



**B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan**

**„Mensfelder Straße“**

**der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

**Stadtteil  
Lindenholzhausen**

bgb8-ms-satzung.doc

## Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Lage des Geltungsbereiches .....	3
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben .....	4
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 .....	4
3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn.....	4
3.3 Landschaftsplan der Stadt Limburg .....	4
3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen .....	4
3.4.1 Altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte .....	4
3.4.2 Bergbau.....	4
3.4.3 Bodendenkmäler .....	5
3.4.4 Übergeordneter Verkehr .....	5
4. Bestand.....	5
4.1 Derzeitige Nutzung .....	5
4.2 Bestand der Nachbarbebauung .....	5
4.3 Baugrund .....	6
4.4 Erschließung .....	6
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	6
5.1 Aufstellungsverfahren .....	6
5.2 Städtebauliche Festsetzungen.....	7
5.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.2.3 Bauweise und Baugrenzen .....	8
5.3 Erschließung.....	8
5.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	8
5.3.2 Ver- und Entsorgung .....	8
5.3.3 Naturschutz und Landschaftspflege .....	9
5.3.4 Immissionsschutz.....	10
5.3.5 Löschwasserversorgung .....	11
5.4 Artenschutz.....	11
6. Bodenordnung .....	12
7. Kosten.....	12
8. Flächenbilanz.....	12

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Mensfelder Straße“ dient der Überplanung eines Teilbereiches des ehemaligen Sportplatzes an der Mensfelder Straße im Stadtteil Lindenholzhausen zu einem Mischgebiet.

Voraussetzung hierfür war die Verlagerung des Sportplatzes des TuS Lindenholzhausen an den Standort „Am Wingert“ am östlichen Rand des Stadtteiles Lindenholzhausen. Der alte Standort an der Mensfelder Straße war für einen Ausbau bzw. Erweiterung der Sportanlage aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung nicht geeignet, so dass ein neuer Sportplatz an anderer Stelle errichtet wurde. Im gleichen Zuge soll der bestehende Sportplatz als Bauland überplant werden. Dadurch wird auch ein weiterer Bedarf an gemischte Bauflächen im Stadtteil Lindenholzhausen gedeckt. Mit dem Erlös aus den Verkäufen soll ein Teil des Neubaus refinanziert werden.

Im östlichen Teilbereich des ehemaligen Sportplatzes ist ein Pflege- und Betreuungszentrum für Senioren geplant. Dieses Zentrum soll über eine Erschließungsstraße an die Mensfelder Straße (L 3448) angebunden werden. Die städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches zwischen der Mensfelder Straße und dem geplanten Pflege- und Betreuungszentrum einschließlich des Baus der Erschließungsstraße soll mittels der Aufstellung eines Bebauungsplanes sichergestellt werden. Hierbei handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (vgl. Kapitel 5.1).

Für den Grundstücksbereich, in welchem sich das geplante Pflege- und Betreuungszentrum für Senioren befindet, soll ein separater vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu erfolgt ein gesondertes Bauleitplanverfahren.

## 2. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mensfelder Straße“ liegt südlich des Ortskernes von Lindenholzhausen.

Er befindet sich

- nördlich des Gewerbegebietes „Brunnenstraße“,
- östlich der Mensfelder Straße,
- südlich der Frankfurter Straße sowie
- westlich der freien Feldflur.

Er besitzt eine Größe von 0,9 ha.

### **3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben**

#### **3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001**

Im derzeit gültigen Regionalplan Mittelhessen von 2001 ist das Plangebiet als Siedlungsbe-  
reich - Bestand ausgewiesen. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen  
der Raumordnung.

#### **3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn von 1983  
stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des  
Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Wege der Berichtigung angepasst werden.  
Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes  
in gemischte Baufläche berichtigt.

#### **3.3 Landschaftsplan der Stadt Limburg**

Der Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn von 1997 stellt das Plangebiet in  
der Bestandskarte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird als Zielaussage der Erhalt der das  
Plangebiet umgebenden Baumreihe dargestellt.

#### **3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen**

##### **3.4.1 Altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte**

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes  
nicht bekannt.

##### **3.4.2 Bergbau**

Nach Aussagen des Regierungspräsidiums Gießen, Staatliches Umweltamt Wetzlar, wird  
der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einem Bergwerksfeld überdeckt, in dem  
bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden.

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind  
bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

### **3.4.3 Bodendenkmäler**

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

### **3.4.4 Übergeordneter Verkehr**

Der Straßenbaulastträger der angrenzenden übergeordneten Hauptverkehrsstraße 3448, das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg, weist darauf hin, dass keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Baulastträger geltend gemacht werden können.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg weist darauf hin, dass keine Schutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrsemissionen der L 3448 geltend gemacht werden können.

## **4. Bestand**

### **4.1 Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und liegt derzeit brach. Auf der ursprünglichen Tennenoberfläche des Sportplatzes hat sich teilweise eine Ruderalflur angesiedelt.

Einzelne Grundstücke entlang der Mensfelder Straße konnten bereits veräußert werden. Dort sind gewerbliche und gemischte Gebäude entstanden. Das ehemalige Vereinsheim des TuS Lindenholzhausen wurde ebenfalls veräußert. Dort wurde eine russische Sauna errichtet.

### **4.2 Bestand der Nachbarbebauung**

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Zum Sauerborn“. Hier sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser anzutreffen, die in den vergangenen 15 Jahren entstanden sind.

Westlich bzw. nordwestlich grenzt das Wohn- und Mischgebiet entlang der Mensfelder Straße an. Die Bebauung ist weitestgehend in den 60er und 70er Jahren entstanden. Hier dominieren ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit größeren durchgrüntem Gärten.

Im Süden schließt das Gewerbegebiet Brunnenstraße sowie die Mischbebauung entlang der Mensfelder Straße an. Hier dominieren gewerbliche Bauten. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet innerhalb einer Gemengelage von Wohn- und gewerblicher Nutzung befindet.

### **4.3 Baugrund**

Zum vorliegenden Projekt wurde eine Bodenuntersuchung vom Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas erstellt. Grundlage waren Hinweise, dass das Plangebiet von einer bis zu 1 m tiefen Aufschüttung für den Sportplatzbetrieb angeglichen wurde. Mit der Bodenuntersuchung sollte auf der Basis von Feld- und Laboruntersuchung Ausführungsempfehlungen zur Erschließung des Baugebietes sowie zur Bebaubarkeit des Plangebietes hergestellt werden. Weiterhin sind die Böden einer abfall- und umwelttechnischen Untersuchung zu unterziehen und die Ergebnisse zu bewerten.

Zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse wurden am Projektstandort sieben Kleinbohrungen sowie fünf Randsondierungen durchgeführt. Zwei Bohrungen wurden weiterhin zu Grundwassermessstellen ausgebaut. Bei den Bohrungen wurden in allen Bereichen des Plangebietes Auffüllungen bis zu einer Auffüllstärke von 0,3 bis 1,0 m festgestellt. Für den Kanalbau sind keine besonderen Anforderungen aufgrund der geringen Tiefe der Auffüllung zu stellen. Für den Straßenbau bietet das Bodenmaterial keine ausreichende Grundtragfestigkeit, so dass Stabilisierungsarbeiten mit einer Stärke von 0,5 bis 0,8 m erforderlich werden. Nähere Angaben hierzu sind in Kapitel 7.4 des vorgenannten Gutachtens zu entnehmen.

Für die Bebauung sind bei nicht unterkellerten Gebäudekörpern besondere Gründungsarbeiten erforderlich. Hier ist ein setzungsminimierendes und vereinheitlichendes Bodenpolster mit Stärken von 0,5 bis 1,5 m notwendig. In Abhängigkeit der Polsterstärken sind zusätzliche Frostschrüzen auszubilden. Bei unterkellelter Bebauung bewehrte Bodenplatten mit wasserundurchlässigem Beton sind unabdingbar.

Die Ergebnisse der abfall- und umwelttechnischen Einstufung der Bodenproben haben ergeben, dass für den Großteil des Projektstandortes geringes abfalltechnisches Potential aufzeigt. Lediglich in den Bereichen der Randkernsondierung 5 und 7 weisen ein erhöhtes abfalltechnisches Potential auf. In diesem Bereich soll bei Erdarbeiten gutachterlich begleitet und gegebenenfalls einer gesonderten Entsorgung zugeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.4 Erschließung**

Das Plangebiet kann über die Mensfelder Straße an das überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden werden. Hierzu ist der Bau einer inneren Erschließungsstraße erforderlich (vgl. Kapitel 5.3.1).

## **5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: ehemaliges Sportplatzgelände) handelt. Unter Berücksichtigung des gesamten Geländes des ehemaligen Sportplatzes einschließlich des geplanten Pflege- und Betreuungszentrums liegt die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann (Fallgruppe 1).

Weiterhin kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, da weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche durch den Bebauungsplan überbaut werden kann (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weiterhin werden Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B (Europäische Vogelschutzgebiete sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Fallgruppe 1 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## **5.2 Städtebauliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Großteil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Die nördlich und westlich angrenzende Bebauung wird bereits als Mischgebiet genutzt, so dass diese Nutzung hier ebenfalls angestrebt wird. Damit dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen und dem Gewerbe und entspricht der Nutzung des angrenzenden Baugebietes.

Um einen möglichen Konflikt zwischen zulässiger Nutzungen und der Wohnbevölkerung von Anbeginn an auszuschließen, werden einige nach der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im MI als unzulässig festgesetzt. Dies betrifft Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Diese vorgenannten Nutzungen sind mit erhöhtem Verkehrsaufkommen besonders in den Abendstunden bis tief in die Nacht hinein, insbesondere auch von Nutzern außerhalb des Einzugsgebietes verbunden. Diese zusätzlichen Verkehre würden zu einer weiteren Belastung der Wohnbevölkerung und unter Umständen zu Konflikten führen. Von daher werden die Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Auch Tankstellen werden im Mischgebiet als unzulässig festgesetzt werden, da eine direkte Zufahrt von der Mensfelder Straße aus zu dem Mischgebiet erfolgen kann. Auch dies würde zu einer erhöhten Verkehrsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung führen. Von daher werde sie als unzulässig festgesetzt.

## **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Mischgebiet WA werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Wie bereits unter Kapitel 4.2 näher erläutert, besteht im direkten Anschluss an das Plangebiet bereits Bebauung, die als städtebaulich harmonisch zu bezeichnen ist. Hier sind überwiegend Häuser mit zwei Vollgeschossen vorzufinden, Daher werden max. zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung nicht über die bestehende hinausragt.

Um das vorgenannte städtebauliche Ziel weiterhin zu untermauern, dass sich künftig die Gebäude in die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohngebiete einpassen, ist eine Begrenzung der Firsthöhe notwendig. Hier wird eine Firsthöhe von maximal 11 m, gemessen von den Grundstückseckpunkten, als zulässig festgesetzt. Diesem entspricht einerseits eine Begrenzung der Höhenentwicklung, andererseits ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschossraumes noch möglich.

## **5.2.3 Bauweise und Baugrenzen**

Insgesamt wird für das Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Bauweise der angrenzenden Gebiete und somit der städtebaulichen Ordnung.

Baulinien werden innerhalb des Geltungsbereiches keine festgesetzt. Entlang der geplanten Erschließungsstraße werden in einem Abstand Baugrenzen von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist erfolgt über die L 3448 Mensfelder Straße. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist der Bau einer Stichstraße vorgesehen. Die Straße soll die Qualität einer Anliegerstraße mit einem Querschnitt von 8 m erhalten. Die Fahrbahn wird eine Breite von 5 m erhalten, die beidseitigen Gehwege werden 1,5 m breit werden. Bei der 5 m breiten Fahrbahn ist ein Gegenverkehr Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit möglich.

Der Kurvenbereich sowie die Wendeanlage sind so dimensioniert, dass ein 3achsiges Müllfahrzeug bzw. Rettungsfahrzeug wenden und befahren können. Die Wendeanlage erschließt auch den hinteren Grundstücksbereich, wo das Wohn- und Pflegeheim entstehen soll. Die Wendeanlage wird so dimensioniert, dass auch eine Aufenthaltsqualität entstehen kann.

### **5.3.2 Ver- und Entsorgung**

Grundsätzlich kann das Plangebiet an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Östlich des Plangebietes ist derzeit ein



Regenrückhaltebecken im Bau, das Ende 2011 fertig gestellt sein wird. Für die Einleitung aus dem Becken in den Vorfluter besteht eine wasserrechtliche Genehmigung des Landkreises Limburg-Weilburg, Untere Wasserbehörde vom 15.03.2010 (AK UWB (9)-79 f 22-09.0011B 13.2), das an den Vorfluter anschließt. Um das Plangebiet an das Trennsystem anzuschließen, ist die Verlegung eines Regenwasserkanals durch das Plangebiet erforderlich.

### **5.3.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, da weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche durch den Bebauungsplan überbaut werden kann (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Weiterhin werden Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B (Europäische Vogelschutzgebiete sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Fallgruppe 1 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Um jedoch dem Naturschutz und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, wird nachfolgend eine landschaftspflegerische Bewertung vorgenommen:

#### Bestandsbeschreibung:

Die Fläche besteht überwiegend aus einem Hartplatz, an den sich im südöstlichen sowie im nord-östlichen Bereich eine Rasenfläche anschließt. Durchgängige Vegetationsbestände in Form von einer 5 m hohen Hainbuchenhecke mit vereinzelt Bäumen wie Ahorn, und Linden, die bis zu 7 m Kronendurchmesser aufweisen, befinden sich auf einen 1,2 bis 1,5 m hohen und bis zu 6 m breiten Wall entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. 5 an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sich befindlichen jungen Kastanien wurden jüngst vom Eigentümer TuS Lindenholzhausen beseitigt, was in Anbetracht der Lage im Innenbereich der Ortslage vom Eigentümer ohne Zustimmung der Behörden möglich ist.

#### Bewertung:

In Bezug auf das arten- und Biotoppotenzial kommt der eigentlichen Sportplatzfläche (Hartplatz und Rasen) eine geringe Wertigkeit zu. Es handelt sich um intensiv gepflegte Bereiche, die keinen besonderen Lebensraum bieten. Die erwähnten Vegetationsstrukturen auf dem Wall hat eine hohe Wertigkeit als Lebensraum für Vogel- und Insektenarten sowie für Kleinsäuger. Das Boden- und Wasserpotenzial muss für den Bereich des Hartplatzes und den bestehenden Gebäuden als niedrig eingestuft werden. In den anderen Bereichen ist eine mittlere Wertigkeit anzunehmen. Dem Landschaftsbild kommt in Bezug auf die Baumhecken-Struktur eine hohe Wertigkeit zu.

### 5.3.4 Immissionsschutz

Bereits im Vorfeld wurde von der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, um die immissionsschutzrechtliche Situation an der Mensfelder Straße beurteilen zu können. Ursprünglich sah die Kreisstadt Limburg a. d. Lahn noch die Entwicklung einer gemischten Baufläche sowie einer Wohnbaufläche vor. Aufgrund der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens der GSA Limburg, gutachterliche Stellungnahme P 04078 vom 17. Oktober 2006, ist nun jedoch die Überplanung des bestehenden Sportplatzes als Mischgebiet vorgesehen.

In einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet befindet sich ein Betonwerk, welche eine genehmigungspflichtige Anlage nach § 2.14 Spalte 2 der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz darstellt. Der Betrieb hat einen rechtskräftigen Genehmigungsbescheid für eine Produktionserweiterung der zu verarbeitenden Menge auf 40 cbm/Tag für täglich 12 Stunden während der Tageszeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Der Betrieb stellt Formstücke aus Zement in geschlossenen Hallen her. Um der Frage nachzukommen, inwieweit dieser Betrieb Abwehransprüche gegenüber einer heranrückenden Mischgebietsbebauung hat, wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Gleichzeitig wurden in diesem Gutachten auch die Lärmeinträge der benachbarten Autobahn BAB A3 sowie der Windkraftanlage mit untersucht. Ergebnis des Gutachtens ist, dass zwar die genehmigte BImSch-Anlage keine Auswirkungen auf das Planverfahren haben, jedoch die übergeordneten Lärmeinträge durch BAB A3 und Windkraftanlage so hoch ist, dass die Richtwerte für Wohngebiete überschritten werden.

In der gutachterlichen Stellungnahme der GSA Limburg wird aufgezeigt, dass witterungsabhängig mit Überschreitungen der Planungsempfehlung für den Schallschutz gegenüber Straßenverkehrsgeräuschen unter Mitwindbedingungen (Südwest-/West-Wetterlage) gerechnet werden muss. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine Verminderung der Geräuschbelastung des Planungsgebietes nicht zu erreichen. Anhand der zu erwartenden Geräuscheinträge werden für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Ableitung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Herstellung der Gebäude berechnet.

Das Gutachten der GSA Limburg P 04078 vom 17. Oktober 2006 wurde dem Regierungspräsidium Gießen zur Stellungnahme vorgelegt. Ergebnis der weiteren Abstimmung mit dem RP Gießen war, dass nun ein Mischgebiet entwickelt werden soll und die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Innerhalb des Plangebietes wird ein flächenbezogener Lärmpegelbereich LPB IV festgesetzt.

Die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile für Aufenthaltsräume gelten gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wie folgt:

- für den Lärmpegelbereich IV von 40 dB

Für die Gebäude muss man im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Wohnungen entsprechende Nachweise vorlegen. Für schutzbedürftige Räume sind nach dem Verfahren der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – jeweils die unter Berücksichtigung der Fensterflächenanteil im Gebäude sowie der Grundrisse erforderlich werdenden passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungsele-

menten zu dimensionieren. Darüber hinaus werden schallgedämmte Lüftungselemente mit Motorunterstützung empfohlen.

An der südlich gelegenen Gewerbegebietsfläche sind keine Geräuschimmissionen im Planungsgebiet zu erwarten, die zu Richtwertüberschreitungen zur Tages- und Nachtzeit führen werden. Eine Sonderfallprüfung verlangt dabei die von der Fa. Kloft Retarder GmbH betriebene Windkraftanlage für den Nachtzeitraum. Aufgrund der im Genehmigungsbescheid für diese Anlage festgeschriebenen Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 99 \text{ dB(A)}$  können bei Entwicklung der Sportplatzfläche als Mischgebiet die Einhaltung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit hergestellt werden.

### **5.3.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann für ein Volumen von  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  für die Dauer von zwei Stunden über die zu verlegende Trinkwasserleitung hergestellt werden. Weitere Entnahmemöglichkeiten bestehen in der Mensfelder Straße, die in einem Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet zur Löschwasserentnahme herangezogen werden können. Insofern kann die Löschwasserversorgung hergestellt werden.

## **5.4 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für die Fläche des ehemaligen Sportplatzes in Lindenhofshausen durchgeführt. Neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mensfelder Straße“ wurde auch der hintere Grundstücksbereich des ehemaligen Sportplatzes mit untersucht, für den ein separater vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Bei der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen das Vorkommen europäischer Brutvögelpaare sowie der Zauneidechse vermutet. Im Rahmen der faunistischen Kartierung wurden im Mai 2011 im Untersuchungsgebiet europäische Brutvögel festgestellt. Der Nachweis der Zauneidechse konnte jedoch nicht erbracht werden. Für die nachgewiesenen Brutvögel sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu prüfen, die sich aus der einschlägigen europäischen Vogelrichtlinie und der nationalen Gesetzgebung ergeben.

Die Vögel wurden anhand von 6 Begehungen kartiert. Die Arten wurden sowohl über Beobachtungen, als auch über ihre Rufe und Gesänge bestimmt. Der Schwerpunkt der Reptilienkartierung lag in der Suche nach der Zauneidechse. Im Untersuchungsgebiet sind in Randbereichen mit Altgrasbeständen, Gebüsch, Stein- und Sandhaufen sowie abgelagertem Totholz für die artgeeignete Habitatstrukturen vorhanden. Hier wurden sogenannte Reptilienbleche ausgelegt. Die Zauneidechse wurde während der Begehungen nicht nachgewiesen. Da die Kartierung bei optimaler Wetterlage durchgeführt wurde, ist davon auszugehen, dass sie im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden ist.

Es wurden folgende Brutvogelarten nachgewiesen: Grünfink, Ringeltaube, Rotkehlchen, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Amsel sowie die Wachholderdrossel. Alle vorgenannten Arten können im räumlich-funktionalen Zusammenhang in ein nicht besetztes Revier ausweichen, so dass der Verbottatbestand des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG nicht eintreten wird.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass für keine europäische Brutvogelart eine Ausnahme nach § 44 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beantragt werden muss und dass die Betroffenheit nach § 44 Abs. 19 Satz 1 – 3 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden keine Pflanzen, Lebensraumtypen und Arten gemäß der FFH-Richtlinie nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten. Ein Umweltschaden im Sinne des § 19 BNatSchG sowie dem Umweltschadengesetz ist unter der Voraussetzung der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit und der Vermeidung der Neuansiedlung der Zauneidechse nicht zu erwarten.

## 6. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein bodenordnerisches Verfahren gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

## 7. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für den

- **Straßenbau** belaufen sich auf **137.000,00 €**

Für die

- **Kanalisation** werden folgende Kosten voraussichtlich anfallen: **285.000,00 €**

Die Kosten für Straßenbau und Kanalisation sind in dem Kaufpreis für die Baugrundstücke bereits enthalten.

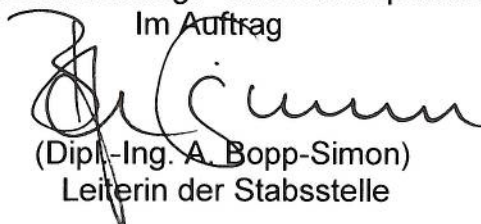
## 8. Flächenbilanz

	<b>Fläche</b>	<b>Prozent</b>
Mischgebiet	7.690 m <sup>2</sup>	86 %
Verkehrsfläche	1.223 m <sup>2</sup>	14 %
<b>Gesamt</b>	<b>8.913 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Limburg a. d. Lahn, den 29.11.2011

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

Im Auftrag



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