



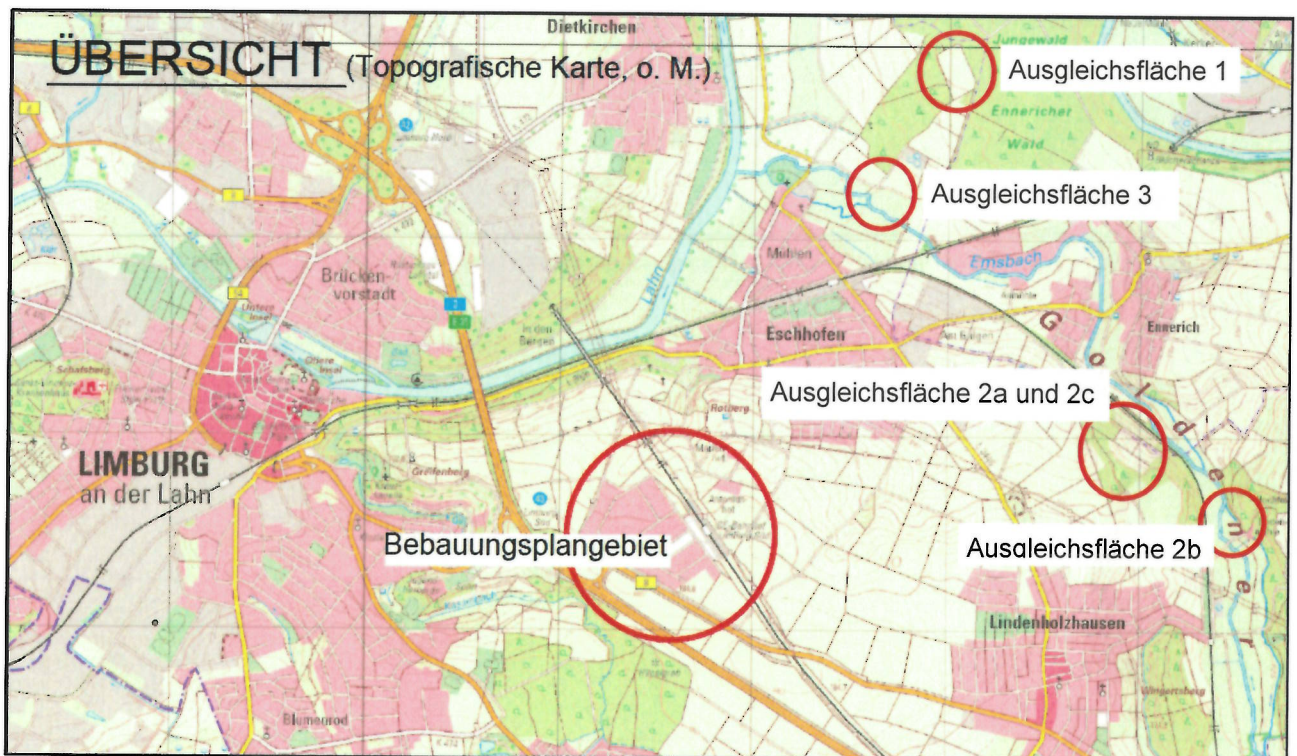
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A,
1. Änderung“

Stadtteile Eschhofen, Limburg (Innenstadt) und Lindenholzhausen



2017_04_27_mvYS_Anlage 4_Zusammenfassende Erklärung.docx

Inhalt:

- 1. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ besitzt seit dem 15.02.2001 Rechtskraft und überplant eine ca. 40 ha große Fläche zwischen der Autobahn BAB A 3 bzw. der Bundesstraße B 8 und der ICE-Strecke Köln-Rhein/Main. Der Bereich ist größtenteils als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem vorwiegend hochwertiges Gewerbe aus dem Dienstleistungsbereich angesiedelt werden sollte. Im Kernbereich des Gebietes um den ICE-Bahnhof ist ein Kerngebiet festgesetzt mit einem Stadtplatz im Zentrum. In diesem Bereich ist auch Einzelhandel begrenzt zugelassen.

Das Gebiet ist zwischenzeitlich komplett erschlossen. Mehrere Betriebe, das Amt für Bodenmanagement, ein Hotel sowie eine Tankstelle mit Fast-Food-Restaurant konnten bereits angesiedelt werden. Weitere Vorhaben konnten mit entsprechenden Grundstücksverkäufen bereits an den Standort gebunden werden bzw. stehen kurz vor dem Abschluss.

Bei der Ansiedlung der Tankstelle mit Fast-Food-Restaurant zeigte sich jedoch schnell, dass diese aufgrund der Nähe zur Autobahn BAB A 3 bzw. der Autobahnabfahrt Limburg-Süd erhebliche Publikumsströme und in der Folge verkehrliche Probleme im Gebiet generierte. Insbesondere der Parkraum in den umliegenden Straßen ist zu Stoßzeiten schnell erschöpft, so dass ein Planbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von weiteren gastronomischen Einrichtungen besteht.

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

Zwischenzeitlich zeigte sich zudem, dass im westlichen Plangebietsteil der Bedarf für die Ansiedlung eines großflächigen Gewerbebetriebes besteht, dessen Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes in Teilaspekten bedarf.

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
- Neuordnung der Wohnnutzungen

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

2. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn hat in ihrer Sitzung am 10.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“ beschlossen.

Es wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.03.2008
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23.04.2008 bis einschließlich 09.05.2008
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)	10.04.2008 bis einschließlich 05.05.2008
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	30.06.2008 bis einschließlich 31.07.2008
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.06.2009 bis einschließlich 17.07.2009
1. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	30.06.2010 bis einschließlich 16.07.2010
2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017
3. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	29.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Schutzgebiete

Weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Flächen befinden sich gemeldete Vogelschutz-, oder FFH-Gebiete.

Auch weitere Schutzgebiete, wie bspw. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet oder auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

3.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, und in Teilen bereits bebaut. Es besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ Baurecht für die Flächen im Plangebiet. Durch die geplanten Änderungen wird der bisher zulässige Versiegelungsgrad nicht verändert.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes war die Erstellung einer dezidierten Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich, da sich der Geltungsbereich der 1. Änderung vollumfänglich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ befindet. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich der Zulässigkeitskatalog sowie im Wesentlichen Änderungen an der Höhe baulicher Anlagen und den Baugrenzen/ Baulinien vorgenommen. Maßnahmen, die eine zusätzlich Versiegelung ermöglichen, werden nicht vorbereitet. Ebenfalls wird der maximale Versiegelungsgrad, der durch die Grundflächenzahl festgesetzt ist, nicht erhöht. Insgesamt werden die Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Mensch) nicht verändert, da es sich um keine Eingriffsplanung handelt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

3.2 Umweltprüfung

Die weitere Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren erfolgte gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Berücksichtigung der Ergebnisse in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und in der Abwägung aller Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB. Hierzu wurde ein Umweltbericht erstellt.

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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Anregungen und Belange, die in dem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, dargelegt. Nicht dargelegt werden redaktionelle Hinweise sowie Hinweise und Anregungen für die spätere Bauausführung, zu ordnungspolizeilichen Maßnahmen oder nachgeordneten Planungen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insgesamt fünfmal am Planverfahren beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte zu folgenden wesentlichen Änderungen der Planinhalte:

- Aufnahme von zeichnerischen und schriftlichen Hinweisen zu den Themen Bodendenkmäler, Bergwerksfelder, Leitungstrassen
- Herausnahme des Hinweises zur Errichtung eines Erdwalls.
- Aufnahme differenzierter Festsetzungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den einzelnen Baugebieten.
- Überarbeitung der Festsetzungen zum Einzelhandel, um insbesondere im Hinblick auf die maximal zulässigen Verkaufsflächen Rechtssicherheit zu erlangen. Es wurden außerdem Festlegungen zur Beschränkung von Sortimenten getroffen und die „Limburger Liste“ in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Es wurden differenzierte Regelungen zum sonstigen Wohnen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, wurden auch Festsetzungen zur Grundrissorientierung (Anordnung schutzbedürftiger Räume) aufgenommen.
- Kennzeichnung der planfestgestellten Flächen im Bereich der BAB3 und B8 (BAB A3 Köln-Frankfurt, Neubau der Lahntalbrücke bei Limburg mit Umbau der AS Limburg-Süd“).
- Herausnahme der Baulinien und Festsetzung von Baugrenzen entlang der Vinzenz-Pallotti-Straße in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie für das GEe1 und das GEe4.
- zur Bestandssicherung bereits genehmigter Nutzungen wurde entlang der Bundesstraße B 8 eine neue Gebietskategorie GEe 4 festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sind hier allgemein und Tankstellen ausnahmsweise zulässig.
- Herausnahme der Esche aus der Pflanzliste aufgrund des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden massiven Eschensterbens.
- Die Grünflächen entlang der B 8 und die Baumstandorte wurden zeichnerisch an die tatsächliche Situation vor Ort angepasst.
- Ein Teil der Ausgleichsflächen am Regenrückhaltebecken wird als private Grünfläche festgesetzt, da die Fläche der DB Netz AG gehört und dem Bahnbetrieb dient.

Folgende wesentlichen Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- An der Herausnahme der Emissionskontingentierung wird festgehalten. Die in der TA Lärm enthaltenen Regelungen sichern – unabhängig von dem Vorhandensein einer bauleitplanerischen (städteplanerischen) Steuerung – die Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte.
- Die Hinweise zur Umsetzung und zum Monitoring der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen, konnten jedoch nicht mehr berücksichtigt werden, da die Ausgleichsmaßnahmen bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes vollständig umgesetzt wurden.
- An den Festsetzungen der neuen Gebietskategorie GEe 4 zur Bestandssicherung genehmigter Nutzungen wird festgehalten.
- Es wurde angeregt, die planfestgestellten Flächen der BAB3/ B8 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes wurde jedoch daran festgehalten. Die rechtliche Selbstständigkeit der Planfeststellung wird dadurch nicht berührt.

5. 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.

Limburg a. d. Lahn, den 05.07.2017

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

Im Auftrag



Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
(Leiterin der Stabsstelle)