



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Sportanlage Am Wingert“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Lindenholzhausen

**Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanes
Teil 2: Umweltbericht**

Stabsstelle für Stadtentwicklungs-
und Bauleitplanung
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg a. d. Lahn

Leiterin:
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
Sachbearbeiterin:
Dipl.Geogr. E. Struhalla

Planungsstand:
Mai 2007
Verfahrensstand:
Rechtskraft

bgb8-saw

- TEIL 1 -

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Lage des Geltungsbereiches	3
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben	5
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001	5
3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn.....	5
3.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn.....	5
3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen	6
3.4.1 Altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte	6
3.4.2 Bodendenkmäler	6
3.4.3 Bergbau.....	6
4. Bestand.....	6
4.1 Derzeitige Nutzung	6
4.2 Umgebende Bebauung	7
4.3 Erschließung.....	7
5. Alternative Standortprüfung	8
5.1 Am Wingert	8
5.2 Auf dem Breiteweg.....	8
6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
6.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	9
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	10
6.3 Erschließung.....	11
6.3.1 Verkehrliche Erschließung	11
6.3.2 Ruhender Verkehr	11
6.3.3 Ver- und Entsorgung	11
6.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	12
7. Bodenordnung	12
8. Kosten.....	12
9. Flächenbilanz.....	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn hat in ihrer Sitzung am 06. Oktober 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportanlage Am Wingert“ mit Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist die Verlegung der Sportanlage des TuS Lindenholzhausen aus dem Ortskern heraus an den Ortsrandbereich von Lindenholzhausen.

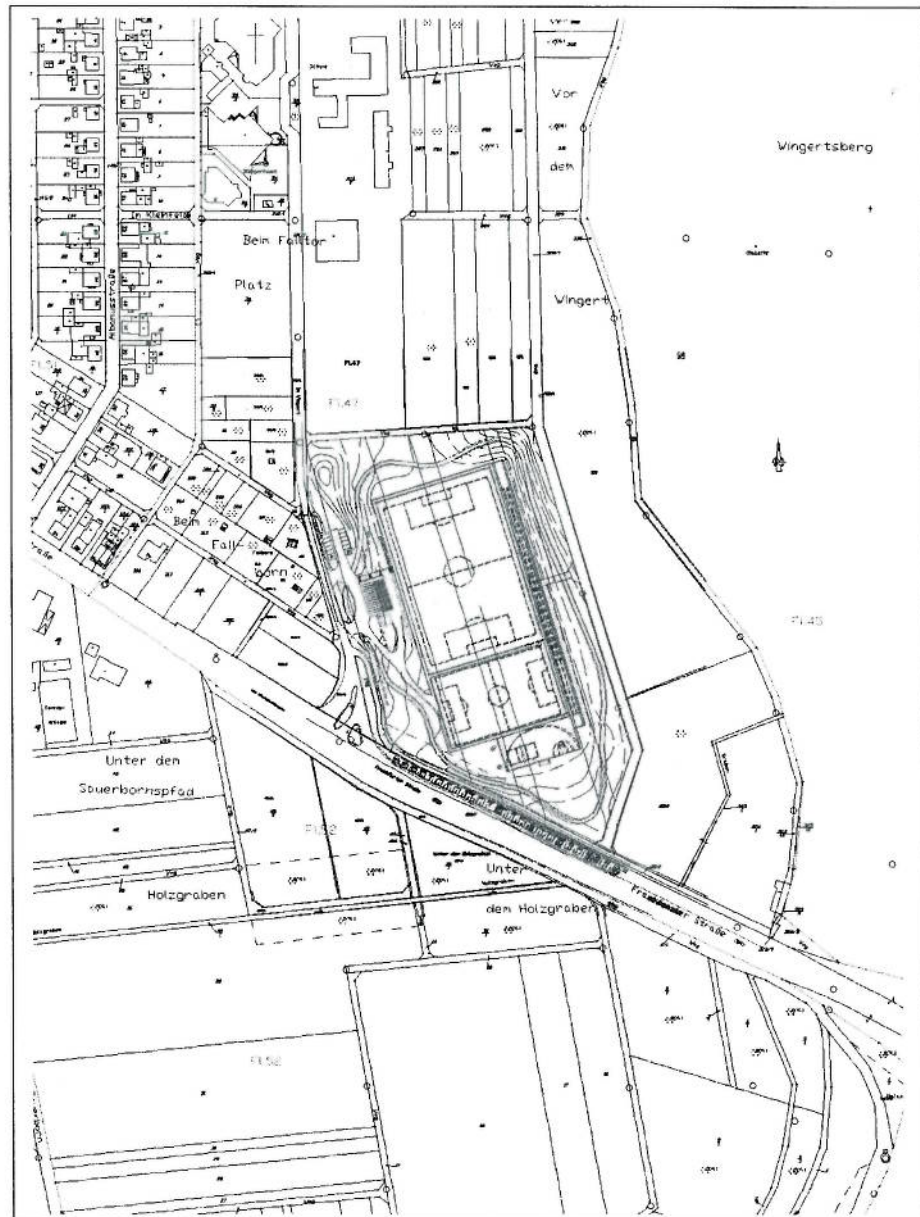
Aufgrund der beengten Verhältnisse sowie der immissionsschutzrechtlich kritischen Situation an der angrenzenden Wohnbebauung kann der TuS Lindenholzhausen am derzeitigen Standort an der Mensfelder Straße die gewünschte Erweiterung der Sportanlage mit Leichtathletikanlagen sowie einer weiteren Sportfläche für die Jugendmannschaften nicht verwirklichen. Durch ein Schallgutachten wurde belegt, dass an der bestehenden Bebauung bereits jetzt die geltenden Immissionsrichtwerte tags in der Ruhezeit von 55 dB(A) für Mischgebiete bzw. 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Von daher streben die Stadt Limburg und der TuS Lindenholzhausen eine Verlegung des Sportplatzes an den Ortsrandbereich von Lindenholzhausen an.

Die Planung der Sportanlage sieht die Errichtung eines Großspielfeldes (110 m x 73 m), eines Kleinspielfeldes (73 m x 45 m), eine 100-Meter-Laufbahn sowie verschiedene leichtathletische Anlagen vor. Das Großspielfeld ist in Nord-Süd-Richtung angeordnet, das Kleinspielfeld schließt südlich in einem 90°-Winkel an. Die Leichtathletikanlagen sind im östlichen Teilbereich des Plangebietes sowie im Süden zur B 8 hin angeordnet. Um die gesamte Sportanlage soll eine Finnenbahn gelegt werden. Die gesamte Anlage wird höhenmäßig so angeordnet, dass bei den Erdarbeiten ein Massenausgleich zwischen Abtrag und Auftrag erreicht wird.

An der Straße Am Wingert ist der Bau eines Vereinsheims mit einer Grundfläche von maximal 350 m² geplant. Weiterhin sind Zuschauertribünen, Stellplätze, kleinere Funktionsgebäude sowie Beschallungs- und Belichtungsanlagen vorgesehen.

2. Lage des Geltungsbereiches

Der Standort „Am Wingert“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Lindenholzhausen zwischen bestehender Grundschule im Norden, Bundesstraße B 8 im Süden, dem Talzug des Sauerborngrabens und dem Wingert-Wald im Osten sowie die Straße Am Wingert im Westen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 3,25 ha.



Als Ergebnis von alternativen Standortuntersuchungen (siehe hierzu Kapitel 5) wurde der sowohl von dem TuS Lindenholzhausen als auch von dem Ortsbeirat Lindenholzhausen favorisierte Standort „Am Wingert“ von der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.2002 beschlossen. Der Magistrat wurde beauftragt, die notwendigen Grundstücksverhandlungen einzuleiten sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Nach langjährigen Verhandlungen konnte schließlich die Stadt Limburg die Parzellen Flurstücke 299/1 bis 300/2 der Flur 47 erwerben. Die Vertragsbeurkundungen sind abgeschlossen, die Stadt Limburg ist somit Eigentümerin der Fläche.

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Der Bereich der geplanten Sportanlage „Am Wingert“ ist im Regionalplan 2001 als Regionaler Grünzug sowie als Bereich zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Aus diesem Grund wurde 2004 eine Abweichung von den Aussagen des Regionalplanes beantragt, welche mit Bescheid vom Regierungspräsidium Gießen vom 07. Dezember 2004 mit folgenden Auflagen genehmigt wurde:

1. Durch Geländemodellierungen, Anordnung der Sportflächen und des Vereinsheims sowie durch technische Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. Dabei ist auch die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Freizeitgärten zu berücksichtigen. Der ausreichende Lärmschutz ist unter Einbeziehung der Emissionen einer Lautsprecheranlage nachzuweisen.
2. Durch umfangreiche, standortgerechte Begrünungsmaßnahmen und durch in den Randbereichen der Anlage naturnah ausgeformte Geländemodellierungen ist eine dieser Ortsrandlagen angemessene Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Bauliche Anlagen müssen sich optisch ein- und unterordnen.
3. Die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzflächen muss in enger Abstimmung mit der Fachverwaltung Landwirtschaft erfolgen.

Bereits im Vorfeld zum Abweichungsverfahren wurde die Entlassung des Plangebietes aus der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Taunus“ beantragt. Mit der 5. Änderungsverordnung vom 27.11.1998 wurde das Plangebiet „Am Wingert“ aus dem Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ entlassen. Gleichzeitig wurde der Stadt Limburg mitgeteilt, dass grundsätzlich an dem Standort „Am Wingert“ weiter geplant werden könne.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Ein Änderungsverfahren zur Darstellung des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie als „Sport- und Spielanlagen“ wurde mit Schreiben vom 15.02.2007 vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt. Die 42. Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes besitzt seit dem 23.02.2007 Rechtskraft. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weiterhin ist eine bestehende Obstbaumreihe dargestellt. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes ist als Gefährdungsbereich durch die Landwirtschaft und zwar aufgrund von Ackernutzung auf Standorten mittlerer und hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers eingestuft.

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes wird der südöstliche Teilbereich als Fläche zur Entwicklung und Wiederherstellung des natürlichen Reduktionspotentials und zur Anhebung des Grundwasserspiegels und zur Förderung der Grundwasserneubildung vorgeschlagen. Die Obstbäume sollen gemäß der Entwicklungskonzeption erhalten werden. Für die übrige Fläche werden keine weiteren Aussagen getroffen. Weiterhin ist der Regionale Grünzug in der Abgrenzung des damals gültigen Regionalen Raumordnungsplanes Mittlhessen von 1995 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 Bodendenkmäler

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist darauf hin, dass im Umfeld zum Plangebiet archäologische Fundstellen (steinzeitliche Siedlung) bekannt sind.

3.4.3 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach Angaben des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Bergaufsicht, innerhalb eines Bergwerkfeldes in dem Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Das Regierungspräsidium Gießen weist darauf hin, dass bei den Erdarbeiten auf Spuren alten Bergbaus zu achten sind. Gegebenenfalls müssen entsprechende Sicherungsmaßnahmen getroffen werden. Die genaue örtliche Lage der baubaulichen Untersuchungsarbeiten ist nicht bekannt.

4. Bestand

4.1 Derzeitige Nutzung

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche und intensives Grünland). Von der Planung ist weiterhin eine Obstbaumreihe entlang der Straße „Am Wingert“ betroffen. Ansonsten sind keine weiteren Vegetationsbestände berührt. Die Fläche fällt von Westen nach Osten in den Talzug des Sauerborngrabens hin ab. Zwischen Straße „Am Wingert“ und den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg befindet sich ein Höhenunterschied von ca. 10 m.

4.2 Umgebende Bebauung

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an weitere öffentliche Einrichtungen. Im Norden befindet sich die Grundschule von Lindenhof mit Turnhalle und Bolzplatz. Weiter nordwestlich liegt das Gemeinschaftshaus mit einem großen öffentlichen Parkplatz sowie das Gemeindezentrum der St.-Jakobus-Kirche.

Insbesondere auf Grund der Nähe zu weiteren öffentlichen Einrichtungen wurde bei einer alternativen Standortuntersuchung der Standort „Am Wingert“ favorisiert, da er sich im unmittelbaren Umfeld der Grundschule, des Dorfgemeinschaftshauses und dem Gemeindezentrum von Lindenhof befindet. Durch die Nähe zu anderen öffentlichen Einrichtungen entstehen Synergieeffekte, die platz- und kostensparend genutzt werden können. So können beispielsweise die Parkplätze des Dorfgemeinschaftshauses bei Sportveranstaltungen mit benutzt werden. Vorhandene Erschließungsanlagen sind gemeinsam nutzbar. Die Erschließung durch die Straße „Am Wingert“ ist gesichert und es bestehen gute fußläufige Verbindungen zur Schule. Nicht zuletzt muss darauf hingewiesen werden, dass durch die immer enger werdenden finanziellen Ressourcen der öffentlichen Hand künftig verstärkt darüber nachgedacht werden muss, inwieweit der Schul- und der Vereinssport gemeinsam Sporteinrichtungen nutzen und betreiben können. So verfügt die Schule ihrerseits über einen Bolzplatz und eine Turnhalle, durch den Neubau der Sportanlage werden zusätzlich Leichtathletikanlagen und Rasenplätze geschaffen, die künftig auch durch den Schulbetrieb in Anspruch genommen werden könnten.

Westlich schließt sich eine Kleingartenkolonie an, welche teilweise mit einem Bebauungsplan überplant ist. An die Kleingartenanlage schließt sich westlich eine Wohnbebauung an. Es handelt sich hierbei überwiegend um ein- und zweigeschossige Wohnhäuser (Albanusstraße).

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Wingert“ mit der Bundesstraße B 417 verbunden. Kanal, Gas und Strom liegt noch nicht, hier besteht Handlungsbedarf.

Am Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/Mensfelder Straße/Wendelinusstraße befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m eine Bushaltestelle.

Weiterhin befindet sich in der Bahnhofstraße in einem Abstand von ca. 800 m ein Bahnhof.

Eine Wasserleitung mit einem Durchmesser DN 200 liegt bereits. Der Wasserdruck reicht auch für die Löschwasserversorgung (mindestens 800 l / Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden) aus, ein Hydrant liegt in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vereinsheim.

5. Alternative Standortprüfung

Im Vorfeld zur Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ im Jahr 1998 wurde die Stadt Limburg vom Regierungspräsidium Gießen gebeten, einen weiteren Standort in Lindenholzhausen zu prüfen. Es handelt sich hierbei um den Standort „Auf dem Breiteweg“ westlich der L 3488 zwischen A 3 und B 8.

Hierzu wurde 1998 eine Standortuntersuchung zu den beiden Standorten „Auf dem Breiteweg“ und „Am Wingert“ durch das Planungsbüro Gattinger durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass trotz erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft die Vorteile des Standortes „Am Wingert“ deutlich gegenüber dem Standort „Auf dem Breiteweg“ überwiegen. Weiterhin zeigt das Planungsbüro Wege auf, wonach die Eingriffe in die Landschaft minimiert werden können.

5.1 Am Wingert

Wie unter Kapitel 4.2 bereits erläutert, liegt der Vorteil des Standortes „Am Wingert“ insbesondere durch die entstehenden Synergieeffekte mit der dort befindlichen Grundschule, dem Gemeinschaftshaus sowie dem Gemeindezentrum. Hierbei können z.B. die Parkplätze am Gemeinschaftshaus für die Besucher der Ligaspiele genutzt werden, genauso wie es denkbar ist, dass die Grundschule die Sportanlagen des TuS Lindenholzhausen vormittags für den Schulsportunterricht mit nutzen kann. Besonders im Zuge immer knapper werdender öffentlicher Finanzmittel müssen Infrastruktureinrichtungen so geplant werden, dass möglichst weite Bevölkerungskreise diese nutzen können und somit auch wirtschaftlich unterhalten werden können. Dabei ist der Standort „Am Wingert“ eine ideale Lösung, einen neuen Sportplatz mit Leichtathletikanlagen und Spielfeldern zu errichten. Diese positiven Synergieeffekte werden durch eine sehr gute bereits vorhandene Erschließung sowie eine sehr gute fußläufige Verbindung, so z.B. auch durch bereits gesicherte Schulwege ergänzt.

5.2 Auf dem Breiteweg

Als ein möglicher Alternativstandort wurde die freie Feldflur westlich Lindenholzhausen zwischen der Fa. Rasselstein im Süden, der gemischten Bebauung entlang der Mensfelder Straße im Osten sowie der gemischten Bebauung entlang der Frankfurter Straße im Norden genannt. Vorteil dieser Fläche ist, dass sie über keine nennenswerten Biotopstrukturen verfügt und topographisch sehr eben ist.

Hinsichtlich des Alternativstandortes „Auf dem Breiteweg“ ist anzumerken, dass dieser zwischenzeitlich nicht mehr zur Verfügung steht, da dort der Korridor der geplanten Ortsumgehung B 8 verläuft. Die Ortsumgehung B 8 ist im Kabinettsentwurf zum Bundesverkehrswegeplanes 2003 als „vordringlicher Bedarf“ eingestuft. Der Korridor schließt an den kurz vor der Planfeststellung stehenden Knotenpunkt der Teilortsumgehung Lindenholzhausen (von Eschhofen kommend) an und wird nördlich des Firmengeländes Rasselstein auf die Landesstraße L 3448 geführt. Mit dieser Trassenführung sind die geringsten Eingriffe in das Firmengelände von Rasselstein verbunden. Sie stellt somit die

einzig realistische Möglichkeit einer Teilortsumgehung Lindenholzhausen in Richtung Mensfelder Straße dar. Eine Verschiebung der Sportanlage in nördliche oder östliche Richtung ist aufgrund der dort vorhandenen Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung nicht möglich. Aufgrund immissionschutzrechtlicher Bestimmungen sind gewisse Abstände zwischen Sportanlage und Wohn- bzw. Mischgebietes vorzunehmen, die dann nicht mehr gegeben sind. Dies betrifft insbesondere die sonntäglichen Ligaspiele in den Ruhezeiten.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Auch wenn nach dem derzeitigen Planungsstand des TuS Lindenholzhausen das Spielfeld als Kunstrasenplatz ausgebaut werden soll, ist die Festsetzung als Grünfläche städtebaulich geboten. Es dominierten die flächengezogenen Spielfelder gegenüber baulichen Anlagen und Gebäuden.

Lediglich das Vereinsheim mit Funktionsräumen entlang der Straße „Am Wingert“ wird als Sport- und Spielanlage gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. In einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind lediglich kleinere Funktionsgebäude zulässig. Das Vereinsheim übersteigt jedoch das Maß eines Funktionsgebäudes, so dass es als Sport- und Spielanlage festgesetzt werden muss.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Kapitel 4.2 näher erläutert, besteht im direkten Anschluss an das Plangebiet bereits Wohnbebauung. Hier sind überwiegend Einfamilienhäuser mit einem oder zwei Vollgeschossen vorzufinden. Daher werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um ein Vereinsheim handelt, bietet sich an, eine maximale Grundfläche sowie eine maximale Geschossfläche festzusetzen. Als maximal zulässige Grundfläche werden 350 m² festgesetzt. Bei der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Terrassen, Balkone sowie unterirdischen Gebäudeteilen mitzurechnen. Weiterhin sind Stellplätze und Nebenanlagen mitzurechnen. Da jedoch davon auszugehen ist, dass aufgrund der zahlreichen Flächenversiegelungen um das Vereinsheim die zulässige Grundfläche von 350 m² bei weitem nicht ausreichend ist, wird festgesetzt, dass mit solchen Nebenanlagen die Fläche für Sportanlagen um bis zu 0,8 Grundflächenzahl versiegelt werden darf. Weitere geringfügige Überschreitungen sind nur zulässig, wenn die Flächen in wassergebundener Decke oder komplett versickerungsfähig hergestellt werden. Als Geschossfläche werden maximal 600 m² festgesetzt. Hier werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht mitgerechnet. Diese Festsetzungen sollten geeignet sein, um einerseits einer zu starken Flächenversiegelung entgegenzuwirken, in dem diese auf die Fläche für Sportanlagen begrenzt werden, zum anderen besteht innerhalb dieser Fläche ausreichend Planungsspielraum für den Sportverein.

Um das vorgenannte städtebauliche Ziel weiterhin zu untermauern, dass das Vereinsheim sich in die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohngebiete einpasst, ist eine Begrenzung der Firsthöhe notwendig. Es wird eine Firsthöhe von maximal 6 m, gemessen von der Oberfläche der Straße Am Wingert, festgesetzt. Die Dachneigung darf maximal 30° betragen. Durch diese Maßnahme wird das Landschaftsbild am Ortsrand von Lindenhofhausen gewahrt und es ist sichergestellt, dass die geplante Bebauung nicht über die bestehende hinausragt. Weiterhin soll die Dachdeckung in rot, braun, anthrazit oder in schwarz erfolgen, da dies die vorherrschenden Farben der Dachlandschaft um das Plangebiet sind. Somit ist ein wesentliches Einfügekriterium erfüllt.

6.2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde ein Gutachten zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation erstellt. Mit dem Gutachten sollte eine Einschätzung vorgelegt werden, ob an dem Standort „Am Wingert“ aus immissionsschutzrechtlicher Sicht überhaupt weiter geplant werden kann.

Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme P 02101a der GSA Limburg vom 07.02.2006 ist das aktuelle Sportanlagenkonzept der Biebertaler Planungsgruppe. Ein großes Sportfeld soll im nördlichen Teilbereich des Plangebietes in einer Nord-Süd-Ausrichtung angelegt werden. Ein weiteres Kleinspielfeld schließt sich südlich an. Dies bedeutet, dass sowohl das Training als auch die Spiele der 1. und der 2. Mannschaft auf dem Kunstrasen-Großspielfeld direkt vor dem Vereinsheim stattfinden werden.

Betrachtet man nun das Ergebnis des Gutachtens, so kann festgestellt werden, dass bei Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand entlang der Straße Am Wingert die Immissionsrichtwerte an der nächstliegenden Wohnbebauung sowie an der Kleingartenanlage, selbst unter Berücksichtigung des Parkierungsverkehrs sowohl bei 50 als auch bei 200 Zuschauern in der sonntäglichen Ruhezeit eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte analog Mischgebiete werden an der benachbarten Kleingartenanlage ebenfalls eingehalten.

Unter Würdigung der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Flächen ist als Ergebnis des Gutachtens festzuhalten, dass die Möglichkeit besteht, an dem Standort „Am Wingert“ eine Sportanlage zu errichten und die von der Sportanlage ausgehenden Immissionen beherrschbar sind. Hinsichtlich der Besucherzahlen beruht das Gutachten auf den Angaben des TuS Lindenhofhausen.

In der sogenannten „Aufstiegssaison“ in die Kreisklasse A wurde die Lautsprecheranlage wieder in Betrieb genommen. Damit die Lautsprecheranlage für den geplanten Standort „Am Wingert“ keine weitere Belastung darstellt, ist diese im Bereich des Sportheims hin zu den Zuschauerrängen und somit nach Osten auszurichten. Sie wird demnach von der zu schützenden Wohnbebauung abgewandt platziert und so ausgerichtet, dass auch nur die Tribüne beschallt wird. Die Richtwerte sind in jedem Fall einzuhalten. Dies wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Wingert“ bereits hergestellt, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für den täglichen Trainingsbetrieb wird auf der Fläche für Sportanlagen unterbracht. Der ruhende Verkehr bei den sonntäglichen Spielen wird über den vorhandenen Parkplatz am Gemeinschaftshaus abgewickelt. Insofern besteht hier kein weiterer Planungsbedarf.

6.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und gegebenenfalls Gas und Telekommunikation muss über neu zu verlegende Versorgungsleitungen in der Straße „Am Wingert“ erfolgen.

Das anfallende Regenwasser des Vereinsheims wird über 6 Fallrohre in eine Regenwasserzisterne mit 12 m³ Volumen geführt. Die Überlaufleitung des Regenwassers wird über Rigolen in die geplante Vorflut entwässert.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers des Vereinsheims ist ein Anschluss an den Verbindungssammler Frankfurter Straße / Dorfgemeinschaftshaus über eine Druckleitung vorgesehen. Alternativ ist die Möglichkeit zu prüfen, das Schmutzwasser an die Grundstücksentwässerung der Lindenschule im freien Gefälle anzuschließen.

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen um das Vereinsheim (Terrasse, Stellplätze, Wege etc.) soll, soweit es nicht in die seitlichen Grünflächen abgeleitet werden kann, in offenporigem Pflaster versickern sowie bei starken Regenfällen in einer Sickerrigole zum nordöstlichen Grundstücksende geführt und von dort in einem Vorflutergraben entwässert werden. Zur Entwässerung des Sickerwassers aus den Sport- und Freiflächen bestehen zwei Möglichkeiten:

1. Querung des östlich an das Baugelände anschließende Privatgrundstück mittels eines 60 m langen Kanals und Einleitung in den wasserführenden Vorflutergraben (Sauerborngraben). Die Einleitstelle muss mit Wasserbausteinen gesichert werden.
2. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, das Oberflächenwasser der Sportplätze in einer offenen Sickermulde am nördlichen Ende des Großspielfeldes sowie einer Versickerungseinrichtung mittels gelochter Zisternenschächte an der nordöstlichen Grundstücksecke zu versickern.

Das Dach des Vereinsheims ist über eine Versickerungsfläche, Rigole oder ähnliches ebenfalls an das Drainagesystem anzuschließen. Im Ergebnis darf keine Verschärfung des bestehenden Abflusses des Sauerborngrabens durch Regenwasser, selbst an unversiegelten Flächen, auftreten.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Insgesamt kommt der Fachbeitrag zum Ergebnis, dass die Vorteile für den Standort überwiegen und somit die Planung landschaftspflegerisch zu vertreten ist. Im Hinblick auf das Landschaftsbild sind umfangreich Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgleichen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan folgt den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages und setzt umfangreiche Begrünungsmaßnahmen fest. Die gesamte Sportanlage soll mit der Anlage eines Mosaiks aus baum- und strauchartigen Gehölzen sowie offenen extensiven Wiesenbereichen eingegrünt werden. Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Innern der Sportanlage soll zwischen Spielfeldern und Rundlaufbahn (Finnenbahn) ebenfalls ein Mosaik aus baum- und strauchartigen Gehölzen sowie offenen Bereichen entstehen. Die Pflege der offenen Flächen erfolgt im Gegensatz zur extensiven Außennutzung jedoch intensiver, d. h. maximal fünfmalige Mahd im Jahr. Ein Drittel der Flächen (besonnte Bereiche) soll jedoch nur maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mahdguts gemäht werden. Diese Fläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Den Empfehlungen des Fachbeitrages folgend soll die Schallschutzanlage entlang der Straße Am Wingert beidseitig mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden. Die Ausführung der Lärmschutzanlage als Wall ist aufgrund der beengten Verhältnisse zwischen Straße und Stellplätzen leider nicht möglich. Von daher muss die Lärmschutzanlage als Wand ausgebildet werden. Damit die Wand sich in die umgebende Landschaft einfügt, ist sie intensiv zu begrünen.

Da der Bebauungsplan in allen Punkten den Empfehlungen des Fachbeitrages folgt, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

7. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein bodenordnerisches Verfahren gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich, da die Stadt Limburg bereits Eigentümerin der Flächen ist.

8. Kosten

Die mit der Errichtung der Sportanlage „Am Wingert“ verbundenen Kosten werden wie folgt geschätzt:

Vereinsheim	netto ca. 420.000,00 €
Herrichtung des Geländes einschließlich Erdarbeiten, Bau der Sportanlagen und Lärmschutz	ca. 1.035.000,00 €
Erschließung	ca. 50.500,00 €
Gesamt	netto ca. 1.505.500,00 €

Die Bepflanzung wird in Eigenleistung erstellt.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Zuschüsse der Stadt Limburg, dem Landkreis Limburg-Weilburg, dem Land Hessen, dem Landessportbund sowie den Rest aus Eigenmitteln und Eigenleistungen des Vereins. Der städtische Investitionszuschuss beträgt 698.100,00 €. Entsprechende Mittel sind im Haushaltsplan 2007 enthalten, vorbehaltlich der Rechtskraft des Haushaltsplanes 2007. Darin enthalten ist ein Anteil von 82.500,00 € für das Vereinsheim.

Der Zuschuss des Kreises für das Vereinsheim beläuft sich auf 20.000,00 €, die Landeszuwendung beträgt 100.000,00 € sowie der Zuschuss des Landessportbundes auf 8.000,00 €.

Den Rest der Maßnahme trägt der Verein aus Eigenmitteln und Eigenleistung.

9. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Fläche	Prozent
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz	29.774 m ²	91,6 %
Fläche für Sport- und Spielanlagen	2.725 m ²	8,4 %
Gesamt	32.499 m²	100,0 %

Limburg a. d. Lahn, den 31.05.2007

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

Im Auftrag



A. Bopp-Simon
(Leiterin)