

TEIL 2 –

Umweltbericht

10. Einleitung

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in dem folgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

10.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn hat in ihrer Sitzung am 10.03.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd“, Teil A“ im Stadtteil Eschhofen der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn beschlossen.

Wesentliche Ziele der Planänderung sind:

- Regelung der Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen, um die städtebauliche Zweckbestimmung des Gebietes als Standort für Dienstleister im gewerblichen und tertiären Bereich zu sichern.
- Öffnung des Gebietes für großflächige Gewerbebetriebe in Teilbereichen
- Schaffung von Rechtssicherheit in Bezug auf die Regelungen zum Einzelhandel

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Ziele geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt die Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und entlang der verdichteten Zone an der Pariser Straße mit einer GRZ von 1,0 fest. Darüber hinaus werden Kerngebiete mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt, damit die gewünschte Verdichtung im zentralen Bereich erreicht werden kann.

Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes (ohne die Bundesstraße und die Bahntrasse) von rd. 28 ha ermöglicht der Bebauungsplan unter Zugrundelegung der jeweils festgesetzten GRZ eine bauliche Nutzung von max. rd. 15,7 ha bei unterschiedlichen Bauhöhen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt. Das Plangebiet erfährt eine Randeingrünung in Richtung Norden, Süden und Westen und entspricht damit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Limburg.

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt den nach den Vorgaben des Bebauungsplanes maximal zulässigen Eingriff in Grund und Boden dar:

Planung gemäß Festsetzung	Flächengröße (ca.-Angaben)	Max. Versiegelungsgrad	Max. versiegelbare Fläche
Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, GEe1, GEe3, GEe4 (GRZ 0,8)	138.967 m ²	80%	111.174
Gewerbegebiet GEe2 (GRZ 1,0)	5.743 m ²	100 %	5.743 m ²
Kerngebiete MK 1.0, MK 1.1, MK 2.0, MK 3.0, MK 3.1 (GRZ 1,0)	40.110 m ²	100 %	40.110 m ²
Verkehrsflächen (ohne B 8 und Bahntrasse), inkl. Gehwegen	57.617 m ²	100 %	57.617 m ²
Sondergebietsflächen	14.519 m ²	100 %	14.519 m ²
Summe	256.956 m²		229.163 m²

10.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Laut Baugesetzbuch (BauGB) besteht für Bauleitpläne die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung dargelegt. Die Inhalte und Gliederung des Umweltberichtes sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c zum Baugesetzbuch festgelegt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Ziele des Umweltschutzes maßgeblich:

Quelle	Zielaussage	Umweltaspekt
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	Tiere, Pflanzen
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	Tiere, Pflanzen
	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen	Landschaftsbild
	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern.	Kultur-/ Sachgüter

<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der biologischen Vielfalt.</p> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Tiere, Pflanzen Landschaftsbild, Kultur-/ Sachgüter</p> <p>Boden</p> <p>Luft, Klima Mensch</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz</p>	<p>Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt sowie die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>	<p>Boden</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz/ Landeswassergesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.</p> <p>Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.</p>	<p>Wasser</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.</p>	<p>Luft, Klima Mensch</p>

11. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die erste Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ in Teilaspekten. Die Änderung wurde erforderlich, um die Entwicklung des Gebietes langfristig zu sichern und Rechtssicherheit in Bezug auf Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Vor dem Hintergrund, dass bereits Baurechte durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ bestehen, ergeben sich daher keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

12. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Durch den Ausschluss von weiteren Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sowie die Präzisierung und Ergänzung der Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen) lassen sich auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ableiten.

12.1 Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bewertung	Vorbelastung	Umweltauswirkung durch die 1. Änderung
Geologie und Boden	<ul style="list-style-type: none"> wertvolle Böden mit mächtigen Lössdecken und Parabraunerden 	<ul style="list-style-type: none"> bestehende Baurechte, GRZ 0,8 	keine
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> mittlere Ergiebigkeit der Grundwasserneubildung mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> bestehende Baurechte 	keine
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> nicht geeignet für die Naherholung keine Bedeutung für das Ortsbild Nachweis des Lärmschutzes im Rahmen von Einzelgenehmigungen nach TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> Insellage zwischen ICE-Strecke, B 8 und BAB A 3 Bestehenden Baurecht 	keine
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Archäologische Fundplätze im Bereich der Brücke über die B 8 	<ul style="list-style-type: none"> Realisierung der Autobahnbrücke BAB A 3 	keine
Biotope, Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> keine Hinweise auf seltene oder geschützte Tierarten keine Bedeutung als Nist- und Brutplatz für Vögel keine Gehölzstrukturen oder sonstige Biotopstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> durch Insellage ist Arteninventar stark verarmt geringer Lebensraum für bodengebundene Tiere rechtskräftiger Bebauungsplan 	keine
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Abflussbarriere durch überörtliche Hauptverkehrsstraßen B 8 und BAB A 3 	keine
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Insellage zwischen ICE-Strecke und BAB A 3 	keine

12.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut	Eingriff	Festsetzung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> kein weiterer Verlust der Bodenfunktionen 	nicht erforderlich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine weitere Verringerung der Grundwasserneubildung keine weitere Verringerung des Wasserrückhaltes durch Versiegelung 	nicht erforderlich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen auf Naherholung oder Freizeit Nachweis des Lärmschutzes im Rahmen von Einzelgenehmigungen nach TA Lärm – keine Auswirkungen zu erwarten 	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung des Ortsbildes 	nicht erforderlich
Biotope, Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> keine Zerstörung von Lebensräumen 	nicht erforderlich
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine Verschlechterung der Luftqualität 	nicht erforderlich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung des Landschaftsbildes 	nicht erforderlich

13. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Eingriffsregelung). Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und auf dieser Grundlage die zu erwartenden Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Bei der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine Abweichungen zu der bereits erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwarten. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen wird kein neues, zusätzliches Baurecht geschaffen. Die potentiell überbaubare Grundstücksfläche bzw. die zulässige versiegelbare Fläche wird nicht erweitert.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Durch den Ausschluss von weiteren Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sowie die Präzisierung und Ergänzung der Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen) lassen sich auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushaltes erkennen. Demzufolge ist keine erneute Bilanzierung erforderlich. Die damaligen Eingriffe wurden bereits entsprechend ausgeglichen.

Folgende Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen:

Boden und Wasser

A Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

• Dachflächenbegrünung

Die Dachflächenbegrünung verringert den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers. Das Regenwasser wird auf den Vegetationsflächen festgehalten, zum Teil verdunstet und schließlich gedrosselt abgegeben, was stoßartige Belastungen der Kanalisation vermeidet. Es wird daher für alle flachgeneigten Dächer und Flachdächer im GE und GEE eine Dachbegrünung von mind. 25% festgesetzt.

• Begrünte Freiflächen

Ein möglichst hoher Grünflächenanteil statt starkversiegelter Freiflächen ermöglicht Niederschlagsversickerung und führt nicht zur zusätzlichen Belastung der Kanalisation. Darüber hinaus kann sich der Boden durch extensive Nutzung wieder natürlich entwickeln und Kleinstlebewesen einen Lebensraum bieten. Es wird daher festgesetzt, dass 70 % der nicht überbaubaren Grundstückflächen als Grünflächen anzulegen sind.

B Ausgleichsmaßnahmen

• Bepflanzung der privaten Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Grünflächen anzulegen sind, können durch intensive Bepflanzung deutlich aufgewertet werden. Neben den positiven Auswirkungen auf den ökologischen Wert der Flächen wird auf diese Weise auch die Niederschlagsaufnahme- und Rückhaltekapazität einer Fläche sowie die Filterwirkung des Bodens, sofern sie bei dem anstehenden Lösslehm überhaupt zu erwarten ist, und seiner Vegetation erhöht. Außerdem sind Erosion hemmende Bepflanzungen vorzusehen, um die Erosion des Lösslehms von dem hängigen Gelände in den benachbarten Dollgraben auszuschließen.

Es wird daher eine mindestens 70%ige Bepflanzung der nichtbebaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Alternativ können diese Flächen auch der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen bzw. als Extensivwiese entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung strukturreicher Freiflächen.

• Anlage von Baumhecken mit Ruderalflächen

Als Ausgleich für die umfangreichen Bodenversiegelungen sollen in den Randbereichen des Planungsgebietes hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden. Die Siedlung soll im Süden durch einen strukturreichen Gehölz- und Ruderalgürtel von 20 m Breite eingefasst werden. Die Neupflanzung der Baumhecke soll aus möglichst unterschiedlichen, heimischen Pflanzenarten bestehen. Je größer die Vielfalt, umso mehr unterschiedliche Teillebensgemeinschaften können sich entwickeln. Bei Neupflanzungen ist ein geschichteter Aufbau (Baum- Strauch-, Krautschicht) anzustreben. Nach der Empfehlung der Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau soll die Baumhecke am Boden eine Mindestbreite von ca. 6 m erreichen. Damit im Inneren der Hecke, wie bei typischen Feldgehölzen, eine

waldähnliche Situation entsteht, wird eine Breite von 8 m festgesetzt. Der Anteil der Bäume soll 10 % nicht übersteigen. Der Gehölzsaum besteht aus Wildkräutern und geht fließend in die ausdauernde Ruderalfläche über. Die Ruderalfläche soll sich sukzessiv entwickeln. Bis auf das Freihalten von Gehölzen werden keine Pflegemaßnahmen festgesetzt.

- **Anlage von Hecken**

Im Westen / Nordwesten des Planungsgebietes wird ebenfalls die Anpflanzung einer 5 - 10 m breiten Hecke mit Strauch- und Krautschicht festgesetzt. Für den Boden hat diese Maßnahme positive Wirkungen, weil der belastende Eintrag von Chemikalien und die mechanische Bodenbearbeitung durch die Landwirtschaft entfällt. Darüber hinaus besteht auf diesen Flächen längerfristig auch nicht die Gefahr der Stickstoffausspülung in das Grundwasser. Die Flächen, die als Baumhecken anzulegen sind, werden als private Grünflächen festgesetzt und sind den angrenzenden Bauflächen zuzuordnen.

- **Extensivwiese**

Auf der Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens soll sich eine Extensivwiese entwickeln. Nach Beendigung der Baumaßnahmen wird kein Oberboden aufgetragen, um einen möglichst mageren Standort zu erhalten. So können sich sukzessiv Wildkräuter ansiedeln und die Fläche ist vor Verbuschung geschützt. Obwohl hier zunächst ein magerer Standort entsteht, so ist aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anzunehmen, dass sie längerfristig eutrophiert wird und sich dann auch die dementsprechende Pflanzengesellschaft ansiedelt.

- **Anlage von Mischpflanzung, Kräuterwiese – Hecke**

Die Wegeverbindungen von der Vincenz-Pallotti-Straße zu dem am westlichen Siedlungsrand verlaufenden Weg werden durch eine Mischpflanzung begleitet. Diese Mischpflanzung wird zu 60 % aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heister und zu 40 % aus einer Kräuterwiese angelegt. Die Gehölzpflanzung schließt sich der Heckenpflanzung am westlichen Siedlungsrand an, schiebt sich im lockeren Aufbau in die Siedlung hinein und geht in die Kräuterwiese über. Die Wiese wird eingesät.

- **Maßnahmen entlang der Bahnstrecke**

Im Böschungsbereich der Neubaustrecke und um das Regenrückhaltebecken soll ein Feldgehölz mit seinem typischen Aufbau gepflanzt werden. Im Inneren wird an breiteren Stellen des Geländes eine waldähnliche Situation entstehen. Nach außen hin gehen die verschiedenen Höhenstufen übergangslos in einen Krautsaum über.

C Bilanz

Durch die beschriebenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in seinen negativen Auswirkungen zwar reduziert, aber nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf.

Klima

A Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

- **Dachbegrünung**

Die Begrünung von Dachflächen wirkt sich auch klimatisch günstig aus. Begrünte Dächer heizen sich wesentlich weniger auf als unbegrünte. Sie speichern kaum Wärme, sondern sorgen vielmehr durch Steigerung der Transpiration des gespeicherten Niederschlagswassers für Temperatenausgleich.

B Ausgleichsmaßnahmen

• Gehölzanpflanzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Anlage umfangreicher Gehölzpflanzungen festgesetzt. Auch für die Erschließungsstraßen und Stellplatzanlagen soll eine intensive Begrünung durch Festsetzung großzügiger Baumpflanzungen gewährleistet werden. Durch die Erhöhung der Grünmasse wird das Klima positiv beeinflusst (reduzierte Erwärmung, Filterung von Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung).

• Anlage geschlossener Baumreihen in allen Planstraßen

Entlang aller Straßen wird die Pflanzung teilweise beidseitiger, geschlossener Baumreihen festgesetzt. Die Auswahl der Arten soll anhand der Gehölzlisten geschehen. Auf diese Weise wird der Straßenraum nicht nur gestalterisch aufgewertet, sondern auch das Kleinklima günstig beeinflusst. Eine entscheidende Funktion ergibt sich aus der Frischluftproduktion und der Luftregeneration der Alleepflanzungen.

• Fassadenbegrünung

Für fensterlose und ungegliederte Bauteile in den Baugebieten GE und GEE, die größer als 50 m² oder länger als 7 m sind, werden Wandbegrünungen festgesetzt. Auf diese Weise wird die Grünmasse im Planungsgebiet erhöht, die Aufheizung der Wandflächen reduziert und die Ausfilterung von Luftschadstoffen erhöht und das Stadtbild verbessert.

C Bilanz

Bei Durchsetzung aller beschriebenen Festsetzungen wird der Eingriff teilweise ausgeglichen werden. Dies wird jedoch erst nach einigen Jahren der Fall sein - abhängig von Alter, Qualität, und Entwicklungsstand der Vegetation. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereiches.

Biotop- und Artenschutz

Um die Entstehung strukturreicher private Freiräume zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu Umfang und Pflanzenauswahl der Grünausstattung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemacht.

Darüber hinaus wird es in den Randbereichen, insbesondere durch die Festsetzungen der Baumhecken, zu einer deutlichen Aufwertung der Flächen, auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, kommen.

Mit der Kombination der Biotoptypen, Baumhecken und ausdauernde Ruderalflur soll ein Raum geschaffen werden, der durch seinen Aufbau vielfältige Habitate bietet und damit die Voraussetzungen besitzt, sich zu einem Biotop mit unterschiedlichste Biozönosen zu entwickeln.

Abgesehen von den Vorteilen, die das Regenrückhaltebecken für den Wasserhaushalt birgt, stellt es gleichzeitig ein wertvolles, wechselfeuchtes Biotop dar.

Damit die Möglichkeit geschaffen wird, dass sich typische Arten dieses Lebensraumes ansiedeln, sollen die Uferbereiche nicht mehr als 6 % Geländeneigung aufweisen und eine Initialpflanzung durchgeführt werden. Des Weiteren soll das zeitweilig gefüllte Wasserbecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen beschattet werden, um eine übermäßige Erwärmung und Planktonbildung durch die Sonneneinstrahlung zu verhindern.

Bilanz

Hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna wird der Bereich durch den vielfältigen Aufbau, im Vergleich zu den gegenwärtigen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, eine Aufwertung erfahren. Ziel ist, anhand der Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze, möglichst unterschiedliche Ökotope zu schaffen, welche die Ansiedlung vielerlei Tier- und Pflanzenarten nach sich zieht.

Landschaftsbild und Erholung

Die fehlende Strukturierung des Gebietes, seine exponierte Lage und die damit verbundene gute Einsehbarkeit und Fernwirkung sowie die erhebliche Vorbelastung durch Verkehrs- und Leitungstrassen bedingen jedoch eine Empfindlichkeit bezüglich Störungen des Landschaftsbildes. Daraus ergibt sich ein hoher Anspruch sowohl an die Grüngestaltung als auch an die Architektur. Dies wird insbesondere durch Anknüpfung an bestehende und im weiteren Ausbau befindliche Grünzüge, z.B. zum Rotberg und Greifenberg erreicht.

Ziel der gestalterischen Maßnahmen und der Grünordnung ist es, sich in das Landschaftsbild und in die Mosaiklandschaft einzufügen, ohne das Baugebiet zu verstecken. Vielmehr soll eine in alle Blickrichtungen attraktive Situation geschaffen werden, die nicht als Schädigung des Landschaftsbildes, sondern als Bereicherung empfunden wird.

Dies soll erreicht werden durch eine gestufte, abwechslungsreiche Höhenentwicklung der Bebauung, mit einzelnen, in Szene gesetzten Blickpunkten, sowie durch intensive Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen. Die Eingrünung der Randbereiche erfolgt durch breite, landschaftstypische Feldgehölze und Baumhecken.

Der Erholungswert im Gebiet liegt neben den oben bereits beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen vor allem in dem hochwertigen und mit hoher Aufenthaltsqualität gestalteten Stadtplatz. Des Weiteren wird an die bestehenden Wirtschaftswege außerhalb des Geltungsbereiches angeknüpft und somit weiträumige Wegeverbindungen zu den Erholungsräumen Greifenberg und Rotberg geschaffen.

Bilanz

Bepflanzungshinweise

Bei Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen muss zwischen dem größten Durchgang der Leiterseile und der Endwuchshöhe der Anpflanzungen ein Abstand von mindestens 5,00 m

eingehalten werden. Für Revisions- und Unterhaltungsarbeiten ist in der Leitungssachse ein 4,00 m breiter Streifen von jeglicher Anpflanzung freizuhalten.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Baumaßnahmen

Um eine exakte Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der verbleibenden Ausgleichsdefizite zu den einzelnen Baumaßnahmen bzw. Bauflächen zu ermöglichen, wurden zusätzlich zur gesamten Ausgleichsbilanzierung für unterschiedliche Bereiche und Maßnahmen, jeweils einzelne Bilanzierungen zur Orientierung erstellt. Die Notwendigkeit der einzelnen Bilanzierungen ergibt sich auch aus den unterschiedlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete. So konnten z. B. den Gewerbegebieten am westlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes die angrenzenden Flächen mit Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen als Ausgleichsflächen direkt zugeordnet werden. Ebenso werden die Maßnahmen, die innerhalb des Straßenraumes vorgesehen sind, sowie das Regenrückhaltebecken, das angrenzende Feldgehölz, die Frischwiese und der Stadtplatz, direkt der Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Der weitere Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Flächen:

- **Fläche 1:** Gemarkung Eschhofen, Flur 45, Flurstücke 75 und 76, ca. 29.826 und 3.202 m² mit dem Ziel der Vollaufforstung mit Eichen, Buchen, Vogelkirschen und Eschen.
- **Fläche 2a:** Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 37, Flurstück 27, ca. 13.000 m² mit dem Ziel der gelenkten Sukzession in eine ausdauernde Ruderalflur mit dem langfristigen Klimaxstadium Wald.
- **Fläche 2b:** Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 38, Flurstück 19 und 20, ca. 4.490 m² mit dem Ziel einer Extensivwiese.
- **Fläche 2c:** Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 37, Flurstück 4/1, ca. 9.823 m² mit dem Ziel der gelenkten Sukzession in eine ausdauernde Ruderalflur mit dem langfristigen Klimaxstadium Wald.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Baufeldern bzw. Nutzungsgebieten in den textlichen Festsetzungen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mittlerweile realisiert.

Zum Ausbau der B 8 wurde die Ausgleichsmaßnahme auf der **Fläche 3** zugeordnet. Diese ist mittlerweile ebenfalls umgesetzt.

14. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. Eingriffe begründet als bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ bereits zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

15. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung behält der bisherige Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ Rechtskraft. Die hier festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den planexternen Flächen 1, 2a, 2b, 2c und 3 sind bereits umgesetzt. Die Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken werden weiterhin sukzessive im Laufe der Besiedelung des Plangebietes umgesetzt.

Darüber hinaus können sich bei einer Nicht-Durchführung der Planung weitere Fast-Food-Restaurants ansiedeln, was zu einem Anwachsen des Verkehrs – insbesondere des ruhenden Verkehrs führen kann. Den vor Ort bereits angesiedelten bzw. den ansiedlungswilligen Gewerbeunternehmen wird dieser Verkehrs- und Parkraum entzogen, was zu Konflikten führen kann. Auch die öffentliche Sicherheit des Verkehrs, insbesondere im Einmündungsbereich von der B 8 in das Gebiet, kann bei weiteren Ansiedlungen von Fast-Food-Restaurants gefährdet werden. Ohne die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist die beabsichtigte langfristige Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der formulierten Entwicklungsziele nicht ausreichend sichergestellt.

16. Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventuell Lücken durch fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es keine, da die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die oben aufgeführten Schutzgüter besitzt.

17. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung zurückgreifen.

Da hier jedoch keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, ist kein Monitoring erforderlich.

18. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beschränkung der Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von gastronomischen Einrichtungen geschaffen werden. Mit dieser Beschränkung soll die städtebauliche Zweckbestimmung des Gebietes als Standort für Dienstleister im gewerblichen und tertiären Bereich gesichert werden. Um mögliche Auswirkungen auf die Umwelt bereits auf dieser Planungsebene festzustellen, ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Nach einer Bestandsaufnahme und Bewertung der Vorhaben auf die wesentlichen Aspekte der Umwelt konnte festgestellt werden, dass keinerlei Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

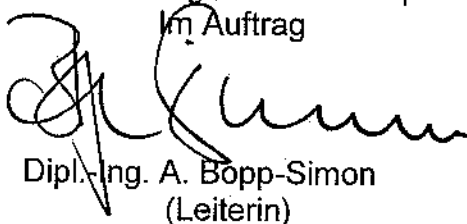
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich, die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind somit nicht erforderlich.

Anlage: Pflanzliste

Limburg a. d. Lahn, den 05.07.2017

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Im Auftrag



Dipl.-Ing. A. Böpp-Simon
(Leiterin)

Pflanzenliste

Bäume für den Straßenraum:

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanooides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus x carnea (Purpur-Kastanie)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus monogyna (Apfeldorn)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia spec. (Linde)

Einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Baumhasel)
Crataegus monogyna (Apfeldorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Wald-Hülse)
Ligustrum vulgare (Linguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Zierapfel)
Populus tremula (Espe)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Rosa canina (Heckenrose)
Rubus fruticosus (Wild-Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Ranker

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera in Sorten (Geißblatt)
Vitis vinifera (Echter Wein)

Fassadenbegrünung

Clematis in Arten und Sorten (Waldrebe)
Lonicera in Arten und Sorten (Geisschlinge)
Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
Parthenocissus (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)