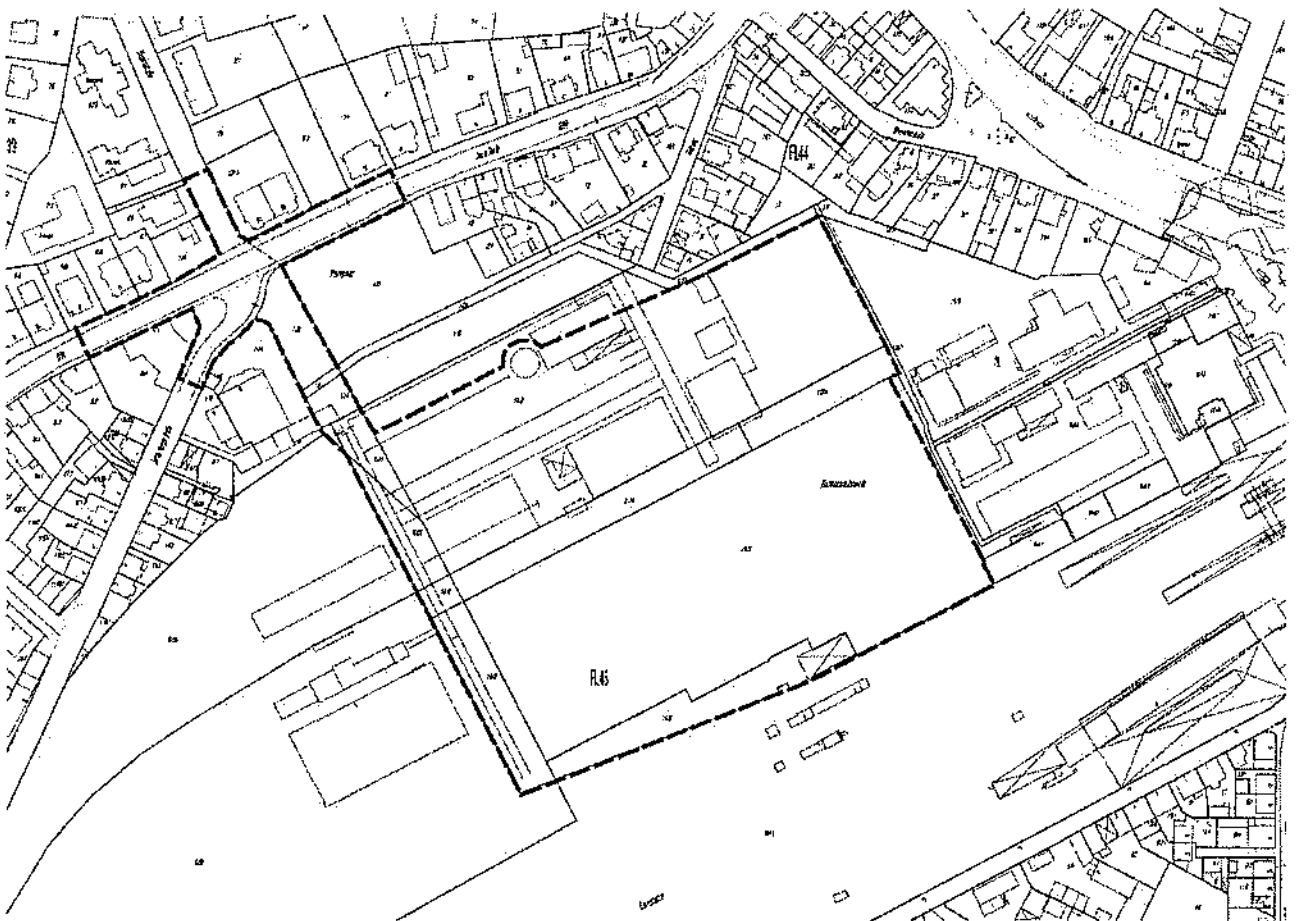


**Zusammenfassende Erklärung****gemäß § 10 Abs. 4 BauGB****zum Bebauungsplan****„Revitalisierung ehemaliges Ausbesserungswerk“****Stadtteil Limburg (Innenstadt)****Lage des Plangebietes**

ze1-rea-bplan

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Revitalisierung ehemaliges Ausbesserungswerk“

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Inhalt:

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan
3. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Revitalisierung ehemaliges Ausbesserungswerk“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg hat in ihrer Sitzung am 01.10.2007 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Revitalisierung ehemaliges Ausbesserungswerk“ gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine städtebaulich und ökonomisch tragfähige Nutzungsmöglichkeit gesucht, da die Bahn diese Fläche aus betrieblichen Gründen nicht mehr nutzt. Die gesamte Fläche soll in unterschiedlichen Stufen und baulichen Abschnitten entwickelt werden. Dabei handelt es sich um ein innenstadtnahes Gebiet, das baulich integriert ist. Durch die Umnutzung soll eine sinnvolle und der Lage angemessene Nach- / Neunutzung der Flächen planerisch vorbereitet werden. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung aus Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit und Gewerbe. Dabei gilt es, die denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten und weiter auszubauen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Revitalisierung ehemaliges Ausbesserungswerk“ wurden die durch den Bebauungsplan resultierenden Auswirkungen u. a. auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Luft, Klima, Landschaft, Tiere, Pflanzen sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter mittels einer Umweltprüfung bewertet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. Dabei wurde deutlich, dass aufgrund der Umnutzung bereits weitgehend versiegelter Flächen im Bestand die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Geltungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Für das Schutzgut Boden besteht in Teilbereichen der Freiflächen und in Teilen der Gebäude aufgrund der Vornutzungen eine Belastung. Somit sind besondere Vorkehrungen zu treffen, die planerisch festgesetzt sind bzw. laut Umweltbericht weiterhin gutachterlich begleitet werden müssen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und Umweltbericht sind die konkurrierenden Belange der Auswirkung auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz, Luft, Klima, der Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen und der Förderung und Stärkung der Wirtschaftsstruktur Limburgs untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um Grundstücke in zentralen und erschlossenen Lagen kurz- und mittelfristig zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die Zukunftsfähigkeit der Stadt als Wirtschaftsstandort von zentraler Bedeutung und trägt zur weiteren Stärkung Limburgs in der Region bei. Das Vorhaben entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

Aufgrund der örtlichen Situation werden insbesondere entlang der Diezer Straße die Immissionsgrenzwerte für Lärm bereits heute überschritten. Trotz dem zukünftig höheren Verkehrsaufkommen werden aufgrund der neuen Erschließungssituation und der Kreisverkehrsanlage die Immissionswerte im Geltungsbereich nicht weiter überschritten, sondern minimiert. Lediglich an einem Messpunkt wurde eine geringfügige Zunahme prognostiziert, die nach Abschluss der Maßnahme überprüft und ggf. mittels passiver Maßnahmen zur Lärminderung durch den Verursacher ausgeglichen werden müssen.

Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die zu erwartenden Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können, trotz einem Defizit von ca. 2.624 Biotopwertpunkten. Mit der geplanten städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung des Planbereiches können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Plangebiet und im Umfeld mehrheitlich verbessert bzw. der derzeitige Zustand insgesamt beibehalten werden. Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass die städtebauliche Umnutzung und Attraktivierung eines ehemals gewerblichen Areals in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage realisiert werden soll. Die Überplanung von vereinzelt vorhandenem Grünbestand und eine geringfügig höhere Versiegelung sind vor diesem Hintergrund als geringer zu bewerten. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung am Stadtrand mit aufwendiger Verkehrsinfrastruktur und Inanspruchnahme naturräumlich hochwertiger Flächen verzichtet und ein wichtiger Beitrag zu einer zukunftsfähigen Innenentwicklung geleistet werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan hat nach Ankündigung in der örtlichen Presse vom 22.08.2007 bis 05.09.2007 im Rathaus der Stadt Limburg stattgefunden. Dabei bestand für alle Bürger die Möglichkeit, die Planung kennenzulernen und sich dazu zu äußern.

Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Parallelverfahren durchgeführt. In der Zeit vom 15.10.2007 bis einschließlich 16.11.2007 erfolgte die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Rathaus der Stadt Limburg. Mit Schreiben vom 04.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu den Aspekten Verkehr und Einzelhandel sowie einzelne redaktionelle Hinweise vorgebracht. Teile der insgesamt eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Da durch diese Änderungen die Rechte Dritter berührt sind, wurde eine erneute Auslegung erforderlich.

Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom 10.06.2008 bis einschließlich 11.07.2008 im Rathaus der Stadt Limburg. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2008 über den Entwurf des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahmen bis zum 11.07.2008 gebeten. Teile der im Rahmen der zweiten Offenlage insgesamt eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Durch den Bebauungsplan „Revitalisierung ehemaliges Ausbesserungswerk“ wird die Umnutzung und Neugestaltung bereits baulich genutzter und stark versiegelter Flächen in der Innenstadt Limburg ermöglicht. Insofern trägt der Bebauungsplan zur Schonung unbeeinträchtigter Böden an anderer Stelle und zu einem sparsamen Umgang mit Boden bei. Eine Umsetzung der geplanten Vorhaben an anderer Stelle wäre vor diesem Hintergrund nicht möglich und städtebaulich nicht sinnvoll gewesen. Mit dem Bebauungsplan wurde die zur Erreichung des Planungsziels am besten geeignete Lösung gewählt und die Grundlage für eine Stärkung der Limburger Innenstadt geschaffen.

Limburg a. d. Lahn, den 24.03.2009

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung
In Vertretung



(Dipl.Geogr. E. Struhalla)
stellvertr. Leiterin der Stabsstelle