



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Zwischen Felizitas-Massenkeil-Straße und Schleusenweg“

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Inhalt:

- 1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**
- 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Ein- und Zweifamilienhausgebiete aus der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts unterliegen seit geraumer Zeit einem Wandel. In vielen dieser Gebiete steht ein Generationswechsel bevor. Aufgrund der allgemeinen Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen gewinnen urbane Lebensformen zunehmend an Bedeutung. Die zunehmende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Innenstadtlagen oder innenstadtnahen Lagen bildet diesen Trend ab und lässt sich an den sich bereits abzeichnenden Umstrukturierungstendenzen der innenstadtnahen Ein- und Zweifamilienhausgebiete erkennen. Diese Gebiete werden zum einen aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage nachgefragt, sind aber auch aufgrund ihres hohen Wohnwertes begehrt, der nicht zuletzt aus der aufgelockerten Bebauung und intensiven Durchgrünung dieser Gebiete resultiert. Hier ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bestehende Siedlungsstruktur dieser Gebiete zu bewahren und gleichzeitig eine behutsame bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die vorgenannte Entwicklung ist in besonderem Maße in den Wohngebieten nördlich des Schleusenweges (Am Rosenhang, Krüsmannstraße, Seilerbahn) zu verzeichnen. Dies belegt eine Reihe von Bauanfragen in jüngerer Zeit, die teilweise nicht mehr auf ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung abgestimmt werden konnten. Daneben stehen die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, weshalb die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch Nachverdichtung im Bestand eingedämmt werden soll. Diese Nachverdichtung soll jedoch maßvoll erfolgen. Ziel des Bebauungsplans ist es, neben der Ermöglichung einer maßvollen baulichen Erweiterung die bestehende Siedlungsstruktur des Gebietes zu bewahren, den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung zu sichern sowie städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Das durch Wohngebäude und ein Altenheim geprägte Plangebiet ist von unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Norden und Westen schließen sich weitere Wohn- bzw. gemischt genutzte Quartiere an. Weiterhin liegen hier, von Grünanlagen umgeben, ein Kloster und die Diözesanbibliothek Limburg sowie im Norden die Leo-Sternberg-Schule. Im Osten verläuft die BAB 3, von der entsprechende Verkehrsemissionen in Richtung Plangebiet ausgehen. Im Südosten liegen ein Schwimmbad sowie ein Campingplatz. Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Lahn.

Ein Ziel der Planung ist, grundsätzlich kein bestehendes Bauplanungsrecht (Bebauungsplan 1989) einzuschränken; bspw. sollen bereits zulässige Höhen baulicher Anlagen oder das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)) weitestgehend erhalten bleiben. Im gesamten Gebiet soll die zulässige GRZ einheitlich werden. Die städtebauliche Dichte soll über die GFZ, die Bevölkerungsdichte über die teilräumlich differenzierte Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude gesteuert werden.

Um das „Einsickern“ nicht wohngebietstypischer Nutzungen zu verhindern und den Gebietscharakter bauplanungsrechtlich zu sichern, wird zum Entwurf des Bebauungsplanes die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Ausweisung können alle bereits vorhandenen Nutzungen abgesichert werden. Da mit der Art der baulichen Nutzung auch die bestandsorientierte Festsetzung von Straßenverkehrsflächen Eingang in den Bebauungsplan gefunden hat, enthält der Bebauungsplan nunmehr Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, sodass die in § 30 Abs. 1 BauGB formu-

lierten Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllt sind. Vorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes folglich zulässig, wenn sie den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Anderweitige Möglichkeiten zur Steuerung der künftigen Entwicklung als der Einsatz des Instruments „Bebauungsplan“ stehen der Stadt Limburg an der Lahn nicht zur Verfügung.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Felizitas-Massenkeil-Straße und Schleusenweg“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bauleitplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter angesprochen:

Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz:

Der Siedlungsbereich des Plangebietes besteht aus überwiegend strukturarmen Grünflächen (Hausgärten, öffentliches Grün, intensiv gepflegte Baulücken). Strukturreiche Hausgärten oder Baulücken sind lediglich vereinzelt vorhanden. Ortsbildprägender Baumbestand ist auf den öffentlichen Grünflächen und im Verkehrsraum vorhanden.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die vorhandenen Biotopstrukturen Lebensräume für besonders geschützte Arten beherbergen, wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH Richtlinie auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht. Das methodische Vorgehen orientiert sich an dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des HMUKLV (2011). Die Prüfung basiert auf den Erkenntnissen mehrerer Ortsbegehungen/Kartierungen, Einschätzung des Artenbestandes auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes und dessen Umfeldes sowie der Auswertung verschiedener Daten und Informationen (Landschaftsplan, informelle Gespräche) zum Plangebiet. Die vorgenommene Relevanzprüfung gab Hinweise auf ein Lebensraumpotential des Wirkraumes für Vögel, Fledermäuse und die Haselmaus. Anhand von detaillierten Untersuchungen, konnte lediglich eine mögliche Betroffenheit von Vögeln und gebäudebewohnenden Fledermäusen festgestellt werden. In der Konfliktanalyse wurde deutlich, dass unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten werden.

Um zu vermeiden, dass Vogelnester oder -gelege beschädigt bzw. zerstört und Jungvögel verletzt bzw. getötet werden, müssen notwendige Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der Brutsaison zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Davon kann begründet abgewichen werden, wenn entsprechende Untersuchungen zum Ausschluss des Besatzes der Gehölze mit Fortpflanzungsstätten geprüft und ausgeschlossen wurden.

Um zu vermeiden, dass mögliche Vogel- oder Fledermausquartiere an Gebäuden beschädigt, zerstört und Tiere verletzt bzw. getötet werden, müssen bei konkreten Abrissarbeiten sowie Sanierungsarbeiten an Fassaden und Dächern die Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Quartiere überprüft werden und ggfs. eine Umsiedlung durch fachkundiges Personal erfolgen bzw. die Maßnahmen in den Zeiträumen durchgeführt werden, indem die Fledermäuse üblicherweise sich in ihren Winter-/Sommerquartieren befinden (Ende Oktober bis Ende Februar/Anfang März bis Ende September). Betroffene Vogelquartiere müssen außerhalb der Brutsaison zwischen 1. Oktober und 28. Februar abgebrochen werden. Der mögliche Verlust des Quartierpotentials ist entsprechend durch die Schaffung von Ersatzquartieren wie z.B. Fledermauskästen oder Sperlingskästen auszugleichen.

Im Ergebnis ließ sich für sämtliche vertieft betrachteten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für sämtliche europäischen Vogelarten feststellen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch mögliche Projektwirkungen nicht eintreten werden. Eine Gefährdung von lokalen Populationen der nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Auf der Grundlage der hpnV (heutige potentiell natürliche Vegetation) wurde die Pflanzliste für die Anpflanzung der Freiflächen mit heimischen standortgerechten Pflanzen erstellt und in der normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV) wurde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde verzichtet. Die Bewertung der Eingriffswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Aufgrund der geringen bzw. der positiven Eingriffswirkungen besteht kein Kompensationsbedarf.

Geologie und Boden:

Es stehen durch vorangegangene Siedlungstätigkeit und Bergbau im Wirkungsbereich der Planung keine natürlichen Böden an. Altablagerungen und sonstige Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Limburg nicht bekannt. Im Geltungsbereich befinden sich jedoch wohnbaubezogene, noch nicht bewertete Altstandorte, die auf gewerbliche Anmeldungen zurückzuführen sind.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind der Hinweis auf nicht bewertete Altstandorte und umgegangen Bergbau.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet befindet sich westlich der Achse "Hartsteinstraße" - "Am Haustein" in einem Trinkwasserschutzgebiet III A (gelb dargestellt/ ID: 533-051) Wasserschutzzone der Stufe III bezeichnen den Bereich einer Wasserschutzzone, der am weitesten von der Wassergewinnung entfernt liegt. Die Schutzzone ist von langfristigen und schwer abbaubaren Verunreinigungen zu schützen. Die Schutzzone ist Teil des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die "Brunnen VI", "Brunnen VII" und "Brunnen VIII" der EVL Limburg. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches verläuft die Lahn. Ein kleiner Teil im Südwesten des Plangebietes befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Flusses sowie mit den Flurstücken 20/5, 20/6, 20/7, 246/7 und 31/1 entlang dem Schleusenweg im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn.

Zielsetzung des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes ist es, Beeinträchtigungen der Gewässer und des Grundwassers zu vermeiden. Hierzu werden verschiedene Festsetzungen unter anderem zur Begrenzung der Versiegelung aber auch die Hinweise auf die sich aus den vorgenannten Gesetzen ergebenden unmittelbaren Prüfaufträge, adressiert an die jeweilige Bauherrschaft, in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Ergebnis stellt der Umweltbericht fest, dass sich die Planung aufgrund der künftig geringeren Bodenversiegelungsmöglichkeit und dem bedingten höheren Freiflächenanteil mit versickerungsfähigen Böden positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken wird. Negative Auswirkungen der Planung auf die Gewässer und das Grundwasser sind durch die o.g. Hinweise im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft:

Das Regionalklima des Limburger Beckens ist dem milden Klima des Mittelrheinischen Beckens ähnlich. Die mittlere Niederschlagshöhe/Jahr liegt zwischen 600 mm und 700 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 9,0°C. Die Vegetationsperiode erreicht eine Länge von 220 Tagen.

Die umliegenden Vegetations- und Gehölzstrukturen, insbesondere im Osten des Plangebiets übernehmen neben immissionsmindernden und -bindenden Funktionen auch wichtige lokalklimatische Funktionen wie u.a. Temperatenausgleich, Windschutz, Schattenbildung und Frischluftproduktion, die insgesamt für das Bioklima wichtig sind. Ähnliche Funktionen übernehmen auch die privaten und öffentlichen Grünflächen im Gebiet selbst.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind u.a. folgende Festsetzungen: Erhalt des gebietsprägenden und erhaltenswerten Baumbestandes auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, Pflanzgebote für raumwirksame Vorgartenbereiche, Festsetzung großflächiger öffentlicher und privater Grünflächen, Gärtnerische Anlage der nicht baulich genutzten Flächen sowie den Erhalt und Ersatz der vorhandenen Grünstrukturen. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Limburger Stadtlandschaft beschrieben, die von Süden (Lahntalhänge) und Osten (Verkehrsbegleitgrün) sowie Parklandschaften (Schwimmbad, Kloster) gut eingegrünt ist. Neben den getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, der offenen Bauweise und der Grundstücksmindestgrößen dienen auch die oben genannten Festsetzungen zum Erhalt und zur Verbesserung des Grünanteils der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb des Quartiers.

Besondere Erholung- und Freizeitfunktionen übernimmt das Plangebiet nicht.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet ist den Lärm- und Schadstoffimmissionen der BAB A3 ausgesetzt. Für die Bereiche, für die eine Lärmbelastung über den Richtwerten der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes für Allgemeine Wohngebiete überschreiten, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die zugrundeliegende Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Planfeststellung BAB 3 / Neubau der Lahntalbrücke wird der Begründung als Anlage beigefügt. Der Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte zum Schallschutz im Hochbau ist auf Ebene der Baugenehmigung zu erbringen.

Bezüglich möglicher Schadstoffimmissionen sei zum einen auf die Grünflächen entlang der Autobahn (innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) und die Höhenlage der Autobahn verwiesen, die Schadstoff filtern und der Konzentrationswirkung innerhalb der zur Ausweisung gelangenden Wohngebiete entgegenwirken.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Auf der Planfläche sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter nachgewiesen oder erkennbar. Davon unabhängig sind Bodenfunde und Fundstellen nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Limburg a. d. Lahn zu melden. Sie sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

<

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Da die Umweltwirkungen des Bebauungsplanes als sehr gering, größtenteils potentialaufwertend anzusehen sind, kommt es auch zu keinen negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden durch die Rücknahme der Versiegelungsmöglichkeit hervorgerufen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich voraussichtlich das Plangebiet sehr heterogen entwickeln, den Gebietscharakter verlieren und sich das Ortsbild des Plangebietes wesentlich ändern. Das bestehende hohe planungsrechtliche Versiegelungsmaß könnte zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere führen sowie sekundär durch die klimatischen Veränderungen sich negativ auf die Gesundheit der Menschen auswirken.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Planung:

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführungen der Bauleitpläne eintreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Insgesamt ist es sinnvoll, die Überwachung (Monitoring) auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt und auch künftig nicht erwartet. Für die Realisierung müssen jedoch in Teilen bauleitplanerische Vorgaben umgesetzt werden, so dass Monitoring hinsichtlich der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und Einhaltung der Bauvorschriften und grünordnerischen Festsetzungen notwendig ist. Die Überwachung obliegt der Stadt Limburg. Da bei Durchführung des Bauleitplanes mit keinen erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen ist, entfällt die Aufstellung eines separaten Monitoringkonzeptes.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.


3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB dokumentiert. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit dem erforderlichen Gewicht in die abschließende Abwägungsentscheidung eingeflossen. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser als Satzung beschlossen werden kann.

Limburg a. d. Lahn, den 23.06.2017

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



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