

begksk

19.08.1999

geändert: 18.01.2000

B E G R Ü N D U N G

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neubau Verwaltungsgebäude der Kreissparkasse Limburg“,

Limburg-Innenstadt

Geltungsbereich: Gemarkung Limburg, Flur 36
Flurstücke 39/4, 198/51, 50/2, 50/1, 49/1, 48/1, 45/3, 51/1,
278/41, 122/40 (teilweise)

Teilbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger: Kreissparkasse, Limburg, Schiede 41, 65549 Limburg/Lahn

Geltungsbereich: Gemarkung Limburg, Flur 36
Flurstücke 39/4, 45/3, 49/1, 50/1, 50/2, 122/40 (teilweise),
278/41

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3 - 4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Schutzverordnungen	4
2.1 Bebauungsplan	
2.2 Flächennutzungsplan	
2.3 Denkmalschutz	
3. Geltungsbereich	5
4. Nutzung des Plangebietes	5
5. Wesentliche Inhalte des Planes bzw. der Festsetzungen	6 - 8
5.1 Art der Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Baulinie, Baugrenze, Bauweise	7
5.4 Grünordnerische Festsetzungen	7 – 8
Bestandsplan	9
6. Infrastruktur	10 - 17
6.1 Verkehr	10 - 16
6.2 Abwasser/Wasserversorgung	17
7. Altlasten	17
8. Immissionen	17 - 18
9. Bodenordnende Maßnahmen	18

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet zum einen die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in dessen Bereich der Vorhabenträger eine umfangreiche Neustrukturierung seiner bestehenden Einrichtungen durch Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Schalterhalle und Tiefgaragen vornehmen möchte. Die anderen, nicht im Besitz der Kreissparkasse befindlichen Flächen werden aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Flächen enthalten die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben über die getroffenen Festsetzungen hinaus nach § 34 BauGB.

Neben den Räumlichkeiten der Kreissparkasse soll der geplante Neubau auch zusätzliche Büroräume für die angrenzende Kreisverwaltung aufnehmen. Durch dieses Vorhaben bietet sich für den Kreis Limburg-Weilburg die Möglichkeit, die derzeit ausgelagerten und in unterschiedlichen Räumlichkeiten in der Stadt verteilten Dienststellen in einem Gebäudekomplex unterzubringen.

Die Notwendigkeit für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Umstand, dass der geplante Neubau der Kreissparkasse in seiner Höhenentwicklung die umliegende Bebauung überschreitet. Deshalb ist für das geplante Bauvorhaben die Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des § 34 BauGB nicht gegeben.

Stadt und Vorhabenträger haben sich für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan entschieden, da die geplante Maßnahme durch einen Vorhabenträger ausgeführt wird und damit die Voraussetzungen für die Anwendung des § 12 BauGB gegeben sind. Zur Absicherung der vertraglichen Baupflichten des Vorhabenträgers wird zwischen der Kreissparkasse und der Stadt Limburg ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abgeschlossen, um die Planungen und Maßnahmen vor allem hinsichtlich der Handlungs- und Kostentragungspflichten des Vorhabenträgers abzusichern.

Dieser Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Vorhaben- und Erschließungsplanes abzuschließen.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Diese Grundsätze beachtend, wird das durch die geplante Baumaßnahme erhöhte Verkehrsaufkommen des Zu- und Abfahrtverkehrs ausschließlich über die Schiede (B 8) abgewickelt.

Zur Beurteilung der immissionsseitigen Auswirkungen wird durch GSA Limburg eine gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Vorhaben erarbeitet.

Auf die Verkehrssituation wird unter Punkt 6 dieser Begründung ausführlich eingegangen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Schutzverordnungen

2.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bisherige Beurteilung der baulichen Entwicklung erfolgte gemäß § 34 BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg als Kerngebiet ausgewiesen.

2.3 Denkmalschutz

Die gründerzeitliche Bebauung entlang der Werner-Senger-Straße (Nr. 23, 25 und 27) ist als Bereich der Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

Das Kreishaus (Schiede 43) ist als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 39/4, 198/51, 50/2, 50/1, 49/1, 48/1, 45/3, 51/1, 278/41 und 122/40 (teilweise), alle in der Flur 36 der Gemarkung Limburg.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Grundstücksgrenze der Kreissparkasse. Westlich wird das Plangebiet durch die Schiede (B 8), südlich durch die Diezer Straße und östlich durch die Werner-Senger-Straße begrenzt. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 0,6 ha.

4. Nutzung des Plangebietes

Der gesamte Bereich entlang der Schiede wird durch das Geschäfts- und Verwaltungsgebäude der Kreissparkasse und im Anschluss daran durch das Gebäude der Kreisverwaltung des Landkreises Limburg-Weilburg eingenommen. Entlang der Diezer Straße schließen an die Kreisverwaltung vier ehemalige Wohngebäude an, wovon die zwei westlich gelegenen Gebäude bis vor kurzem als zusätzliche Büroeinheiten von der Kreisverwaltung genutzt wurden. Die anschließenden Wohngebäude stehen mittlerweile größtenteils leer, von dem einzigen verbleibenden Nutzer (Hausfrauenverbraucherberatung) liegt die Kündigung bereits vor. Die vorgenannt aufgezählten Gebäude sind allesamt zum Abbruch für die Realisierung des Vorhabens der Kreissparkasse vorgesehen.

Die Eckbebauung an der Kreuzung Diezer Straße/Werner-Senger-Straße wird durch eine Gaststätte mit darüberliegenden Wohnungen genutzt. Die angrenzenden Gebäude entlang der Werner-Senger-Straße dienen überwiegend dem Wohnen.

Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Neben einigen Straßenbäumen und einer kleinen Hecke mit großkronigen Platanen im Inneren des Hofes der Kreisverwaltung haben sich lediglich hinter den Wohngebäuden Diezer Straße 20 und 22 Reste der früheren Hausgärten erhalten, welche sich durch ihre Aufgabe bereits in einem leicht verwilderten Stadium befinden. Über den Grünbestand gibt der anliegende Bestandsplan Aufschluss.

†

5. Wesentliche Inhalte des Planes bzw. der Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Der gesamte Planbereich wird analog der Ausweisung im rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplan und aufgrund der Nutzung mit der Zugehörigkeit zum innerstädtischen Zentrum als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen und geplanten, verdichteten Bebauung und des hohen Versiegelungsanteiles wird die Grundflächenzahl mit 1,0 gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Wie bereits eingangs erwähnt, begründet sich die Notwendigkeit der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes besonders aus der Überschreitung der Gebäudehöhe des geplanten Neubaus, welche städtebaulich besonders in der Bauzeile entlang der Diezer Straße zum tragen kommt. Da sowohl eine Festsetzung der Geschossfläche als auch die Festsetzung der Vollgeschosse die städtebaulich gewollte Höhenbegrenzung nicht wirksam festsetzen kann, wird alternativ die Festsetzung der Gebäudehöhe gewählt. Auf eine dezidierte Festsetzung von zulässigen Trauf- und Firshöhen wird hierbei verzichtet, da die obersten Geschosse des Gebäudekomplexes mit Flachdächern ausgeführt werden. Statt dessen wird die Höhe der Gebäude mit der Oberkante der Attika (OK) festgesetzt. Als Bezugspunkt wird der tiefste Punkt des Gehweges entlang der Diezer Straße (+117,474 m üNN) gewählt.

Die geplante Gebäudehöhe beträgt an der höchsten Stelle 23,276 m. Bezogen auf die NN-Ausgangshöhe von 117,474 m ergibt sich somit eine Höhenfestsetzung von 140,75 m üNN für die Oberkante der Attika des obersten Staffelgeschosses (OK). Bei untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Anlagen für die Haustechnik, Erker, etc., kann die maximal zulässige Höhe OK überschritten werden.

Da es sich in den Bereichen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes um das Instrumentarium eines einfachen Bebauungsplanes handelt, werden hier keine Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen vorgenommen.

5.3 Baulinie, Baugrenze, Bauweise

Entlang der Diezer Straße zwischen Kreishaus und dem Eckhaus Diezer Straße 23 wird eine Baulinie gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bauflucht der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude wieder aufgenommen wird. Allerdings sollen die verglasten Gebäudeteile, welche an das Kreishaus und an das Eckhaus Diezer Straße 23 angrenzen, in Absprache mit den Denkmalfachbehörden aus der Bauflucht zurückspringen. Deshalb wurde die Festsetzung der Baulinie dahingehend präzisiert, dass gem. § 23 (2) 3 BauNVO Gebäudeteile, welche an die jeweilige Nachbarbebauung angrenzen, als Ausnahme auf einer maximalen Länge von 7,5 m und einer maximalen Tiefe von 1,5 m von der Baulinie zurücktreten können. Weiterhin wird festgesetzt, dass ein Zurücktreten oder eine Überschreitung für einzelne Bauteile, wie Erker oder Vordächer, zulässig ist. Für die übrigen Bereiche werden keine weiteren Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt. Es gelten die Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung.

Für einen Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass das geplante Verwaltungsgebäude als Grenzbebauung unmittelbar an die Nachbarbebauung des Kreishauses sowie des Eckhauses Diezer Straße 23 angebaut wird.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Bestimmungen des § 8 (1) BNatG. Als Eingriffe werden hier nur Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, angesehen.

Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelungen gem. § 8a (2) BNatG grundsätzlich nicht anzuwenden.

Obwohl das Erfordernis für die Erstellung eines Landschaftsplanes nicht gegeben ist, wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Grünstrukturen vorgenommen.

Im Einzelnen bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Eingriffe vor:

1. Flora und Fauna:

Durch die Herausnahme der Hausgärten sowie des Pflanzstreifens im Hof der KSK mit den beiden Platanen erfolgt ein geringer Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Bedeutsame Tier- oder Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Der Planungsraum ist durch die einschnürenden Verkehrswege völlig abgeschnitten und isoliert; Wechselbeziehungen zu angrenzenden Stadtbiotopen können deshalb nicht ausgemacht werden.

2. Boden, Wasserhaushalt

Der Planungsraum ist schon jetzt nahezu total versiegelt. Zu den bestehenden ca. 5.000 qm großen, total versiegelten Flächen kommen durch die geplante Baumaßnahme lediglich 122 qm versiegelte Flächen hinzu. Diese Zahlen verdeutlichen, dass durch die Baumaßnahme nur eine sehr geringfügige Veränderung der Bodenstruktur erfolgt.



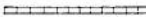

3. Klima

Durch die bestehende, nahezu vollflächige Versiegelung bzw. Bebauung ist der Planungsraum für die Kaltluftentstehung oder den Kaltluftabfluss unbedeutend. Durch die Lage zwischen den Immissionsquellen der B 8, der stark befahrenen Diezer Straße und der Werner-Senger-Straße ist eine starke Vorbelastung des Lokalklimas mit Luftschadstoffen gegeben. Als Fazit kann gezogen werden, dass spürbare Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten sind. Die zusätzlichen Versiegelungen von rd. 122 qm bringen allenfalls eine sehr geringfügige Verminderung der Luftfeuchtigkeit mit sich.

Die drei Laubbäume (Ahorne) an der Ecke Schiede/Diezer Straße sowie die zwei Platanen als Bestandteil der straßenbegleitenden Allee entlang der Schiede werden gem. § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 „Neubau Verwaltungsgebäude mit
 Schalterhalle und Tiefgarage“, Stadt Limburg

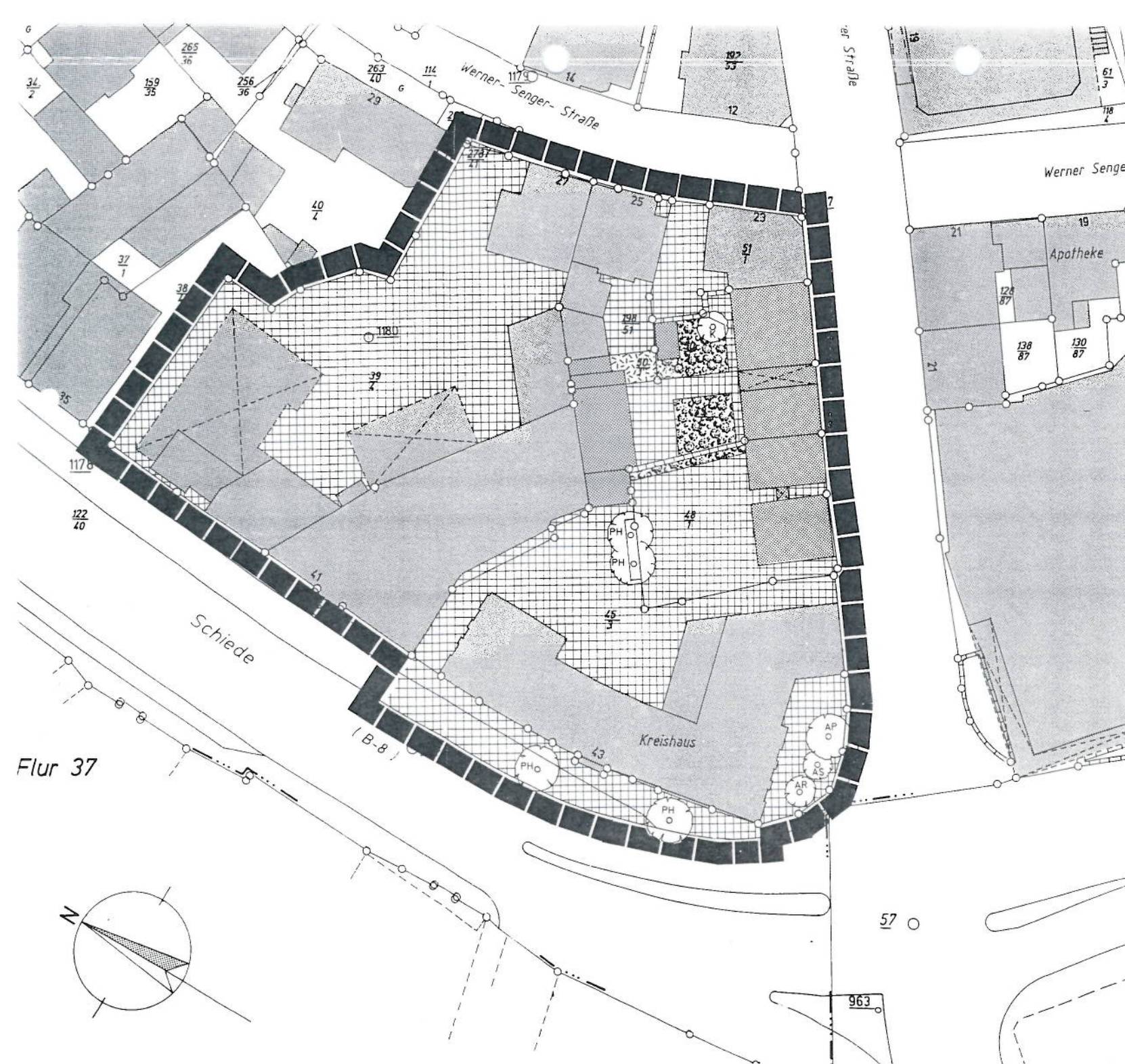
BESTANDSPLAN
 Maßstab 1:500

-  Gebäude
-  völlig versiegelte Fläche,
Asphalt oder Pflaster
-  teilversiegelte Fläche,
Schotter mit aufkommender
Ruderalvegetation in den
Randbereichen
-  Mauer
-  durch Sukzession verwil-
derte ehem. Hausgärten
mit folgenden Arten:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Hedera helix | Efeu |
| Syringha vulgaris | Flieder |
| cirsium vulgare | gew. Kratzdistel |
| Urtica dioica | Brennnessel |
| Ranunculus vepens | kriechender
Hahnenfuß |
| Taraxacum officinale | Wiesenlöwenzahn |
| Lamium purpureum | Purpuraubnessel |
| Chrysanthemum vulgare | Rainfarn |
- außerdem verschiedene Kirschen, Rosen,
Zierstauden und -sträucher.

- Laubbäume
- | | |
|------------------------|-------------|
| AP Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| AS Acer platanoides | Spitzahorn |
| AR Acer purpureum | Roter Ahorn |
| PH Platanus hispanica | Platane |
| K | Kirsche |

-  Grenze des
Geltungsbereiches



6. Infrastruktur

6.1 Verkehr

Eine Verkehrsuntersuchung über die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragenanbindung an die Bundesstraße 8 (Schiefe) wurde seitens des Magistrats der Stadt Limburg – Amt für Verkehrsplanung – durchgeführt. Die Untersuchung beinhaltete folgende Punkte:

- Stellplatzbilanz vorher/nachher
- Erschließungsfunktion der Schiefe
- Verkehrserzeugung
- Verkehrsnachfrage
- Verkehrsbewältigung
- Erschließungsalternativen und
- Verlagerungsmöglichkeiten auf den ÖPNV.

Stellplatzbilanz vorher/nachher

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Kreissparkasse ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 83 Stellplätzen geplant. Die Anbindung ist über vorhandene Zu- und Ausfahrten an die Schiefe vorgesehen (siehe beiliegende Skizzen „Verkehrssituation Bestand und Neuer Zustand“).

In diesem Zusammenhang entfallen 23 Stellplätze im Hof des Kreishauses und 5 Stellplätze im Hof der Kreissparkasse (KSK), so dass gegenüber dem Bestand (104) 55 zusätzliche Stellplätze entstehen. Danach ergibt sich folgendes Stellplatzangebot im Bestand wie in der Planung:

Stellplätze und Erschließung – Bestand

Anlage	Mitarbeiter	Besucher	zusammen	Erschließung über Schiefe	
				Zufahrt	Ausfahrt
Tiefgarage 1 KSK	11	-	11	-	11
Tiefgarage 2 KSK	29	-	29	-	-
Hof KSK	17	24	41	-	41
Hof Kreishaus	23	-	23	23	23
gesamt	80	24	104	23	75

Stellplätze und Erschließung – Planung

Anlage	Mitarbeiter	Besucher	zusammen	Erschließung über Schiede	
				Zufahrt	Ausfahrt
Tiefgarage 1 KSK	11	-	11	-	11
Tiefgarage 2 KSK	29	-	29	-	-
Tiefgarage neu	43	40	83	83	83
Hof KSK	12	24	36	-	36
gesamt	95	64	159	83	130

Von den 55 zusätzlichen Stellplätzen sollen 40 für Besucher zur Verfügung stehen. 29 Stellplätze werden, wie bisher, komplett über die Werner-Senger-Straße erschlossen (Ein- und Ausfahrt). Für 47 Stellplätze im Hof der KSK erfolgt ebenfalls, wie bisher, die Zufahrt über die Werner-Senger-Straße und die Ausfahrt über die Schiede.

Erschließungsfunktion der Schiede

Wie sich die Anzahl der Stellplätze entwickelt, die über die Schiede erschlossen werden, ist in der nachfolgenden Übersicht nochmal zusammengefasst:

Über die Schiede erschlossene Stellplätze; Planungszuwächse und Nutzergruppen

	Zufahrt			Ausfahrt		
	Mitarbeiter	Besucher	zusammen	Mitarbeiter	Besucher	zusammen
Bestand	23	-	23	51*	24	75
Planung (Zuwächse)	20	40	60	15	40	55
gesamt	43	40	83	66	64	130

*einschließlich Ausfahrt Kreishaus

Im Zufahrtsbereich werden 60 Stellplätze mehr als heute von der Schiede aus erschlossen. Im Ausfahrtsbereich sind es 55 zusätzliche Stellplätze. Hierbei handelt es sich überwiegend um Besucherstellplätze.

Verkehrserzeugung

Aus dem gesamten Stellplatzangebot sowie dessen Verteilung auf die unterschiedlichen Nutzergruppen ergibt sich unter Anwendung der Mittelwerte aus der Richtwerttabelle für spezifische maßgebende Belastungen in den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91) folgende Entwicklung der Spitzenstundenbelastung im Ein- und Ausfahrbereich:

Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde nach EAR 91 (Angaben in Kfz/Std.)

	Zufahrt			Ausfahrt		
	Mitarbeiter	Besucher	zusammen	Mitarbeiter	Besucher	zusammen
Bestand	14	-	14	20	11	31
Planung (Zuwächse)	12	16	28	6	18	24
gesamt	26	16	42	26	29	55

Verkehrsnachfrage

Die Öffnungszeiten der KSK liegen zwischen 8.30 und 16.00 Uhr bzw. 8.30 und 18.00 Uhr. Die Mitarbeiter haben variable Arbeitszeiten.

Die Kreisverwaltung hat für die Dienststellen mit Publikumsverkehr unterschiedliche Sprechzeiten. Die Bediensteten haben gleitende Arbeitszeit. Die Kernzeit liegt zwischen 8.30 und 15.30 Uhr.

Damit ist bei den Mitarbeiterverkehren nicht mit einer absoluten Konzentration in einem kurzen Zeitraum zu rechnen. Die Besucherverkehre liegen außerhalb der morgendlichen Verkehrsspitzenzeiten. Dadurch sind insbesondere im Einfahrtsbereich keine verkehrgefährdenden Situationen auf der Schiede zu erwarten.

Verkehrsbewältigung

Die Schrankentechnik im Einfahrtsbereich benötigt von der Ticket-Anforderung bis zur Öffnung der Schranke ca. 5 Sekunden. Bei Hinzurechnung von 15 Sekunden Reaktionszeit liegt der Zeitbedarf für ein Einfahrvorgang bei ca. 20 Sekunden. D.h., es können drei Fahrzeuge pro Minute bzw. 180 Fahrzeuge in der Stunde abgefertigt werden. Mit 42 Fahrzeugen pro Stunde ist maximal zu rechnen, wenn Mitarbeiter und Besucher zusammen betrachtet werden.

Die geplante Platzierung der Schranke (siehe beiliegende Skizze) lässt die Aufstellung für bis zu 5 Pkw zu. Damit dürfte bei funktionsfähiger Anlage ein Rückstau auf die Schiede ausgeschlossen sein. Zur Rückstauvermeidung bei Überlastung der Anlage kann bezüglich der Sicherheitseinrichtungen noch zwischen einer Restplatzanzeige und einer Belegtanzeige (mit Rotlicht) entschieden werden.

Im Ausfahrbereich sind durch die Schaltung der Lichtsignalanlage (LSA) am Knoten Schiede/Diezer Straße ausreichend Zeitlücken für die Einfädelung gegeben. Allein durch das Fußgängergrün wird der maßgebliche Kfz-Strom um 30 Sekunden pro Ampelumlauf unterbrochen. In dieser Zeit können je nach Reaktionszeit 6 bis 10 Fahrzeuge in die Schiede einbiegen. In der Stunde sind das bei 120 Sekunden Ampelumlaufzeit 180 bis 300 Einbiegemöglichkeiten. Tatsächlich zu bewältigen sind (ebenfalls bei zusammenfassender Betrachtung von Besuchern und Mitarbeitern) maximal 55 Kfz pro Spitzenstunde.

Erschließungsalternativen

Alternativ wurde die Erschließung über die Werner-Senger-Straße geprüft. Diese ist über das heutige Maß hinaus aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Außerdem würde diese Alternative die Schiede nicht entlasten, da die Werner-Senger-Straße nur hierüber zu erreichen ist. Eine Ausfahrt in diesem Bereich würde über die Diezer Straße den hochbelasteten Knoten Schiede/Diezer Straße noch zusätzlich belasten.

Verlagerungsmöglichkeiten auf den ÖPNV

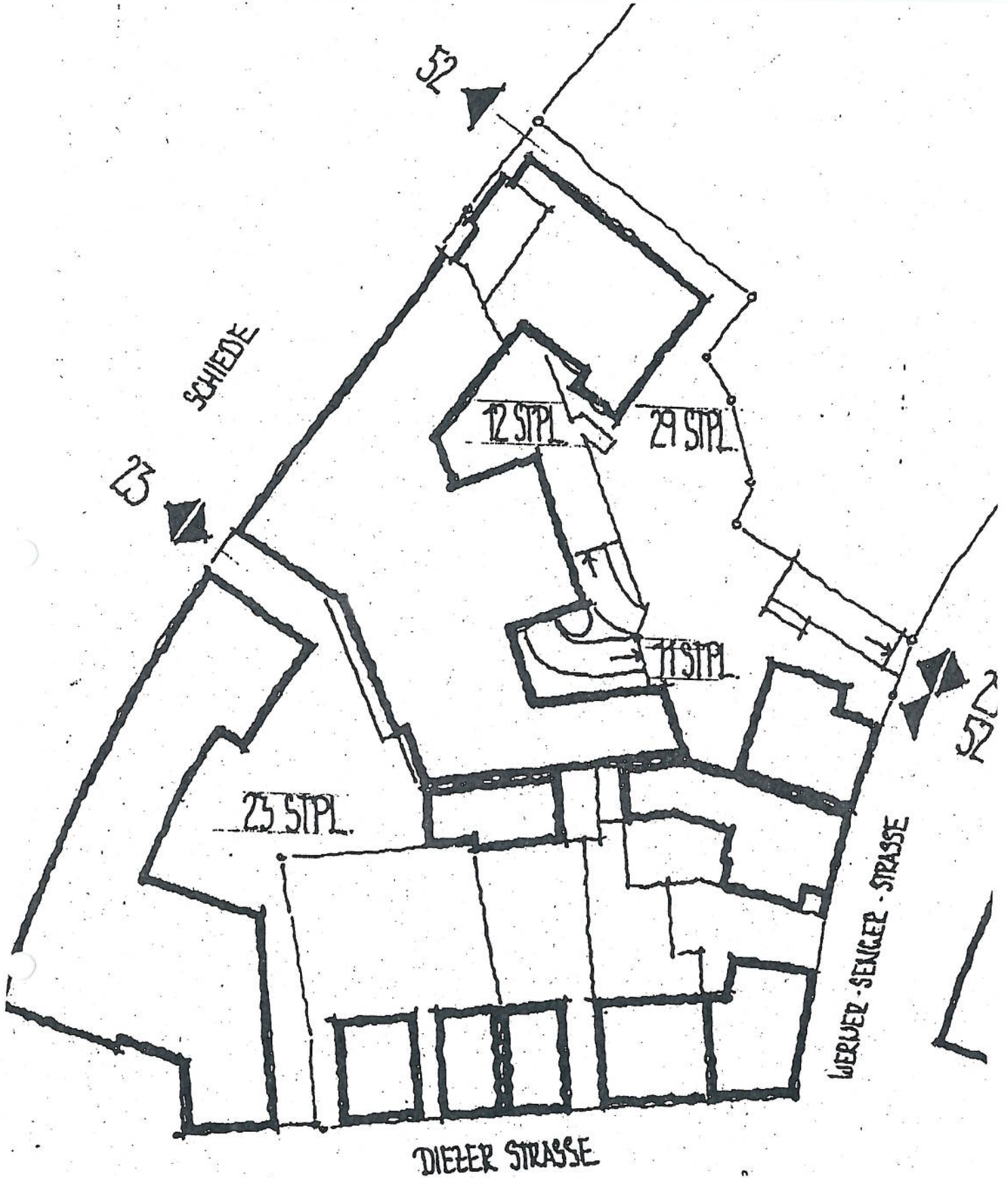
Mit der Einrichtung einer Mobilitätszentrale wird gemeinsam mit dem RMV und der LNG die Information über das vorhandene ÖPNV-Angebot verbessert und dadurch für die Kunden besser zugänglich gemacht.

Des Weiteren wird in den nächsten Jahren beabsichtigt, das Stadtlinienangebot auszuweiten.

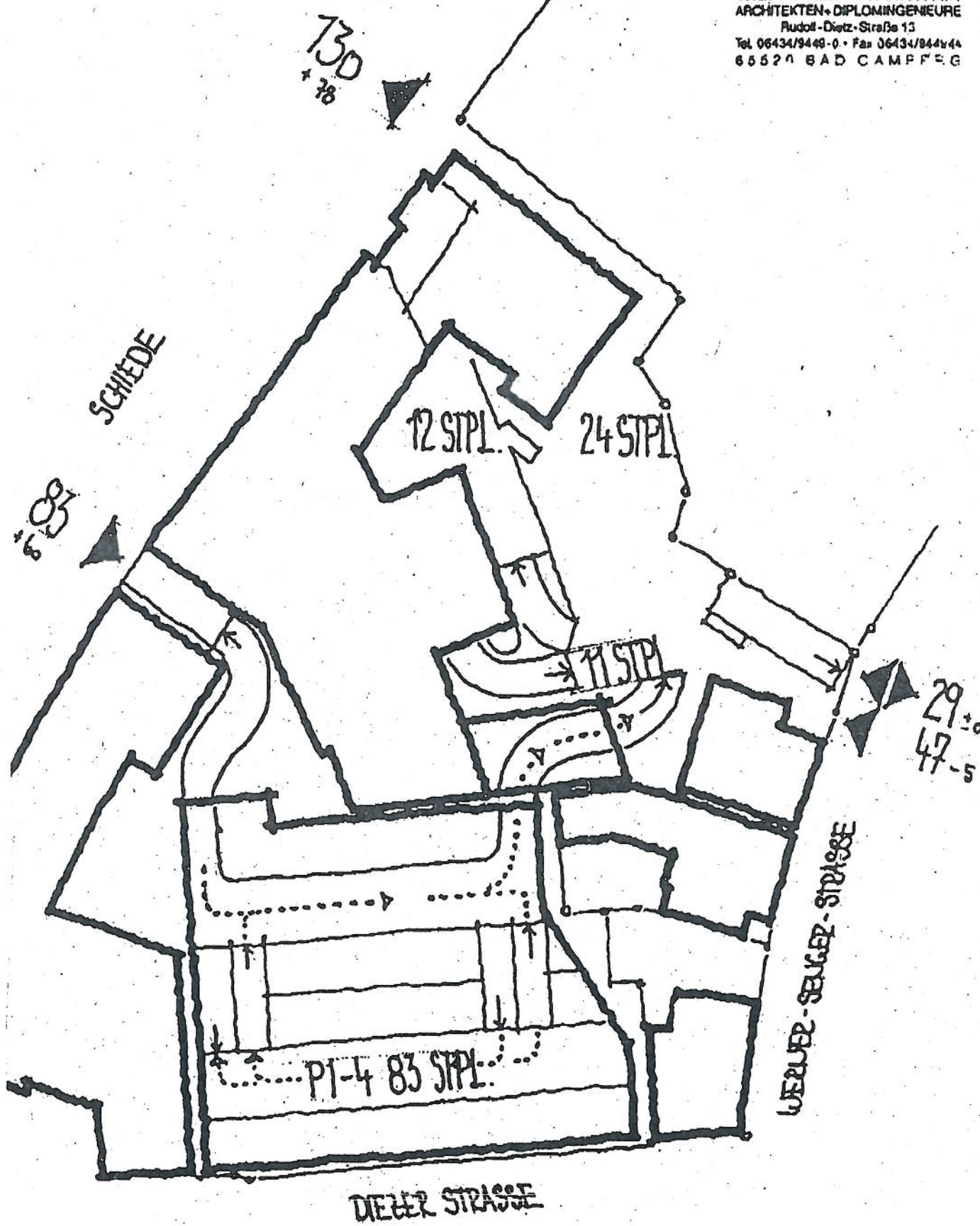
Beide Maßnahmen werden dazu beitragen, dass auch Mitarbeiter und Besucher von KSK und Kreisverwaltung vermehrt das ÖPNV-Angebot nutzen werden.

Weitere Abstimmungen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Bauherr die Umgestaltung der Zufahrt mit dem ASV Dillenburg abstimmen.



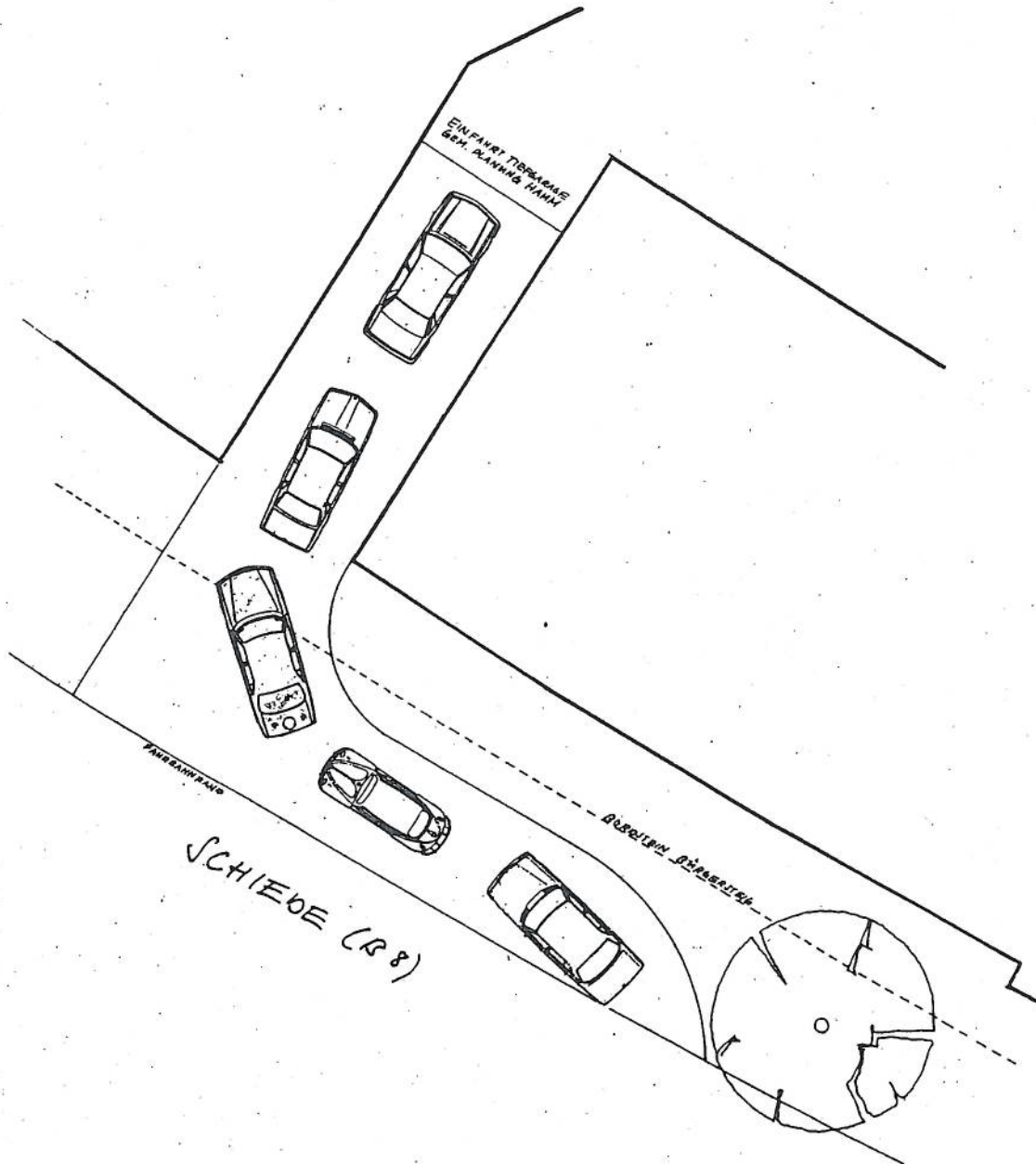
Verkehrssituation „Bestand“



Verkehrssituation Neuplanung

V+E Plan Neubau Kreissparkasse

Zufahrt Tiefgarage: Stauraumlänge
Maßstab 1:200



geplante Zufahrt Tiefgarage: Stauraumvorschläge

6.2 Abwasser, Wasserversorgung

Das Verwaltungsgebäude kann problemlos an die bestehenden Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden.

7. Altlasten

Im Plangebiet ist ein Altstandort als potentielle altlastenverdächtige Fläche bekannt. Es handelt sich um die Liegenschaft Diezer Straße 22. Hier befand sich lt. Aussage der Abteilung Umweltschutz beim Magistrat der Kreisstadt Limburg bis Anfang der 60iger Jahre zunächst ein Maler- und Anstreichergewerbe und später ein Maler- und Lackiererbetrieb (Quelle: Auszug aus dem Altstandortkataster). Bei der geschilderten Vornutzung ist nicht auszuschließen, dass es zur Kontamination der Gebäudesubstanz gekommen ist. Bei Abbrucharbeiten ist dies zu berücksichtigen.

Die Aushubarbeiten sollen auf Grundlage eines umwelttechnischen Fachgutachtens mit Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden. Kontaminierte Aushubmassen sind gesondert, in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden, zu entsorgen.

8. Immissionen

Bezüglich der zu erwartenden Verkehrsgeräusche im Bereich der Tiefgaragenausfahrt für die Wohnungen der Gebäude Werner-Senger-Straße 27 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt dem Untersuchungsergebnis Rechnung. Eine Kopie des Vorabzuges der Zusammenfassung der gutachterlichen Stellungnahme Nr. P99043, erstellt von der Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH – GSA - Limburg – ist beigelegt. Der Inhalt dieser gutachterlichen Stellungnahme findet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- a) Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme GSA ist die Planskizze „Verkehrssituation neuer Zustand“ des Architekturbüros Willi Hamm und Partner, P. Nr. 1291 vom 30.04.1999 (Plan ist beigelegt).
- b) Für den Ausfahrtsbereich der Tiefgarage auf die Stellplatzfläche Innenhof der KSK wird über der Rampe eine Überdachung/Einhausung als bauliche Schallschutzmaßnahme festgesetzt.

c) Bezogen auf das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Gebäude Werner Senger Straße 27 und hier speziell auf die Einhaltung des Nacht-Immissionsrichtwertes wird der Vorhabenträger folgendes veranlassen:

1. Beim Betrieb der Tiefgarage prüfen, ob die getroffenen Annahmen hinsichtlich Auslastung und Frequentierung während der Abend- und Nachtstunden zutreffen.
2. Für den Fall, dass die Annahmen zutreffen oder überschritten werden,
 - 2.1 stellt der Vorhabenträger sicher, dass im Gebäude keine Wohnnutzung mehr erfolgt
oder
 - 2.2 reduziert die Auslastung und Frequentierung der Tiefgarage so weit, dass auch im Falle der Wohnnutzung im besagten Gebäude die Immissions-Grenzwerte während der Nachtstunden eingehalten werden.

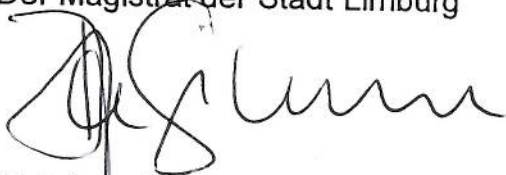
Die vorstehenden Sachverhalte werden im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Limburg verbindlich geregelt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Modalitäten zur Durchführung der geplanten Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Limburg, im Januar 2000

Der Magistrat der Stadt Limburg



Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
(Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Bauleitplanung)