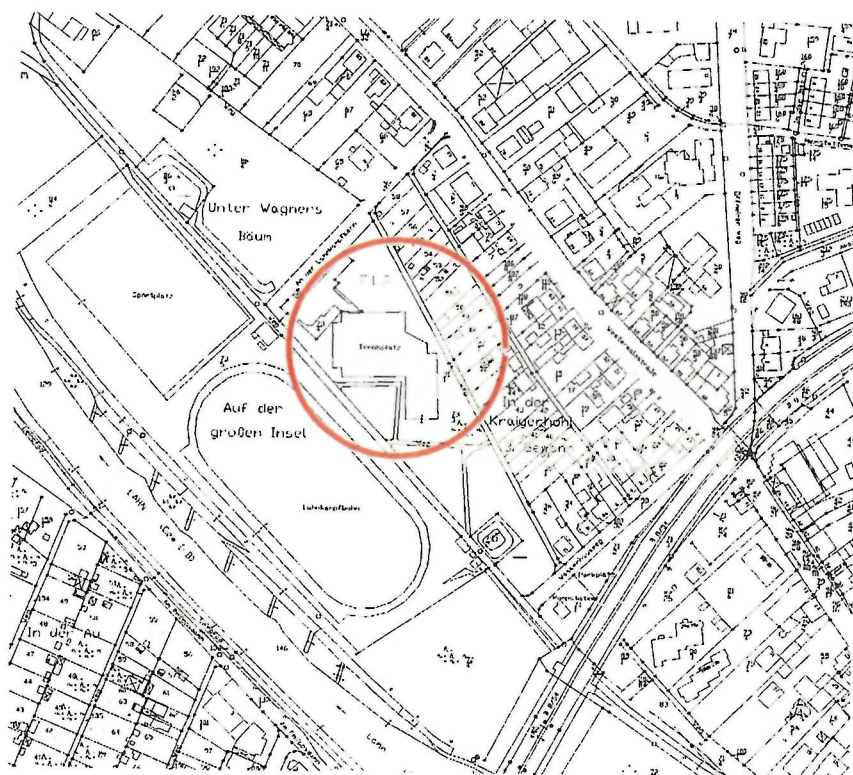




Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan
„Sportanlage An der Lahnkampfbahn“
Stadtteil Limburg (Innenstadt)



Lage des Plangebietes

ze1-sl

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan
„Sportanlage An der Lahnkampfbahn“
Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Inhalt:

1. Ziel des Bebauungsplanes
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn hat in ihrer Sitzung am 27. April 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportanlage An der Lahnkampfbahn“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für eine Dreifeldsporthalle für die Marienschule.

Die Marienschule Limburg mit insgesamt mehr als 1.500 Schülerinnen und Studierenden besitzt lediglich eine kleine, nicht normgerechte Einfeldturnhalle. Um die Pflichtstundenverordnung zu erfüllen, sind 131 Sportstunden pro Woche erforderlich. Hierbei sind Arbeitsgemeinschaften, Wahlunterricht und Angebote des beruflichen Bereiches, wie musikalisches Gestalten, nicht eingerechnet. Bei ununterbrochener Belegung der Schulturnhalle mit täglich 11 Schulstunden (d. h. bis 17.35 Uhr) stehen jedoch maximal 50 Hallenstunden zur Verfügung, so dass die restlichen Sportstunden in der Heinz-Wolf-Halle, der Marktturnhalle, dem Limburger Ruderclub, in den Schwimmbädern Diez und Offheim, in der Turnhalle Eschhofen sowie im Stadion Lahnkampfbahn stattfinden. In diesem Schuljahr musste sogar die Aula partiell als Sportstätte ausgewiesen werden. Diese Hallensituation hat einen in vielerlei Hinsicht unzulänglichen Sportunterricht zur Folge, bei dem aufgrund der Entfernungen in der Regel weniger als 45 Minuten reine Unterrichtszeit bei einer Doppelstunde übrig bleiben.

Die Hallensituation dürfte sich ab dem kommenden Schuljahr noch deutlich verschärfen, da in der Heinz-Wolf-Halle die beruflichen Schulen als Hauptnutzer weiteren Bedarf angemeldet haben.

Der Schulträger der Marienschule, die St.-Hildegard-Schulgesellschaft, hat dies anerkannt und den Bau einer Sporthalle auf den Investitionsplan des Bistums Limburg gesetzt. Durch das Konjunkturpaket der Hessischen Landesregierung wird es möglich, den dringend benötigten Bau einer Dreifeldsporthalle deutlich vorzuziehen, so dass der Unterrichtsbedarf zeitnah abgedeckt werden könnte. Hierfür ist jedoch Bedingung, dass mit dem Bau der Sporthalle noch im Jahr 2009 begonnen wird.

Vor diesem Hintergrund wurden seitens des Schulträgers und der Marienschule Gespräche mit der Stadt Limburg im Hinblick auf ein geeignetes Grundstück geführt. Gleichzeitig hat die Marienschule angeboten, dass die Sporthalle in den Abendstunden und am Wochenende von städtischen Einrichtungen und Vereinen mitbenutzt werden kann.

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.04.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.05.2009 bis einschließlich 18.05.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)	03.04.2009 (Behördentermin) sowie 16.04. bis einschließlich 30.04.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	08.07.2009 bis einschließlich 10.08.2009
Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	05.10.2009
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.10. bis einschließlich 20.11.2009

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Mensch und Gesundheit

In Bezug auf für diese Schutzgüter relevante Punkte wie z. B. Lärm, Luftschadstoffe, Geruchs- und Lichtemissionen können keine negativen Auswirkungen aufgrund der Planung festgestellt werden. Bereits zuvor war die Fläche als Sportanlage genutzt, nämlich als Tennisplatz. Sie wird auch weiterhin der sportlichen Ertüchtigung der Menschen und somit ihrer Gesundheit dienen.

Durch den Bau der Sporthalle kommt es im Rahmen von Sportveranstaltungen und Freizeitnutzungen zu temporären Lärmemissionen. Insbesondere bei Abendveranstaltungen kommen durch den an- und abfließenden Verkehr Emissionen hinzu. In der übrigen Zeit ist gegenüber dem Status quo mit keinen negativen Veränderungen zu rechnen.

Umgehend von der Sporthalle ausgehenden Geräuschentwicklungen durch den Betrieb der Sportanlage selbst sowie den an- und abfließenden Verkehr beurteilen zu können, wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben. Die gutachterliche Stellungnahme P09039 der GSA Limburg GmbH vom 10. September 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass für das angrenzende Mischgebiet die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten werden, sofern auf Bauantragsebene verschiedene Punkte beachtet werden. Die Geräuschimmissionsprognose zeigt auf, dass aus der Nutzung der Halle für den Schulsport keine Geräuschimmissionen zu erwarten sind, die den Immissionsrichtwert von 60 dB (A) tags erreicht oder überschreitet. Für die erweiterte Nutzung für den Vereinssport in den Abendstunden bis 22.00 Uhr werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) ebenfalls eingehalten. Je nach künftiger Vereinssportnutzung können jedoch Anforderungen an das Geschlossenhalten von Lüftungsflächen in den Fassaden der Sporthalle in Richtung der Wohnbebauung ergeben. Entlüftungsmöglichkeiten über die Dachflächen können hiervon ebenfalls beeinträchtigt sein. Dies betrifft insbesondere die Überschreitung der Ruhezeit nach 22.00 Uhr. Hier ist darauf hinzuwir-

ken, dass die Hallennutzung bis lediglich 21.30 Uhr erfolgt, so dass bis spätestens 22.00 Uhr die Personen die Halle verlassen haben und mit dem Auto weggefahren sind.

3.2 Flora und Fauna

Durch die Nutzung als Tennisplatz ist das Artenspektrum sowohl der Flora auch als auch der Fauna stark eingeschränkt. In Bezug auf die Flora ist einzig eine Baumreihe im Süden des Plangebietes erwähnenswert. Diese Baumallee soll erhalten werden. Weiterhin bestehen Einzelbäume innerhalb des Plangebietes, die ebenfalls weitestgehend erhalten werden sollen.

Mit der Umsetzung der Planung ist der Verlust von Einzelbäumen verbunden. Weitere wertvolle Strukturen werden nicht zerstört. Auf die Fauna hat das Vorhaben keine nennenswerten Einflüsse. Das Artenspektrum der Flora kann durch notwendige Eingrünungsmaßnahmen erhöht werden.

Innerhalb des Plangebietes wurden während der Bestandsaufnahmen geschützte Zauneidechsen festgestellt. Im Bereich der privaten Grünfläche (Randbereiche der südlichen Mulde) werden zur Förderung der lokalen Zauneidechsenpopulation auf einer Fläche von 500 m² dauerhaft reich strukturierte Biotopmosaike geschaffen, die während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen geschützt werden. Die neuen Lebensräume müssen vor dem Einsetzen der gefangenen Tiere mit einem Reptilienschutzzaun eingefriedet werden (FCS-Maßnahme). Die Habitate sollen eine möglichst sonnenexponierte Lage besitzen, wobei die Böschungsneigung maximal 40° betragen darf. Das Substrat muss locker und gut drainiert sein. Die Maßnahme ist dauerhaft vor mutwilligen Störungen oder Zerstörungen zu schützen. Das kann z. B. durch Aufklärung und Patenschaften etc. geschehen. Eine Einzäunung ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Für die dauerhafte Sicherung des Biotopmosaiks ist die Lenkung der Sukzession durch die Beseitigung zu stark aufkommender Vegetation und die Erhaltung der leicht angrabbaren Eiablageplätze erforderlich. Die Unterhaltungsmaßnahmen müssen nicht regelmäßig und nicht jährlich durchgeführt werden. Im Zuge der sonstigen Unterhaltungsmaßnahmen der Grünflächen sollte jedoch in mehrjährigem Turnus überprüft werden, ob die Maßnahmenflächen noch dem Leitbild der Maßnahme entsprechen.

Da nicht sichergestellt werden kann, dass doch während der Bauphase einzelne Individuen der Zauneidechsenpopulation den Bauarbeiten zu Opfer fallen, wurde ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 03.11.2009 genehmigt mit folgenden Auflagen:

- a) Die geplante FCS-Maßnahme ist entsprechend der textlichen Beschreibung und Darstellung in den Antragsunterlagen auf einer Fläche von 500 m² fachgerecht anzulegen, zu sichern und zu unterhalten. Dabei ist der überwiegende Teil der FCS-Maßnahme entsprechend der textlichen Beschreibung vor Beginn des Baues der Sporthalle umzusetzen.
- b) Beginn und Abschluss der baulichen Umsetzung der FCS-Maßnahme sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die fachgerechte Durchführung ist durch eine

sog. „Ökologische Baubegleitung“ sicherzustellen. Die hierfür verantwortliche Person ist der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Baubeginn zu benennen.

- c) Die Wirksamkeit der Maßnahme ist zu überwachen. Es ist ein jährliches Monitoring durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- d) Diese Ausnahmegenehmigung ist dem Bebauungsplan „Sporthalle An der Lahnkampfbahn“ in geeigneter Weise zuzuordnen.

3.3 Boden

Der Boden ist durch die langjährige Nutzung als Tennisplatz bereits gestört und überformt. Die Oberfläche ist mit Rotsand versehen. Es kommt zu einer Teil- und Vollversiegelung von Grundflächen durch den Parkplatz. Im Bereich der Eingrünungsflächen wird sich die Bodenstruktur weitgehend regenerieren. Als Ersatz für die Flächenversiegelung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die jedoch den Verlust am Boden nicht aufheben kann.

3.4 Wasser

Zurzeit befindet sich die Fläche sowohl im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet als auch teilweise im Abflussgebiet der Lahn. Derzeit wird eine Neuausweisung der Überschwemmungsgebiete ein Retentionskataster erstellt. Nach dem ersten Entwurf für ein neues Überschwemmungsgebiet Lahn liegt die Fläche nach wie vor im Überschwemmungsgebiet, allerdings nicht mehr im Abflussgebiet der Lahn.

Im Rahmen einer wassertechnischen Berechnung wurden die Punkte 4 – 10 des § 14 Abs. 2 HWG abgearbeitet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen 6 – 8 Limburg.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 73/2 ein Trinkwasserbrunnen. Um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Trinkwassergewinnungsanlage abschätzen zu können, wurde eine hydrogeologische Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt und Geologie Wiesbaden (HLUG) eingeholt. Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme vom 22.06.2009 ist, dass unter Berücksichtigung verschiedener Auflagen zur Bauausführung keine negativen Auswirkungen auf den Trinkwasserbrunnen zu befürchten sind.

3.5 Luft und Klima

Die Verdunstungsrate und somit der temperatursenkende Einfluss auf das Kleinklima ist nur gering bis mäßig. Luftverunreinigende Emissionen gehen von der Fläche nicht aus. Durch die Teil- und Vollversiegelung von Grundflächen wird die Verdunstungsrate weiter

reduziert. Je nach Belagsart kann es zu einer Aufheizung der Grundflächen und Abstrahlung der Wärme kommen, so dass das Kleinklima negativ beeinträchtigt wird. Dies kann in gewissem Maße durch Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere eine extensive Dachbegrünung, reduziert werden.

Luftverunreinigende Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bestimmt durch die bestehenden Sportanlagen, die teilweise ungenutzt sind (Tennisplätze). Landschaftsbildprägende Elemente bilden eine Baumreihe entlang des Fußweges. Östlich grenzt ein Spielplatz an.

Durch den Bau der Sporthalle kommt es zu weiteren baulichen Maßnahmen, die sich auf das Landschaftsbild negativ bemerkbar machen. Weiterhin kommt es zu dem Verlust der Einzelbäume.

Durch die extensive Dachbegrünung, eine Reduzierung der Höhenentwicklung sowie einer hochwertigen Architektur kann hier entgegengewirkt werden.

3.7 Erholung und Freizeitnutzung

Eine Erholungsfunktion des direkten Plangebietes ist durch die brachliegende Nutzung des Tennisplatzes nicht gegeben. Der angrenzende Fußweg wird sowohl durch Spaziergänger sowie Jogger und Radfahrer genutzt. Durch das Vorhaben wird insbesondere die Freizeitnutzung verstärkt. Die Sporthalle bietet vielfältige Möglichkeiten dazu. Das umgebende Wegenetz kann weiterhin für die Erholungsfunktion genutzt werden.

Weiterhin wird eine möglichst harmonische Einbettung der Sporthalle in das Plangebiet angestrebt. Dies erfolgt durch eine höhenreduzierte Architektur und Begrünungsmaßnahmen. Großzügige Eingrünung der Sporthalle ist vorgesehen, wodurch die Beeinträchtigung durch die baulichen Anlagen reduziert wird.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gingen folgende umweltbezogenen Stellungnahmen ein.

- Regierungspräsidium Gießen vom 17.04.2009 sowie vom 12.08.2009
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, vom 15.05.2009

- Landkreis Limburg-Weilburg, Untere Naturschutzbehörde, vom 27.04.2009 sowie vom 16.07.2009
- Landkreis Limburg-Weilburg, Gesundheitsamt, vom 05.08.2009
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg vom 24.07.2009
- Landkreis Limburg-Weilburg, Untere Wasserbehörde vom 04.08.2009

Die Abwägung der Stellungnahmen sowie die Integration der Fachgutachten in den Bebauungsplanentwurf führten zu folgenden Änderungen der Planinhalte:

- Überarbeitung des Baufeldes für die Sporthalle
- Festsetzung einer Grundfläche von 2.100 m² (bislang 1.400 m²)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m (bislang 8 m)
- Festsetzung der Unzulässigkeit von Einfriedungen
- Festsetzungen von Retentionsmulden innerhalb des Plangebietes
- Festsetzung einer FCS-Maßnahme

Von der öffentlichen Auslegung wurden 48 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange unterrichtet. Dabei gingen folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme
Privatperson Jergus	Erweiterung des Geltungsbereiches der Kleingärten zur Schaffung von Bauland. Verschiebung des Baukörpers nach Süden.
Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände	- Hinweis auf Überschwemmungsgebiet - Hinweis auf Alternativenprüfung - Hinweis auf Landschaftsschutzgebiet „Auen verband Lahn/Dill“
Regierungspräsidium Gießen	- Hinweis auf Trinkwasserschutzgebiet - Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 14 HWG mit der Aufnahme ergänzender Festsetzungen - Immissionsschutzrechtliche Anforderungen müssen erfüllt werden durch ergänzende Aussagen seitens des Gutachters

Die Abwägung führte jedoch zu keinen Änderungen der Planinhalte, so dass der abschließende Beschluss gefasst werden konnte.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss wurden verschiedene Alternativstandorte geprüft. Es wurden innerstädtische Freiflächen untersucht, die sich in Besitz der Stadt Limburg befinden.

5.1 Graupfortstraße

Bei diesem Standort handelt es sich um eine mögliche Aufstockung des Parkhauses an der Graupfortstraße. Die Grundstücke 87/1, 88/1 und 89/1 der Flur 35 sind in Besitz der

Stadt Limburg und befinden sich in direkter Nachbarschaft zur Marienschule. Eine Aufstockung des Parkhauses kommt jedoch aufgrund statischer Probleme des Parkhauses leider nicht in Betracht.



5.2 Tal Josaphat

Die Grundstücke 102/1 sowie 104/4 der Flur 30 befinden sich im Eingangsbereich zum Naherholungsgebiet Tal Josaphat in unmittelbarer Nähe zu Teichanlagen und einem Spielplatz. Das Grundstück schließt direkt an die Steilhänge des Greifenberges an. Die Fläche wird derzeit vom Technischen Hilfswerk als Lagerplatz genutzt und ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern stark eingewachsen. Die Erschließung des Grundstückes kann über den Weg „Tal Josaphat“ erfolgen. Der Standort ist von der Marienschule aus über die Grabenstraße, Frankfurter Straße und der Straße Tal Josaphat zu Fuß gut erreichbar. Der Fußweg beträgt 460 m. Aufgrund seiner Lage am Fuße des Greifenberges und der vorhandenen Vegetation ist eine Bebauung des Grundstückes naturschutzrechtlich äußerst problematisch. Das Raumprogramm kann aufgrund der örtlichen Grundstücksverhältnisse nur eingeschränkt realisiert werden.



5.3 Gartenstraße

Die Grundstücke 17/1, 17/4 tlw., 17/8, 70/4 tlw. sowie 70/6 tlw. der Flur 50 liegen im direkten Anschluss an die Johann-Wolfgang von Goethe-Schule und den Kindergarten an der Gartenstraße. Hier könnten Freiflächen der Schule sowie des Kindergarten für den Neubau genutzt werden. Der Fußweg von der Marienschule über die Grabenstraße, Frankfurter Straße, Tal Josaphat, Fußgängerunterführung, im Schlenkert, Cahenslystraße zur Gartenstraße beträgt 1,14 km. Der Standort ist somit von der Marienschule nur schlecht erreichbar. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist mit erheblichen immissionsrechtlichen Problemen zu rechnen. Die Erschließung des Innenbereiches ist schlecht, da nur ein kleiner Fußweg auf die Fläche führt. Die Anlage zusätzlicher Stellplätze für die Sporthalle ist problematisch.



5.4 An der Lahnkampfbahn

Hierbei handelt es sich um das Flurstück 73/3 der Flur 8, das sich im Eigentum der Stadt Limburg befindet. Das Flurstück ist insgesamt 10.040 m² groß und ist im Kataster als Grünanlage / Tennisplatz eingetragen. Auf dem südöstlichen Grundstücksteil befindet sich ein Kinderspielplatz. Die auf dem Grundstück vom VfR 19 bespielten Tennisplätze wurden zwischenzeitlich aufgegeben und zurückgebaut. Diese Fläche liegt derzeit brach und eignet sich als einzige verfügbare Fläche aus mehreren Gründen als Standort für die geplante Schulsporthalle der Marienschule.



5.5 Bewertung

Die nachfolgende Tabelle fasst die verschiedenen Bewertungskategorien für die einzelnen der Standorte zusammen.

	Graupfort- straße	Garten- straße	Tal Josaphat	An der Lahnkampf- bahn
Erreichbarkeit von der Marienschule	++	-	+	-
Beeinträchtigung der Natur	++	o	--	o
Synergien mit anderen Sporteinrichtungen	o	o	--	++
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	++	+	--	o
Beeinträchtigung Wohnumfeldes durch Immissionen	++	--	+	o
Beeinträchtigung von Naherholungsgebieten	++	o	--	-
Erschließung	-	-	o	++
Bauliche Umsetzbarkeit	--	++	-	+

Erläuterung:

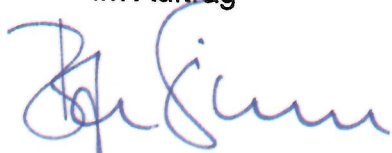
- ++ = sehr gut
- + = gut
- o = neutral
- = schlecht
- = sehr schlecht

Nach dieser Standortsuche kristallisierte sich der Bereich an der Lahnkampfbahn als der geeignetste Standort heraus.

Die Fläche steht in einem baulichen und funktionalen Kontext zu der angrenzenden Lahnkampfbahn. Bereits vorhandene Parkplätze können mitbenutzt werden. Weiterhin ist der

Bereich den Marienschülerinnen bekannt, da die Lahnkampfbahn seit Jahrzehnten in den Sommermonaten als Leichtathletikanlage mitbenutzt wird. Mit einem Fußweg von 1,22 km ist er allerdings ungünstig erreichbar, allerdings stellt der Fußweg kein Gefährdungspotential dar, da er – mit Ausnahme des Abschnittes der Alten Lahnbrücke – durch verkehrsberuhigte bzw. -freie Bereiche führt.

Limburg a. d. Lahn, den 23.04.2010
Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung
Im Auftrag



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