

# Teil 2

## Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Im Rosengarten“

Stadt Limburg, Innenstadt

**Vorhabenträger: Collée Immobilien-Konzeptbau GmbH**  
**Limburger Straße 66**  
**65555 Limburg-Offheim**

**Stadt:**

Magistrat der Kreisstadt  
Limburg a.d. Lahn  
Werner-Senger-Straße 10  
65549 Limburg/Lahn

Tel: 06431/203-0  
Fax: 06431/203-419  
E-Mail: [eva.struhalla@stadt.limburg.de](mailto:eva.struhalla@stadt.limburg.de)

**Aufgestellt:**

Schmitt Projekt GmbH & Co. KG  
Westerwaldstraße 24-26  
65549 Limburg/Lahn

Tel: 06431/9333-0  
Fax: 06431/9333-50  
E-Mail: [mm@schmitt.biz](mailto:mm@schmitt.biz)

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Einleitung Ziel und Zweck der Planung</b>	3
<b>2. Bestandsaufnahme – Beschreibung und Bewertung der Umwelt- auswirkungen gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB</b>	3
2.1 Schutzgut Biotop, Tieren und Pflanzen	4
2.2 Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und EU Vogelschutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz	5
2.3 Schutzgut Mensch	5
2.4 Schutzgut Kultur und Sachgüter	6
2.5 Vermeidung von Immissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	6
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	7
2.6.1 Landschaftsbild	7
2.6.2 Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	7
2.7 Schutzgut Klima und Luft	8
2.8 Schutzgut Boden	8
<b>3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	9
<b>4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch- führung/Nichtdurchführung der Planung</b>	10
<b>5. Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventuell Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten</b>	11
<b>6. Monitoring gemäß § 4 c BauGB</b>	11-12
<b>7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	13-14

## **1. Einleitung - Ziel und Zweck der Planung**

Für den überwiegenden Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Seilerbahn – Dietkircher Weg – Autobahn“ der Stadt Limburg. Dieser Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Mischgebiet zur Errichtung eines Hotels und von Freizeitanlagen fest. Daneben sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, einhergehend mit der Festsetzung privater Grünflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Rosengarten“ der Stadt Limburg ersetzt den in Satz 1 bezeichneten Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Rosengarten“ stellt das Planungsrecht zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) her. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnhäuser in unterschiedlicher Größe und Ausgestaltung auf dafür zu parzellierenden Grundstücken zu errichten, einhergehend mit dem Bau der dafür benötigten Erschließungsanlagen.

Außerdem wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rosengarten“ das Baurecht für die Errichtung eines Lärmschutzwalls zur BAB A3 und zum Dietkircher Weg (K 472) geschaffen.

## **2. Bestandsaufnahme – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB**

Der für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes bestehende rechtsgültige Bebauungsplan „Nördlich der Seilerbahn – Dietkircher Weg – Autobahn“ wurde in der Praxis nicht vollzogen. Deshalb stellt sich das Plangebiet nördlich der Felizitas-Massenkeil-Straße heute als Grünlandfläche dar. Die reale Vegetation ist indes als der in Satz 1 dargestellte planungsrechtliche Bestand anzusehen, auch wenn sich dieser von der tatsächlich vorhandenen Vegetation unterscheidet.

Im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Böschung zur BAB A3 – Raststätte Limburg-West besteht eine alte Gehölzpflanzung, welche sich im Laufe der Jahrzehnte zu einer hohen Baumhecke entwickelt hat.

Südlich der Felizitas-Massenkeil-Straße grenzt ein durch Baulücken geprägtes Wohnbaugebiet an. Im Anschlussbereich der Felizitas-Massenkeil-Straße an den Dietkircher Weg (K 472) wurde bereits nördlich der Felizitas-Massenkeil-Straße Wohnhausneubau vollzogen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Rosengarten“ wurde am 31.10.2006 ein Scoping-Termin im Sinne des § 4 (1) BauGB durchgeführt, um Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB festzulegen (siehe hierzu Begründung Seite 6, Ziffer 3.4).

## 2.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen gem. § 1 (6) Nr. 7a) BauGB

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Rosengarten“ gibt es keine schützenswerten Biotopflächen. Die reale Vegetation im Sinne des planungsrechtlichen Bestandes (siehe 2. Satz 1) unterscheidet sich von der tatsächlich vorhandenen Vegetation (Grünlandfläche). Die Böschungflächen zur Tank- und Rastanlage sind mit Gehölzanpflanzungen versehen, welche sich im Laufe der Zeit entsprechend entwickelt haben.

Die Grünlandfläche des Planbereiches unterliegt einer Nutzung als Frischwiese. Die vorkommenden Arten hierin zeugen von einer intensiven Nutzung. Aufgrund der örtlich durchgeführten Bestandserhebung im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde festgestellt, dass die aktuelle Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches keine seltenen und geschützten Arten (keine Arten der FFH-Richtlinie, keine gefährdeten Arten nach den roten Listen BRD/HE) aufweist.

Nach dem realen Bestand bietet das Areal innerhalb des Geltungsbereiches lediglich eingeschränkten Lebensraum für die Tierwelt. Im Zuge der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme haben sich keine Erkenntnisse dahingehend ergeben, dass im Geltungsbereich geschützte Arten vorkommen können.

Die tatsächliche Vegetation als Wiesenfläche, einhergehend mit den Bestandsgehölzen, ist ein potenzieller Lebensraum für die Tierwelt. Der Geltungsbereich ist insoweit potenzieller Lebensraum von Grauspecht, Rotmilan und Neuntöter. Lagebedingt zwischen einer äußerst stark frequentierten Autobahn und einem bestehenden Wohngebiet einhergehend mit der Kleinheit des Plangebietes und unter dem Aspekt, dass das Plangebiet von der offenen Flur abgeschnitten ist, können besondere Vorkommen dieser genannten, störepfindlichen Arten ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für andere seltene oder geschützte Arten von Tiergruppen.

Die Lage, die Vorbelastungen und die Biotopausstattung sprechen auch gegen das Vorkommen des Feldhamsters, da die Vorbedingungen den Lebensraumsansprüchen dieser Art nicht genügt.

Zusammenfassend bleibt daher festzustellen, dass im Planbereich und dessen unmittelbarer Umgebung keine störungsempfindlichen oder besonders geschützten Tierarten zu erwarten sind.

Da die landschaftspflegerische Bestandsaufnahme keine Anhaltspunkte dafür ergeben hat, dass es im Geltungsbereich störepfindliche oder besonders geschützte Arten gibt, besteht keine Notwendigkeit, ein detailliertes zoologisches Gutachten zu erstellen. Anlässlich des Scoping-Termins am 31.10.2006 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, diesen Sachverhalt zu prüfen. Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Erkenntnislage bleibt daher festzustellen, dass diesem Ansinnen entsprochen wurde.

Auch eine erneute Bewertung im landschaftspflegerischen Begleitplan, Stand September 2007, erbrachte hier keine anderen Ergebnisse.

## **2.2 Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der EU Vogelschutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 (6) Nr. 7b) BauGB**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es keine diesbezüglichen Festlegungen.

## **2.3 Schutzgut Mensch gem. § 1 (6) Nr. 7c) BauGB**

Die Planung minimiert die Beeinträchtigungen schutzwürdiger Belange von, in oder am geplanten Vorhaben lebenden Menschen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes korrespondiert mit dem in südlicher Richtung bereits bestehenden Wohngebiet.

Allerdings führt die vorgesehene Planung die Wohnbebauung näher an die Autobahn BAB A3 heran. Da von der Autobahn erhebliche Lärmimmissionen ausgehen, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nur dann möglich, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass durch aktive und – soweit erforderlich – auch passive Schallschutzmaßnahmen Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden. So setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Rosengarten“ die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der BAB A3 und des Dietkircher Weges fest. Außerdem wurden Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das für das Plangebiet erstellte Schallschutztechnische Gutachten führt aus, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005, Teil 1, überwiegend nicht eingehalten werden können.

Gleichwohl wird an der Planungsabsicht festgehalten, da das absolute Lärmempfinden nach Errichtung des Lärmschutzwalles als aktive Schallschutzmaßnahme deutlich unter dem Lärmpegel liegen wird, der heute im Bereich Felizitas-Massenkeil-Straße, Jakob-Höhler-Straße, etc. auf die dort vorhandene Wohnbebauung und die dort lebenden Menschen auftritt.

Für das Plangebiet des Baugebietes „Im Rosengarten“ werden jedoch neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen durch den Lärmschutzwand auch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Beide Maßnahmen zusammen - aktive und passive – rechtfertigen die Ausweisung des innenstadtnahen Wohngebietes. Es bleibt festzustellen, dass die Lärmimmissionen im Plangebiet des Baugebietes „Im Rosengarten“ deutlich unter den Werten liegen werden, die ansonsten in der Limburger Innenstadt und den an sie angrenzenden Wohngebieten zu verzeichnen sind.

Bezüglich der Luftschadstoffimmissionen wurde ein spezielles Gutachten erstellt. Dieses Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Einhaltung der Immissionswerte nach der 22. BImSchV bzw. TA Luft keine gesundheitsschädlichen Gefährdungen der zukünftigen Bewohner des Plangebietes durch verkehrsbürtigen, im Verlauf der Bundesautobahn A3 freigesetzten Luftschadstoffe, Schwebestau (PM-10), NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO und Benzol zu erwarten sind.

#### **2.4 Schutzgut Kultur und Sachgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 d) BauGB**

Die vorgesehene Planung hat keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter.

#### **2.5 Vermeidung von Immissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern § 1 (6) Nr. 7e) BauGB**

Bezüglich der Lärmimmissionen für die im Plangebiet künftig wohnenden Menschen wird auf Ziffer 2.3 dieses Umweltberichtes und auf Ziffer 11.2, Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Die durch die Ausweisung des Wohngebietes hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsimmissionen im Bereich der Felizitas-Massenkeil-Straße entsprechen vom Grundsatz her dem Planungszustand der Stadt Limburg (Erschließungsstraße) und sind im Übrigen wohngebietskonform.

Die durch den Baustellenverkehr für die Errichtung der Vorhaben ausgelösten Immissionen sind temporärer Natur und bewegen sich im üblichen Baustellenrahmen.

Die aus den geplanten Wohnhäusern anfallenden Abwässer werden über das städtische Abwassernetz der Gruppenkläranlage Limburg zugeleitet. Ansonsten fallen im geplanten Wohngebiet nur häusliche Abfälle an, die durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Limburg-Weilburg sachgerecht entsorgt werden.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild – Darstellungen im Landschaftsplan und sonstigen Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes gem. § 1 (6) Nr. 7g BauGB**

### **2.6.1 Landschaftsbild**

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind differenziert zu betrachten. Die Errichtung der Wohngebäude wirkt sich nicht nachteilig auf das Landschaftsbild aus. Sie stellt die Fortsetzung der Siedlungsentwicklung aus dem Bereich südlich der Felizitas-Massenkeil-Straße in nördliche Richtung bis zur Autobahn BAB A3 dar.

Die aktive Lärmschutzeinrichtung – Erdwall – wird im Landschaftsbild deutlich sichtbar sein.

Um einen wirksamen aktiven Lärmschutz sicherzustellen, ist es notwendig, eine vergleichsweise hohe Lärmschutzanlage vorzuhalten. Dabei spielt es bezogen auf die Wirksamkeit keine Rolle, ob diese Anlage in Bezug auf die Höhe als Wand oder als Erdwall hergerichtet wird.

Es ist nicht unüblich, dass entlang hochbelasteter Verkehrswege Lärmschutzwände in entsprechender Höhe errichtet werden. Auch im Stadtbereich Limburg sind solche Anlagen anzutreffen, z.B. an der Verbindungsstraße. Aus stadtbildgestalterischen aber auch aus Akzeptanzgründen für die anliegend geplante Wohnbebauung hat man sich im vorliegenden Falle für die Errichtung eines Lärmschutzerdwalls entschieden. Dieser Lärmschutzerdwall wird von der Autobahnseite her deutlich sichtbar sein, aber gleichwohl keinen störenden optischen Eindruck hinterlassen, da die Anlage sich als begrünter Lärmschutzerdwall darstellen wird.

In westlicher Richtung zur Talseite hin wird der Lärmschutzerdwall ebenfalls gut sichtbar sein, jedoch im Kontext mit den geplanten Häusern und den Hausgärten als nicht störend empfunden werden.

### **2.6.2 Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes**

Für das Plangebiet gibt es keine sonstigen Pläne bezüglich Maßnahmen des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.

## **2.7 Schutzgut Klima und Luft gem. § 1 (6) Nr. 7h) BauGB**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist noch dem aufgeheizten Stadtgebiet zuzuordnen. Die erhöht verlaufende Autobahn im Nordosten des Plangebietes schneidet dieses vom weiteren Umland ab. Deshalb ist hiervon auch die Frischluftzufuhr betroffen. Diese sucht sich ihren Weg entlang des Dietkircher Weges unter der Autobahnbrücke hindurch. Sie fließt daher am erhöht liegenden Plangebiet vorbei. Dem Plangebiet kommt allenfalls durch die Grünlandnutzung und die vorhandenen Gehölze ein gewisses kleinklimatisches Potenzial zu, welches auch den angrenzenden Wohnbauflächen zugute kommt. Unter Berücksichtigung des rechtlichen Bestandes (siehe Ziffer 2, Satz 2) ist dieses Potenzial durch eine mögliche Überbauung und Versiegelung deutlich verringert. Im Fazit bedeutet dies, dass das Plangebiet weder lokal noch kleinklimatisch eine besondere Funktion erfüllt.

## **2.8 Schutzgut Boden gem. § 1a (2) BauGB**

Nach der Standortkarte Hessen verfügt der Planbereich über eine nur mittlere Nutzungseignung für Acker. Im Zuge der Baurealisierung wird der natürliche Boden überschüttet und teilweise bebaut. Durch die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalls wird auf Sicht gesehen durch diesen – zumindest teilweise – eine natürliche Bodenfunktion übernommen.

Die nicht versiegelten Bodenflächen innerhalb des Plangebietes sollen als funktionsfähige Böden erhalten und verbessert werden (Hausgärten).

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei einer fünfstufigen Skala wird die Umwelterheblichkeit des Vorhabens in Bezug auf die vorgenannten Schutzgüter überprüft. Diese sind wie folgt tabellarisch aufgestellt:

Schutzgut	Eingriff	Maßnahme	Erheblichkeit
Biotope, Pflanzen und Tiere zu 2.1	Verlust an Gehölzen, Verlust einer Frischwiese	Bepflanzung der Hausgärten mit standortgerechten Gehölzen, Anlage von Hausgärten, Anlage begrünter Lärmschutzwall	2
Erhaltungsziele zu 2.2	keine	keine	0
Mensch zu 2.3	- Grünlandnutzung, nur bedingt geeignet für Naherholung - Verkehrslärm der BAB A3 - Luftschadstoffe	Lärmschutzwand entlang der BAB A3 und des Dietkircher Weges  Lärmschutzwand, Begrünung	2
Kultur und Sachgüter zu 2.4	keine	keine	0
Immissionen zu 2.5	Verkehrslärmimmissionen von der BAB A3	a) Lärmschutzwand als aktive Maßnahme b) DIN 4109 für Gebäude als passive Maßnahme	2
Landschaftsbild zu 2.6	Sichtexposition durch die Errichtung des Lärmschutzwalls	Begrünung	3
Luft und Klima zu 2.7	Nur kleinklimatische Auswirkung	Begrünung des Lärmschutzwalls, standortgerechte Bepflanzung der Hausgärten	1

Schutzgut	Eingriff	Maßnahme	Erheblichkeit
Boden zu 2.8	Entzug einer Frischwiese, gegenüber dem Planungsbestand und der Bilanzierung aufkommensneutral	a) Anlage eines begrünten Lärmschutzwalls b) Standortgerechte Hausgärten c) Größtmögliche Versickerung von Oberflächenwasser	2
Wasser	Versiegelung von Wiesenflächen durch geplante Gebäude und Verkehrswege	Offenporiges Pflaster für Hauseingänge, Zufahrten und Stellplätze	2

Erheblichkeitsskala: 0 = keine                      2 = gering                      4 = mäßige Konfliktsituation  
1 = sehr gering                      3 = mäßig                      5 = erhebliche Konfliktsituation

#### 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist dem geplanten Innenbereich zuzuordnen. Es besteht, wie unter Ziffer 1. und 2. bereits ausgeführt, für diesen Bereich ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass der rechtsgültige Bebauungsplan ggf. realisiert würde und mithin das Gelände dann einer mischgebietskonformen Bebauung anheim gegeben würde.

Ein bereits ausgewiesenes, jedoch noch nicht realisiertes Planareal durch eine Planersatzmaßnahme für einen nun anderen Nutzungszweck auszuweisen und damit eine kontinuierliche Entwicklung als Wohngebiet zu gewährleisten, ist zweckmäßiger und sinnvoller, als sonstige Außenbereichsflächen hierfür in Anspruch zu nehmen. Es ist feststellbar, dass im Bereich der Kernstadt – und speziell auch an diesem Standort – ein Bedarf für die Errichtung von Wohnhäusern konstatiert werden kann.

Bei der Beurteilung des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung ist daher nicht auf den derzeitigen realen Status als Frischwiese abzustellen, sondern auf die derzeit bestehende und rechtsgültige planungsrechtliche Ausweisung durch den Bebauungsplan „Nördlich der Seilerbahn – Dietkircher Weg – Autobahn“.

## **5. Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventuell Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten**

Die Aussagegenauigkeit zu den einzelnen Schutzgütern konnte aufgrund örtlicher Feststellungen und Beobachtungen des Planerstellers hinreichend konkretisiert und festgestellt werden.

Dazu kommen als zusätzliche Erkenntnisquellen Fachgutachten bzw. Beurteilungen:

- a) Landschaftspflegerischer Begleitplan (Stand September 2007)
- b) Schalltechnische Untersuchung mittels Immissionsgutachten
- c) Geotechnisches Gutachten für den Planbereich
- d) Gutachterliche Luftschadstoffimmissionsprognose und Abschätzung für das Plangebiet.

## **6. Monitoring gem. § 4 c BauGB**

Die Stadt ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt legt die Modalitäten des Monitorings (Überwachung) in eigener Verantwortung fest.

Für das geplante Vorhaben ergeben sich daher nachfolgende Maßnahmen:

Schutzgut	Gegenstand der Überwachung	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitintervall/ Zeitrahmen	Kontrollinstanz
Biotope, Pflanzen und Tiere zu 2.1	Bepflanzungsmaßnahmen	Örtliche Beobachtungen	Abnahmen/Kontrollen nach jeweiliger Fertigstellung	Stadt Limburg
Mensch zu 2.3	Verkehrslärm Luftschadstoffe	Messungen, Abgleich mit den Grenzwerten der 22. BImSchV	5/20 Jahre	- Fachplaner - Stadt Limburg - Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie
Immissionen zu 2.5	a) Baustellenverkehr b) Lärmimmissionen	a) Örtliche Kontrollen b) Messungen, Berechnungen	a) Während der gesamten Bauzeit b) 5/20 Jahre	a) Stadt Limburg b) Stadt Limburg Regierungspräsidium
Landschaftsbild zu 2.6	Herstellung eines Lärmschutzwalls	Kontrolle des ordnungsgemäßen Aufbaues der Standsicherheit, der erforderlichen Höhe und der durchzuführenden Begrünung	Einmalige Abnahme bei Fertigstellung, später regelmäßige Kontrollen	- Vorhabenträger - Fachplaner - Stadt Limburg
Luft und Klima zu 2.7	Luftschadstoffe	Messungen, Abgleich mit den Grenzwerten der 22. BImSchV	5/20 Jahre	- Stadt Limburg - Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie
Boden zu 2.8	Herstellung versickerungsfähiger Flächen für Zuwegungen und Stellplätze	Abnahmen	Während der Bauzeit je nach Fertigstellung von Einzelmaßnahmen	- Vorhabenträger - Stadt Limburg

## 7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Seilerbahn – Dietkircher Weg – Autobahn“, welcher ein Mischgebiet für u.a. Hotel und sonstige Freizeitnutzungen festsetzt.

Der Vorhabenträger möchte diese Planungsabsicht jedoch nicht realisieren. Die Firma Collée Immobilien-Konzeptbau GmbH als Vorhabenträger hat vom Eigentümer die Fläche erworben und möchte nun ein allgemeines Wohngebiet ausweisen. Im allgemeinen Wohngebiet sollen Wohnhäuser unterschiedlicher Architektur und Größe entstehen.

Geplant sind Einfamilienwohnhäuser, Doppelhäuser und auch einige Mehrfamilienwohnhäuser, insgesamt ca. 68 Wohneinheiten.

Insgesamt gesehen soll das geplante Vorhaben die logische Fortsetzung dessen sein, was sich im Wohngebiet südlich der Felizitas-Massenkeil-Straße bereits im Laufe der Jahrzehnte entwickelt hat.

Wegen des Heranführens der Wohnbebauung an die BAB A3 als stark belasteten Verkehrsweg ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich. Dieser Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme soll sicherstellen, dass die Lärmimmissionen der BAB A3 soweit wie möglich abgesenkt werden. Gleichwohl reicht dieser Lärmschutzwall nicht aus, um die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005, Beiblatt 1, einzuhalten. Deshalb sind zusätzliche Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Es sind daher auch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 an den Gebäuden durchzuführen.

Der geplante Lärmschutzwall, der das geplante Wohngebiet zur Autobahn hin abschirmt, wird nach den Aussagen des Luftschadstoffimmissionsgutachtens die Luftschadstoffimmissionen im geplanten Baugebiet so begrenzen, dass die Immissionswerte der 22. BImSchV bzw. TA Luft für die von der BAB A3 freigesetzten Luftschadstoffe, Schwebstaub (PM-10), NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO und Benzol eingehalten werden.

Die derzeit nur als Baustraße ausgebaute Felizitas-Massenkeil-Straße ist die Haupterschließungsstraße für das geplante Baugebiet „Im Rosengarten“. Von der Felizitas-Massenkeil-Straße soll ein Erschließungsring die einzelnen Baugrundstücke andienen. Es ist geplant, diese Erschließungsstraße zur Schonung der Ressource Grund und Boden möglichst kompakt im Ausbauquerschnitt zu belassen. Deshalb wurde ein Ausbauquerschnitt von 7 m Gesamtbreite gewählt.

Dieser ist auch auskÖmmlich, da im StraÙenbereich, welcher als verkehrsberruhigter Bereich hergestellt wird, keine sonstigen AnpflanzungsmaÙnahmen vorgesehen sind. Der StraÙenraum soll optisch als Wechsel zwischen Asphalt und PflasterbÄndern gegliedert sein.

Durch die Festsetzung einer FirsthÖhe ist die HÖhenlage der GebÄude begrenzt. Es werden demzufolge GebÄude in den GebÄudehÖhen entstehen, die auch im unteren Teil des bereits realisierten Baugebietes anzutreffen sind. Die Abwasserentsorgung ebenso die Versorgung mit elektrischer Energie, Gas, Telekommunikation, etc., wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

Limburg, den 30.06.2009

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



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