



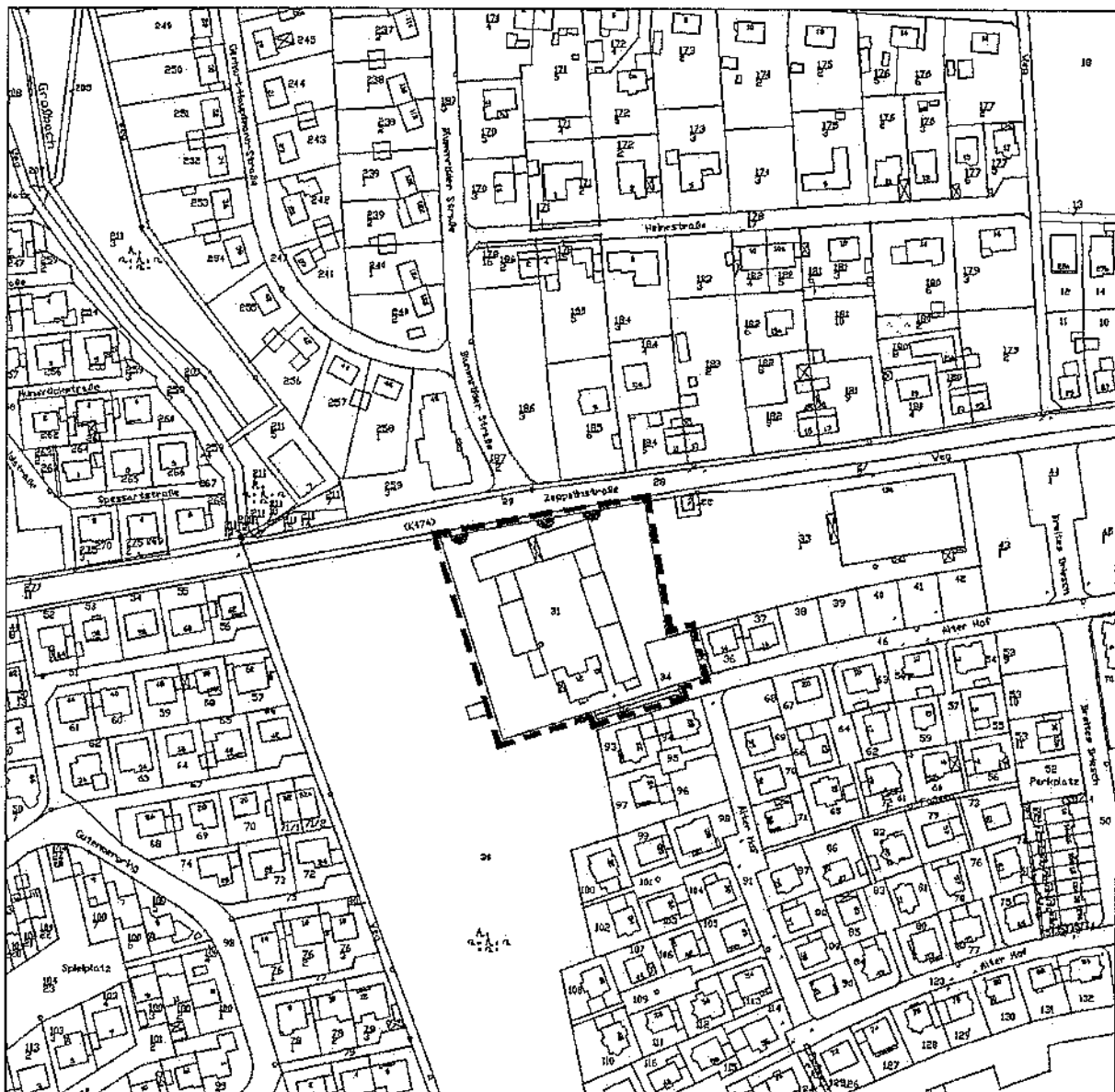
**Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum Bebauungsplan**

**„Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“**

**Stadtteil Limburg (Innenstadt)**



Lage des Plangebietes

ze1-bl4-4ae

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Blumenrod, IV. BA., 4. Änderung“**  
**Stadtteil Limburg (Innenstadt)**

**Inhalt:**

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

## 1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2006	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	26.06.2006	10.07.2006 bis einschließlich 24.07.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)		28.06.2006 bis einschließlich 28.07.2006
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB		07.08.2006 bis einschließlich 08.09.2006
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.11.2006	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	06.11.2006	11.01.2007 bis einschließlich 14.02.2007
Satzungsbeschluss	16.04.2007	

## 2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA., 4. Änderung“ soll der Gebietsbereich GB 1 des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA., 3. Änderung“ (Fläche für den Gemeinbedarf) in Mischgebiet geändert werden. Die Änderung wird erforderlich aufgrund der Übernahme des kompletten Hofensembles Blumenrod durch die Freie evangelische Gemeinde und die hiermit verbundenen geplanten Nutzungsänderungen. Neben den immer noch im Vordergrund stehenden kirchlichen und sozialen Nutzungen sollen nun auch Nutzungen wie Praxis für Psychotherapie und Wohnungen in dem Hofensemble Blumenrod realisiert werden.

Weiterhin soll die Stellplatzsituation planungsrechtlich geregelt werden. Ebenfalls soll die südlich angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung Fußweg“ aufgrund der erforderlichen Zufahrtsbreite für Rettungsfahrzeuge in das Hofgut Blumenrod hinein von 2,0 m auf 4,0 m verbreitert werden und als Verkehrsfläche „Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Unter Zugrundelegung der Bestandssituation können folgende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt abgeleitet werden:

#### Auswirkungen:

- Verlust von drei Laubbäumen
- Verlust von 74 m<sup>2</sup> Rasenfläche und 181 m<sup>2</sup> strukturarmer Grünfläche
- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von 255 m<sup>2</sup> 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 voraussichtlich geringfügiger Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Der verbleibende Eingriff kann durch Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

#### Kompensationsmaßnahmen:

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

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Äußerungen vorgetragen bzw. schriftlich eingereicht.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Scoping) gingen drei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen haben zum Inhalt: Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Hinweis auf Altstandorte und ehemalige militärische Nutzung des gesamten Domänenareals sowie ein Hinweis betreffend die Geltendmachung von Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der K 474 gegenüber dem Straßenbaulastträger.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Verfahrens gem § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 34 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die eine abwägungsrelevante Stellungnahme mit den Inhalt Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einer Überarbeitung des Umweltbe-

richtes. Die zweite Stellungnahme mit dem Hinweis betreffend die Altstandorte und die ehemalige militärische Nutzung des gesamten Domänenareals werden zur Kenntnis genommen. Hier wird auf die umwelttechnische Untersuchung, Büro Dr. Zirfas im Vorfeld der Bebauung der ehem. Staatsdomäne Blumenrod verwiesen, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine Gefährdung für Mensch und Umwelt bei der geplanten Nutzung nicht besteht.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging lediglich eine abwägungsrelevante Stellungnahme ein, die allerdings nur zu einer redaktionellen Überarbeitung von Größenangaben im Umweltbericht führt.

Im Ergebnis kann für die Abwägung festgestellt werden, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung verursacht werden und der Eingriff ausgeglichen werden kann. Erheblich negative Einwirkungen auf die Umwelt sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

Limburg a. d. Lahn, den 17.04.2007



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

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