

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 150 "Gewerbegebiet Rübenacher Strasse"

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan liegt an der Rübenacher Strasse und schliesst unmittelbar an das dort bestehende Gewerbegebiet an. Im Norden bildet die Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen die Grenze und im Westen wird das Gebiet von der landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. In den rückliegenden Jahren sind im Vorgriff auf die Planung bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt worden, die jedoch zum Teil nur über eine provisorische Erschliessung verfügen. Es ist deshalb vorrangiges Ziel der Planung, die Voraussetzungen für eine geordnete Erschliessung zu schaffen und um damit die Ansiedlung weiterer Betriebe zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des am 1.6.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz erstellt.

II. Festsetzungen für den Verkehr

Die Haupteerschliessung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Sammelstrasse im Zuge des Verbindungsweges nach Bubenheim, die von der B 258 (Rübenacher Strasse) zur späteren Nordumgehung führt und über die auch das nördlich der Bahn geplante grosse Gewerbegebiet zusätzlich erschlossen werden soll. Von dieser Sammelstrasse zweigt dann zur inneren Erschliessung des Gewerbegebietes eine kleinere Stichstrasse ab, die in einem Wendeplatz endet.

Die Sammelstrasse erhält ein Gesamtprofil von insgesamt 10,50 m mit einer 7,50 m breiten Fahrbahn und beiderseitigen Gehwegen von je 1,50 m. Die Stichstrasse bekommt ein Querprofil von insgesamt 9,0 m und beiderseitigen Gehwegen von ebenfalls je 1,50 m.

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Einmündungen der Wirtschaftswege werden aus Gründen der Verkehrssicherheit an einer Stelle zusammengefasst und verkehrsgerecht an die B 258 angeschlossen. Das in das Gewerbegebiet fallende Teilstück des einen Wirtschaftsweges wird an die Grenze des Gewerbegebietes gelegt.

Der ruhende Verkehr muss auf den Gewerbegrundstücken selbst untergebracht werden.

Für die Erschließung der mit (b) bezeichneten Grundstücke ist vom Wendehammer aus eine private Zufahrt mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

III. Festsetzungen für die Bebauung

Das gesamte Gebiet wird einer gewerblichen Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO zugeführt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgeschrieben.

IV. Festsetzungen für die Begrünung

Der besonderen städtebaulichen Situation des Gewerbegebietes am Rande der bebauten Ortslage soll im Hinblick auf eine einwandfreie Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild durch eine stärkere Aufgrünung des Baugebietes Rechnung getragen werden. Das gilt sowohl für die Randzone entlang der Rübënacher Strasse, die eine Begrünung mit Bäumen erhalten soll, als auch für die Gewerbegrundstücke selbst, wo neben dem den Strassenraum eingrünenden Vorgartenbereich ausserdem auf den Grundstücken Bäume gepflanzt werden sollen.

V. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

Bodenordnende Massnahmen gemäss den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sind zur Realisierung nicht erforderlich.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahme entstehenden Kosten werden auf DM 1,9 Mio veranschlagt.

Die Mittel werden bei der Fortschreibung des Investitionshaushaltes berücksichtigt.

Koblenz, 02. 12. 1985

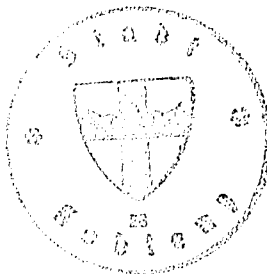
Stadtverwaltung Koblenz



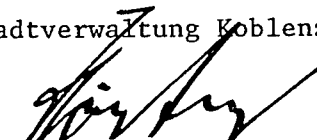
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Koblenz, 02. 11. 1992



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister