesetzgeber notwendige Einhausung des Anlieferverkehrs und die Sicherung des Grünflächenanteils im Plangebiet. Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation ist der Eingriff in den Boden auf ein Minimum zu reduzieren. Daher werden zur Sicherung des Grünflächenanteils innerhalb des Plangebietes (20 % der Grundstücksgröße) eine Kombination von Entsiegelungen von Freiflächen (hellgrün) mit anschließender Bepflanzung und Erhalt von Grünfläche (hellgrün) sowie eine Fassaden-/Zaunbegrünung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze und eine Dachbegrünung (grün) auf dem Marktgebäude vorgesehen. Die Flächen zur Entsiegelung wurden in den Randbereichen des Plangebietes, im Bereich der errichteten Stütz-/Mauern, festgelegt, da hier in der Vergangenheit durch Auffüllmaßnahmen Erdreich eingebracht wurde und direkte Eingriffe in mögliche Altlasten vermieden wird. Des Weiteren ist die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Gebäude (blau) beabsichtigt.

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Durch die zweite Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ werden die Grundzüge der Planung durch Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) berührt. Der plangegegenständliche Lebensmitteleinzelhandel wurde bereits über die 1. Änderung zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Das Vereinfachte Verfahren kann gem. § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit eines Vorhabens, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Vereinfachten Verfahren wird daher gem. § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Um zukünftige Entwicklungen im Plangebiet zu ermöglichen und da kein spezielles Vorhaben gesichert werden soll, wird auf einen Vorhabenbezug verzichtet. Mit dem Eigentümer wird ein separater städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, um die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sicherzustellen.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	26.05.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	28.05.2025
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	28.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	05.06.2025 bis einschl. 10.07.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB	05.06.2025 bis einschl. 10.07.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	17.11.2025
Rechtskraft erlangt durch öffentliche Bekanntmachung	

Tabelle 1: Verfahrensverlauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg an der Lahn hat am 26.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 2. Änderung“ gem. § 13 BauGB und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungen erfolgen gem. § 5 der Hauptsatzung, der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, durch Abdruck in der Tageszeitung „Nassauische Neue Presse“.

Die Stadt Limburg hat den Zeitraum der öffentlichen Auslegung um eine Woche über die gesetzlich vorgesehene Mindestfrist hinaus auf insgesamt fünf Wochen verlängert, um den in diesem Zeitraum liegenden Feiertag sowie den anschließenden Brückentag angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus erfolgt die Bereitstellung der Unterlagen digital, sodass die Einsichtnahme während des gesamten Auslegungszeitraums – auch an Wochenenden, Feiertagen und während der Ferien uneingeschränkt möglich ist. Über diese Verlängerung hinaus bestand kein sachlicher Anlass, den Auslegungszeitraum weiter auszudehnen.

Ergebnis aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging keine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen ein.

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 35 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 15 Stellungnahmen (Beteiligung der einzelnen Dezernate des RP Gießen ist in einer zentralen Stellungnahme zusammengefasst und wird bei den eingegangenen Stellungnahmen doppelt gezählt) innerhalb der Beteiligungsfrist vom 05.06.2025 bis einschließlich 10.07.2025 ein. In 7 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 8 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und abgewogen.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken:

- Gesundheitsschutz/Umwelthygiene
- Grundwasser
- Landwirtschaft
- Telekommunikation
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Leitungstrassen
- Kampfmittel
- Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten
- Vorsorgender Bodenschutz
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Immissionsschutz
- Bergaufsicht

führte die Abwägung der Stellungnahmen lediglich zu redaktionellen Ergänzungen und Aktualisierungen in der Plankarte sowie Begründung zum Bebauungsplan. Folgende Ergänzungen und Aktualisierungen wurden vorgenommen:

Redaktionelle Ergänzungen wurden in den Themenbereichen Wasserschutzgebietsverordnung, Kampfmittel sowie Bodenschutz/Bodeneingriffe vorgenommen.

Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden an den Grundstückseigentümer/Projektierer zur Beachtung weitergeleitet.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln.

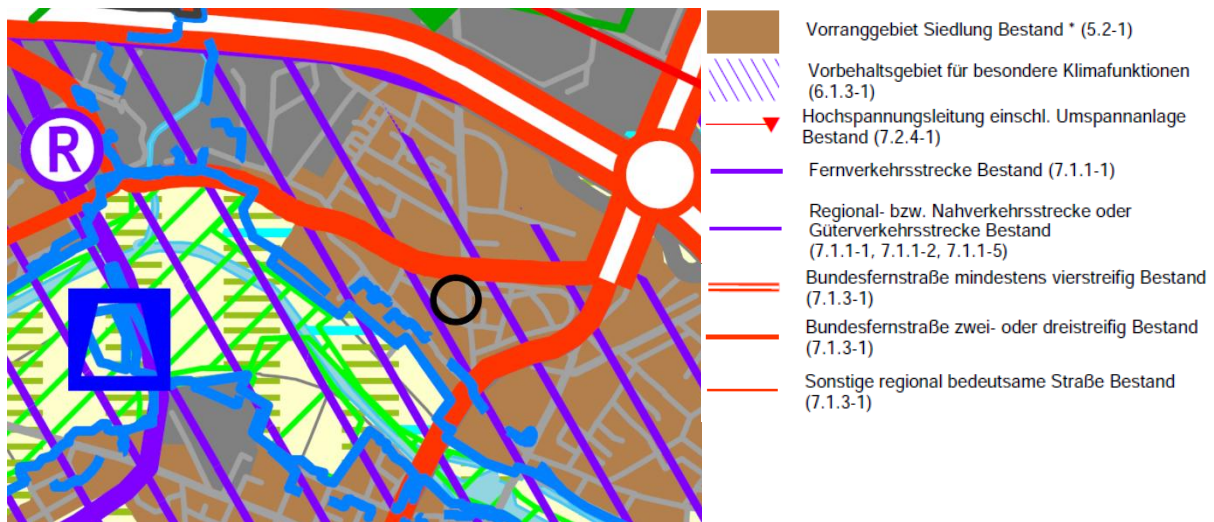


Abb. 5: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Plangebiet (schwarzer Kreis), Quelle: www.rp-giessen.hessen.de 01/2025

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen und Zielen des Raumordnungsplanes in diesen Punkten.

Zu den Vorranggebieten Siedlung Bestand heißt es unter Ziel 5.2-1:

„Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.“

Überlagert wird das Plangebiet mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Zum „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ heißt es unter Ziel 6.1.3-1:

„In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Be-

bauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“

Von der Bauleitplanung gehen keine relevanten Auswirkungen auf das Klima aus, da es sich vergleichsweise um eine relativ kleine Fläche handelt und die Fläche im Bestand bereits großflächig versiegelt ist. Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans werden bei einer Überschreitung der bisher festgesetzten, erweiterten Grundflächenzahl klimawirksame Begrünungsmaßnahmen (insbesondere Dachbegrünung) festgelegt. Im nördlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets werden zusätzlich Anpflanzflächen sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen (Laubbaumhochstämme) und eine Fassaden-/Zaunbegrünung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Auswirkungen auf den Kalt- und Frischluftabfluss sind nicht zu erwarten. Den Grundsätzen der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen wird somit Rechnung getragen.

2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg (2011)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan zulässig, insoweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung gegenüber Betroffenen, er hat lediglich eine interne Bindungswirkung.

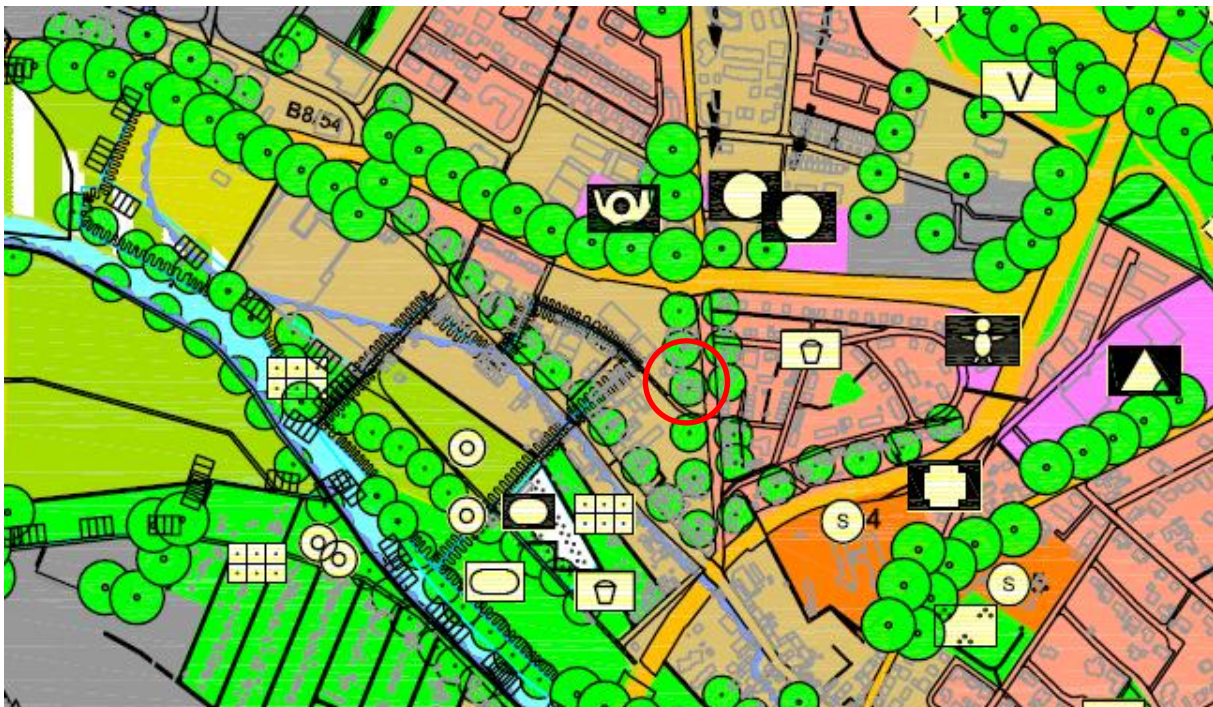






Abb. 6: Darstellung des Plangebietes im Gesamtlächennutzungsplan, Quelle: Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2011

Legende FNP im Plangebiet		Legende FNP umliegend Plangebiet	
	Lage des Plangebietes		Wohnbauflächen Bestand

	Gemischte Baufläche Bestand		
	Bäume kleinkronig		

Der rechtsgültige Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg in der Fassung der Neube-
 kenntmachung vom 24.03.2011 stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dar.
 Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig, da die geplanten Nutzungen mit den
 Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Im Osten grenzen „Wohnbauflächen, Bestand“ an das Plangebiet an, im Süden, Westen und
 Norden setzt sich die „Gemischte Baufläche, Bestand“ fort. Entlang des Offheimer Wegs sind
 Bäume dargestellt.

2.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der Landschaftsplan der Stadt Limburg (2013) stellt in der Karte „Biotop und Nutzungstypen“
 das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (IG) dar.

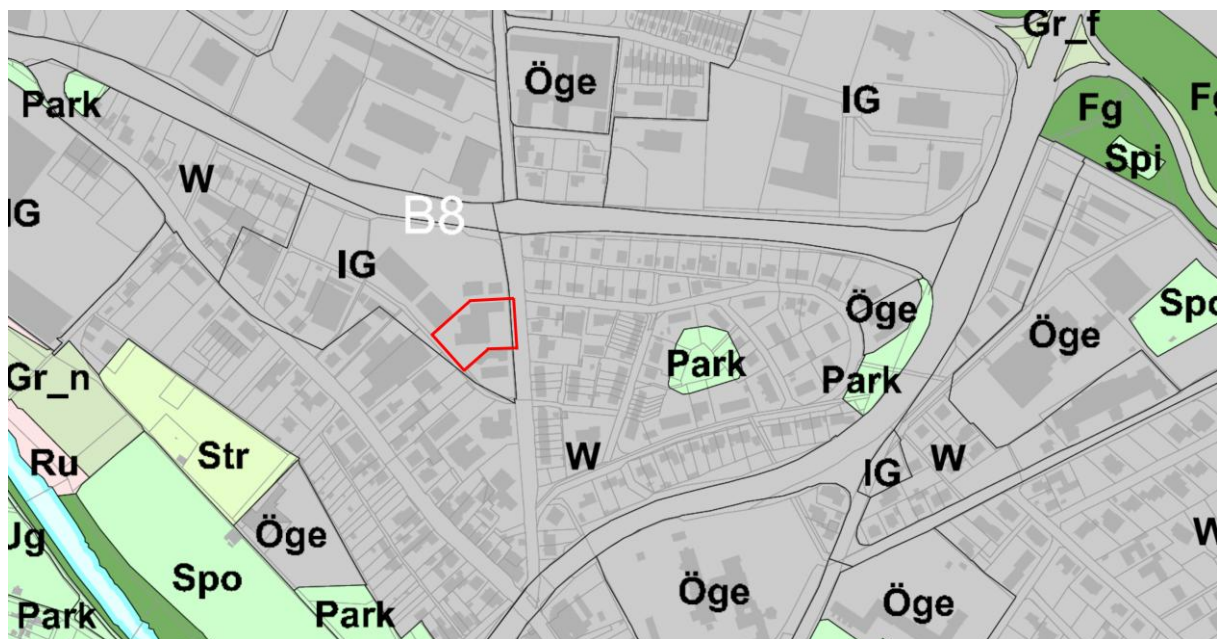


Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsplan Karte „Biotop und Nutzungstypen“ mit Plangebiet (rot), Quelle: Landschaftsplan der
 Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2013

2.4 Integriertes Handlungskonzept Limburg: Einzelhandelskonzept

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Kernbereiche in Hessen“ wurde ein städ-
 tebauliches Entwicklungskonzept (Integriertes Handlungskonzept) aufgestellt, in dem die
 Ziele, Strategien und Einzelmaßnahmen zur Stärkung der Kernbereichsfunktionen dargestellt
 sind. Das Integrierte Handlungskonzept besteht neben dem Einzelhandelskonzept (Teil 1, hier
 auszugsweise erläutert) aus dem Innenstadtkonzept (Teil 2, für das Plangebiet ohne Rele-
 vanz).

„Das Einzelhandelskonzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2010 beschlossen. Der Einzelhandel braucht kalkulierbare, räumliche und standortbezogene Rahmenbedingungen, an denen er sein Engagement und seine Investitionen orientieren kann und andererseits braucht die Stadt den Einzelhandel, dessen Marktfunktion die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Stadtteile maßgeblich mitbestimmt. Die räumliche Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Limburger Innenstadt ist gesetzlicher Auftrag und als stadtentwicklungspolitisches Ziel in Limburg unbestritten. Ein unregelmäßiges Marktgeschehen würde negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen verursachen, die der Markt selbst nicht regelt bzw. regeln kann.

Kernaussage des Einzelhandelskonzeptes ist die sich aus den Leitziele des Einzelhandelskonzeptes ergebende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die Bestimmung seiner Versorgungsbedeutung [auszugsweise]:

- Konzentration des innenstadtrelevanten Einzelhandels auf die Limburger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich).
- Maßvolle Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt mit den Instrumenten der Bauleitplanung, um die Wettbewerbsfähigkeit des Hauptzentrums zu stützen.
- planungsrechtliche Sicherung von Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches von 2007 ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu einer bedeutenden Kategorie des Städtebaurechts und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu einem eigenständigen Belang der Bauleitplanung geworden. Mit der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche soll die Entwicklung und Attraktivität der Innenstädte gefördert und eine adäquate Innenstadtentwicklung ermöglicht werden, die gleichzeitig auch die Versorgungsfunktion von Versorgungsbereichen berücksichtigt. Das Baugesetzbuch enthält Schutz- und Abwehrrechte für zentrale Versorgungsbereiche: Für Limburg bedeutet dies eine ganz klare Fokussierung der künftigen zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf die Limburger Innenstadt.

Diesem Leitgedanken folgt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Limburg: Dies führt dazu, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur innerhalb des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich möglich ist. Im Umkehrschluss heißt dies, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in den übrigen Bereichen des Stadtgebietes im Regelfall nicht mehr zugelassen werden soll. Dies soll jedoch keine Behinderung der wohnungsnahen Versorgung darstellen, da Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einzelnen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs weiterhin zulässig bleiben soll, wenn dieser der Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld der Wohnbevölkerung dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen resultieren (Auszug aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8/B 49“, S. 11 f.). Dies trifft auch auf den plangegegenständlichen Lebensmittelmarkt zu, der in seiner funktionalen (nicht flächenhaften) Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden soll.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Limburg wurden die innenstadtrelevanten Sortimente analysiert und in der sog. „Limburger Liste“ definiert. In der Begründung hierzu heißt es: „Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei innenstadtrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Konzept sein, diese weitgehend im zentralen Versorgungsbereich der Limburger Innenstadt zu integrieren.

Die daraus resultierende Kundenfrequenz soll die Funktionalität des Einzelhandels und damit auch die übrigen City-Funktionen sichern und weiter stärken.

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann (Auszug aus der Begründung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Limburg, S. 78).

2.5 Rechtswirksamer Bebauungsplan

„Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.11.1999 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8/ B 49“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollte ein weiteres Auseinanderdriften der heterogen strukturierten und ungeordneten Bebauung verhindert sowie das Plangebiet einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Dieses Planungsziel resultierte im Wesentlichen aus einer weiteren Ausdehnung von Einzelhandelsbetrieben über den damaligen Bestand hinaus sowie aus einem Vordringen von Vergnügungsstätten.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie Nutzungsauschlüsse für Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften fest.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde davon ausgegangen, dass Einschränkungen oder der Ausschluss von Einzelhandel nicht erforderlich sind, da dieser zum einen durch das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Flächen und Baugrenzen gesteuert werden kann. Zum anderen ergab sich aus der Festsetzung eines Mischgebiets gemäß damaliger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsberichts eine Verkaufsflächenbeschränkung, nach der großflächiger Einzelhandel (1.000 m² Geschossfläche entsprechen 700 m² Verkaufsfläche) im Mischgebiet unzulässig ist.

Der Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8/ B 49“ erlangte am 19.10.2002 Rechtskraft (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8/ B 49, 1. Änderung“, S.8).

Am 14.03.2011 wurde der Stadtverordnetenbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8/ B 49“ gefasst, um die Zielsetzungen des als Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandelskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verbindlich in die Bauleitplanung zu überführen. Im Rahmen dessen wurden bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. der Bereket-Markt) in ihrem Bestand gesichert und erhielten maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Limburg wurden innenstadtrelevante Sortimente durch Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen, um den auf der Basis vorhandener Besatzstrukturen abgrenzenden, die Limburger Innenstadt umfassenden Zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Gleichzeitig sollte die gebietsbezogene Nahversorgung durch die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden und „Convenience-Stores“ gesichert werden. Hierzu erfolgte eine einfache Änderung des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ galten unverändert weiter und wurden durch die textlichen Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung ergänzt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

„Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ galten in den nicht geänderten Teilen weiter. Wegfallende oder obsolet gewordene Festsetzungen wurden in der Plankarte der 1. Änderung in roter Farbe ausgekreuzt. Die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung wurden in der Plankarte farbig hinterlegt.

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ wurde am 16.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht und erlangte somit Rechtskraft.

3 Festsetzungen

Um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des am Standort bestehenden Lebensmittelmarkts zu ermöglichen, werden durch die zweite (Teil-)Änderung des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen. Insbesondere werden Festsetzungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Zudem werden weitere Festsetzungen u. a. zu den Verkehrsflächen, zu Aufschüttungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 6 BauNVO

Textfestsetzung 1.1-1.2:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Mischgebiet darf die Grundfläche von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine Grundfläche von 500 m² nicht überschreiten.

Pro Flurstück ist nur eine einzige Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In dem als Mischgebiet festgesetzten Plangebiet sind unzulässig:

- *Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.*

Begründung zu Textfestsetzung 1.1-1.2:

Das Plangebiet wird weiterhin wie auch schon im Ursprungs-Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt und entsprechende regulierende Festsetzungen übernommen.

Die Festsetzung der Größenregulierung der Grundfläche von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck ist erforderlich, da ein Überschreiten der Größe von 500 m² zwangsläufig zu einem größeren Einzugsbereich führt. Dies hat zur Folge, dass damit ein erhöhtes Verkehrs- und Besucheraufkommen sowie Stellplatzbedarf und auch Lärm einhergehen. Die hiermit verbundene Entwicklung hat zu Folge, dass das mit dem Ursprungs-

bebauungsplan angestrebte Ziel der Stabilisierung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie des angrenzenden und umschließenden Siedlungsgebietes gestört wird.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten berücksichtigt ebenso die oben genannten Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Durch einen Ausschluss wird sowohl die bauliche als auch die nutzungsmäßige heterogene strukturierte Situation innerhalb des Plangebietes sowie dem angrenzenden Siedlungsraum eine weiterhin geordnete Nutzungsstruktur gewährleistet. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Schank- und Speisewirtschaften würde dazu führen, dass andere Nutzungen, insbesondere das Wohnen, weiter zurückgedrängt und beeinträchtigt würden.

Ergänzend zur obenstehenden Begründung wird auch weiterhin (mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“) das städtebauliche Ziel verfolgt, das Plangebiet sowie das umliegende Mischgebiet mit der darin befindlichen und sich entwickelnden Wohnnutzung zu schützen. Insbesondere Quartiere, die an die Innenstadt angrenzen, jedoch nicht mehr Teil dieser sind, neigen zu „Trading-Down“-Effekten, die einhergehen mit dem Verdrängen anderer Nutzungen. Dazu trägt auch eine großflächige Verklebung der Schaufensterflächen von Vergnügungsstätten bei, die sich durch optische Abschottung negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirkt. Zudem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit der laut Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ zulässigen und im Bestand vorhandenen Wohnnutzung, insbesondere in Bezug auf die für ihre Nutzung typischen Öffnungszeiten, wodurch für die Wohnnutzung auch in den lärmsensiblen Nachtstunden erhebliche Störungen entstehen können. Dies trifft auf das Plangebiet insbesondere zu, da sich östlich angrenzend ein Wohngebiet befindet.

Textfestsetzung 1.3:

Einzelhandel (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 9 und 10 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und teilweise nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Limburger Liste sind unzulässig, auch wenn diese nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche einnehmen:

Innenstadtrelevante Sortimente gem. Limburger Liste

- *Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software*
- *Telekommunikationsgeräte*
- *Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren)*
- *Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)*
- *Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)*
- *Keramische Erzeugnisse und Glaswaren*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelschirre, Schneidwaren, Bestecke)*
- *Bücher*
- *Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen*
- *Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel*
- *Bespielte Ton- und Bildträger*
- *Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)*
- *Spielwaren, Bastelartikel*
- *Bekleidung*
- *Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck*

- *Medizinische und orthopädische Artikel*
- *Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)*
- *Schnittblumen*
- *Uhren und Schmuck*
- *Augenoptik*
- *Foto- und optische Erzeugnisse*
- *Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel*

Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Limburger Liste (teilweise):

- *Getränke, Tabakwaren*
- *Sonstiger Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs (Hauptrichtung Getränke und Tabakwaren)*
- *Apothekenartikel*

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung 1.3:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.08.2010 im Rahmen der Beschlussfassung des Integrierten Handlungskonzepts das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Danach sollen u. a. folgende Leitziele der künftigen Stadtentwicklung zugrunde gelegt werden:

- Konzentration des innenstadtrelevanten Einzelhandels auf die Limburger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)
- Maßvolle Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt mit den Instrumenten der Bauleitplanung, um die Wettbewerbsfähigkeit des Hauptzentrums zu stützen und die Grundversorgung in den Stadtteilen weiterhin zu gewährleisten
- Limburger Liste zur Definition der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimente.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde unter dem Aspekt der wohnungsnahen Grundversorgung und im Zusammenhang mit einer potentiellen Neupositionierung der wohnungsnahen Grundversorgung [im Stadtteil] Staffel eine gleichzeitige Angebotsausweitung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Standortbereich Kaufland (Dieselstraße / Siemensstraße) geprüft mit dem Ergebnis, dass eine weitere Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Vollversorger / Discounter) in diesem Bereich eine Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Staffel gefährdet und sich aus wettbewerblichen Gründen ausschließt. Diese Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für den Bereich Dieselstraße / Siemensstraße sind auf den Bereich Offheimer Weg übertragbar. (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 1. Änderung“, S. 19).“ Hier gilt jedoch zu beachten, dass der plangegegenständliche Lebensmittelmarkt im Offheimer Weg 13 zum Zeitpunkt der Untersuchung des Einzelhandelskonzeptes bereits existierte.

Des Weiteren führt das Einzelhandelskonzept aus, dass Einzelhandelsbetriebe einen Anspruch auf Bestandssicherung haben. Modernisierungsmaßnahmen, die der Sicherung des betrieblichen Fortbestands dienen, sollen den bestehenden Betrieben ermöglicht werden. Zum Bereich des SB-Verbrauchermarktes „Kaufland“ wird vorgeschlagen, die nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente auf den heutigen Bestand zu beschränken, da ansonsten die

Gefahr unverträglicher Standortkonkurrenzen mit der Limburger Innenstadt und anderen Angebotsstandorten im Umfeld [u. a. Offheimer Weg 13] (...) bestünde.

Aus vorgenannten Ausführungen folgt, dass unter Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung und Arbeitsstätten künftig Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sein sollen, wenn sie der Gebietsversorgung dienen. Größere Einzelhandelsvorhaben, die zwar aufgrund ihrer Flächengröße noch mischgebietsverträglich sind, jedoch eine erhöhte Kundenzahl und somit weitere Verkehrsbelastung in das Gebiet bringen und mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung haben können, sollen ausgeschlossen werden. Die (...) bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (... Bereket-Markt im Offheimer Weg 13) sollen in ihrem heutigen Bestand [in Bezug auf die Verkaufsflächengröße] erhalten bleiben und gesichert werden.

Besondere städtebauliche Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO für die Festsetzung von Nutzungsausschlüssen bzw. Nutzungsbeschränkungen [des Einzelhandels] ergeben sich daraus, dass eine weitere Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ eine Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung des Stadtteils Staffel gefährden würde. Des Weiteren würde eine weitere Verkehrsbelastung in dem vorgenannten Bereich eine nachhaltige Beeinträchtigung der im Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzung darstellen. Dies gilt vor allem für den Offheimer Weg (...). Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten dient zudem der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Limburg (...).

Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten) sollen weiterhin gebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die der Versorgung des Gebiets dienen. Dies können neben Läden mit einem speziellen Warenangebot, wie z. B. Bäckereien oder Fleischerieien auch sogenannte „Convenience-Stores“ sein, die neben Tabakwaren, Snacks, Getränken und Backwaren hauptsächlich Convenience-Produkte aus dem Frische- und Kühlsortiment anbieten. (...)

Die bereits bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe (Bereket-Markt (...) im Kernsortiment Nahrungsmittel) sollen [in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung] in ihrem Bestand gesichert werden, da sie als Basisversorger bereits im Einzelhandelskonzept berücksichtigt wurden und nur maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten erhalten (...). Im Bereich der Westerwaldstraße dienen sie auch der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete, insbesondere in östlicher Richtung (...) (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 1. Änderung“, S. 20 f.).

Sortimentsbeschränkungen

Die Umsetzung des als Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeptes erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente, so dass unter Zugrundelegung der Limburger Liste bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ Nutzungsbeschränkungen getroffen wurden. Dabei weisen nahversorgungsrelevante Waren für die Stadt Limburg eine hohe Innenstadtrelevanz auf und stellen eine Unterkategorie der innenstadtrelevanten Sortimente dar, die zur Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen zugrunde gelegt wird.

Die Berücksichtigung des bestehenden und plangegenständlichen Lebensmittelmarkts (Bereket-Markt) begründet die teilweisen Abweichungen von der Limburger Liste im Sinne einer

Feinsteuerung auf Bebauungsplanebene. Somit wird unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zusammenhänge und städtebaulichen Zielvorstellungen im Stadtgebiet ein möglichst flächendeckendes Nahversorgungsnetz für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln sichergestellt.

„Die Nutzfläche ergibt sich aus der Nutzfläche der DIN 277. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (z. B. Eingänge, Treppenträume, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume). Zur Verkaufsfläche zählt gemäß bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, mit Ausnahme der Kundensozialräume. Zur Verkaufsfläche zählen auch jene überdachten / nicht überdachten Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden (auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an). (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 1. Änderung“, S. 22 f.)“.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 25a BauGB i. V. m. §§ 16ff BauNVO)

Textfestsetzung 2.1:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,45

Überschreitung der Grundflächenzahl: Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist bis 0,8 zulässig. Ausnahmsweise darf die Grundflächenzahl für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf bis zu 0,95 überschritten werden, wenn min. 400 m² durch Fassaden-/Zaubegrünungen und Dachbegrünung kompensiert wird. Die Mindestsubstrataufgabe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Eine Kombination von Gründach mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung und Fassaden-/Zaubegrünungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung zur Textfestsetzung 2.1:

Die im Rahmen der zweiten Änderung gegenüber dem Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ vorgenommene Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,45 begründet sich zum einen mit dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO, der für Mischgebiete eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorsieht sowie zum anderen in der bestehenden Nutzung und den vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet. Mit der GRZ von 0,45 wird einerseits dem Grundzug der Planung, eine möglichst niedrige Grundflächenzahl festzusetzen, Rechnung getragen, als auch dem bestehenden Lebensmittelmarkt die Möglichkeit gegeben, sich räumlich an aktuelle Anforderungen (bspw. Hygienevorschriften) anpassen zu können.

Aufgrund der Altlastensituation auf dem plangegegenständlichen Grundstück ist eine hohe Versiegelung des Bodens zwingend erforderlich. Zudem braucht der bestehende Lebensmittelmarkt Stellplatzflächen sowie befestigte Flächen für die Anlieferung. Ausnahmsweise ist daher eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,95 vorgesehen. Eine Kompensation des vergleichsweise hohen Versiegelungsanteils erfolgt durch geringe Entsieglungen und Eingrünungsmaßnahmen von Flächen sowie durch die Begrünung von Dachflächen- und Fassaden-/Zaubegrünung gem. Festsetzungen. Somit wird gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche begrünt ist.

Textfestsetzung 2.2 – 2.4:

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

zulässige Vollgeschosse: 11 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. zul. Firsthöhe 12,5 m gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände (bergseitig gemessen bzw. höchstgelegener Geländepunkt)

Begründung zur Textfestsetzung 2.2 – 2.4:

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zu den zulässigen Vollgeschossen sowie zur Gebäudehöhe werden im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans nicht angepasst, da das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Höhenentwicklung dem Gesamtgebiet des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ weiterhin entsprechen soll.

3.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Textfestsetzung 3:

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gemäß abweichender Bauweise i. S. d. § 22 Absatz 4 BauNVO können bauliche Anlagen im Bereich der Baulinie mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Bereich der Baugrenze sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Längen unter und über 50,0 m zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung 3:

Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans wird anstelle der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach bauliche Anlagen im Bereich der neu festgesetzten Baulinie an der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit oder ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Das Maß des Zurücktretens von der Baulinie wird in der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche näher definiert. Mit der Möglichkeit, im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze auch bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichten zu können, wird der Anlieferungssituation des bestehenden Lebensmittelmarkts Rechnung getragen, so dass hier bspw. eine Einhausung zulässig ist. Ebenso werden Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Textfestsetzung 4.1-4.2:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ein Zurücktreten von baulichen Anlagen im Bereich der Baulinie in untergeordneter Form (max. 1/3 der betreffenden Länge der baulichen Anlage) ist zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung 4.1-4.2:

Im Plangebiet wurde neben den bisherigen Baugrenzen, die nicht verändert wurden, eine Baulinie an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ergänzt, um – wie unter Bauweise beschrieben – bauliche Anlagen im Bereich der Anlieferung des bestehenden Lebensmittelmarkts möglich zu machen. Damit kann flexibler auf Maßnahmen reagiert werden, die aufgrund anderer Gesetze und Vorschriften erforderlich sind. Ein Zurücktreten von der Baulinie ist in untergeordneter Form möglich, um die Funktion als Baulinie nicht zu konterkarieren. Die

Längenbezeichnung (max. 1/3 der betreffenden Länge) bezieht sich auf die Länge des Fassadenabschnitts des Hauptbaukörpers, der sich an der Baulinie bzw. parallel zu dieser in Richtung der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet.

Textfestsetzung 4.3:

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung 4.3:

Mit Ergänzung der Festsetzung zu den Nebenanlagen wird sichergestellt, dass hochbauliche Anlagen (auch weiterhin) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze hingegen sind zukünftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da von ihnen eine geringere städtebauliche Wirkung ausgeht und damit eine sinnvolle Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück in Verbindung mit der Umsetzung von Begrünung uneingeschränkt erfolgen kann.

3.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textfestsetzung 5:

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung zur Textfestsetzung 5:

Da die Erschließung des Grundstücks aufgrund der direkten Anbindung des Grundstücks über den Offheimer Weg an die Bundesstraße 8 (B 8) erfolgt, wird an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies trägt neben den verkehrlichen Vorteilen auch der Bestandssituation Rechnung, wonach aufgrund eines deutlichen Höhenunterschieds zwischen dem plangegegenständlichen Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche „Kraichenhohl“ nur unter großem Aufwand ein Anschluss an die Verkehrsfläche möglich wäre.

3.1.6 Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Textfestsetzung 6.1-6.2:

Aufschüttungen des natürlichen Geländes zur Erreichung einer einheitlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante der höchstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig.

Notwendige Stützmauern zur Abfangung des Geländes gemäß II 6.1 sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung 6.1-6.2:

Da die Erschließung des Grundstücks über den Offheimer Weg erfolgt und sich das bestehende Geländeniveau des Grundstücks insgesamt an der Geländeoberkante des Offheimer Wegs orientiert, wird im Bebauungsplan eine Aufschüttung des natürlichen Geländes inkl. erforderlicher Stützmauer im südwestlichen Bereiche festgesetzt.

3.1.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Textfestsetzung 7.1-7.3:

Die anzupflanzenden Bäume sowie die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume 2. Ordnung sind gemäß Pflanzliste V zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen ist flächendeckend mit einer Regio-Saatgutmischung (RSM) Regio 7, UG7 – Rheinisches Bergland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf max. zweimal im Jahr gemäht werden.

Begründung zur Textfestsetzung 7.1-7.3:

Mit den Begrüfungsfestsetzungen wird neben der Sicherung eines Mindestbegrünungsanteils im Plangebiet auch die Qualität der Begrüngungsmaßnahmen definiert. Die Festsetzung zu den Baumscheiben dient einer ausreichenden natürlichen Bewässerung der Baumstandorte und sichert somit den dauerhaften Erhalt der Bäume. Die Vorgaben zur Anpflanzfläche dienen der Standortverträglichkeit und Pflege der Begrünung.

Textfestsetzung 7.4:

Sollte von der Ausnahme nach II 2.1 Gebrauch gemacht werden, ist der im zeichnerischen Teil festgesetzte Bereich mit besonderer Fassadenfestsetzung dauerhaft zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2,0 m Wand-/Zaunlänge mindestens eine Rank- bzw. Kletterpflanze nach Pflanzliste V vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mindestens 0,5 qm vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite umgesetzt wird.

Begründung zur Textfestsetzung 7.4:

Sollte die Grundflächenzahl ausnahmsweise um mehr als 0,8 überschritten werden, ist neben der zwingenden Umsetzung von Dachbegrünung (siehe II 2.1) auch eine Begrünung der Stützmauer im südwestlichen Grundstücksbereich im Sinne einer Fassaden-/Zaunbegrünung umzusetzen. Die Festsetzung enthält neben einem Flächenanteil auch erforderliche Qualitäten zur Sicherung einer flächenhaften vertikalen Begrünung.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

3.2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 7 HBO)

Textfestsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Begründung zu Textfestsetzung:

Gemäß § 91 Abs. 3 und 1 HBO wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Unzulässig ist somit die sogenannte Fremdwerbung, die in keinem spezifischen Zusammenhang

mit der Nutzung des Grundstücks steht, auf dem sich die Werbeanlage befindet. Das Fremdwerbungsverbot soll der Verbesserung des Stadtbildes dienen und zur Sicherung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs beitragen.

Eine Überfrachtung des Ortsbildes durch Fremdwerbung im Plangebiet, die durch die Häufung der Werbeanlagen zu weiteren optischen Unruhen führt, soll insbesondere auch unter Berücksichtigung des städtebaulichen Hintergrundes der Brückenvorstadt und des Wohnanteils verhindert werden. Die städtebauliche Situation soll erhalten werden und das an das Plangebiet angrenzende bestehende Wohnumfeld vor einem übermäßigen Hineingreifen gewerblicher Nutzung (i. S. einer Fremdwerbeanlage), die Bestandteil des Mischgebiets ist, schützen.

3.3 Kennzeichnung

3.3.1 Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend der Altflächendatei des Landes Hessen sind innerhalb des betreffenden Plangebietes mehrere Altstandorte registriert. Diese Altstandorte sind mit (A) gekennzeichnet.

Im Rahmen einer historischen Erkundung wurde der Altstandort einer nach dem Ersten Weltkrieg stillgelegten Ziegelproduktion untersucht (siehe Kapitel 9). Daher ist auf der Grundlage der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen das plangegegenständliche Grundstück als Altstandort im Bebauungsplan festgesetzt und mit einem A gekennzeichnet.

3.4 IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.4.1 Bodendenkmal

Im Bereich der nachrichtlich übernommenen Fläche möglicher Bodendenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG des Dorfes Kreuch sind Eingriffe und Erdarbeiten rechtzeitig (vor Baubeginn) mit der zuständigen Behörde (Hessen Archäologie oder Unteren Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen, abzustimmen und notwendige Untersuchungen (§ 18 Abs. 1 HDSchG) durchzuführen. Es besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG.

3.4.2 Trinkwasserschutzgebiete

Die Schutzanordnung für die Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 6 – 8 ist zu beachten. Auf die Einhaltung der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.01.1995 (StAnz. 8/1995, S. 628 ff, geändert mit 1. Verordnung zur Änderung der Schutzgebietsverordnung vom 12.05.1998, S. 2458) ist zu achten.

3.4.3 Bergbau

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

3.4.4 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebiets.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

3.4.5 Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Bei tiefergreifenden Erdarbeiten (Tiefe > 0,80 m) besteht die Verpflichtung, eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch ein auf Altlasten spezialisiertes Fachbüro einzusetzen. Die ÖBB hat die Bauarbeiten fachlich zu begleiten und bei Auftreten von Verdachtsmomenten hinsichtlich Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich Maßnahmen zu veranlassen. Oberflächennahe Arbeiten, insbesondere zur Umsetzung von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen, sind von der Pflicht zur ÖBB ausgenommen.

3.5 V Pflanzlisten

Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzqualität: Laubbaumhochstämme, mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm

Rank- Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Rotfrüchtige Zaunröbe	Bryonia dioica
Echter Hopfen	Humulus lupulus
Lonicera henryi	Immergrünes Geisblatt

Pflanzqualität: Rank- Kletterpflanzen, Container- oder Wurzelware, Anzahl pro 2 lfm: 1 Stück

4 Verkehrserschließung

4.1 Individualverkehr und ÖPNV

Das Plangebiet wird über öffentliche Verkehrsflächen, hier Offheimer Weg, an die Bundesstraße 8 (B 8) erschlossen. Über die öffentliche Verkehrsfläche „Kraichenhohl“, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, erfolgt aufgrund des unterschiedlichen Geländenniveaus keine Erschließung des Grundstücks. In ca. 1,0 km Entfernung befinden sich Anschlussmöglichkeiten zur Autobahn A3 (Auffahrt Limburg Nord).

Entlang des Offheimer Wegs verlaufen beidseitig Gehwege. Der Offheimer Weg ist weiter über die Westerwaldstraße, die über die Alte Lahnbrücke führt, gut an die Innenstadt angebunden. Eine fußläufige Erschließung sowie die Erreichbarkeit durch den Individualverkehr sind gegeben. Aufgrund seiner zentralen Lage hat das Plangebiet eine gute fußläufige Anbindung zum ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Offheimer Weg/Birkenallee“ (Stadtlinie LM-2) befindet sich in ca. 35 m Entfernung zum Marktgelände. Der Bahnhof Limburg mit angegliederter regionaler und überregionaler Bus- und Bahnverbindung sowie der Stadtlinie ist innerhalb von ca. 20 Minuten fußläufig zu erreichen oder innerhalb von 8 Minuten durch die Stadtlinie (LM-2).

5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

5.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird über den „Offheimer Weg“ sichergestellt.

5.2 Stromversorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Stromversorgung im Plangebiet über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

5.3 Brandschutz

Aufgrund der Bestandssituation sind in ausreichendem Abstand zur bestehenden Bebauung Hydranten zur Brandbekämpfung vorhanden, um die Löschwasserversorgung des Plangebietes sicherzustellen. Es ist weiterhin darauf zu achten, dass Gebäude für Löschfahrzeuge und Rettungskräfte problemlos zu erreichen sind.

6 Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Dennoch sind nach § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

6.2 Schutzgebiete und gesetzl. geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes sowie in näherer Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG. Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten/gesetzl. geschützten Biotopen ausgeschlossen werden.

6.3 Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit

Die Änderungen des Bebauungsplans ermöglicht eine nutzungsangepasste Entwicklung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs aufgrund von neuen gesetzlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen. Dies wird über eine angepasste Grundflächenzahl sowie die Steuerung der überbaubaren Flächen gewährleistet. Die geringen Modifizierungen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes haben keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Umweltauswirkung, Landschaftspflege, Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit gegenüber der bestehenden Situation. Die vorgesehenen/festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben einen positiven Effekt auf den zuvor genannten Belang gegenüber dem bisherigen Bestand.

Grünordnerische Maßnahmen

Das Naturschutzpotential der Planfläche ist lage- und nutzungsbedingt sehr gering. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbestandes und weist aufgrund seiner Bebauung und Nutzung größtenteils vollversiegelte Flächen in Form von Gebäuden, Zufahrt, Erschließungswegen und PKW-Stellplätzen auf. Die Planfläche liegt inmitten eines Mischgebietes mit starker gewerblicher Prägung, unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße 8. Der Grünflächenanteil

beschränkt sich aktuell auf eine ca. 113 m² große Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand. Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung werden weitere ca. 133 m² Grünflächen durch die Entsiegelung von Flächen geschaffen werden. Die Lage dieser Fläche wurde so gewählt, dass Eingriffe in den Untergrund nur in den Randbereichen, im Bereich der Stützmauern, stattfinden, in denen sich aufgeschüttetes Erdreich befindet. Diese Flächen werden mit einer Regio-Saatgutmischung (RSM) Regio 7, UG7 – Rheinisches Bergland begrünt und dauerhaft erhalten. Die Flächen dürfen max. zweimal im Jahr gemäht werden. Zusätzlich werden im Plangebiet die Pflanzung sowie der dauerhafte Erhalt von 4 Laubbaumhochstämmen (2. Ordnung) festgesetzt. Der Standort der Laubbaumhochstämmen wurde so gewählt, dass sie das Ortsbild aufwerten und die bestehende Bebauung gerahmt wird. Um auf dem Grundstück einen Mindestgrünflächenanteil von 20 % (619 m²) zu erreichen, ist der Ausgleich des Defizits der Grünflächen durch eine Dachbegrünung (Mindestsubstratauflage von 10 cm) sowie einer Fassaden-/Zaunbegrünung im Bereich der südwestlichen Stützmauer vorgesehen. Details der Umsetzung regelt ein städtebaulicher Vertrag. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zum kleinklimatischen und ökologischen Mehrwert sowie zum Niederschlagswassermanagement des Plangebietes bei und fördern die Entwicklung von Habitaten für Flora und Fauna.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Änderung und Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Bebauungsplänen für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Zu beachten sind hierbei auch die sich für den Vorhabenträger aus der Umwelthaftungsrichtlinie ergebenden Konsequenzen für eventuell entstehende Umweltschäden im Sinne des Art. 5 UH-RL.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung die Lebensraumpotentiale der besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH Richtlinie ermittelt und auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht. Das methodische Vorgehen orientiert sich am Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des HMUELV (2015).

Hierzu wurden im Jahr 2024 das Plangebiet sowie die bestehenden Gebäude im Hinblick auf vorhandene Artenvorkommen von fachkundigen Personen untersucht. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Lebensraumpotentiale für gebäudebrütende/gebäudebesiedelnde Vogel- und Fledermausarten anhand von Spalten und Nischen in den Fassaden und Dachübergängen festgestellt. Aufgrund von fehlenden Habitatbäumen sowie Dachböden im Untersuchungsgebiet konnte eine mögliche Inanspruchnahme und Nutzung als Winterquartiere (Fledermäuse) ausgeschlossen werden.

An drei Untersuchungsterminen, im Zeitraum von April bis Juli, innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel und Fledermäuse wurden unter Zuhilfenahme von Ferngläsern, Digitalkameras sowie Steighilfen (Leitern) die identifizierten Spalten und Nischen auf mögliche Sommerquartiere von Fledermäusen sowie Nistplätze von Vögeln hin untersucht.



Abb. 8: Spalten zwischen Mauerwerk und Dachschalung (oben), Aufnahme Kontrolle Spalten (unten), Quelle: Kraus, 2024

Es wurden bei der gezielten Inaugenscheinnahme der Hauptgebäude mit seinen Spalten und Nischen weder Kotspuren, fettige Hang- oder Einflugspuren noch tote oder lebendige Fledermäuse angetroffen. Ebenso konnten keine Nester oder Spuren (Kot, Federn, etc.) von Vögeln vorgefunden werden. Lediglich in einer Überdachungskonstruktion konnten Spuren eines Nestbaus vorgefunden werden. Spuren einer Besiedelung gab es nicht.



Abb. 9: Vordach mit Nestbau, Quelle: Kraus, 2024

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ keine Verbotstatbestände eintreten werden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die geplanten Dach-/Fassaden-/Zaubegrünungen und Pflanzungen von Laubbaumhochstämmen werden neue Habitate für Flora und Fauna geschaffen.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

7.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen 6 – 8 Limburg. Auf die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 23.01.1995 (StAnz. 8/1995, S. 628 ff, geändert mit 1. Verordnung zur Änderung der Schutzgebietsverordnung vom 12.05.1998, S. 2458) ist sowohl bei der Ansiedlung, der Betriebsführung, der Planung baulicher Veränderungen, der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen als auch bei einzelnen betriebsunabhängigen Handlungen zu achten.

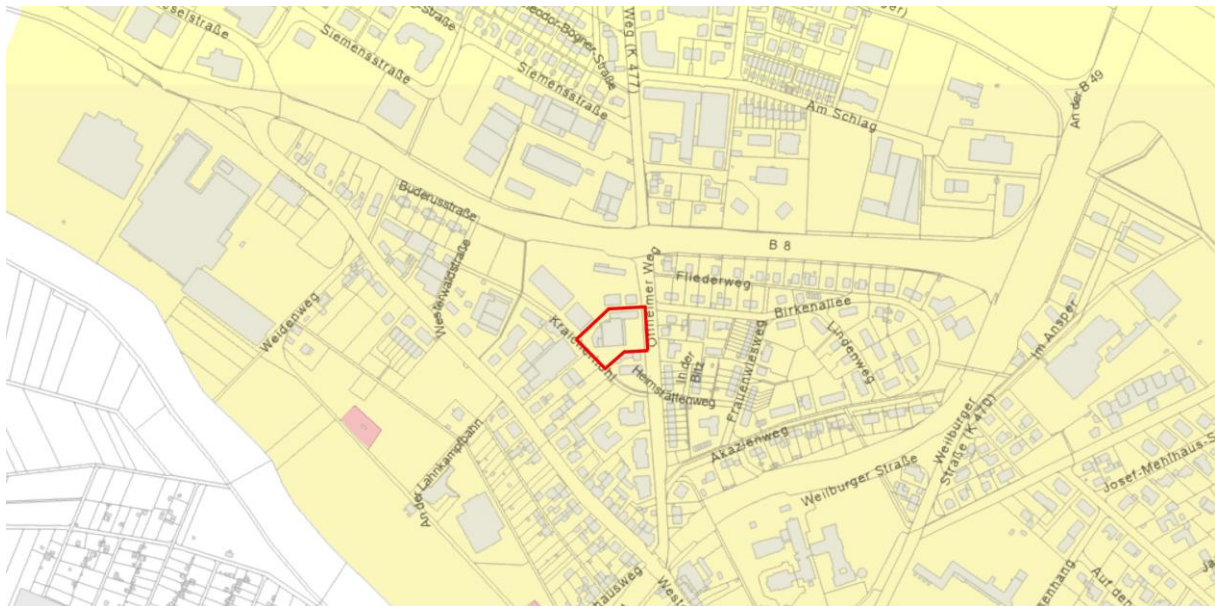


Abb. 10: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: gruschu.hessen.de, 2025

7.3 Wasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

7.4 Abwasserentsorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Abwasserentsorgung des Plangebietes über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

8 Kampfmittel

Das Regierungspräsidium Darmstadt (Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen) hat im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass sich das Plangebiet innerhalb einem Bombenabwurfgebiet befindet und von dem Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss.

Gem. Stellungnahme sind in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Dieser Hinweis wurde in die Plankarte aufgenommen (siehe Begründung Punkt 3.4.4.). Die Hinweise und Vorgehensweise (Stellungnahme RP Darmstadt) sind zukünftig bei allen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Ein Verweis auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird zusätzlich in den städtebaulichen Vertrag verankert.

9 Altlasten, Bergbau

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungs-Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ befindet sich ein Altstandort direkt im Einmündungsbereich Weserwaldstraße / Offheimer Weg. „Dieser Altstandort wurde im Rahmen einer historischen Erkundung eingehend untersucht.

Bei dem Altstandort handelt es sich um eine vermutlich nach dem Ersten Weltkrieg stillgelegte Ziegelproduktion. Entsprechend der brandtypischen Inventarisierung von Bodenkontaminationen des Umweltbundesamtes werden Ziegelproduktionen bzw. Ziegeleien bodenverunreinigenden Schwermetallen zugeordnet.

Seit Stilllegung des Betriebes sind mindestens 90 Jahre vergangen. Dennoch ist wegen der schweren Löslichkeit der Schwermetalle nicht auszuschließen, dass sich diese nach wie vor im Boden befinden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der untergelagerten Tonschichten eher unwahrscheinlich, kann aber prinzipiell nicht ganz ausgeschlossen werden. Seitens der EVL erfolgte jedoch kein Hinweis, dass der Betrieb der vorhandenen Brunnen in dieser Hinsicht Probleme aufwerfen wird (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 1. Änderung“).

Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidium Gießen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen zum nachsorgenden Bodenschutz und Altlasten (Altflächendatei) wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan (Plankarte) übernommen:

Bei tiefergreifenden Erdarbeiten (Tiefe > 0,80 m) besteht die Verpflichtung, eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch ein auf Altlasten spezialisiertes Fachbüro einzusetzen. Die ÖBB

hat die Bauarbeiten fachlich zu begleiten und bei Auftreten von Verdachtsmomenten hinsichtlich Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich Maßnahmen zu veranlassen. Oberflächennahe Arbeiten, insbesondere zur Umsetzung von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen, sind von der Pflicht zur ÖBB ausgenommen.

Diese Maßnahme ist bei zukünftigen tiefgreifenden Erdarbeiten (Tiefe > 0,80 m) innerhalb des Geltungsbereiches zu beachten.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ liegt innerhalb von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen zum Teil bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaus zu achten und ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen sowie die Bergaufsicht zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Plankarte aufgenommen.

10 Immissionsschutz

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ umfasst eine geringe Anpassung der Grundflächenzahl sowie die Steuerung der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes, um eine nutzungsangepasste Entwicklung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs aufgrund von neuen gesetzlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen zu gewährleisten. Die Anpassungen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes haben keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

11 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler, Einzeldenkmale oder Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen. Das nächstgelegene Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist das Pallottinerinnenkloster Marienborn mit Exerzitenhaus in ca. 211 m südöstlicher Richtung. Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung sowie des Bestandes ausgeschlossen werden.

11.1 Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebietes liegt eine archäologische Wüstung, das 1235 erstmals erwähnte Dorf Kreuch. Der Hessen Archäologie liegt jedoch zu dieser archäologischen Wüstung keinerlei Information vor. Nach einer intensiven Archivstudie konnte jedoch nach historischen Karten die Lage des Dorfes Kreuch lokalisiert und abgegrenzt werden. Als Grundlage diene insbesondere die Karte von Geometer Forth aus dem Jahr 1696. Den dort dargestellten Straßenverläufen, die noch heute der ungefähren Lage der Straßen im Umfeld des Plangebietes entsprechen, konnte der Standort des Dorfes Kreuch entnommen werden.



Abb. 11: Hinweis auf Bodendenkmäler im Plangebiet, Quelle: Geometer Forth. 1696 (Stadtarchiv)

Die Fläche ist im Bebauungsplan als Bodendenkmal gekennzeichnet. Bei einzelnen Baumaßnahmen innerhalb dieses Gebietes ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz betroffen werden können. Von daher müssen Erdarbeiten vor Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder Hessen Archäologie angezeigt werden. Während der Erdarbeiten wird der Untergrund dann auf Spuren von Bodendenkmälern hin untersucht. Des Weiteren können bei Erdarbeiten generell Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

12 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird bereits mit allen notwendigen Medien erschlossen.

13 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich, da das Baugebiet nur ein Flurstück umfasst, das im Privateigentum steht.

14 Flächenbilanz

Flächenbilanz bei Einhaltung GRZ II (0,8)

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Mischgebiet (MI)	3.093	90,15%
- davon überbaubare Flächen GRZ I 0,45	1.392	40,57%
- zusätzlich versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II 0,8	1.082	31,54%
- Grünfläche	619	18,04%
hiervon festgesetzt: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	253	
weiterer Ausgleich durch Fassaden-/Zaun-/ und Dachbegrünung mit einem Mindestflächenanteil gesamt:	400	
öffentliche Verkehrsflächen	338	9,85%
Geltungsbereich	3.431	100,00%

Tabelle 2: Flächenbilanz GRZ II 0,8

Flächenbilanz bei ausnahmsweise zulässiger Überschreitung der GRZ II (auf 0,95)

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Mischgebiet (MI)	3.093	90,15%
- davon überbaubare Flächen GRZ I 0,45	1.392	40,57%
- ausnahmsweise zusätzlich versiegelbare Fläche für Nebenanlagen (GRZ II 0,95) bei Ausgleich durch Fassaden-/Zaun-/ und Dachbegrünung (mind. 400 m ² gem. Festsetzung)	1.546	45,06%
- Grünfläche (geforderte Grünfläche mind. 619 m ²)	155	4,52%
hiervon festgesetzt: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	253	
weiterer Ausgleich durch Fassaden-/Zaun-/ und Dachbegrünung mit einem Mindestflächenanteil, gesamt:	400	
öffentliche Verkehrsflächen	338	9,85%
Geltungsbereich	3.431	100,00%

Tabelle 3: Flächenbilanz GRZ II auf 0,95

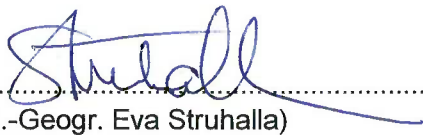
15 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Limburg a. d. Lahn keine Kosten, da diese mittels städtebaulichem Vertrag auf den Grundstückseigentümer im Plangebiet übertragen werden.

Limburg a. d. Lahn, den 18.12.2025

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungsamt

Im Auftrag



(Dipl.-Geogr. Eva Struhalla)

Amtsleiterin