



Bebauungsplan

„Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

- Umweltbericht -

bearbeitet von:
Amt für Verkehrs- und
Landschaftsplanung
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg a. d. Lahn

Leiter:
Jürgen Dumeier
Sachbearbeiterin:
Petra Meilinger

Planungsstand:
März 2007
Verfahrensstand:
Rechtskraft

ub1-bl4-4

- T E I L 2 -

Umweltbericht

Bebauungsplan

„Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“ Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Inhalt:

1. Beschreibung der Planung.....	3
1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	3
1.3 Bedarf an Grund und Boden	3
1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
2. Prüfmethoden	4
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	4
3. Beschreibung der Wirkfaktoren.....	5
4. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
4.1 Regionalplan Mittelhessen.....	5
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn.....	5
5. Analyse und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	5
5.1 Schutzgut Mensch	6
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	6
5.3 Schutzgut Boden und Wasser	7
5.4 Schutzgut Klima / Luft.....	7
5.5 Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter.....	7
5.6 Wechselwirkungen.....	7
6. Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	8
6.1 Mensch	8
6.2 Tiere und Pflanzen.....	8
6.3 Boden und Wasser	8
6.4 Klima / Luft.....	9
6.5 Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter	9
6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung	9
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	9
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	9
7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	9
7.3 Maßnahmen zum Ausgleich	9
8. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz).....	10
9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	11
10. Zusammenfassung	11

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Limburg die Änderung der Nutzung einer Fläche im Gebietsbereich GB 1 des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“ von Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet. Die Änderung wird erforderlich aufgrund der Übernahme des kompletten Hofensembles Blumenrod durch die Freie evangelische Gemeinde und die hiermit verbundenen geplanten Nutzungsänderungen. Neben der immer noch im Vordergrund stehenden kirchlichen und sozialen Nutzung sollen nun auch Nutzungen wie Praxis für Psychotherapie und Wohnungen realisiert werden.

In diesem Zusammenhang soll auch die Stellplatzsituation planungsrechtlich geregelt werden und Bereiche südlich des Hofgutes sollen als Fläche für Stellplätze festgesetzt werden.

Schließlich soll die südlich an den bestehenden Gebietsbereich GB 1 angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung Fußweg“ aufgrund der erforderlichen Zufahrtsbreite für Rettungsfahrzeuge in das Hofgut Blumenrod von 2,0 m auf 4,0 m verbreitert werden und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, da Rettungsfahrzeuge die Zufahrt des Hofgutes Blumenrod an der Zeppelinstraße aufgrund der erforderlichen Durchfahrtsbreite und -höhe nicht nutzen können und das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble somit rückwärtig angefahren werden muss.

1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der besonderen Situation im Plangebiet (eingeschränkte potentielle Nutzungen sowie bestehende bauliche Vorgaben des Kulturdenkmals Hofgut Blumenrod) nicht vorhanden.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst Flächen von insgesamt 7.216 m². Davon sind aktuell 7.068 m² Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Einrichtung“, 74 m² Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Fußweg“ und 74 m² öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Das Baukonzept sieht gemäß Baukonzeptvorentwurf „Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“, Limburg-Innenstadt, folgende Nutzung vor:

Flächennutzung	Fläche in m²
Mischgebiet	7.068
Verkehrsflächen	148
Gesamtbedarf an Grund und Boden	7.216

1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Art der baulichen Nutzung
- Mischgebiet

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltende Sträucher
- zu erhaltende Bäume

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

2. Prüfmethoden

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt Limburg und umfasst eine Fläche von ca. 7.200 m². Es grenzt im Norden an die Zeppelinstraße, im Westen an den Stadtpark Blumenrod, im Osten an das Gelände eines Lebensmittelmarktes und im Süden an die Wohnbauflächen des Neubaugebietes „Blumenrod, IV. BA“. Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Limburger Becken mit der Untereinheit Linterer Platte.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Beschreibung der Schutzgüter wurden der Landschaftsplan der Stadt Limburg a. d. Lahn (Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, 1997) sowie der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Blumenrod IV. Bauabschnitt“ (Planergruppe ASL, 1998) herangezogen.

3. Beschreibung der Wirkfaktoren

Durch die Planung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von 3 Laubbäumen
- Verlust von ca. 255 m² Grünfläche
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen auf einer Fläche von 528 m² durch Versiegelung

4. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

4.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, der Bereich des Hofgutes Blumenrod ist zudem mit der Signatur „Gemeinschaftshaus“ belegt.

Gem. § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

4.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der Landschaftsplan stellt im Bestand die Hoffläche des Hofgutes sowie deren Umgebung als Grünland frischer Standorte dar, in der Entwicklungskonzeption wird für den südwestlichen Bereich des Plangebietes, d. h. für den „Parkbereich“ des Hofgutes, die Entwicklung von Grünlandnutzung auf mittleren Standorten dargestellt.

5. Analyse und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die derzeitige Bestandssituation ist geprägt durch das Gebäudeensemble des als Kulturdenkmal ausgewiesenen Hofgutes Blumenrod. Die historischen Gebäude bilden im Grundriss ein Rechteck mit den Außenmaßen von ca. 50 m x 75 m. Der Innenhof ist ca. 25 m x 45 m groß und gepflastert. Östlich schließt an die historischen Gebäude der Neubau des

Gemeindesaales der Freien evangelischen Gemeinde. Die diesen Gemeindesaal umgebenden Freiflächen sind geschottert. Westlich schließt an das Gutsgebäude eine ehemals parkartige Grünfläche an, die aus mehreren alten Bäumen sowie verschiedenen Hecken und Rasen- bzw. Wiesenflächen besteht. Der derzeit gültige Bebauungsplan weist den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche aus. Demzufolge ist bei der Untersuchung der durch die Planung verursachten Auswirkungen auf die Umwelt diese Nutzung als Grundlage anzunehmen.

5.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit als Gemeindezentrum mit entsprechenden kirchlichen und sozialen Veranstaltungen genutzt. Nördlich verläuft die stark befahrene Zeppelinstraße, östlich grenzt der Parkplatz eines Lebensmittelmarktes an das Gebiet, so dass eine Vorbelastung durch Lärm- und Staubemissionen vorhanden ist. Demgegenüber schließt westlich der Stadtpark Blumenrod an, ein Bereich, der zur Nah- und Feierabenderholung stark frequentiert wird.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt derzeit über die Zeppelinstraße, wobei die Zufahrt des Hofgutes aufgrund der Durchfahrtshöhe und -breite für Rettungsfahrzeuge nicht ausreicht. Rückwärtig ist das Hofgut lediglich über einen Fußweg zu erreichen, der auch als Verbindung zwischen dem östlich angrenzenden Wohngebiet und dem Stadtpark fungiert.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist überbaut. Im nördlichen Planbereich befindet sich zwischen dem Gebäudeensemble und der Zeppelinstraße ein 8 – 10 m breiter Wiesenstreifen mit zwei alten Silberlinden (*Tilia tomentosa*). Ein Baum im nordöstlichen Randbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt ist (vermutlich eine Trauerweide), fiel offenbar bereits Baumaßnahmen zum Opfer. Ein weiterer Baum, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Neupflanzung festgesetzt ist, ist noch nicht vorhanden. Im westlichen Planbereich befindet sich das ehemalige Parkgelände des Hofgutes auf einer Fläche von ca. 15-20 m x 90 m. Kleinere verwilderte Rasenflächen werden von einer ca. 5 m breiten Hecke umgeben, die sich überwiegend aus Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*) sowie Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), im nördlichen Bereich auch aus Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) und Felsenmispel (*Cotoneaster spec.*) zusammensetzt. Im Inneren des Parkbereiches finden sich weitere kleine Heckenstrukturen aus o.g. Gehölzen. Bemerkenswerte Großbäume sind eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) im Nordwesten, sowie ein Walnussbaum (*Juglans regia*) im Süden. Im mittleren Parkbereich wächst eine große Trauerweide (*Salix alba* „Tristis“), eine Scheinzypresse (*Chamacyparis lawsoniana*) sowie eine Fichte (*Picea abies*). Die aufgeführten Bäume und Sträucher sind im geltenden Bebauungsplan als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Weiterhin ist ein Baum im südöstlichen Randbereich festgesetzt. Dieser ist im aktuellen Bestand bereits nicht mehr vorhanden.

Zum Plangebiet gehört im südlichen Randbereich ein 2 m breiter und 37 m langer Rasenstreifen entlang eines Fußweges. Dieser ist Teil der Ausgleichsfläche des rechtskräftigen

Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“ und findet Erwähnung, da die Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

Im Landschaftsplan der Stadt Limburg gibt es keine Hinweise auf möglicherweise im Plangebiet vorkommende seltene oder geschützte Tierarten, aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der Lage innerhalb des besiedelten Bereichs ist davon auch nicht auszugehen. Potentielle Funktionen bietet das Gebiet insbesondere für die Avifauna des Siedlungsbereichs (Singwarte und Nahrungsangebot für Vögel), für Kleinsäuger wie Igel und Siebenschläfer sowie mit seinem Altbaumbestand auch als Lebensraum für holzbewohnende Insekten. Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und auch während des Scoping – Termins nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht verlangt.

5.3 Schutzgut Boden und Wasser

Gemäß Landschaftsplan befinden sich im Plangebiet Parabraunerden, teilweise Braunerden aus lößlehmhaltigem Solifluktionsschutt über tertiären/quartären Sedimenten. Die Bedeutung für den Grundwasserhaushalt ist demzufolge als mittel dargestellt bei mittlerer Er giebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit.

5.4 Schutzgut Klima / Luft

Gemäß Landschaftsplan ist das Klima im Plangebiet als Stadtklima offener Bebauung mit entsprechend belastetem Innenklima anzusprechen. Der westlich an das Gebiet angrenzende Stadtpark Blumenrod hat in Verbindung mit dem Großbachtal eine wichtige Funktion als Strahlungsfläche mit überwiegend nächtlicher Kaltluftproduktion mit Kaltluftabfluss nach Nordwesten.

5.5 Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble des Hofgutes Blumenrod -dessen Nutzungsänderung vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung ist- prägt den Planungsbe reich und dessen Umfeld. Gleichfalls landschafts- bzw. stadtbildprägend sind insbesondere die prächtigen Großbäume westlich des Hofgutes.

5.6 Wechselwirkungen

Bei dem untersuchten Plangebiet handelt es sich um ein bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetztes bebautes und derzeit für kirchliche und soziale Zwecke genutztes Gebiet im Siedlungsbereich. Demzufolge ist die Vorbelas tung des Gebietes selbst durch Überbauung und Versiegelung etc. bereits hoch, wenig belastete Bereiche sind nur in der ehemaligen Parkanlage des Hofgutes im Westen des Plan gebietes vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Art der vor handenen Nutzung sind die Auswirkungen des Plangebietes auf die Umwelt andererseits nicht von erheblicher Bedeutung.

6. Umweltauswirkungen des Vorhabens

6.1 Mensch

Durch die Bebauungsplanänderung werden zusätzliche Nutzungen des Gebäudekomplexes des Hofgutes ermöglicht. Dies werden voraussichtlich u. a. Nutzungen wie Praxis für Psychotherapie und Wohnungen sein. In diesem Zusammenhang werden im südlichen Geltungsbereich Flächen für Stellplätze festgesetzt. Zudem soll der Fußweg am Südrand des Gebietes verbreitert werden und mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Aufgrund dieser Nutzungsänderungen ist von einem voraussichtlich geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen und einer entsprechend kaum höheren Immissionsbelastung für den Wohnbereich östlich des Hofgutes, insbesondere für die Anwohner der Straße „Alter Hof“ auszugehen, da die Zufahrt zu den Stellplätzen von der Zeppelinstraße aus nur durch „Breites Driesch“ und „Alten Hof“ erfolgen kann. Konkretere Aussagen über die Zunahme des Verkehrsaufkommens liegen derzeit nicht vor.

6.2 Tiere und Pflanzen

Durch die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung kommt es zum Verlust von 74 m² Rasenfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“) festgesetzt ist. Die Fläche wird versiegelt.

Weiterhin ist der Verlust von zwei Laubbäumen zu bilanzieren. Diese Bäume sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Bestand festgesetzt, sind jedoch real bereits nicht mehr vorhanden. Ein dritter Laubbaum, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als anzupflanzender Baum festgesetzt ist, jedoch noch nicht gepflanzt wurde, entfällt in der geplanten Änderung ebenfalls. Zudem sind im Bereich der geplanten Stellplatzflächen als Bestand 181 m² neuangelegter strukturreicher Gartenfläche zu bilanzieren, da gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 5 BauGB als Grundlage der Betrachtung der Umweltauswirkungen der letzte rechtmäßige Bestand im Plangebiet zugrunde zu legen ist. Dieser gibt eine GRZ von 0,4 im zu überplanenden Bereich vor, so dass 40 % der Gesamtfläche als nicht überbaubare Freifläche naturnah gärtnerisch anzulegen ist. Alle weiteren Pflanzenbestände im Plangebiet sind von der Planung nicht betroffen, Auswirkungen auf die Fauna sind ebenfalls nicht zu erwarten.

6.3 Boden und Wasser

Durch die Planung kommt es durch Versiegelung von insgesamt 528 m² Boden zum Verlust der Bodenfunktionen. Da jedoch gemäß letztem rechtmäßigem Bestand 182 m² der beanspruchten Flächen bereits als versiegelt sowie 91 m² wasserdurchlässig versiegelt zu bilanzieren sind und somit erhebliche Störungen der Bodenfunktionen aufweisen, ist der Eingriff nicht als erheblich zu betrachten.

Die Flächenversiegelung soll wasserdurchlässig ausgeführt werden, Auswirkungen auf die örtliche Wasserbilanz entfallen damit weitestgehend.

6.4 Klima / Luft

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf klimatische Funktionen zu erwarten.

6.5 Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Verlust von 2 Bäumen führt zu geringfügigen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geringfügigen Eingriffserheblichkeit dürfte die Entwicklung des Umweltzustandes unabhängig von Planung oder Nichtplanung ähnlich verlaufen. Gravierende Änderungen erfolgten im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung bereits durch die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der Status quo wird im Plangebiet voraussichtlich erhalten bleiben. Auszugleichende erhebliche nachteilige Auswirkungen beziehen sich, wie oben beschrieben, ausschließlich auf das Schutzgut Pflanzen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung von Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt werden Versiegelungen wasserdurchlässig ausgeführt, Auswirkungen auf die örtliche Wasserbilanz werden damit weitestgehend vermieden.

7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Vgl. Punkt 8

7.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Als Ausgleich für den Verlust von 3 Laubbäumen sind im Bereich des angrenzenden Stadtparks Blumenrod 3 standortgerechte Laubbäume neu zu pflanzen.

Der Ausgleich für den Verlust von Rasenflächen sowie für die Flächenversiegelung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erfolgt aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahme über das städtische Ökokonto.

8. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

Eingriff	Ausgleich
Verlust von 3 Laubbäumen	Pflanzung von 3 Laubbäumen im Bereich des Stadtparks Blumenrod
Verlust von 74 m ² Rasenfläche	Ökokonto
Verlust von 181 m ² neuangelegter Grün-/Gartenfläche (rechtmäßiger Bestand im Plangebiet)	Ökokonto
Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung auf 255 m ² (74 m ² + 181 m ²)	Ökokonto
Verlust von Teilfunktionen des Wasserhaushalts im Bereich der versiegelten Flächen	Aufgrund der wasserdurchlässigen Neuversiegelung der Flächen können Auswirkungen auf den Wasserhaushalt weitestgehend vermieden werden

Zur Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit für eine Ausgleichsregelung über das städtische Ökokonto erfolgt eine Bilanzierung der verbleibenden Eingriffe unter dem Aspekt der Kompensationsverordnung.

Ausgangszustand	Fläche m ²	Wertpunkte alt je m ²	Neuer Zustand	Wertpunkte neu je m ²	Bilanz WP
11.225 Extensivrasen	74	21	10.530 Wasserdurchlässige Flächenversiegelung	6	- 1.110
10.510 versiegelte Fläche	182	3	10.530 Wasserdurchlässige Flächenversiegelung	6	546
10.530 wasserdurchlässig versiegelte Fläche	91	6	10.530 Wasserdurchlässige Flächenversiegelung	6	0
11.223 Neuanlage strukturreicher Hausgarten	181	20	10.530 Wasserdurchlässige Flächenversiegelung	6	- 2.534
Gesamt	528				- 3.098

Somit ist zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs das städtische Ökokonto mit 3.098 Wertpunkten zu belasten.

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bauleitplanes auftreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan ist die Einhaltung der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, hier der Erhalt der festgesetzten Bäume und Sträucher im Plangebiet, regelmäßig zu überwachen.

10. Zusammenfassung

Die Stadt Limburg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumenrod IV. BA, 4. Änderung“ mit den Zielen

- Nutzungsänderung der im Bebauungsplan „Blumenrod IV. BA, 3. Änderung“ festgesetzten Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet,
- planungsrechtliche Regelung der Stellplatzsituation sowie
- Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles, um die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.216 m² im Süden der Kernstadt Limburg. Das Plangebiet beinhaltet das Gebäudeensemble des als Kulturdenkmal ausgewiesenen Hofgutes Blumenrod, die westlich daran anschließende ehemals parkartige Grünfläche sowie den südlich des Hofgutes verlaufenden Fußweg und einen schmalen Grünstreifen des Stadtparks Blumenrod.

Das Gebiet ist derzeit bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Demzufolge ist die Vorbelastung des Gebietes durch Überbauung und Versiegelung bereits hoch, wenig belastete Bereiche sind nur in der ehemaligen Parkanlage des Hofgutes im Westen des Plangebietes vorhanden.

Unter Zugrundelegung der Bestandssituation können folgende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt abgeleitet werden, wobei durch bestimmte Maßnahmen eine Vermeidung bzw. Verringerung der Auswirkungen zu erreichen ist:

- Verlust von 3 Laubbäumen
- Verlust von 74 m² Rasenfläche und 181 m² strukturarmer Grünfläche

- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von 255 m² Boden durch Überbauung und Verdichtung; durch wasserdurchlässige Ausführung kann der Eingriff gemindert und die örtliche Wasserbilanz weitestgehend ausgeglichen werden
- Geringfügig erhöhte Immissionsbelastung im angrenzenden Wohnbereich westlich des Hofgutes aufgrund voraussichtlicher geringfügiger Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Der verbleibende Eingriff wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Die Anpflanzung von 3 Laubbäumen im angrenzenden Stadtpark Blumenrod
- Die Belastung des städtischen Ökokontos mit 3.098 Wertpunkten, da der Aufwand für weitere sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der geringen Eingriffserheblichkeit der Maßnahme unverhältnismäßig erscheint

Die Planung ist somit kompensiert und insgesamt als verträglich anzusehen.

Zur Vermeidung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist die Einhaltung der Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bei Umsetzung der Nutzungsänderung zu überwachen (Monitoring).

Limburg a. d. Lahn, den 17.04.2007

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Amt für Verkehrs- und Landschaftsplanung
Im Auftrag


(Jürgen Dumeier)
Leiter