



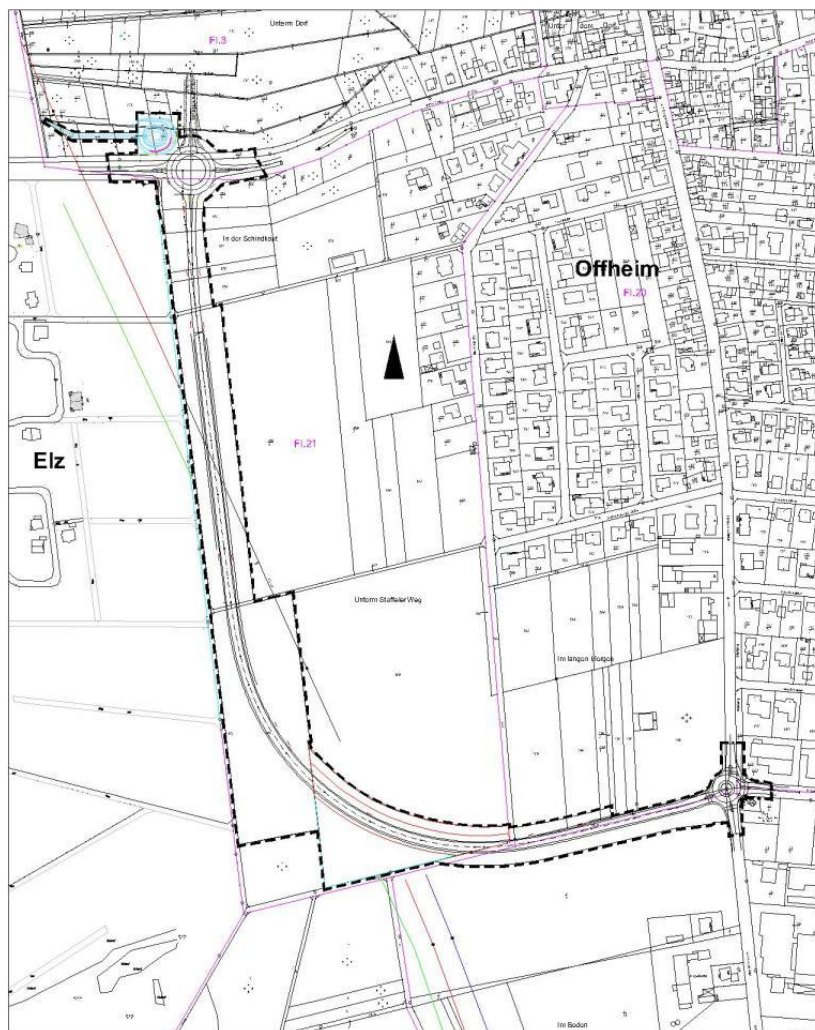
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Ortsumfahrung Offheim“

Stadtteil Offheim



Lage des Plangebietes

ze4-oo.doc

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Ortsumfahrung Offheim“

Stadtteil Offheim

Inhalt:

- 1. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.11.2002 beschlossen, das Baurecht für die Ortsumfahrung von Offheim mittels eines Bebauungsplanes herzustellen. Mit der Ortsumfahrung soll der Ortskern von Offheim vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Derzeit ist der Ortskern von Offheim stark vom Durchgangsverkehr nach Elz und Hadamar belastet. Durch die bauliche Enge ist der Ortskern von Offheim begrenzt belastungsfähig, ein weiterer Anstieg des Verkehrs kann der Knotenpunkt Limburger Straße / Elzer Straße nicht verkraften.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg hat bereits 1996 mit den Planungen für eine großräumige Umgehungsstraßenlösung begonnen. Der Zeithorizont bis zur Umsetzung einer großräumigen Lösung zog sich aufgrund von Schwierigkeiten bei der Trassenfindung in Elz immer weiter hinaus. Ein zeitliches Ende der Planungsphase ist nach wie vor nicht absehbar. Unter Berücksichtigung einer künftigen Umgehungsstraße im Zuge der B 8 hat die Stadt Limburg daraufhin beschlossen, das Baurecht für die Ortsumfahrung von Offheim mit einem Bebauungsplan herzustellen.

Es geht bei der Herstellung des Baurechtes auch um eine Sicherung der Trassenführung, da die Elzer Wohnbebauung immer näher an den geplanten Trassenkorridor heranrückt.

Auch wenn im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens für die B 8-Umgehung Elz eine neue Variante zum Tragen kommt, ist weiterhin eine kleinräumige Umgehungsstraße von Offheim geboten, um die Ortslage entlasten zu können. Alle bisherigen Untersuchungen zeigen, dass die Ortsdurchfahrt von Offheim nur mit der Variante, wie sie der Bebauungsplanentwurf „Ortsumfahrung Offheim“ enthält, ausreichend entlastet werden kann. Hochgerechnet auf die Prognose 2020 werden in der Limburger Straße zwischen Elzer Weg und Kapellenstraße etwa Entlastungen um die 58 % erreicht. Im Elzer Weg betragen die Entlastungen noch 45 %. Die Umgehung der B 8 ist somit unabhängig von innerstädtischen Lösungen, wie sie dieser Bebauungsplan vorsieht, zu betrachten. Nur für einen Planfall, der sogenannten Variante 3, würde die B 8-Umgehung mit dieser innerstädtischen Lösung parallel laufen.

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.11.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	16.12.2002 bis einschließlich 17.01.2003
Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (altes Recht)	18.11.2003 bis einschließlich 19.12.2003
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – Scoping (neues Recht)	21.06.2006 bis einschließlich 19.07.2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.11.2008
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.02.2008 bis einschließlich 28.03.2008

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Als Untersuchungsraum wurde ein Korridor von beiderseits 400 m entlang der geplanten Trasse gewählt.

Für die Aufnahme des Bestandes wurden die Biotop- und Nutzungskartierungen des Landschaftsplans zum Bebauungsplan (LBP) „Ortsumfahrung Offheim“, Kürzinger 2002, zum Bebauungsplan „Ortsumgehung Offheim“ und die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zur Ortsumgehung Elz im Zuge der B 8, Amt für Straßen und Verkehrswesen Dillenburg 2006, herangezogen, ferner Aussagen der UVS für verschiedene Umgehungsvarianten im Raum Limburg/Elz und der Landschaftsplan der Stadt Limburg. Da im Rahmen des LBP keine gesonderte tierökologische Untersuchung durchgeführt wurde, wurde auf aktuelle Daten der UVS von 2005 sowie auf Daten des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Für die Untersuchung des Landschaftsbildes und der Sichtbeziehungen wurde im Untersuchungsraum überprüft, ob das Plangebiet einsehbar ist und wie sich die Errichtung der Trasse auf den Bereich auswirkt.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der Verlust von offenem Ackerland durch Versiegelung zu nennen. Obwohl es sich bei den Ackerflächen um solche mit geringen bis mäßigen Lebensraumfunktionen handelt, ist ein signifikanter Umfang von rund 18.400 m² Ackerflächen, 3.100 m² Ackerbrachen, 1.600 m² Grassaumflächen sowie weitere rund 1.000 m² Wiesen, Wiesenwege und Friedhofsgelände mit altem Baumbestand betroffen. Insbesondere die letztgenannten Biotope besitzen aufgrund ihres extensiven Charakters Trittsteinfunktionen innerhalb der arten- und strukturarmen Feldflur zwischen Offheim und Elz. Weiterhin wird durch die geplante Trasse eine Zerschneidung von Lebensräumen bewirkt, der auch die Erholungsfunktion der Ge-

gend zwischen Offheim und Elz beeinträchtigt. Wesentliche Biotope sind jedoch von der Zerschneidung nicht betroffen. Ferner entfaltet die Ortsumfahrung keine wesentlichen Auswirkungen auf die naturschutzrechtlich wertvollen Biotope südwestlich des Plangebietes auf Elzer Gemarkung an den Hangzonen vom Fleckenberg.

Das engere Plangebiet ist durch Ackernutzung geprägt und hat aufgrund seiner Strukturarmut nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Lediglich der nördlich der K 477 gelegene Wiesengrund ist als Lebensraum des Schwarzblauen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, einer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Art, von besonderer Bedeutung.

Baubedingt kommt es zu folgenden Auswirkungen:

- Beseitigung der Vegetation (ca. 18.400 m² intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, ca. 3.100 m² grünlandartige Ackerbrachen, ca. 250 m² frisch bis mäßig feuchte Wiesen, ca. 300 m² Friedhofsgelände mit altem Baumbestand (drei heimische Laubbäume mit 170 cm Stammumfang, lockerer Strauchbestand), ca. 1.600 m² artenarme z. T. ruderalisierte Grassäume, ca. 60 m² Wiesenweg, drei Obstbäume, sieben Platanen, zwei Alleebäume).
- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Boden durch Überbauung und Verdichtung (ca. 11.600 m²).
- Umgestaltung der Geländeoberfläche durch Bodenauf- und -abtrag im Bereich der Böschungslagen und der straßenbegleitenden Mulden (ca. 12.100 m²), Veränderung der vorhandenen Bodenstruktur.
- Lärm- und Staubentwicklung durch Baufahrzeuge

Weiterhin kommt es anlagen- und betriebsbedingt zu folgenden Auswirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung (vollständiger Verlust ca. 9.300 m², Verlust von Teilfunktionen ca. 2.300 m² im Bereich wasserdurchlässig befestigter Flächen)
- Veränderung der vorhandenen Bodenstruktur durch Bodenauf- und -abtrag mit Einschränkung der Bodenfunktionen
- Reduzierung der Grundwasserneubildung, Minderung der Versickerungsrate, Erhöhung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser
- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen
- Überprägung des Landschaftsbildes
- Örtlicher Verlust prägnanter Strukturelemente (Laubbäume, Obstbäume)

- Zerschneidung von Wegeverbindungen, Beeinträchtigung der Zugänglichkeit von Landschaftsteilen
- Zunahme von Schadstoff- und Geruchsemissionen
- Zunahme von Lärmemissionen
- Zerschneidung bzw. Unterbrechung von Tierlebensräumen und –wanderungen
- Verlust von Individuen durch Kollision mit Fahrzeugen

Durch die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich von Natur und Landschaft zu entwickeln. Bereits im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes zur Straßenplanung wurde die Linienführung so gewählt, dass sich eine möglichst kurze Trassenführung ergibt sowie ein größerer Abstand zu den bio-ökologisch bedeutsamen Hangzonen am Fleckenberg gewährleistet wird. Weiterhin soll im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes die Trasse der Ortsumfahrung möglichst mit den vorhandenen Trassen der Hochspannungsleitungen gebündelt werden. Des Weiteren werden die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand am Friedhof so gering wie möglich gehalten, nicht nur aus Pietätgründen, sondern auch, um den wertvollen Baumbestand möglichst zu schonen.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sieht das grünordnerische Konzept Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopen vor. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Eingriffe in die Bodenfunktion sind möglichst durch einen Massenausgleich vor Ort zu minimieren, so dass kein standortfremder Boden eingebaut bzw. Erdaushub abgefahren werden muss.
- Das auf der Trasse anfallende Niederschlagswasser ist beidseitigen Entwässerungsmulden zuzuleiten, wo es verdunsten und dem Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Für Niederschlagsspitzen ist ein Regenrückhaltebecken nordwestlich des geplanten Kreisels an der K 477 vorgesehen.
- Durch die geplante Trasse sind das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion des Offenlandkomplexes zwischen Offheim und Elz gestört. Durch eine intensive Eingrünung der geplanten Trasse mit einer Baumallee sowie durch Bepflanzung der Erdaufschüttungen und Abgrabungen ist die Trasse möglichst behutsam in die Landschaft einzufügen.
- Durch eine Absenkung der Gradienten durch einen rund 1 m tiefen Einschnitt ist die Trasse schonend in die Topographie einzufügen, so dass möglichst wenig unnatürliche Erdbewegungen entstehen. Die Böschungen sind landschaftsge- recht durch Abrundungen der Kanten zu modellieren.

Der verbleibende Eingriff wird kompensiert durch folgende Maßnahmen:

- die Entwicklung von ca. 13.370 m² extensiver Wiesenflächen bzw. Saumstreifen,
- die Entwicklung von ca. 9.900 m² Streuobstwiese auf Ackerland,
- die Entwicklung von ca. 6.030 m² artenreicher Sukzessionsflächen bzw. Extensivrasen auf den anzulegenden Böschungsbereichen,
- die Anpflanzung von 100 Stück Laubbäumen als straßenbegleitende Baumreihen und von ca. 2.600 m² arten- und struktureicher Hecken auf den Böschungsbereichen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 16.12.2002 bis einschließlich 17.01.2003 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen Stellungnahmen von betroffenen Bürgern zur Bauleitplanung ein. Insbesondere äußerten sich Eigentümer von Flächen, die von der geplanten Trasse betroffen sind und Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Restflächen befürchteten. Weiterhin ging eine Stellungnahme von betroffenen Bürgern aus Elz ein, die einen erhöhten Verkehr in der Offheimer Straße und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität des Wohngebietes Fleckenberg in Elz befürchteten.

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (altes Recht)

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.11.2003 bis einschließlich 19.12.2003 durchgeführt. Diese Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des damals geltenden § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des OLGVertrÄndG vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850) („BauGB alt“).

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (alt) wurden bereits im November 2003 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahmen gebeten. In dieser Zeit gingen erhebliche Bedenken seitens der Gemeinde Elz sowie der Stadt Hadamar ein. Von den Nachbargemeinden wurden insbesondere der sogenannte „Alleingang“ der Stadt Limburg gerügt. Die Westumgehung Offheim solle vielmehr als Bestandteil einer

großräumigen Umgehungsvariantenuntersuchung im Zusammenhang mit der B 8 - Umgehung Elz gesehen werden. Mögliche „Alleingänge“ der Stadt Limburg könnten spätere Entscheidungsfindungen beeinflussen.

Zwischenzeitlich hat die Diskussion zur Vorbereitung eines Raumordnungsverfahrens für die B 8 - Umgehung Elz dahin geführt, dass nun Varianten diskutiert werden, die die Westumgehung Offheim als Teillösung einer großräumigen Umgehung beinhalten bzw. der Westumgehung nicht im Wege stehen.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg prüft für die B 8 - Umgehung Elz insbesondere zwei Varianten einschließlich Untervarianten:

1. Westumfahrung Elz (Variante 4 und 4a) sowie
2. Umgehung Elz – Offheim (Variante 3, 3a und 3b)

In beiden Alternativen und deren Untervarianten ist die Ortsumfahrung Offheim enthalten. Bei der Variante 3 ist sie sogar Bestandteil der großräumigen Umgehungs-trasse. Sie entspricht somit den übergemeindlichen und raumordnerischen Belangen. Insofern kann die Stadt Limburg ihre Bemühungen vorantreiben, das Baurecht für eine Entlastungsstraße für den Ortskern von Offheim zu schaffen, die auch raumordnerischen Belangen entspricht.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (neues Recht) - Scoping

In Anwendung der nun geltenden Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 ist zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung eines Scopingverfahrens erforderlich. Dazu wurden die Träger öffentlicher Belange im Juni 2006 erneut angeschrieben und um ergänzende und sonstige fachplanerisch begründete Stellungnahmen gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen trugen dazu bei, den Umfang der Umweltprüfung festzulegen. Anschließend wurde der Umweltbericht erstellt und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.02.2008 bis einschließlich 28.03.2008 statt. Von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie eine Privatperson, die bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben hat, unterrichtet. Dabei gingen folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein:

Es gingen dabei von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen ein (siehe Anlage 1). Weiterhin gingen eine Reihe von Stellungnahmen von Bürgern aus Offheim und Elz ein, von denen einige inhaltsgleich sind bzw. von Unterschriftenaktionen stammen. Zur besseren Übersicht wur-

den jeweils nur eine Stellungnahme der Abwägung sowie die Adressen der übrigen Einwender beigefügt.

Die Abwägung der Stellungnahmen führen zu folgenden Änderungen:

- Schaffung einer Querungshilfe für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf Höhe des Wirtschaftsweges Flurstück 167 der Flur 21 (verlängerte Schaumburger Straße)
- Anlage eines Wirtschaftsweges zur Erschließung der Flurstücke 489, 490 und 491/1 westlich des Friedhofes
- Reduzierung der Verkehrsfläche des Kreisverkehrsplatzes an der K 477 auf eine Fahrspur und Festsetzung der bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche als öffentliche Grünfläche

Da mit den Änderungen eine Erweiterung des Geltungsbereiches verbunden ist, muss der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden.

Es wird jedoch bestimmt, dass Äußerungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in er Zeit vom 04.11.2008 bis einschließlich 19.11.2008 statt. Von der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange unterrichtet. 12 abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen während der erneuten öffentlichen Auslegung ein. Die Abwägung hat nur zu klarstellenden und redaktionellen Änderungen geführt.

Limburg a. d. Lahn, den 13.04.2018

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

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