

STADT WEILBURG A. D. LAHN

Kernstadt



Begründung zum

Bebauungsplan

„Stadion Weilburg“

erstellt von


dp - freiraum


dipl.- ing. dirk pott
landschaftsarchitekt


in der kornwies 25
65599 dornburg
ot. langendernbach




Stand April 2019
Satzung

 0 64 36 60 23 33

 0 64 36 60 23 56

 info@dp-freiraum.de

 www.dp-freiraum.de

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES.....	5
1.1. Ziel und Zweck der Planung.....	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1. Regionalplan	6
2.2. Flächennutzungsplan	7
2.3. Schutzgebiete.....	7
3. TOPOGRAPHISCHE LAGE, GRÖSSE, ABGRENZUNG UND NUTZUNG.....	7
4. FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE.....	8
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.5. Abfallboxen.....	11
4.6. Erdarbeiten.....	11
4.7. Dachform- und gestaltung.....	11
4.8. Einfriedungen.....	12
4.9. Umweltbelange.....	12
4.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
5. INFRASTRUKTUR.....	13
5.1. Verkehr.....	13
5.2. Wasserversorgung.....	14
5.3. Abwasserentsorgung.....	14
5.4. Strom-/ Gasversorgung.....	15
5.5. Abfallbeseitigung.....	16

5.6. Telekommunikation.....	16
6. BERÜCKSICHTIGUNG FACHGESETZLICHER BELANGE.....	16
6.1. Bodendenkmäler/ Bodenfunde.....	16
6.2. Bodenschutz.....	16
6.3. Bergaufsicht.....	17
6.4. Lebensmittelrechtliche Vorschriften.....	18
7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	18
8. QUANTITATIVE ANALYSE D. BEBAUUNGSPLANES.....	18
9. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	19
I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	19
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	20
III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN.....	20
IV. HINWEISE.....	21
3. Bergaufsicht.....	22
10. PFLANZLISTE.....	24
11. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....	25

1. Allgemeines

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Sportanlage des Stadions in Weilburg wurde Anfang der 70er Jahre errichtet. Durch die intensive Nutzung der vergangenen Jahrzehnte waren die Einrichtungen in die Jahre gekommen. Auch nicht zuletzt die veränderten Anforderungen an moderne Sportstätten machten eine Sanierung und Neuordnung der Sportanlage notwendig.

Daher wurde 2015/ 2016 die bestehende Kampfbahn Typ C mit Naturrasengroßspielfeld, umliegenden Tennesegmenten, Tennerundlaufbahnen und leichtathletischen Einrichtungen in ein Kunststoffrasengroßspielfeld mit Kunststofflaufbahn (4 x 100 m), Kugelstosstrainingsanlage und Weitsprunganlage umgebaut.

Die Sportanlage soll künftig sowohl dem Schulsport des angrenzenden Gymnasiums, als auch den Fussballvereinen der Stadt Weilburg zur Verfügung stehen. Die Sanierung wurde federführend durch den TuS Kubach 1945 e.V. durchgeführt.

Nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Limburg-Weilburg konnten die vorgenannten Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld der Baumaßnahme über ein Baugenehmigungsverfahren baurechtlich legitimiert werden. Die bereits errichtete Beachvolleyballanlage wurde dabei ebenso behandelt und berücksichtigt, wie auch die gegenüber der ursprünglichen Baugenehmigung leicht verschobenen Position der Anfang der 90er Jahre errichteten Garage für Pflegegeräte und Ausstattungsgegenstände.

Im Zuge der Nutzung der neuen Anlage stellte sich relativ schnell heraus, dass neben der Sanierung des bestehenden Funktionsgebäudes (bereits in großen Teilen abgeschlossen), für einen ordentlichen Betrieb der Anlage, Ergänzungen der Baulichkeiten notwendig werden (zusätzliches Gerätelager „Fussball“, zusätzliches Gerätelager „Schulsport“, Einrichtung einer Aufenthaltsmöglichkeit für einen Personenkreis von ca. 30-50 Personen – Aufenthaltsraum).

Die bisher genehmigten Vorhaben beruhen alle auf der Tatsache des Erhalts der Bestandsanlage. Da nun aber weitere bauliche Maßnahmen angestrebt werden und sich diese weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gem. §34 BauGB) befinden, noch für Sportanlagen der Privilegierungstatbestand gem. §35 BauGB gilt, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für spätere Baugenehmigungen erforderlich (planungsrechtliche Absicherung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Stadt Weilburg der planungsrechtlichen Verpflichtung des §1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, welche die sozialen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

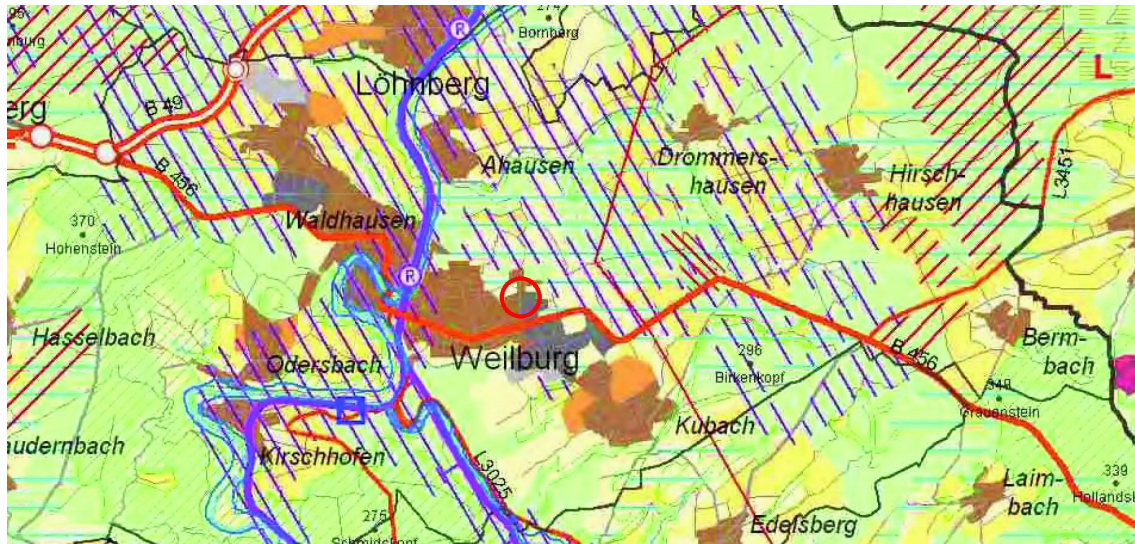
Das Städtebauliche Planungserfordernis ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Sportanlage u.a. zur Erhaltung und Entwicklung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen auch für künftige Generationen
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse
- Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- Abrundung des Ortsrandes (aus Sicht der Stadt, bezogen auf die ober- und unterhalb des Baufensters vorhandenen rückseitigen Baufuchten angrenzender Bebauung (Wohnbebauung/ Schulbauten)
- Begrenzung einer allzu massiven Siedlungsausweitung in die freie Landschaft

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Regionalplan

Die Fläche des Bebauungsplans „Stadion Weilburg“ ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft, überlagert durch ein VBG für besondere Klimafunktionen sowie ein VBG für den Grundwasserschutz ausgewiesen.



Karte I: Planauszug Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Die Überplanung des Geltungsbereiches der vorhandenen Sportanlage i.V.m. der Sanierung und Erhaltung der Sportanlage am entsprechend vorgeprägten Standort sowie die beabsichtigte „Nachverdichtung“ der Bestandsbebauung der Funktionsgebäude der Sportanlage kann aus Sicht der Stadt Weilburg und der Oberen Landesplanungsbehörde mit den Festlegungen des RMP 2010 vereinbart werden.

2.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadion Weilburg“ als „Grünfläche - Zweckbestimmung: Sportplatz“ aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Umsetzung der geplanten Maßnahme daher nicht notwendig.

2.3. Schutzgebiete

Das Areal der Sportanlage liegt weder in einem FFH- Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet. Westlich verläuft in ca. 500m Entfernung das FFH- Gebiet Lahntal und seine Hänge (5515-303). Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

3. Topographische Lage, Größe, Abgrenzung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/5, 60/6 (tlw.) der Flur 005, Gemarkung Ahausen und die Flurstücke 160/3 (tlw.), 171/2 (tlw.), 198/1 (tlw.), 199/1 (tlw.), 227/1 (tlw.), 262/36 (tlw.) der Flur 006, Gemarkung Weilburg. Die Größe beläuft sich auf ca. 28.026 m².

Die Sportanlage wird über den südöstlich verlaufenden, asphaltierten Weg erschlossen. Eine gepflasterte Zufahrt führt auf das in einer Senke gelegene Areal. Südöstlich ist hinter der vorhandenen Zaunanlage eine einreihige Gehölzhecke vorhanden. Östlich und nördlich schließt ein kleinwaldartiger Sukzessionsstreifen (einer Böschung) an das Sportgelände an und trennt dieses von der nördlich gelegenen Sportanlage der "Gagern-Schule".

Die 2015/ 2016 sanierte Sportanlage des „Stadion Weilburg“ besteht aus einem Kunststoffrasengroßspielfeld (mit Flutlichtausstattung) mit Kunststofflaufbahn (4 x 100m), Kugelstosstrainingsanlage (Tenne) und Weitsprunganlage (Sandgrube mit Kunststoffanlauf). Für die Wurfdisziplinen wird die an Kunststoffflächen angrenzende Wiesenfläche genutzt. Der Anlauf für Wurfdisziplinen ist in Laufbahn und Kugelstossanlage integriert. Umlaufend sind befestigte Wege angeordnet.

Die Tribüne wurde im westlichen Teil aufgegeben. Ein Teil der ansich wassergebunden Tribünenanlage ist entlang des Großspielfeldes durch Betonpflaster befestigt.

Die Beachvolleyballanlage ist als zusammenhängende Sandfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes integriert.

Das östliche Sportheim ist eingeschossig.

Im Umfeld der Anlage ist südwestlich das Gymnasium "Philippinum" angrenzend. Südlich und östlich befinden sich hinter dem Erschließungsweg landwirtschaftlich genutzte Wiesen. Auch westlich sind Wiesenareale vorhanden. Nördlich befindet sich das Gelände der bereits erwähnten "Gagern-Schule".

Das Areal in einer Senke ist sowohl in den anschließenden Hängen nach Süden als auch nach Norden und Osten exponiert. Es ist auf einer Höhe von ca. 185 -191 m ü. NN gelegen.

Ein Durchstreifen von größeren bodengebundenen Tieren ist wegen vorhandener Einfriedungen nicht möglich. Durch die umgebende Eingrünung, die vorhandenen Gebäude

und die leichte Kessellage ist die geplante Bebauung nur aus dem direkten Umfeld und minimal aus südwestlicher Richtung einsehbar.

4. Festsetzungen und Begründung der Planinhalte

Die vorliegende Bauleitplanung soll besonders auf die ortstypische Nutzung und Bebauung eingehen. Der Bebauungsplan „Stadion Weilburg“ legt den Geltungsbereich entsprechend der Nutzung weitgehend als „Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz“ fest.

Der Bebauungsplan beschränkt sich im Weiteren auf die wesentlichen und unbedingt notwendigen Festsetzungen, um eine größtmögliche Gestaltungsheit zu gewähren.

Diese sind in Abstimmung und auf Grundlage der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans getroffen:

4.1. Art der baulichen Nutzung

Errichtung funktionsgemäßer baulicher Anlagen und sonstiger Einrichtungen innerhalb der „Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz“

Das Plangebiet wird größtenteils als Sportanlage genutzt. Der hochbauliche Bereich innerhalb der „Grünfläche“ (Errichtung funktionsgemäßer baulicher Anlagen und sonstiger Einrichtungen zur Nutzung der Grünfläche) ist mit den „Zweckbestimmungen“ Funktionsgebäude Sportheim/ Materiallager, Geräteraum 1 + 2, Schutzhütte und Kassenhaus festgesetzt. Entsprechend den sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind vorhanden bzw. in den beschriebenen Erweiterungen geplant.

Die Nutzungsinhalte beschränken sich im Weiteren auf die Bereiche Großspielfeld, Beachvolleyball- und leichtathletische Anlagen mit umlaufenden Wegen und Tribünen.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind alle für einen ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb (auch im Rahmen von schulischen Veranstaltungen) erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen zulässig, insbesondere:

- 1 Grossspielfeld (Kunststoffrasengrossspielfeld 100,0 x 67,0m brutto) inkl. Spielerkabinen (für Ersatzspieler) und Tribüne mit Überdachung
- Leichtathletische Anlagen (100 m - Sprintstrecke, Weitsprunganlage mit Anlauf, Kugelstossanlage, Werferfeld mit Anlauf - Befestigung weitgehend mit Kunststoffbelägen)
- Beachvolleyballanlage (3-4 Spielfelder - Gesamtgröße ca. 110 x 25m)
- innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen (z. B. für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten, von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der

Sportanlagen und der Grünflächen, Umkleideräume, Duschen, Toiletten, Sanitätsräume, Versammlungsraum, Abstellräume), Geräteräume, Kassenhaus und Schutzhütte zulässig,

- Einfriedung, Ballfangzäune, Toranlagen und Eingangsportal mit Namensgebung
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern,
- Flächenbefestigungen für Zuwegungen und Erschließungsanlagen, Zuschauerbereiche, (Aufenthaltsbereiche/ Tribünen mit entsprechendem Wetterschutz), multifunktional nutzbare Platzflächen,
- Flutlichtanlagen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der max. Grundfläche (GR), die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der max. Firsthöhe. Hierdurch soll neben den weiteren Festsetzungen einer überdimensionierten Bodenversiegelung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt werden. Folgende Werte sind im Einzelnen festgesetzt:

- **Zahl der Vollgeschosse** **1**

Vollgeschosse gem. § 2 (4) HBO sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen, zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen, für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

- **Grundfläche (GR)**
 - **Funktionsgebäude** **400 m²**
 - **Sportheim/ Materiallager**
 - **Geräteraum 1** **55 m²**
 - **Geräteraum 2** **50 m²**
 - **Kassenhaus** **15 m²**
 - **Schutzhütte** **10 m²**

Alternativ zur GRZ wird in diesem Bebauungsplan die zulässige Grundfläche (GR) in einer absoluten Zahl festgesetzt. Die Zahl der max. Grundfläche (GR) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche des jeweiligen Baufensters max. durch Gebäude überbaut werden darf.

Sie ist das Maß der baulichen Nutzung im Interesse der Vermeidung einer zu starken Bodenversiegelung.

Innerhalb der „Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist lediglich die Errichtung funktionsgemäßer, baulicher Anlagen und sonstiger Einrichtungen, die der jeweiligen Zweckbestimmung der Fläche dienen und für ihre Nutzung erforderlich sind, zulässig.

Die Größe der dem Betrieb der Sportanlage dienenden Gebäude und Einrichtungen muss sich hierbei am tatsächlichen Bedarf, der sich aus der zweckmäßigen Nutzung der Sportanlage ergibt, orientieren.

Die Festsetzung der vorgenannten Grundfläche für die einzelnen Einrichtungen ist wie folgt begründet:

geplante GR 400 m²

- vorhandene Grundfläche ca. 230 m²
- Funktionsgebäude Sportheim/
Materiallager
 - zusätzlich vorgesehener Anbau als Gastraum an bestehendes Vereinsheim ca. 120 m²
 - Überdachung Freibereich ca. 50 m²

geplante GR 55 m²

- vorhandene Grundfläche Doppelgarage ca. 35 m²
- Geräteraum 1
 - zusätzlich vorgesehene Garage wegen Nutzung des Fußballfeldes von mehreren Vereinen ca. 20 m²

geplante GR 50 m²

- vorhandene Grundfläche Materialcontainer Beachvolleyball ca. 25 m²
- Geräteraum 2
 - zusätzlich vorgesehene Ergänzung Materialcontainer „Schulsport“ ca. 25 m²

geplante GR 15 m²

- vorhandene Grundfläche Kassenhaus ca. 10 m²
- Kassenhaus

geplante GR 10 m²

- Schutzhütte

vorhandene Grundfläche Schutzhütte ca. 10 m²

- **Firsthöhe** **5,5 m**

Durch deren Festsetzung soll einer ortsuntypischen Überdimensionierung der Gebäudehöhe entgegengewirkt werden und eine optische Einbindung in den Landschaftsraum erreicht werden. Die max. Firsthöhe wird ausgehend vom Rohfußboden „Erdgeschoss“ gemessen.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen wird die künftige durch Hochbauten überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Sie ist auf die örtlichen Gegebenheiten und Proportionen bezogen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Funktionsflächen (Zufahrten, Wege, Tribünen, etc.) und Sportanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht für Zwecke der Sportanlage benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (mindestens Rasen/Wiesenansaat).

4.5. Abfallboxen

Stellplätze für Abfallbehälter sind - gemessen an ihrer Funktion und ihrem Volumen - überproportional gestaltwirksam. Stellplätze für Abfallbehälter sind daher mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind. Sie können z.B. gut in bauliche Anlagen einbezogen werden.

4.6. Erdarbeiten

Das Abschieben des Oberbodens hat zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Blatt 2. zu erfolgen. Eventuell notwendige Zwischenlagerung sind in flachen Mieten aufzubringen. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist das Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen vorzunehmen, soweit möglich. Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen).

Zur Schonung des ohnehin knappen Deponieraumes und zur CO²- Reduzierung (durch Vermeidung von Transportfahrten) sollte der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume auf den Baugrundstücken wiederverwendet werden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.

4.7. Dachform- und gestaltung

Zur Dacheindeckung ist hartes Material in dunklen Farben zu verwenden.

Dachbegrünungen, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

4.8. Einfriedungen

Neu zu errichtende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0m, analog der bestehenden Zaunanlage, nicht überschreiten und sollten einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

4.9. Umweltbelange

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sehen vor, dass bei der Durchführung eines Vorhabens, welches Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Dem Artenschutz kommt in diesem Rahmen aufgrund der aktuellen Gesetzeslage sowie Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu.

Gemäß den Ausführungen des Informationssystems "Hessenviewer" sind im direkten Plangebiet keine Schutzgebiete und Biotop ausgewiesen und kartiert. Bei Ortsbegehungen konnten diesbezüglich auch keine abweichenden Feststellungen gemacht werden. Auch sind keine FFH- Gebiete oder Vogelschutzgebiete in diesem Bereich festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Stadion Weilburg“ wird im „qualifizierten“, zweistufigen Verfahren erstellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der hieraus resultierende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der vollständige Ausgleich der Umweltauswirkungen wird in Abstimmung mit den relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange abgestimmt und gemeinsam mit dem Maßnahmenträger festgelegt.

Der vollständige Ausgleich ist gem. der Herleitung des Umweltberichtes und der darin enthaltenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im direkten Plangebiet (v.a. durch Bewirtschaftungsregelungen und Begrünungsmaßnahmen) möglich.

Sämtliche Umweltbelange werden detailliert abgearbeitet und vollumfänglich gewürdigt. Dem Artenschutz wird entsprechend Rechnung getragen. Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Eingriffe, durch vorhandene und künftige Baulichkeiten, sind entlang der westlichen-, nördlichen- und östlichen bis südöstlichen Gebietsgrenzen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die mit dem Entwicklungsziel "Wiese mit 3-4 schuriger Mahd" versehenen Bereiche sind nach dem Rückbau der ursprünglichen Kampfbahn mit einer Wiesenmischung eingesät und als Mähwiese entwickelt worden. Diese werden 3-4 mal pro Jahr gemäht.

Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Walzen, Schleppen und Eggen der Wiesen wird in der Zeit vom 1.3. bis 1.7. ausgeschlossen.
- Eine Düngung der Wiesen ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.



- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.

Für die zusätzlich mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Bereiche ist die Erhaltung und Entwicklung der dortigen Gehölzstrukturen festgesetzt.

Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Eine Düngung der Gehölze ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.

Sollten künftig Pflanzungen vorgenommen werden, so ist die Artenauswahl unbedingt der aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen:

5. Infrastruktur

Hinweis: Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im Bereich der Liegenschaft des „Stadion Weilburg“. Im Zuge des Ausbaus können die einzelnen Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hier angebunden werden.

5.1. Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das städtische Wegenetz, den südöstlichen, asphaltierten Weg und die internen gepflasterten Zufahrten gewährleistet. Südlich oberhalb der Sportanlage befindet sich eine asphaltierte Stellplatzanlage.

Über die städtische „Königsberger Straße“ ist die Anbindung an die Ortslage und überregional über die Bundesstraße 456 „Frankfurter Straße“ ausreichend gewährleistet. Das Plangebiet grenzt nicht an klassifizierte Straßen und befindet sich außerhalb straßenrechtlicher Bauverbots- und Baubeschränkungszone.

Da die Nutzung des relativ weit von der Bundesstraße entfernt gelegenen Planungsgebiets grundsätzlich unverändert bleibt, wird sich infolge der Bauleitplanung auf der Bundesstraße kein wesentlich höheres oder andersartiges Verkehrsaufkommen auf die örtlichen und überörtlichen Straßenanlagen ergeben.

Eigene Vorhaben von „Hessen Mobil“ und deren sonstige Belange werden durch das Bauleitplanverfahren nicht nachteilig betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist also bereits entsprechend der ursprünglichen Planung erschlossen. Die Bruttobreite der Straßenparzelle „Königsberger Straße“ beläuft sich auf 8,50 m. Die Fahrbahn ist für den Feuerwehr- und Rettungsverkehr ausreichend bemessen ausgebaut. Die Erschließungsstraßen sind so konzipiert, dass sie auch mit Schwerlastfahrzeugen (für den Feuerwehr- und Rettungsverkehr und auch zur Anfahrt eines 3-achsigen Müllsammelfahrzeuges) befahren werden können.

Die Abfallentsorgungsvorgänge (u. a. Fahrzeughaltungen) sind an die bereits bestehende Logistik der vorhandenen Baulichkeiten und die bisherige Sportanlage anzupassen.

Es sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen, auch im verkehrsberuhigten Bereich und Anliegerweg, für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorzusehen (Planungsgrundlage ist DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“).

5.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt nicht über das öffentliche Trinkwassernetz und ist unter Einhaltung der Regeln der Technik nur unter sehr hohen Bau- und Unterhaltungskosten aufgrund notwendiger, regelmäßiger Spülmaßnahmen möglich. Sie ist somit nicht über die Stadtwerke gesichert, sondern erfolgt über eine kreiseigene Leitung.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Das Stadion befindet sich allerdings innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der Planungsraum liegt in der weiteren Schutzzone II und teilweise innerhalb der Schutzzone II der Gewinnungsanlagen „Ottostollen“, „Erbstollen“ und „Grube Allerheiligen“ der Stadt Weilburg. Das Wasserschutzgebiet wurde mit Verordnung vom 07.09.1993 (StAnz. 50/93, S. 3069) geändert am 13.10.1995 (StAnz. 49/95, S. 3908) festgesetzt. Entsprechende Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten, insbesondere das Bauverbot und Verbot der Lagerung und des Umgangs mit wassergefährlichen Stoffen in Schutzzone II.

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer sowie deren Gewässerrandstreifen werden von der Planung nicht berührt.

Die Löschwasserversorgung ist nicht vom Wasserwerk der Stadt Weilburg sicherzustellen. Sie erfolgt über eine Privatleitung des Landkreises Limburg-Weilburg von der Heinrich-von-Gagern-Schule bis zum Sportgelände. Die angrenzenden Hydranten befinden sich im Eigentum des Kreises.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen (entspr. DVGW Arbeitsblatt W 405).

Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90/DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30/DIN4102) Umfassungen und einer harten Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 800l/min bzw. 48m³/h, Fließdruck mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90/DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30/DIN4102) Umfassungen und einer harten Bedachung oder bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90/DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30/DIN4102) Umfassungen und einer weichen Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 1600l/min bzw. 96m³/h, Fließdruck mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Die Löschwasserentnahmestellen –Hydranten- dürfen max. 120m vom Gebäude entfernt sein.

5.3. Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist durch den Anschluss an den bestehenden Abwasserkanal und die nachfolgenden Kanalisationsanlagen der Stadt Weilburg sichergestellt. Im Bereich des Sportplatzes befinden sich drei gesondert zu betrachtende Kanalnetze. Das Gelände des Stadions Weilburg befindet sich in einem „Trenngebiet“. Dabei ist eine klare Trennung des Schmutzwasser vom Niederschlagswasser vorzusehen.

Der im nördlichen Bereich befindliche Kanal DN 250 ist ein reiner Schmutzwasserkanal (Hausanschluss Stadion). Dieser mündet am nordwestlichen Rand des Stadions in einen

Kanal DN 250. Dieser ist ebenfalls ein reiner Schmutzwasserkanal und liegt im Eigentum des Landkreises Limburg-Weilburg. Er fungiert als Hausanschluss der Heinrich-von-Gagern-Schule.

Vom östlichen Rand des Stadions bis (Mitte) der Südseite verläuft ein Kanal DN 600. Er mündet in einen Kanal DN 900. Der Kanal DN 600 befindet sich in Verantwortung des Landkreises Limburg-Weilburg. Es handelt sich dabei um einen Regenwasserkanal, bzw. um einen Kanal zur Ableitung des Oberflächenwassers oberhalb des Stadions.

Der südlich und westlich des Stadions verlaufende Kanal DN 900 ist ebenfalls ein Regenwasserkanal. Er befindet sich in der Verantwortung des Abwasserverbandes Weilburg. Der Kanal DN 600 von Mitte der Südseite und westlich des Stadions ist stillgelegt. Teilbereiche werden allerdings vom Gymnasium Weilburg als Schmutzwasserhausanschluss genutzt.

Kanäle und Schachtbauwerke dürfen nicht überbaut werden. Die Zugänglichkeit zu den Kanälen und Schächten ist für die Betreiber der Anlagen zu gewährleisten.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Daher sollte bei der künftigen Errichtung von Gebäuden folgendes beachtet werden:

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll vom Verursacher verwertet werden. Es wird die Errichtung einer Zisterne und somit die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser empfohlen. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bzw. der Überlauf der Zisternen sollte auf den Grundstücken möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Sofern die Verwertung und/ oder Versickerung des Niederschlagswassers ganz oder teilweise nicht möglich ist, kommt auch eine Einleitung in den kommunalen Mischwasserkanal in Betracht.

Die Einleitung aus Haus- und Grundstücksdrainagen des Planungsbereiches in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Der natürliche Wasserhaushalt soll möglichst wenig verändert werden.

5.4. Strom-/ Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich übergeordnete Versorgungsleitungen der Stadtwerke Weilburg GmbH. Diese sind insbesondere nach GW 125/125 B.1 und G 463 zu schützen und bei der Planung von Anpflanzungen zu berücksichtigen.

Vom Geräteraum 2 ist ein Mindestabstand von 2,50m zur Gashochdruckleitung einzuhalten. Die Schutzhütte ist bereits vorhanden, daher kann der Mindestabstand von 2,50m zur Gashochdruckleitung nicht verändert werden. Sollte das Gebäude irgendwann erneuert werden müssen ist der Abstand zur Gashochdruckleitung auf 2,50m zu vergrößern.

Für Funktionsgebäude und Geräteraum ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken bzgl. der Stromeinführung dringend notwendig.

Auf dem Gelände befinden sich zudem private Stromverbindungen. Eine Grunddienstbarkeit bei Verkauf von Stadt/ Kreis an eine andere Institution ist für Gas- und Stromleitungen vorab einzutragen.

Eine evtl. geplante Versorgung mit Gas durch eine Zuleitung „Königsberger Straße“ ist erst nach Einreichung von adäquaten Ausführungsplänen möglich.

5.5. Abfallbeseitigung

Müllgruben außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig. Die Kompostierung organischer, kompostierfähiger Abfälle ist auf dem Grundstück möglich aber momentan nicht vorgesehen.

Nach Aktenlage des Dez. 42.2 beim RP Giessen sind von der Maßnahme keine Abfallentsorgungsanlagen/ Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1,2 Kreislaufwirtschaftsgesetz –KrWG- betroffen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (<https://rp-giessen.hessen.de/umwelt-natur/abfall/bau-gewerbeabfall/gemischte-baustellenabfalle>). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/ Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

5.6. Telekommunikation

Die für die Telekommunikationslinien zuständige Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen weist auf die im Planungsbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom für die Versorgung des auf dem Stadiongelande befindlichen Gebäudes hin. Die genaue Leitungsführung ist den entsprechenden Planunterlagen der Telekom zu entnehmen.

6. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1. Bodendenkmäler/ Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte; Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, „hessenArchaologie“ oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG). Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind vor Ausführungsbeginn entsprechend zu belehren.

6.2. Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei AFD des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen

Bodenveränderungen erfasst. Im Planungsraum sind derlei Flächen nicht festgestellt. Allerdings sind die Erhebungen bis dato noch nicht vollständig erfasst. Weitere Informationen liegen bei Landkreis Limburg-Weilburg und der Stadt Weilburg auch nicht vor.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Im Bebauungsplan „Stadion Weilburg“ und dem damit verbundenen Umweltbericht werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung/ Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte empfohlen.

Hinweis: Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang wird seitens des RP Giessen, Abt. III Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutzverweise auf das nachfolgende Info-Blatt des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hnnuelv/hmuklv_boschu_bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf).

6.3. Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von vier erloschenen und drei angezeigten Bergwerksfeldern. In diesen ist teilweise in erheblichem Umfang Bergbau umgegangen; laut den vorliegenden Unterlagen jedoch außerhalb des beplanten Bereichs des Bebauungsplans „Stadion Weilburg“.

6.4. Lebensmittelrechtliche Vorschriften

Beim Innenausbau sind die lebensmittelrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Verordnung (EG) Nr. 852/2004 vom 29.04.2004 über Lebensmittelhygiene, zu beachten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur eigentumsrechtlichen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind vorerst keine bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen, da im Plangebiet seinerzeit bereits entsprechende Flurstücksunterteilungen vorgenommen wurden.

8. Quantitative Analyse d. Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Stadion Weilburg“ umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha mit folgender Unterteilung:

Grünfläche Zweckbestimmung: Sportplatz	ca. 27.095 m ²		= 96,68%
<i>[davon durch Gebäude überbaubare Flächen]</i>	530 m ²	<i>Anteil der Grünfläche</i>	= 1,10%
<i>[davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft]</i>	ca. 7.634 m ²	<i>Anteil der Grünfläche</i>	= 28,17%
<i>[inkl. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern]</i>	ca. 3.067 m ²	<i>Anteil der Grünfläche</i>	= 11,31%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsweg	ca. 930 m ²		= 3,32%
Gesamt	ca. 28.025,00 m²	(2,8 ha)	= 100,00%

9. Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Zulässige Einrichtungen und Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 15 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind alle für eine ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb (auch im Rahmen von schulischen Veranstaltungen) erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen zulässig, insbesondere:

- 1 Grossspielfeld (Kunststoffrasengrossspielfeld 100,0 x 67,0m brutto) inkl. Spielerkabinen (für Ersatzspieler) und Tribüne mit Überdachung
- Leichtathletische Anlagen (100 m - Sprintstrecke, Weitsprunganlage mit Anlauf, Kugelstossanlage, Werferfeld mit Anlauf - Befestigung weitgehend mit Kunststoffbelägen)
- Beachvolleyballanlage (3-4 Spielfelder - Gesamtgröße ca. 110 x 25m)
- innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen (z. B. für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten, die Unterbringung von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der Sportanlagen und der Grünflächen, Umkleieräume, Duschen, Toiletten, Sanitätsräume, Versammlungsraum, Abstellräume), Geräteräume, Kassenhaus und Schutzhütte zulässig,
- Einfriedung, Ballfangzäune, Toranlagen und Eingangsportal mit Namensgebung
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern,
- Flächenbefestigungen für Zuwegungen und Erschließungsanlagen, Zuschauerbereiche, (Aufenthaltsbereiche/ Tribünen mit entsprechendem Wetterschutz), multifunktional nutzbare Platzflächen,
- Flutlichtanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 18,19 BauNVO)

2.1 Grundfläche (GR max.)

Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude in den jeweiligen Baufenstern wird durch die Festsetzung der jeweilige Grundfläche (GR max.) begrenzt. Befestigungen für Erschließung, Plätze und Wege sind zudem zulässig. Alle neu herzustellenden Flächenbefestigungen sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden (der Bestand ist hiervon ausgenommen). Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster (-gittersteine), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

2.2 Firsthöhe (FH max.)

Die maximale Firsthöhe wird auf 5,50m, gemessen über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden begrenzt.

2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

2.4 Nicht überbaubare Flächen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m §91 HBO)

1 Dachform- und gestaltung (§ 91 HBO)

1.1 Zur Dacheindeckung ist hartes Material in dunklen Farben zu verwenden.

1.2 Dachbegrünungen, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 HBO)

Neu zu errichtende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0m, analog der bestehenden Zaunanlage, nicht überschreiten und sollten einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

3 Stellplätze für Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG u. § 91 HBO)

Die nicht überbaubaren und nicht für Zwecke der Sportanlage benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (mindestens Rasen/Wiesenansaat).

2 Erdaushub (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG)

Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden. Der §6 HBO (Abstandsflächen und Abstände) ist zu berücksichtigen.

3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Eingriffe durch vorhandene und künftige Baulichkeiten sind entlang der westlichen-, nördlichen- und östlichen bis südöstlichen Gebietsgrenzen Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die mit dem Entwicklungsziel "Wiese mit 3-4 schüriger Mahd" versehenen Bereiche sind nach dem Rückbau der ursprünglichen Kampfbahn mit einer Wiesenmischung eingesät und als Mähwiese entwickelt worden. Diese werden 3-4 mal pro Jahr gemäht.

Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Walzen, Schleppen und Eggen der Wiesen wird in der Zeit vom 1.3. bis 1.7. ausgeschlossen.
- Eine Düngung der Wiesen ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.

Für die zusätzlich mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehenen Bereiche ist die Erhaltung und Entwicklung der dortige Gehölzstrukturen festgesetzt.

Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Eine Düngung der Gehölze ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.

IV. HINWEISE

Fachgesetzliche Hinweise:

1. Bodenfunde

Gem. § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des §20 HDSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei AFD des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Im Planungsraum sind derlei Flächen nicht festgestellt. Allerdings sind die Erhebungen bis dato noch nicht vollständig erfasst. Weitere Informationen liegen bei Landkreis Limburg-Weilburg und der Stadt Weilburg auch nicht vor.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Im Bebauungsplan „Stadion Weilburg“ und dem damit verbundenen Umweltbericht werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung/ Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte empfohlen.

Hinweis: Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang wird seitens des RP Giessen, Abt. III Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutzverweise auf das nachfolgende Info-Blatt des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hnnuelv/hmuklv_boschu_bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf).

3. Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von vier erloschenen und drei angezeigten Bergwerksfeldern. In diesen ist teilweise in erheblichem Umfang Bergbau umgegangen; laut den vorliegenden Unterlagen jedoch außerhalb des beplanten Bereichs des Bebauungsplans „Stadion Weilburg“.

4. Lebensmittelrechtliche Vorschriften

Beim Innenausbau sind die lebensmittelrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Verordnung (EG) Nr. 852/2004 vom 29.04.2004 über Lebensmittelhygiene, zu beachten.

Zielübergreifende Hinweise

1. Gehölzpflege

Als artenschutzrechtliche Maßnahme, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG vermeidet, ist eine Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.

Baumpflegerische Maßnahmen, im Rahmen der Erhaltungspflege des Gehölzbestandes innerhalb des Planungsraumes, sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und 01. Oktober sind keine Schnittmaßnahmen oder Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass mögliche Tagesquartiere von Fledermäusen durch das Planungsvorhaben (Rodung) betroffen sein können, sollte die Rodung zu Zeiten stattfinden, in denen sich die Fledermäuse innerhalb ihrer Winterquartiere aufhalten. Die Rodung ist aus diesem Grund auf den Zeitraum zwischen dem 15. November und dem 28. Februar (einschl.) zu beschränken.

2. Bauzeiten

Die Bauzeiten sind so zu terminieren, dass sie außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und der Störung der Sommerquartiere von Fledermäusen stattfinden. Alternativ kann die Bauzeit auch über den Nachweis, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Umkreis von 100 m brüten, verändert werden.

3. Baubetrieb

Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Immissionen von Schadstoffen und Lärm sind Baumaschinen,- geräte und -fahrzeuge, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen zu verwenden.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

10. Pflanzliste

Sollten künftig Pflanzungen vorgenommen werden, so ist die Artenauswahl unbedingt der aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen:

Bäume (heimisch)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
		<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Sträucher (heimisch)

<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte-Felsenbirne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Crataegus</i> - Arten	Weißdorn	<i>Rubus fruticosus</i>	Wilde Brombeere
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger-Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel		

Obstgehölze

- Apfel x Obstgehölz Boskoop, Gelber Edelapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette aus Blenheim, Gravensteiner, Jacob Lebel, Luxemburger Renette, Lord Suffield, Schafnase, Rote Sternrenette, Westerrwälder Grünapfel, Winterrambour, Winterzitronen-apfel,

Hessische Regional- und Lokalsorten:

Allendorfer Rosenapfel, Cromelor, Dorheimer Streifling, Gacksapfel, Hammeldeinchen, Hartapfel, Heuchelheimer Schneeapfel, Siebenschläfer, Dillheimer Auapfel

- Birne x Obstgehölz Conference, Frühe von Trévoux, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gute Graue, Herzogin Elsa, Pastorenbirne, Vereinsdechantbirne

- Himbeere x Obstgehölz "Preußen"

- Kirsche x Obstgehölz "Gr. schwarze Knorpelkirsche"

- Mirabelle x Obstgehölz "Nancy"

- Reneklode x Obstgehölz "Oullins"

- Zwetsche x Obstgehölz Hauszw., Erfinger Frühzwetsche

11. Zusammenfassende Erklärung

(gem. § 10 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauGB)

Der Bebauungsplan „Stadion Weilburg“ wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Ertaufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Sportanlage des Stadions in Weilburg wurde Anfang der 70er Jahre errichtet. Durch die intensive Nutzung der vergangenen Jahrzehnte waren die Einrichtungen in die Jahre gekommen. Auch nicht zuletzt die veränderten Anforderungen an moderne Sportstätten machten eine Sanierung und Neuordnung der Sportanlage notwendig.

Daher wurde 2015/ 2016 die bestehende Kampfbahn Typ C mit Naturrasengroßspielfeld, umliegenden Tennesegmenten, Tennerundlaufbahnen und leichtathletischen Einrichtungen in ein Kunststoffrasengroßspielfeld mit Kunststofflaufbahn (4 x 100 m), Kugelstosstrainingsanlage und Weitsprunganlage umgebaut.

Die Sportanlage soll künftig sowohl dem Schulsport des angrenzenden Gymnasiums als auch den Fussballvereinen der Stadt Weilburg zur Verfügung stehen.

Nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Limburg-Weilburg konnten die vorgenannten Sanierungsmaßnahmen, im Vorfeld der Baumaßnahme, über ein Baugenehmigungsverfahren baurechtlich legitimiert werden. Die bereits errichtete Beachvolleyballanlage wurde dabei ebenso behandelt und berücksichtigt, wie auch die gegenüber der ursprünglichen Baugenehmigung leicht verschobenen Position der Anfang der 90er Jahre errichteten Garage für Pflegegeräte und Ausstattungsgegenstände.

Im Zuge der Nutzung der neuen Anlage stellte sich relativ schnell heraus, dass neben der Sanierung des bestehenden Funktionsgebäudes (bereits in großen Teilen abgeschlossen) für einen ordentlichen Betrieb der Anlage Ergänzungen der Baulichkeiten notwendig werden (zusätzliches Gerätelager „Fussball“, zusätzliches Gerätelager „Schulsport“, Einrichtung einer Aufenthaltsmöglichkeit für einen Personenkreis von ca. 30-50 Personen – Aufenthaltsraum).

Die bisher genehmigten Vorhaben beruhen alle auf der Tatsache des Erhalts der Bestandsanlage. Da nun aber weitere bauliche Maßnahmen angestrebt werden und sich diese weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gem. §34 BauGB) befinden, noch für Sportanlagen der Privilegierungstatbestand gem. §35 BauGB gilt, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechendem Umweltbericht als Voraussetzung für spätere Baugenehmigungen erforderlich (planungsrechtliche Absicherung).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/5, 60/6 (tlw.) der Flur 005, Gemarkung Ahausen und die Flurstücke 160/3 (tlw.), 171/2 (tlw.), 198/1 (tlw.), 199/1 (tlw.), 227/1 (tlw.), 262/36 (tlw.) der Flur 006, Gemarkung Weilburg. Die Größe beläuft sich auf ca. 28.026 m².

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die vorliegende Bauleitplanung soll besonders auf die ortstypische Nutzung und Bebauung eingehen. Der Bebauungsplan „Stadion Weilburg“ legt den Geltungsbereich entsprechend der Nutzung weitgehend als „Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz“ fest.

Der Bebauungsplan beschränkt sich im Weiteren auf die wesentlichen und unbedingt notwendigen Festsetzungen, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Die Festsetzungen sind in Abstimmung und auf Grundlage der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans getroffen.

Das Plangebiet wird größtenteils als Sportanlage genutzt. Der hochbauliche Bereich innerhalb der „Grünfläche“ (Errichtung funktionsgemäßer baulicher Anlagen und sonstiger Einrichtungen zur Nutzung der Grünfläche) ist mit den „Zweckbestimmungen“ Funktionsgebäude Sportheim/ Materiallager, Geräteraum 1 + 2, Schutzhütte und Kassenhaus festgesetzt. Entsprechend den sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind vorhanden bzw. in der beschriebenen Erweiterungen geplant.

Die Nutzungsinhalte beschränken sich im Weiteren auf die Bereiche Großspielfeld, Beachvolleyball- und leichtathletische Anlagen mit umlaufenden Wegen und Tribüne.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind alle für eine ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb (auch im Rahmen von schulischen Veranstaltungen) erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der max. Grundfläche (GR) die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, und die Festsetzung der max. Firsthöhe.

Durch die Baugrenzen wird die künftige durch Hochbauten überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Sie ist auf die örtlichen Gegebenheiten und Proportionen bezogen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Funktionsflächen (Zufahrten, Wege, Tribünen, etc.) und Sportanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die nicht überbaubaren und nicht für Zwecke der Sportanlage benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (mindestens Rasen/ Wiesenansaat).

Zur Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Vorhaben werden folgende Maßnahmen und Nutzungsregelungen vorgesehen:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehenen Bereiche ist die Erhaltung und Entwicklung der dortige Gehölzstrukturen

Weiterhin werden die zielübergreifenden Hinweise zu Gehölzpflege, Bauzeiten und Baubetrieb formuliert.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Alle im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden auf ihre Relevanz für den Bebauungsplan geprüft und einer Einzelfallabwägung unterzogen. Von den insgesamt 41 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben in dem mehrstufigen Verfahren insgesamt 22 Beteiligte eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Der überwiegende Teil der Anregungen und Hinweise wurde im Rahmen des Verfahrens in Plankarten und Textteile eingearbeitet und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Auch diese fand entsprechend Berücksichtigung.

Darstellung von Planungsalternativen

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen sind an die bestehende Sportanlage gebunden (ortsgebunden). Es bestehen daher keinerlei Alternativen.

Die Nähe zu den umliegenden Schulen und den Wohngebieten und die relativ geringe ökologische Wertigkeit des Geländes ist prädestiniert für die Optimierung der vorhandenen sportlichen Einrichtungen.

Zur Herstellung und Unterhaltung der o.g. Vorhaben müssen bestimmte logistische Abläufe und räumliche Abstände berücksichtigt werden. Die zur freien Landschaft orientierten Bereiche sind zur Kompensation vorgesehen.

Es besteht keine Möglichkeit für alternative Planungen/ Lösungsansätze bei gleicher Ausnutzung, Funktionalität und entsprechendem Flächenverbrauch.