



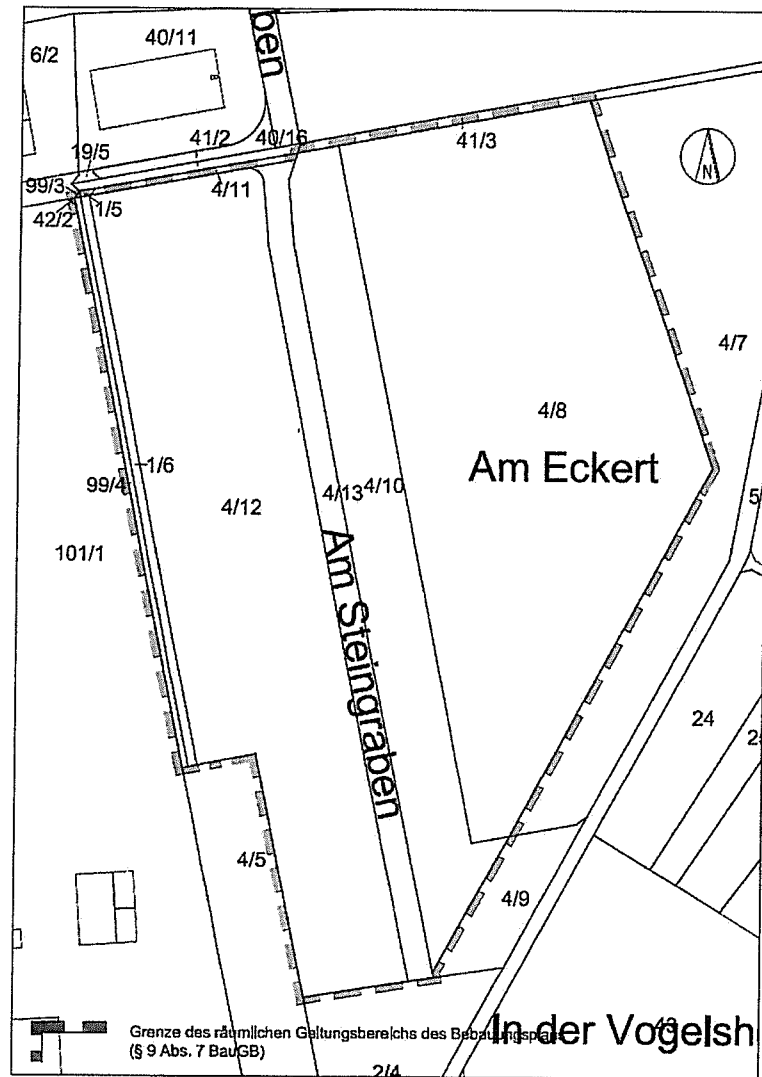
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Am Heiligenstock, 3. Änderung“

Stadtteil Dietkirchen



Abgrenzung des Plangebietes

2016_12_30_Zusammenfassende Erklärung.docx

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan
„Am Heiligenstock, 3. Änderung“
Stadtteil Dietkirchen

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. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heiligenstock“ befindet sich im Stadtteil Limburg – Dietkirchen östlich der BAB 3 oberhalb des Lahnhangs und hat eine Größe von etwa 4,2 ha.

Für diesen Bereich wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Anfragen von Gewerbebetrieben an die Stadt Limburg herangetragen, die an einer großflächigen Bebauung der Flächen interessiert waren. Die Anfragen mussten bisher aufgrund der vorhandenen Straßenverkehrsfläche Am Steingraben abgelehnt werden, die das Plangebiet bisher von Norden nach Süden querte, so dass eine Vermarktung der Flächen bisher nicht möglich war.

Um diesen Anfragen Rechnung zu tragen und das Gebiet einer adäquaten Vermarktung zuführen zu können, sieht die Stadt Limburg a. d. Lahn das Erfordernis, den rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend zu ändern und damit der Nachfrage nach großflächigeren Gewerbeflächen zu entsprechen.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Verkehrserschließung und für bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heiligenstock“ wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ geändert. Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes (Sondergebiet an der Limburger Straße) wird nicht tangiert.

2. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn hat in ihrer Sitzung am 04.07.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heiligenstock“ beschlossen. Folgende Verfahrensschritte wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § Abs. 1 BauGB	14.07.2016 bis einschließlich 29.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)	15.07.2016 bis einschließlich 16.08.2016
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	07.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	19.12.2016

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 beispielsweise Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet oder auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich jedoch fast vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A der Brunnen 6 - 8. Die Vorgaben der entsprechenden Wasserschutzverordnung sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

3.2 Artenschutz

Zur Ermittlung der gefährdeten Arten und der möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurde der Artenschutz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde betrachtet. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen:

Um zu vermeiden, dass Vogelnester oder -gelege beschädigt bzw. zerstört und Jungvögel verletzt bzw. getötet werden, müssen notwendige Rodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutsaison zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Davon kann begründet abgewichen werden, wenn entsprechende Untersuchungen zum Ausschluss des Besatzes der Gehölze und Ackerflächen (inkl. Raine) mit Fortpflanzungsstätten geprüft und ausgeschlossen wurden („Grüne Bauleitung“).

Eine Gefährdung von lokalen Populationen der europäischen Vogelarten und Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie ist durch die Projektwirkungen nicht zu erwarten. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, insbesondere in den Gehölzstrukturen des Nachbargrundstückes sowie den Gehölz- und Grünlandstrukturen der Kompensationsflächen in den angrenzenden Offenlandbereichen. Diese sind bereits durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ planerisch gesichert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Maßnahmen durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind im Umweltbericht beschrieben.

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. Im Bebauungsplanverfahren wurden zur weiteren Berücksichtigung der Umweltbelange folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt:

- Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Dachflächen bis max. 20° Dachneigung.
- Festsetzung über die wasserdurchlässige Herstellung von Oberflächen wie Stellplätze, Zufahrten, etc.
- Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten ist. Je 100 m² versiegelte Fläche ist dabei 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

Darüber hinaus werden entlang des östlichen Randes des Plangebietes auf den Flurstücken 4/9 und 4/7 Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen für die planinduzierten Eingriffe umgesetzt. Dies sind im Einzelnen:

- Nutzung der Freiflächen als extensives Grünland.
- Anpflanzen von Hecken und Gebüschpflanzungen. Im Bereich der Hochspannungsleitungen sind weniger hochwüchsige Gehölze zu verwenden.
- Pflanzung von Einzelbäumen.

Zusammenfassend kam die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Durch die Bilanzierung der Eingriffswirkungen auf der Grundlage der Kompensationsverordnung wurde deutlich, dass sich der Biotopwert durch die geplante Änderung sogar erhöhen wird.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Anregungen und Belange, die gegenüber dem geplanten Vorhaben abgewogen werden mussten, dargestellt. Nicht dargelegt werden redaktionelle Hinweise sowie Hinweise und Anregungen für die spätere Bauausführung, zu ordnungspolizeilichen Maßnahmen oder nachgeordnete Planungen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein. In 5 Stel-

lungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Über 9 Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Davon haben 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. 7 haben weder Bedenken noch Anregungen geäußert.

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu folgenden wesentlichen Änderungen der Planinhalte:

- Auf Anregung des Versorgungsträgers war die Festsetzung einer Transformatorenstation im Norden des Plangebietes erforderlich. Diese wurde als „Fläche für Versorgungsanlagen – Transformatorenstation“ festgesetzt.
- Auf Anregung des Fachdienstes Wasser-, Boden- und Immissionsschutz wird auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet hingewiesen.
- Auf Anregung von hessenArchäologie wird ein schriftlicher Hinweis zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden im Bebauungsplan aufgenommen.
- Auf Anregung der Leitungsträger der im Plangebiet vorhandenen Hochspannungsleitungen werden Hinweise zum Umgang mit Hochspannungsleitungen und Bauhöhenbeschränkungen ergänzt.
- Auf Anregung des Regierungspräsidiums Gießen – Immissionsschutz werden die Hinweise dahingehend ergänzt, dass bei der Genehmigungsplanung die Auswirkungen durch elektromagnetische Felder zu ermitteln sind.
- Auf Anregung des Fachdienstes Wasser-, Boden- und Immissionsschutz wird die Begründung zum Thema Entwässerung ergänzt.
- Auf der Grundlage der Umweltprüfung wurden die in Kapitel 3.2 genannten Artenschutzmaßnahmen in den schriftlichen Hinweisen ergänzt.
- Auf Anregung der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen wurde auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines erloschenen Bergwerksfeldes hingewiesen.
- Das im Bebauungsplan festgesetzte Fahrrecht auf den privaten Gewerbegebietsflächen zugunsten der Feuerwehr wird in Abstimmung mit der Feuerwehr und den künftigen Grundstückseigentümern von 4,5 m auf 6,0 m verbreitert, so dass eine ausreichend dimensionierte Rettungszufahrt zum südlich gelegenen Rettungsplatz für den ICE-Tunnel gewährleistet werden kann.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Die Landesnaturschutzverbände regten an, die Pflanzverpflichtungen auf den privaten Grundstücksflächen auf die Pflanzung von 1 Baum je vier Stellplätze und 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche zu erhöhen. Da durch die Planung und die Umsetzung der

festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der Biotopwert des Plangebietes sogar erhöht wird, wurde seitens der Stadt keine Erforderlichkeit gesehen, die zukünftigen Gewerbetreibenden in ihren Ausnutzungsmöglichkeiten weiter einzuschränken.

- Die Landesnaturschutzverbände regten ebenfalls an, die Esche aufgrund des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden massiven Eschensterbens (Pilzbefall) aus der Liste der anzupflanzenden Bäume im Plangebiet heraus zu nehmen. Da nicht anzunehmen ist, dass das Eschensterben für immer anhalten wird, wurde von einer Her- ausnahme aus der Pflanzliste abgesehen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Planungsalternative zum vorliegenden Bebauungsplan kommt nur eine Nichtdurchführung der Planung in Betracht. Bei Nichtdurchführung der Planung und Feinsteuerung der Vermarktungsfähigkeit würde die Nachfrage nach großen Industrieflächen im Plangebiet nicht befriedigt werden können und der Druck auf einen ungeeigneten Standort steigen. Insofern bestehen aus der Sicht der Stadt Limburg keine Planungsalternativen.

Limburg a. d. Lahn, den 30.12.2016

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



(Matthias Lehrmann)
Stellv. Leiter der Stabsstelle