



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Dietkircher Höhe“

Stadtteil Dietkirchen



Lage des Plangebietes

Ze6-dh.doc

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Dietkircher Höhe“

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

Der Bebauungsplan „Auf der Dietkircher Höhe“ besitzt seit dem 25.01.1992 Rechtskraft. Der Bebauungsplan dient der Entwicklung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Gewerbe- und Industriegebiet. Das Plangebiet ist seit Mitte der 90er Jahre erschlossen und derzeit zu ca. 1/3 bebaut.

Die Entwicklung und die Erweiterungsabsichten einzelner Betriebe zeigen nach wie vor, dass die Erschließungssituation innerhalb des Industriegebietes optimiert werden muss. Die Änderung der Erschließungssituation erstreckt sich über vier Bereiche.

1. Anbindung der Straße „Auf der Heide“ an den Kreisverkehrsplatz K 473 / B 49 (Rampe Ost)
2. Wegfall einer geplanten Erschließungsstraße östlich des Firmengeländes der Fa. Mundipharma zwischen Dietkircher Weg und Mundipharmastraße
3. Änderung der Mundipharmastraße von einer Notzufahrt in eine Regelzufahrt sowie
4. Festsetzung der Martha-Hammerschlag-Straße als Verkehrsfläche. Bislang war die Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und besaß somit die Qualität eines Wirtschaftsweges.

Weiterhin sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft über das Ökokonto der Stadt Limburg abgewickelt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend auf Privatgrundstücken festgesetzt, allerdings gelang es der Stadt Limburg nicht, diese Grundstücke zu erwerben. Mittlerweile konnte das Problem der Ausgleichsmaßnahmen dahingehend geklärt werden, dass eine weitere Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Offheim, Flur 16, entwickelt wird. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden über das Ökokonto der Stadt Limburg abgewickelt. Zwischenzeitlich konnte durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen das Ökokonto der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn soweit erfolgreich aufgefüllt werden, dass die dort zu verbuchenden Ökopunkte als Ausgleich für das Gewerbegebiet „Dietkircher Höhe“ als ausreichend erachtet wird.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die Auflagen hinsichtlich Breite und Unterbaubarkeit der Schutzstreifen sowie die Bauverbotszonen um die Masten der bestehenden und geplanten Freileitungen im Bereich des Industriegebietes „Dietkircher Höhe“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und somit aktualisiert werden.

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	25.06.2007
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	01.08.2007 bis einschließlich 15.08.2007
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)	14.08.2007 bis einschließlich 31.08.2007
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24.09.2007 bis einschließlich 26.10.2007
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	26.05.2008
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.06. bis einschl. 25.07.2008
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	10.11.2008
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	21.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Änderungen der Erschließungssituation innerhalb des Gewerbegebietes besteht die Erfordernis einer Ermittlung, Bewertung und Kompensation entstehender Eingriffe über die im noch rechtskräftigen B-Plan „Auf der Dietkircher Höhe“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hinaus.

Da die im B-Plan „Auf der Dietkircher Höhe“ vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Planbereich B bislang nicht realisiert werden konnten und auch zukünftig durch Schwierigkeiten des Grunderwerbs nicht durchführbar sind, ist hierfür ein Ersatz vorzusehen, um den Kompensationsstand des rechtskräftigen Planwerkes zu halten.

Dazu kommt die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens. Da es sich um ein bereits bestehendes, legales Becken handelt, sind seine Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht mehr zu untersuchen.

Für diese Änderungen ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Dietkircher Höhe“ vorgesehen.

Für die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan die derzeitige Leistungsfähigkeit und die prognostizierten Beeinträchtigungen aufgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen werden aufgezeigt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich nicht. So entstehen keine Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen. Durch die Optimierung der Erschließung

werden die Anbindung und damit die Wettbewerbsfähigkeit der siedelnden Firmen gestärkt. Die vorbereiteten Veränderungen des Industriegebietes stellen für den durchschnittlich sensibilisierten Betrachter keine visuelle Beeinträchtigung dar.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen in der Summe durch Versiegelung nur geringfügig, da im Plangebiet die Versiegelung durch Verkehrsflächenbau erhöht wird. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser entstehen im Baugebiet in geringem Umfang durch Versiegelung.

Die negativen Auswirkungen der Aufhebung der externen Kompensationsfläche – Planbereich B- sind in Bezug auf Wasserhaushalt und Boden im mittleren bis höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Die aufgeführten Auswirkungen auf das Mikro- bzw. Kleinklima sind insgesamt vernachlässigbar.

Es handelt sich im Baugebiet um Biototypen von sehr geringem (unbegrünte Dachfläche) bis mäßigem (Freiflächen) Wert. Ihr Verlust durch vollversiegelte Verkehrsflächen liegt im unteren Erheblichkeitsbereich.

Durch die nicht zu realisierende Kompensationsfläche „B“ entfällt eine relativ hohe Biotopaufwertung.

Bei den nun vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese auf vormals Acker, um die Renaturierung des Käsbachs durch Offenlegung der Verrohrung, Rückbau seiner Befestigung und Entwicklung von naturnahen Uferstaudensäumen sowie um die Biotopaufwertung des Regenrückhaltebeckens durch die Entwicklung von Röhricht und extensiv gepflegtem Grünland.

Ersatzmaßnahmen in Form von Grünlandeinsaat und Pflanzung von Bäumen und Hecken werden in der Gemarkung Offheim vorgesehen.

Ausgleichsdefizite werden über die Bereitstellung von Maßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Limburg abgedeckt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Jahr 2002 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn ein Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Ziel der 1. Änderung war die Optimierung der Erschließungssituation innerhalb des Plangebietes aufgrund der fortschreitenden Entwicklung. Aufgrund von Schwierigkeiten in der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen konnte das Bauleitplanverfahren jedoch nicht weiter betrieben werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Auf der Dietkircher Höhe, 1. Änderung“ gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde im Parallelverfahren gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 04. April 2002 bis einschließlich 08. Mai 2002 durchgeführt. Da die Verfahrensschritte über 6 Jahre zurücklagen und zwi-

schenzeitlich neue gesetzliche Grundlagen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltprüfung der Bauleitplanung zugrunde lagen, wurde das Planverfahren neu durchgeführt. Es handelt sich somit um die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Dietkircher Höhe“.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.08. bis einschließlich 15.08.2007 in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus statt. In dieser Zeit gingen keine umweltbezogenen Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) fand in der Zeit vom 14.08. bis einschließlich 31.08.2008 statt. Hier gingen überwiegend Hinweise von den Behörden z. B. auf das bestehende Trinkwasserschutzgebiet ein.

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.09. bis einschließlich 26.10.2007 statt. Hier äußerten sich diverse Behörden zu umweltrelevante Themen, die insbesondere zu einer Überarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages führten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.06. bis einschließlich 25.07.2008 statt.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen 6 abwägungsrelevante Stellungnahmen ein.

Die Abwägung der Stellungnahmen führte nochmals zu einer Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung und Überarbeitung der textlichen Festsetzung betreffend Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin wurde der Geltungsbereich um eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, Gemarkung Offheim Flur 16, Flurstück 8 tlw. und 9 tlw. erweitert. Auf Wunsch des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg wurde darüber hinaus der Geltungsbereich um einen Teilbereich der Auffahrrampe zur B 49 des geplanten Kreisverkehrs K 473 / B 49 (Rampe Ost) erweitert.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg hat darum gebeten, da bereits ein Großteil des geplanten Kreisverkehrs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Es handelt sich um das Flurstück 46 tlw. der Flur 13, Gemarkung Dietkirchen.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg hat einen eigenen landschaftspflegerischen Begleitplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Ausbau des Kreisverkehrsplatzes erarbeitet, der im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt wird. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehene Obstbaumreihe wird im Bereich der Anbindung der Straße „Auf der Heide“ der aktuellen Straßenplanung angepasst. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume bleibt dabei erhalten.

Auf Grund dieser Änderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Diese fand in der Zeit vom 21.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008 statt. Von der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden 47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange unterrichtet sowie zwei auf

der Dietkircher Höhe ansässige Unternehmen, die sich zuvor zum Bebauungsplanentwurf schriftlich geäußert hatten. Es ging nur eine umweltrelevante Stellungnahme ein. Die Untere Naturschutzbehörde äußerte sich dahingehend, dass das Ausgleichsdefizit in Höhe von 1.584 Punkten vom Ausbau des Kreisverkehrsplatzes K 473/Auffahrt B49 geregelt werden soll.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestehen nicht: Die vorgesehenen Erschließungsänderungen stehen ursächlich mit dem Plangebiet in Zusammenhang. Andere Straßenführungen im Plangebiet bieten sich aufgrund der bereits durchgeführten Verkehrserschließung und teilweisen Bebauung nicht an.

Die nun vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und ihrer Funktionalität sinnvoll. Es bestehen hierzu keine Alternativen oder darüber hinaus gehende Kompensationsmöglichkeiten im Raum.

Sofern die Planungsvorhaben nicht umgesetzt werden, ist die Attraktivität des Gebietes durch die ungünstige Anbindung gemindert. Dies kann die Ansiedlung weiterer Unternehmen bremsen bzw. verhindern.

Limburg a. d. Lahn, den 30.04.2009

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



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