



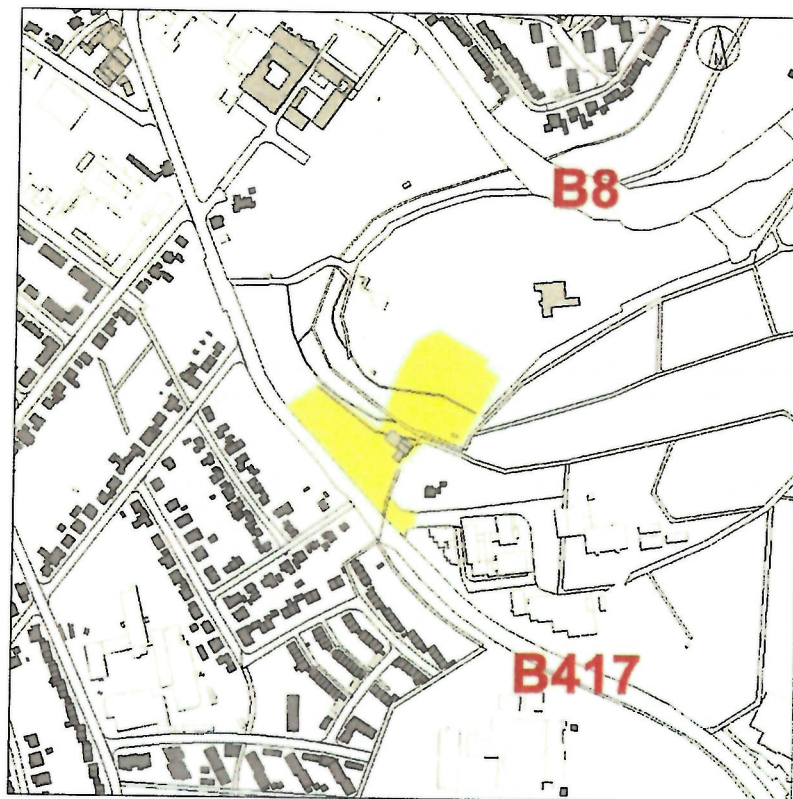
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Hockeyzentrum Limburg“

Stadtteil Limburg (Innenstadt)



Lage des Plangebietes

2014_09_01_Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Hockeyzentrum Limburg“

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Inhalt:

- 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Plangebiet Ausgangszustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hockeyzentrum Limburg“ liegt angrenzend an den Siedlungsrand der Kreisstadt Limburg südöstlich der Kernstadt und unweit der Anschlussstelle 43 der A3 an der Wiesbadener Straße (B 417). Er umfasst zum einen den Bereich des Hockeyclubs und die P&R-Anlage nördlich der Wiesbadener Straße und zum anderen, zur Entwicklung eines Fußweges, einen Bereich südlich direkt angrenzend im Bereich der Wiesbadener Straße. Begrenzungen des Plangebietes sind:

- Im Norden die Jugendherberge Limburg
- Im Südosten ein Wohnhaus sowie ein Schulkomplex und die Bundesvereinigung Lebenshilfe e.V.
- Im Südwesten die B 417 (Wiesbadener Straße)

Im Plangebiet befinden sich ein Gebäude des Limburger Hockeyclubs (LHC) mit Restaurant, drei Tennisplätze, ein Hockeyfeld, Stellplätze sowie ein P&R-Parkplatz. Der P&R-Parkplatz sowie der Fußweg südwestlich der Wiesbadener Straße wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens als Erweiterung des Geltungsbereichs hinzugefügt.

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hockeyzentrum Limburg“ ist der geplante Abriss des bestehenden Clubhauses und dessen Neubau sowie die baurechtliche Sicherung der bestehenden, historisch gewachsenen Sport- und Freizeitanlage und der P&R-Anlage. Das Clubhaus ist in einem baulich desolaten Zustand und muss erneuert werden. Zudem sollen neben den bisherigen Nutzungen (Vereinsheim/Gastronomie) weitere Nutzungsmöglichkeiten in Form von Praxisräumen für gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen. In diesem Zusammenhang soll auch der ruhende Verkehr geordnet sowie die Zufahrt zum Clubhaus und zum Grundstück Flurstück 38/1 (Wiesbadener Straße 6) gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,88 ha, davon sind ca. 0,35 ha vollversiegelt (Erschließung, Gebäude), rund 1,14 ha teilversiegelt (Wege, Pkw-Stellflächen, Sportplätze) und rund 0,39 ha Fläche mit Vegetationsstrukturen (Rasen, Wiese, Gebüsche, Bäume) vorhanden.

Gemäß Umweltbericht liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wertvolle Biotopstrukturen in Form der Gehölz- und Grünlandflächen vor. Die Gehölze werden als hoch- bis sehr hochwertig eingestuft, die Wiesenbereiche je nach Ausprägung und Artenspektrum als gering- bis hochwertig. Des Weiteren sind im Plangebiet straßenbegleitende Laubgehölzstrukturen sowie der Kasselbach in verrohrter Form vorhanden. Die bestehenden Anlagen stören das Landschaftsbild erheblich, sie sind jedoch durch die topographische Lage und die vorhandenen Gehölze sowohl aus der näheren Umgebung als auch aus der Ferne kaum sichtbar. Die anthropogen überformten und versiegelten Böden im Plangebiet sind je nach Versiegelungsgrad und Intensität der Veränderung als sehr gering bis geringwertig zu bewerten, die offenen Böden der Vegetationsflächen als gering- bis mittelwertig. Die Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bestehenden Anlagen wird als gering bewertet. Die vorhandenen Grünlandflächen und Gehölzstrukturen wirken klimatisch positiv. Im Plangebiet treten Geräuschemissionen durch die Nutzung der Sportflä-

chen, die Zu- und Abfahrten sowie die Verkehrsbelastung der Wiesbadener Straße auf. Des Weiteren kommt es zu Lichtimmissionen durch die Flutlichtanlage im Plangebiet.

1.2 Maßnahmenkonzept

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sowie private Grünflächen entlang der Wiesbadener Straße sowie im Hangbereich zum Kasselbach entlang den neu geplanten Stellplatzflächen festgesetzt. Somit wird der vorhandene Bestand gesichert und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt sowie die Eingrünung des Hockeyzentrums sowie der P&R-Anlage erhalten und gefördert. Die bestehenden Gehölze auf den Grünflächen entlang der Wiesbadener Straße werden zum Erhalt und Entwicklung von wertvollen Gehölz- und Vegetationsstrukturen festgesetzt. Dies erfolgt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Eingrünung des Plangebietes auch zur Wiesbadener Straße und der Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt. Zu diesem Zweck wurden auch die Festsetzung zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen im Plangebiet sowie zur Neuanlage privater Grünflächen aufgenommen. Baumfällungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Sind diese unumgänglich, werden Neuanpflanzungen von standortgerechten Gehölzen zum Ausgleich des Verlustes zwingend. Prägende Einzelgehölze werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt.

Des Weiteren wird eine Berankung der Zaunanlagen zur Reduzierung der Sichtwirkung auf die Sportstätten und zur Aufwertung des Biotoppotentials im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Minderung der Sichtwirkung wird zudem für das neue Clubhaus die Anzahl der Geschosse auf max. 4 beschränkt und es ist eine Gestaltung der Fassaden mit unauffälligen Farbtönen sowie eine Fassadenbepflanzung vorgesehen.

Die überbaubare Fläche für das Clubhaus wird auf max. 400 m² beschränkt, dies dient der Minimierung der Versiegelung/Überbauung. Zum Schutz des Grundwasserhaushaltes und des Bodens sind Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Dadurch ist gewährleistet, dass das Oberflächenwasser vollständig versickert und dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt wird. Zudem wird der Bau einer Zisterne vorgesehen, als Maßnahme zur Wasserspeicherung und Verwendung als Brauchwasser. Das Oberflächenwasser aus der Zisterne soll für die Berieselung der Spielfelder genutzt werden.

Außerdem wird im Bebauungsplan die Bauabwicklung (Abriss/Neubau) auf die bereits versiegelten Flächen beschränkt, ohne Beeinträchtigung von Vegetationsflächen. Die Wiesenfläche im Hangbereich zum Hockeyplatz ist nach Beendigung der Bauarbeiten wieder neu einzusäen und als Wiesenfläche wiederherzustellen, insbesondere auch aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt (Insekten und Schmetterlinge).

Die vorhandenen Wegeverbindungen im Plangebiet bleiben erhalten.

1.3 Artenschutz

Es liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Die wichtigsten Ergebnisse sind folgende:

Gehölzbestände können grundsätzlich Sommerquartiere für Vögel und Fledermäuse enthalten. Zur Vermeidung der Zerstörung besetzter Baumquartiere dürfen Rodungsarbeiten daher nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen. Die Festsetzung zu den Rodungsarbeiten wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem ist während der Arbeiten darauf zu achten, dass der umliegende Gehölzbestand nicht beschädigt wird. Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur nach Absprache mit der UNB auszuführen.

Der Hinweis darauf, dass der Abriss ordnungsgemäß getrennt nach Stoffgruppen wie behandeltes Holz, Kunststoffe, Metalle und Bauschutt erfolgen muss, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem wurde eine ergänzende Untersuchung des maroden Clubheimes auf etwaige Fledermausvorkommen durchgeführt, die jedoch ohne Befund blieb. Da jedoch der Artenschutz auch außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu beachten ist und das leerstehende Clubhaus potentiell gute Möglichkeiten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen bieten kann, wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine ökologische Baubegleitung während des Abrisses des Clubhauses durchzuführen ist.

1.4 Renaturierung des Kasselbaches

Unabhängig vom Bauleitplanverfahren wurde eine Machbarkeitsstudie zur Renaturierung/Rückbau der Verrohrung des Kasselbaches durchgeführt, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Die Machbarkeitsstudie kommt nach Prüfung von drei Varianten zu dem Ergebnis, dass eine wasserwirtschaftlich vertretbare Lösung im Hinblick auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht möglich bzw. sinnvoll ist. Die Verhältnismäßigkeit der erforderlichen Baukosten zu dem zu erzielenden, eingeschränkten ökologischen Mehrwert ist nicht gegeben. Somit wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf eine Flächensicherung verzichtet.

1.5 Lärmimmissionen

Das Plangebiet erfüllt eine Freizeitfunktion und in Verbindung mit der Umgebung eine Erholungsfunktion. Der Freizeitwert der Sportflächen ist hoch, hiermit sind entsprechende Lärmemissionen verbunden. Hierzu zählt der Spielbetrieb ebenso wie die Zu- und Abfahrt der Nutzer und Besucher. Diese wurden in einer Lärmimmissionsprognose untersucht. Des Weiteren wurden der Betrieb der Gaststätte sowie der Parkierungsverkehr der P&R-Anlage untersucht. Die wichtigsten Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose lauten wie folgt:

Durch die Parallelnutzung der Tennis- und Hockeyanlage sowie den Zu- und Abgangsverkehr und den Parkierungsverkehr wird es zu keiner Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte kommen. Grenzwertige Ergebnisse können höchstens durch die Beschal-

lungsanlage am Hockeyspielfeld erzeugt werden. Da die vorhandene Anlage seit längerer Zeit nicht funktionsfähig ist, wäre im Zuge der Wiedernutzung der Sportanlage der Bau einer neuen Beschallungsanlage notwendig. Im Zuge dessen können durch die Positionierung der Lautsprecheranlagen mögliche Konflikte gelöst werden. Hier leiten sich keine Regelungen für das Bauleitplanverfahren ab. Entsprechende Vorgaben sind im Zusammenhang mit der Betriebsgenehmigung/Platznutzungsverordnung festzulegen.

Da die Nutzung der Sportanlagen am Clubhaus zu Richtwertüberschreitungen der Lärmimmissionen führen kann, ist im Sondergebiet keine Wohnnutzung, auch nicht für Betriebsinhaber, Hausmeister, usw. zulässig. Des Weiteren wurde für den Bereich des Clubhauses der Lärmpegelbereich 4 mit entsprechenden Anforderungen an die Außenschalldämmung festgesetzt. Die entsprechende projektbezogene Umsetzung der Schalldämmung erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Lärmimmissionen durch die Gastronomienutzung im Clubhaus (Außenbewirtschaftung und Parkierungsverkehr) in die umliegenden Wohn- und Mischgebiete unterschreiten, bei Regelauslastung, die geltenden Richtwerte zur Tages- und Nachtzeit.

Auch auf den öffentlichen Parkflächen des P&R-Parkplatzes kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Es erfolgt keine Veränderung der vorhandenen Verkehrsgeräuschbelastung des öffentlichen Straßenverkehrsraumes (Wiesbadener Straße / B 417), so dass sich hieraus keine beurteilungsrelevanten Zusatzbelastungen ergeben. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen werden durch die planungsrechtliche Festsetzung des P&R-Parkplatzes nicht erforderlich.

1.6 Lichtimmissionen

Es wurde eine Lichtimmissionsprognose zur Ermittlung der Auswirkungen hinsichtlich Aufhellung und Blendung der angrenzenden Gebiete durch die Flutlichtanlage auf der Sportanlage des Hockeyclubs durchgeführt. Ergebnis ist, dass keine Störwirkungen zur Tageszeit (bis 22.00 Uhr) von der Flutlichtanlage ausgehen. Lediglich während des Betriebes ab 22.00 Uhr kann in unmittelbarer Nähe zu den Freizeitanlagen an Gebäuden eine Blendwirkung auftreten. Dieser Regelungsgegenstand muss im Rahmen der Vorhabenzulassung auf Baugenehmigungsebene geregelt werden. Entsprechend des Vorschlags der Lichtimmissionsprognose werden in den Bebauungsplan Hinweise zu den Anforderungen an den Betrieb von Lichtanlagen auf der Sportanlage des Hockeyclubs aufgenommen.

2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung lassen sich thematisch im Wesentlichen in drei Hauptgruppen unterteilen.

- a) Hauptgruppe 1 – Redaktionelle Änderungen
- b) Hauptgruppe 2 – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- c) Hauptgruppe 3 – Anpassung und Korrektur bisheriger Festsetzungen

zu a)

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren erfolgten mehrere Hinweise auf redaktionelle Änderungen in der Plankarte, den textlichen Festsetzungen, der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht. Die Änderungen sind erfolgt.

zu b)

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren erfolgten mehrere Hinweise durch die beteiligten Fachplanungsbehörden. Es handelt sich um die folgenden Themenbereiche:

- Bergbau
- Wald
- Monitoring-Konzept
- Bodendenkmäler
- Abwasseranschluss
- Fledermäuse
- Versorgungsanlagen
- Zufahrt zur B 417
- Stellplatzbedarf
- Löschwasser / Brandschutz
- Klimafunktion
- Renaturierung Kasselbach

Bergbau

Von dem Regierungspräsidium Gießen – Bergaufsicht – kam der Hinweis, dass im Plangebiet drei erloschene Bergwerksfelder liegen, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen bzw. Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Dieser Hinweis ist in die Begründung und in den Bebauungsplan in der Hinsicht aufgenommen worden, dass bei Bauarbeiten auf Spuren alten Bergbaues zu achten und ggf. Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Wald

Ein weiterer Hinweis ging von dem Regierungspräsidium Gießen – Obere Forstbehörde – ein. Demnach grenzt der Planungsbereich teilweise an Waldflächen i. S. des § 2 Hess. Waldgesetz (HWaldG) an. Einige Anlagen (z.B. Tribüne) liegen innerhalb des Gefahrenbereiches zum Wald.

Dieser Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Da es sich um bereits bestehende Anlagen handelt, besteht für den Waldbesitzer aufgrund der Lage dieser Anlagen in dem Gefahrenbereich zum Wald bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht.

Monitoring-Konzept

Das Regierungspräsidium Gießen – Obere Naturschutzbehörde – weist darauf hin, dass im Umweltbericht das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben ist. Dies wurde dementsprechend erledigt.

Bodendenkmäler

Der Hinweis der hessenARCHÄOLOGIE zur Sicherung von Bodendenkmälern (Hinweis auf § 20 HDSchG) ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und ist in die Plankarte mit aufgenommen worden.

Abwasseranschluss

Der Hinweis des Kreis Ausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg – Fachdienst Wasser-, Boden-, Immissionsschutz – zum Anschluss des Abwassers an den städtischen Abwasserkanal in der Wiesbadener Straße ist in der Begründung enthalten und der Anschluss des Plangebiets wird erfolgen.

Fledermäuse

Vom Kreis Ausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg – Fachdienst Bauen und Naturschutz – wurde der Hinweis auf ein mögliches Vorhandensein artenschutzrechtlich relevanter Fledermausarten abgegeben. Dies gilt insbesondere für mögliche Vorkommen im Bereich des Gebäudes.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt sowie das Gebäude auf ein mögliches Fledermausvorkommen untersucht - Ergebnisse siehe oben, Kapitel 1.3.

Versorgungsanlagen

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Unitymedia Hessen GmbH auf das Bestehen von Versorgungsanlagen im Plangebiet wurde in die Plankarte aufgenommen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen die Bauherrschaft/Bauleitung die Aufgabe hat, sich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen, die bestehenden Leitungen zu erheben und die erforderlichen Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Zufahrt zur B 417

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement hat angeregt, eine Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und eine daraus resultierende verkehrstechnische Berechnung vorzulegen. Grund dafür ist, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung zur B 417 durch den zusätzlichen Verkehr infolge der geplanten baulichen Maßnahmen des Hockeyclubs nicht nachteilig beeinflusst werden darf, da insbesondere der Bereich der Einmündung der B 417 weder mit einem Linksabbiegestreifen noch mit einem Aufstellbereich aus Richtung Innenstadt ausgestattet ist.

Es erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung der Zufahrten zum Plangebiet (Hockeyclub und P&R-Parkplatz). Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsliniennetzes auch bei Durchführung der Planung nachgewiesen wird. Es werden keine Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der B 417 erwartet. In Abstimmung mit Hessen Mobil gilt die Zufahrt als rechtlich gesichert.

Löschwasser / Brandschutz

In Bezug auf das Thema Löschwasser/Brandschutz wird von der Brandschutzdienststelle der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn auf das Sicherstellen einer ausreichenden Löschwasserversorgung hingewiesen. Die Löschwasserversorgung kann durch die EVL gewährleis-

tet werden. Die Wasserwerke der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn stellen im Bereich des Hockeyzentrums Limburg ausreichend Löschwasser (Grundschutz) zur Verfügung. Des Weiteren wird auf Brandschutzauflagen wie ausreichend dimensionierte, tragfähige öffentliche Verkehrsflächen sowie flächendeckende Beschallung hingewiesen. Das ist in diesem Fall vorhanden, nur eine flächendeckende Beschallung mit Sirenen muss noch sichergestellt werden.

Klimafunktion

Die Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Kreis Limburg-Weilburg hat in ihrer Stellungnahme auf die wichtige Klimafunktion des Plangebietes hingewiesen. Tatsächlich schließen an den Geltungsbereich in südlicher Richtung bereits bebaute und versiegelte Flächen an. Des Weiteren ist das klimatische Potential im Plangebiet bereits durch die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen eingeschränkt und insofern vorbelastet. Durch die geplante Bauleitplanung erfolgen keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/der Klimafunktionen sowie der bereits eingeschränkten Funktion des Grünzuges. Die Belange hinsichtlich des Vorranggebietes „Regionaler Grünzug“ sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Renaturierung Kasselbach

Von dem Regierungspräsidium Gießen – Abteilung Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz – sowie vom Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg – Fachdienst Wasser-, Boden-, Immissionsschutz – wurde eine Machbarkeitsstudie für die Möglichkeit einer Renaturierung / Rückbau des verrohrten Kasselbachs angefordert. Dies ist erfolgt – siehe oben, Kapitel 1.4.

In den Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass, bevor bauliche Maßnahmen in diesem Bereich bzw. im näheren Umfeld durchgeführt werden, die genaue Lage zu bestimmen und anzuzeigen ist.

Zu c)

Die Stellungnahmen der Fachplanungsbehörden und Privatpersonen hinsichtlich der Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich in folgende Themenbereiche einteilen:

- Darstellung Plankarte
- Dachflächenwasser
- Pflanzliste
- Ein- und Ausfahrtbereiche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Landschaftsbild
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone
- Sichtdreiecke
- Immissionen

Darstellung Plankarte

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement, wurde die Darstellung der Plankarte hinsichtlich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie des Gebäudebestands geändert und die Darstellungsfehler korrigiert.

Dachflächenwasser

Der Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg – Fachdienst Wasser-, Boden-, Immissionsschutz – hat darauf hingewiesen, dass das anfallende Dachflächenwasser einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 30 cbm zugeführt und als Brauchwasser zur Platzbewässerung genutzt werden soll. Weiterhin ist der Überlauf der Zisterne entweder an geeigneter Stelle großflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in den Kasselbach einzuleiten. Die Festsetzung zur Beseitigung des Dachflächenwassers wurde bezüglich der Nutzung des Dachflächenwassers sowie des Überlaufs der Zisterne entsprechend ergänzt.

Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 HWG handelt es sich sowohl bei der Versickerung über die belebte Bodenzone als auch bei der Einleitung in den Kasselbach um eine Gewässerbenutzung die keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (sog. „Gemeingebrauch“). Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes wird dahingehend redaktionell überarbeitet.

Pflanzliste

Vom Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg – Fachdienst Bauen und Naturschutz – wurde darum gebeten, in den Bebauungsplan eine Pflanzliste mit Angaben zur Art der standortheimischen Pflanzen sowie zur Pflanzqualität aufzunehmen. Dies ist erfolgt.

Ein- und Ausfahrtbereiche

Hessen Mobil hat in ihrer Stellungnahme darauf aufmerksam gemacht, dass bis auf die genehmigten Zugänge und Zufahrten keine weiteren aus dem Plangebiet auf die B 417 erfolgen dürfen. Daher wurden im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur B 417 sowie die bestehenden Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund der Stellungnahme der Eigentümer des Nachbargrundstücks wird im Bebauungsplan die Zufahrt sowie die Anbindung an die Ver- und Entsorgung mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücks Wiesbadener Straße 9 gesichert. Mit dieser Festsetzung wird die Anbindung des Grundstücks öffentlich-rechtlich gesichert.

Landschaftsbild

Vom Eigentümer des Nachbargrundstücks wurde das Bedenken geäußert, dass sich das geplante LHC-Gebäude nicht in die Landschaft einfügt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden im Umweltbericht die Auswirkungen auf das Landschaftsbild untersucht und berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen zur Begrenzung der Grundfläche der Gebäude und der Firsthöhe sowie zur Fassadengestaltung und Eingrünung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Laut Hessen Mobil sind die straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone verkehrt eingetragen, da als Bezugsgrenze die Grundstücksgrenze und nicht der Straßenrand der B 417 angenommen wurde. Der Fahrbahnrand wurde in die Plankarte eingetragen und die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entsprechend korrigiert.

Eine weitere Anmerkung von Hessen Mobil betrifft die genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone. In den Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass in diesen Fällen die Zustimmung von Hessen Mobil benötigt wird.

Die Notwendigkeit und Nutzung der bereits in der Bauverbotszone bestehenden Anlagen (P&R-Parkplatz, Tennisplätze, Stellplätze und Zufahrt zum LHC) wurde mit Hessen Mobil abgestimmt und eine Zustimmung zu den baulichen Anlagen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone in Aussicht gestellt.

Sichtdreiecke

Zudem wurden im Bebauungsplan Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrten zur B 417 eingetragen und Festsetzungen zur Höhe von Gehölzpflanzungen aufgenommen. Dies dient der Verkehrssicherheit, wie von Hessen Mobil gefordert.

Hinsichtlich der Sicht in Richtung Innenstadt aus der Zufahrt des P&R-Parkplatzes und der vorhandenen Informationstafel wurde die örtliche Ordnungsbehörde zwecks Abstimmung mit Hessen Mobil informiert.

Immissionen

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Gießen – Abteilung Immissionsschutz – sowie der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Kreis Limburg-Weilburg wurden von der Firma GSA Ziegelmeyer GmbH eine Lärm- und eine Lichtimmissionsprognose durchgeführt, in der die Vorbelastungen und Betriebssituationen berücksichtigt wurden. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement hat auf mögliche Verkehrsemissionen der B417 hingewiesen. Dieser Aspekt wurde in der Geräuschemissionsprognose mitberücksichtigt. Die Immissionsprognose wurde nach Änderung des Geltungsbereichs auf Anregung der Abteilung Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Gießen fortgeschrieben. Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen – Abteilung Immissionsschutz – wurde die Immissionsprognose ein zweites Mal fortgeschrieben und hinsichtlich weiterer zu klärender Sachverhalte überarbeitet.

Für die Ergebnisse der Immissionsprognosen und die Umsetzung im Bebauungsplan wird auf Kapitel 1.5 bzw. 1.6 verwiesen. Zudem wurden die Ergebnisse in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der geplante Abriss des bestehenden Clubhauses und dessen Neubau sowie die baurechtliche Sicherung des Bestandes der historisch gewachsenen Sport- und Freizeitanlage und P&R-Anlage.

Das Clubhaus am Hockeyzentrum ist in einem baulich desolaten Zustand und muss erneuert werden. Zudem sollen neben den bisherigen Nutzungen (Vereinsheim / Gastronomie) weitere Nutzungsmöglichkeiten in Form von Praxisräumen für gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen.

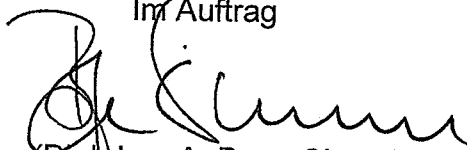
In diesem Zusammenhang soll auch der ruhende Verkehr geordnet sowie die Zufahrt zum Clubhaus und zum Grundstück Flurstück 38/1 (Wiesbadener Straße 6) gesichert werden.

Das Plangebiet erfüllt eine Freizeitfunktion und in Verbindung mit der Umgebung eine Erholungsfunktion. Der Freizeitwert der Sportflächen ist hoch. Durch die vorliegende Planung wird die soziale Infrastruktur im Bereich Freizeit/Sport gesichert und weiter verbessert.

Insoweit gibt es zu diesen Planungszielen keine Alternative. Aufgrund der bereits bestehenden Sport- und Freizeitanlage und der P&R-Anlage, die gesichert, ergänzt und verbessert werden sollen, gibt es keine Alternativen.

Limburg a. d. Lahn, den 17.11.2014

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



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