



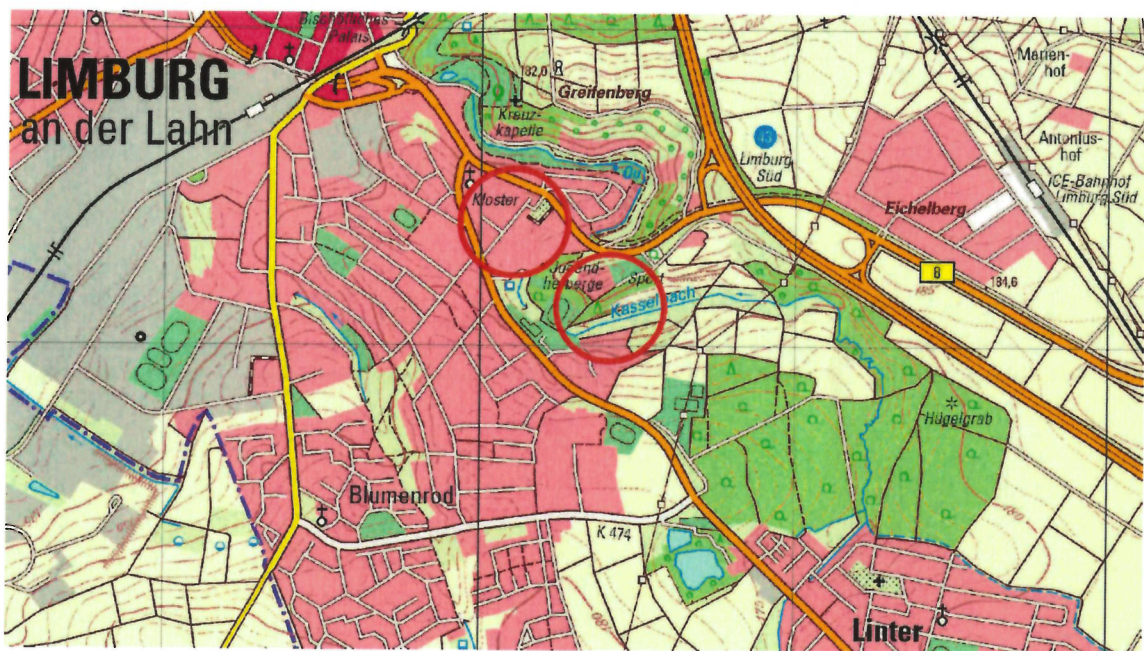
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Pallottiner Klostergärten“

Stadtteil Limburg (Innenstadt)



Lage des Plangebietes

2017_02_15_Zusammenfassende Erklärung.docx

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Pallottiner Klostergärten“

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Inhalt:

- 1. Gründe der Wahl der vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**
- 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Ordensgemeinschaft der Pallottiner geht auf eine Gründung durch den heiligen Vinzenz Pallotti (1795 – 1850) zurück. Das Selbstverständnis des Pallottiner-Ordens umfasst die Überzeugung, „dass jeder einzelne Mensch von Gott gewollt und geliebt ist. Darum versuchen wir, in unseren vielfältigen Aufgaben den Menschen zu helfen, dass ihr Leben gelingt. Wir wollen sie auf ihrem Lebensweg begleiten.“¹

Der Sitz der sog. norddeutschen Provinz des Pallottiner-Ordners befindet sich seit Ende des 19. Jahrhunderts in der Stadt Limburg a. d. Lahn. Auf dem sich zwischen der *Frankfurter Straße* (B 8) im Nordosten und der *Wiesbadener Straße* (B 417) im Südwesten befindlichen Ordensgelände liegt das im Jahr 1897 erbaute Missionshaus, welches sich weiterhin in Nutzung durch die Ordensgemeinschaft befindet. Im Übrigen sind hier der Ordensfriedhof sowie eine großzügig dimensionierte Parkanlage vorhanden. Eine Vielzahl der vormals bspw. als Druckerei und Werkstätten genutzten Gebäude steht nach Aufgabe der entsprechenden Nutzung leer. Auch das im rückwärtigen Teil vormals vorhandene Gelände der Klostersgärten liegt seit Jahren brach. Teile des Ordensgeländes wurden bereits einer andersartigen Nutzung zugeführt, so hat in dem Gebäude *In den Klostersgärten 11* bspw. die Kreismusikschule ihren Sitz und auch eine gewerbliche Büronutzung ist am Standort *In den Klostersgärten 9* vorhanden.

Auch aus Gründen der notwendigen Konsolidierung des Haushaltes der Ordensgemeinschaft ist diese darum bemüht, auch die übrigen Teile der ehemaligen Klostersgärten einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Hier-zu wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Ideen entwickelt, die bisher allerdings nicht umgesetzt werden konnten.

Zwischenzeitlich stellt sich die Situation derart dar, dass die für eine Nachfolgenutzung geeigneten Flächen von der Ordensgemeinschaft veräußert und durch den neuen Eigentümer ein kleinteilig differenziertes Nutzungskonzept erarbeitet wurde, welches in besonderem Maße auch den Ansprüchen der besonderen Lage Rechnung trägt. Gemäß diesem Konzept ist im Anschluss an das Missionshaus daher die Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung geplant. Diese Nutzung wird durch die Errichtung eines eigenständigen Ärztehauses ergänzt. Weitere Gebäude in diesem Ensemble sollen für eine zusätzliche gewerbliche Büronutzung zur Verfügung stehen, darüber hinaus sind aber auch durchaus gastronomische Nutzungen, Dienstleistungsangebote und eine Wohnnutzung denkbar. Die Flächen zwischen diesem zentral gelegenen und um eine Hofanlage gruppierten Nutzungskomplex und der südwestlich gelegenen *Wiesbadener Straße* sollen zu einem Wohnquartier für die Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum (Einzel- und Doppelhäuser) in bis zu zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Hieran schließt sich sodann in Richtung der *Frankfurter Straße* eine dreigeschossige Bebauung mit überwiegend betreutem Wohnen an. Den Abschluss an der *Frankfurter Straße* bildet schließlich ein geplanter Lebensmittelmarkt, der zum einen zur Versorgung der künftigen Bewohner des Quartiers dienen soll, darüber hinaus aber auch eine vorhandene Nahversorgungslücke im Umfeld des Plangebiets zu schließen vermag. Das Marktgebäude soll eingeschossig errichtet werden, allerdings wird die Dachfläche als ergänzende Stellplatzanlage zum einen für den Stellplatzbedarf des Einzelhandelsbetriebes und zum anderen für sonstige Nutzer wie bspw. die Kreismusikschule ausgebildet.

¹ <http://www.pallottiner.org/wer-wir-sind/unsere-gemeinschaft/>, Zugriff am 07.04.2016

Während die Flächen, die zur Bebauung mit einer Seniorenpflegeeinrichtung sowie für weitere gewerbliche Büro- und sonstige Nutzungen vorgesehen sind, planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind und die Genehmigungsvoraussetzungen für die genannten Nutzungen auf dieser Grundlage vorliegen, ist der überwiegende Teil der ehemaligen Klostersgärten formal dem Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Stadt Limburg a. d. Lahn hat das durch den Grundstückseigentümer vorgelegte städtebauliche Konzept geprüft und ist zur Erkenntnis gelangt, dass es sich hierbei um eine nachhaltige und den städtischen Zielvorstellungen entsprechende Standortentwicklung handelt. Dabei ist zu erwähnen, dass gerade die Entwicklung von Wohnbauland in unterschiedlichen Wohnformen in einer innenstadtnahen Lage einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklungspolitik der Stadt Limburg a. d. Lahn leistet. Auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes schließt eine Versorgungslücke, die bereits in dem am 30.08.2010 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg a. d. Lahn beschlossenen Einzelhandelskonzept aufgezeigt wurde. Dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Limburg a. d. Lahn leisten kann, bestätigt die Auswirkungsanalyse erstellt durch die BBE, Köln (Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan). In Ergänzung zu den dortigen Ausführungen nimmt die Stadt Limburg a. d. Lahn allerdings die Anregung des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde auf, einen Mindestverkaufsflächenanteil von 300 m² für Getränke festzusetzen, um ein Übergewicht des Planstandortes zu Lasten vorhandener Wettbewerbsstandorte auszuschließen.

In Ausführungen der vorangehenden Rahmenbedingungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg a. d. Lahn in ihrer Sitzung am 09.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pallottiner Klostersgärten“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO, eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO und eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorangehend beschriebenen Bauungs- und Nutzungskonzeptes geschaffen werden. Hierzu zählt im Übrigen auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Herstellung der Verkehrerschließung sowie der sonstigen technischen Erschließung (insbesondere Flächen für die Regenrückhaltung).

Eine besondere Herausforderung bildet im vorliegenden Fall der Nachweis der gesicherten Verkehrerschließung: Zwar liegt das Plangebiet zwischen zwei Bundesstraßen, die allerdings aufgrund der hohen Verkehrsbelastung einer differenzierten Betrachtung im Hinblick auf die Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bedürften. Insofern wurde zunächst ein Erschließungskonzept erarbeitet, welches eine nahezu ausschließliche Verkehrsabwicklung des Plangebietes über einen neu herzustellenden Anschlussknoten an die B 8 vorsah. Seitens Hessen Mobil wurde zu diesem neuen Knotenpunkt außerhalb der OD-Grenze die Zustimmung in Aussicht gestellt, sofern hier eine Lichtsignalanlage zur Umsetzung gelangt. Das Erschließungskonzept wurde sodann jedoch in der Form modifiziert, dass zwar weiterhin ein neuer Anschlussknoten auf der B 8 zur Umsetzung gelangt, der planinduzierte Verkehr allerdings voneinander getrennt abge-

führt wird und somit auch die B 417 künftig Erschließungsfunktion für Teile des Plangebietes übernimmt. Das Verkehrsaufkommen aus dem Bereich des Sondergebietes und dem anschließenden Wohngebiet, in dem die Errichtung von Gebäuden für betreutes Wohnen vorgesehen ist, wird über den neuen Knotenpunkt auf der B 8 abgewickelt, das Verkehrsaufkommen aus dem Bereich des geplanten Wohngebietes wird über den Anschlussknotenpunkt an die B 417 abgewickelt. Diese Aussage gilt auch für die im Bestand hierüber bereits laufenden Verkehre bspw. der Kreismusikschule sowie der gewerblichen Nutzungen im Bereich des ehemaligen Gebäudebestandes des Pallottiner-Ordens. Ein Durchgangsverkehr durch das Plangebiet soll nicht möglich sein, es wird lediglich eine fußläufige Beziehung zwischen dem geplanten Wohn- sowie dem Sondergebiet bestehen. Dass auch dieses Verkehrskonzept im Hinblick auf die Anforderungen an die gesicherte Erschließung leistungsfähig ist, wurde fachgutachterlich durch das Büro Habermehl & Follmann bestätigt.

Im Kontext mit der Thematik der Verkehrserschließung ist im Übrigen auch zu erwähnen, dass der städtebauliche Entwurf dem möglichen Bau der Südumgehung nicht entgegensteht: Soweit der mögliche Trassenverlauf der Südumgehung bekannt ist, wurde dieser bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfes aber auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Form berücksichtigt, dass ein hieran in richtig des Plangebietes angrenzender 10 m Streifen vollständig von Bebauung freigehalten wird (Maßnahmenflächen für den Naturschutz). In einem sich anschließenden weiteren 10 m Streifen kommen neben weiteren Maßnahmenflächen für den Naturschutz lediglich das notwendige Regenrückhaltebecken und Straßenverkehrsflächen zur Anordnung. Damit wird auf Ebene der Bauleitplanung bereits vorsorglich im Hinblick auf die Anforderung des § 9 FStrG eine Bauverbotszone von 20 m zur Südumgehung gewürdigt, ohne dass hierfür eine rechtliche Verpflichtung besteht.

Die Lage des Plangebietes zwischen den beiden Bundesstraßen stellt im Übrigen für die Belange des Immissionsschutzes einen beachtlichen Sachverhalt dar. Dazu kommt, dass im Nahbereich des Plangebietes das Vereinsgelände des Schützenvereins Limburg seinen Standort hat. Entsprechend der Ergebnisse der für die Frage der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung erforderlichen schalltechnischen Begutachtung der Planung haben insofern Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Auch liegt eine vertragliche Regelung bzgl. notwendiger Maßnahmen des Schallschutzes im Bereich des Vereinsgeländes des Schützenvereins vor. Im Ergebnis wird den Belangen des Schallschutzes im Bauleitplanverfahren im erforderlichen Umfang Rechnung getragen.

Zusammenfassend stellt der Bebauungsplan damit einen wesentlichen Schritt für eine Nachfolgenutzung des Geländes der ehemaligen Pallottiner-Klostergärten in einer Weise dar, die sich optimal in die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Limburg a. d. Lahn einfügt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zur Umsetzung der geplanten Nutzungen, die mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden wären, sind nicht erkennbar.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pallottiner Klostergärten“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bauleitplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von internen und externen Ausgleichsflächen erbracht. Da gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag diese Fläche nicht für eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ausreichend sind, erfolgt die Kompensation des verbleibenden Eingriffs durch den Ankauf von Ökopunkten aus Ökokontomaßnahmen der Stadt Braunfeld (Lahn-Dill-Kreis). Diese Kompensationsmaßnahmen wurden einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen im Plangebiet erfolgte mittels einer vertraglichen Vereinbarung. Der Ankauf der für den Ausgleich erforderlichen Ökopunkte von der Stadt Braunfels, wurde vor Satzungsabschluss des Bebauungsplanes vertraglich gesichert.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Arteninventar im Jahr 2015 fachgutachterlich erhoben. Die Erhebung umfasst dabei die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist festzuhalten:

„Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten der Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Mehlschwalbe, Stieglitz, Turmfalke und Wacholderdrossel, die Fledermausarten Breitflügel-Fledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus sowie die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.“

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung bei Berücksichtigung im Bebauungsplan beschriebener Vermeidungsmaß-

nahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dies sind im Wesentlichen:

Vögel:

- *Beachtung von Brutzeiten von Vögeln bei Rodungen*
- *Neuanlage oder Aufwertung von Gehölzbeständen*
- *Aufhängen von Nistkästen für den Feldsperling, den Grünspecht*

Fledermäuse:

- *Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Ende Februar durchzuführen.*
- *Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, ist dies durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen zu kompensieren.*

Zauneidechse:

- *Vorgezogene Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats von mind. 0,3 ha. Hierfür ist durch die Anlage von geeigneten Strukturen ein Zauneidechsenlebensraum zu entwickeln.*
- *Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Ausgleichshabitat.*
- *Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung)*

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.“

Im Ergebnis bedarf es der Durchführung einer CEF-Maßnahme für die Artengruppe Zauneidechse. Das Flurstück, auf dem die CEF-Maßnahmen anzulegen ist, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel Reptilienhabitat ausgewiesen. Die Herstellung der CEF-Maßnahme erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

Schließlich wurde im Hinblick auf die Anforderungen einer immissionsverträglichen Nutzungszuordnung durch die GSA Ziegelmeyer im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung der Planung erstellt. Hierin galt es die folgenden Aspekte unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes zu betrachten:

1. Die Geräuschbelastung der WA- und MI-Flächen durch die Straßenverkehrsgeräusche der *B 417* und *B 8* und die daraus resultierenden Anforderungen an den passiven Schallschutz.
2. Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Ausweisung SONVZ) auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) im Bebauungsplan und die Wohnsiedlungsbereiche nord-östlich der *B 8*.
3. Auswirkungen der Schießsportanlage im Eduard-Horn-Park auf die im Bebauungsplan zur Ausweisung geplanten WA-Flächen.
4. Nutzung des Außenbereichs der „Villa Scheid“ für Kulturveranstaltungen.
5. Veränderungen im öffentlichen Straßenraum der *B 417* sowie im Bereich der Straße *In den Klostersgärten* im Hinblick auf die Prüfanforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchVO).

Zu 1:

Im Ergebnis der schalltechnischen Bewertung wirken in das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der im Bereich der B 417 geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3 m zur Abschirmung der Außenwohnbereiche. Im Ergebnis werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich, die Eingang in die Plankarte des Bebauungsplanes gefunden haben. Die WA- und MI-Flächen sind dabei den Lärmpegelbereichen III und IV im Sinne der DIN 4109 zuzuordnen.

Zu 2:

Im Ergebnis der schalltechnischen Bewertung der aus dem Sondergebiet in die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) einwirkenden Emissionen ergibt sich, dass über die vorgenommene Festsetzung von Mindesthöhen einzelner Bauteile des Marktgebäudes und einer maximalen Höhe der Stellplatzanlage auf den Dachflächen auf Ebene der Bauleitplanung keine Notwendigkeit weitergehender Maßnahme besteht. Eine Einzelfallprüfung weitergehender Maßnahmen bleibt der Bauantragsebene auf Grundlage des konkret zur Genehmigung beantragten Vorhabens vorbehalten.

Zu 3.:

Im Eduard-Horn-Park ist im Abstand von rd. 100 m zur nächstgelegenen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet die Schießanlage des Schützenvereins Limburg e.V. gelegen. In Kenntnis der Tatsache, dass aus der Nutzung dieser Anlage im Rahmen des genehmigten Umfangs nach BImSchG Schalleinwirkungen resultieren, die über den einschlägigen Richtwerten liegen, wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet, welches die Installation eines sog. „Baffel“-Systems am Schießstand vorsieht. Mit Umsetzung dieses Schallschutzkonzeptes ist nach gutachterlicher Einschätzung die Einhaltung und Unterschreitung der schalltechnischen Anforderungen für Allgemeine Wohngebiete erreichbar. Der Vorhabenträger für die Entwicklung des Pallottiner-Geländes hat sich mit Datum vom 23.03.2016 gegenüber dem Schützenverein verpflichtet, die gemäß Schallgutachten notwendigen baulichen Maßnahmen des Schallschutzes am Bestandsgebäude des Vereins vorzunehmen. Zudem wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die bestimmt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf Grundstücken, die Richtwertüberschreitungen in Folge der Nutzung des Schießstandes durch den Schützenverein Limburg e. V. aufweisen (siehe Schalltechnische Untersuchung der GSA Ziegelmeyer GmbH P 14054 vom 05.02.2015, Plankarte Seite 6), erst dann zulässig ist, wenn nach Durchführung der erforderlichen Schallabsorptionsmaßnahmen am Schießstand des Schützenvereins Limburg e. V. die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) gemäß Schalltechnischer Untersuchung der GSA Ziegelmeyer GmbH, P 14054-2 vom 04.11.2016 nachgewiesen wird. Ein entsprechender Nachweis ist durch Messung eines geeigneten Sachverständigen zu führen und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Damit kann rechtsverbindlich nachgewiesen werden, dass bis zum Eintritt der schützenswerten Nutzungen auch die aus dem Schützenbetrieb resultierenden Emissionen in das Plangebiet wirkungsvoll gemindert werden.

Zu 4:

Benachbart zu dem Allgemeinen Wohngebiet befindet sich die Veranstaltungsfläche der "Villa Scheid". Bei Beachtung der im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hierfür erteilten Regelungen (Nutzungseinschränkungen zur Nachtzeit, Vorgaben zur Beschallungslautstärke etc.) ist die Einhaltung und Unterschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete in den angrenzenden WA-Flächen aus den durchgeführten Untersuchungen zum Baugenehmigungsverfahren abzuleiten.

Zu 5:

Zur Erschließung des Pallottioner-Geländes wird im Bereich der B 417 eine Linksabbiegerspur in Richtung *In den Klostergärten* erforderlich. Da diese Maßnahme als „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV gesehen wird, wurde vorsorglich auch untersucht, ob beurteilungsrelevante Pegelveränderungen in Höhe der benachbarten Bestandsgebäude zu erwarten sind. Im Ergebnis der Berechnungen sind keine Pegelveränderungen > 3 db(A) zu erwarten, die Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden erforderlich machen würden.

Auch die geplante Änderung der rechtlichen Qualität der Straße *In den Klostergärten* im Hinblick auf eine künftig öffentliche Verkehrsfläche wird anhand der Kriterien der 16. BImSchV geprüft. Auch hierfür stellt der Gutachter fest, dass Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden nicht erforderlich werden.

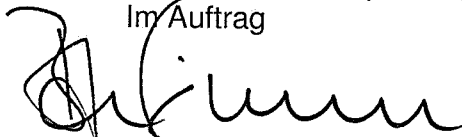
Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht, der als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist, den erstellten Fachgutachten sowie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB dokumentiert. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit dem erforderlichen Gewicht in die abschließende Abwägungsentscheidung eingeflossen. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser als Satzung beschlossen werden konnte.

Limburg a. d. Lahn, den 10.04.2017

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



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