

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 158 "Gewerbegebiet an der B 9 zwischen Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen und Einmündung Andernacher Strasse"

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Gebiet an der Bundesstraße 9 zwischen der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen und der neuen Auffahrt der Andernacher Strasse in die B 9. Dieses Gebiet, das teilweise noch landwirtschaftlich genutzt wird, soll im Hinblick auf seine verkehrsgünstige Lage einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Mit diesem Bebauungsplan sollen jetzt die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dieser Bebauungsplan wurde aus dem am 25.06.1964 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan entwickelt und er entspricht auch dem sich z.Z. im Verfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz.

Die Erschliessung des Gewerbegebietes erfolgt über eine parallel zur Bundesbahnhauptstrecke verlaufende Stichstrasse, die vom Auffahrrast der Andernacher Strasse abzweigt und mit einem Wendeplatz abgeschlossen wird. Der Wendeplatz ist ausreichend bemessen, so dass auch grössere LKW wenden können. Zur Bundesbahnseite schliessen sich dann die Parkplätze an, die längs der Stichstrasse angeordnet sind und die durch zusätzliche Grüninseln in Verbindung mit Baumgruppen aufgelockert werden. Daran anschliessend verläuft ein Fuss- und Radweg, der als Teil eines zusammenhängenden Netzes, von der Andernacher Strasse kommend, durch den vorhandenen Tunnel unter dem Bahngelände zum Industriegebiet führt. Durch das Gebiet verläuft ausserdem die Trasse für den Hauptsammler, der das Schmutzwasser von Rübenach und Bubenheim zum Klärwerk Wallersheim leitet. Zur Sicherung dieser Kanaltrasse ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.

Mit Ausnahme der Flächen, die unmittelbar an das Bahngelände der Hauptstrecke angrenzen, und die der Bahnerweiterung vorbehalten bleiben, wird das gesamte übrige Gelände einer gewerblichen Nutzung im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung zugeführt. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei entsprechend den Bestimmungen des § 17 Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgeschrieben. Was die Anbaugrenze zur B 9 hin anbelangt, so wurde als Bezugspunkt für die Festlegung der strassenseitigen Baugrenze die Bauflucht des vorhandenen Gebäudes des "Neukauf-SB-Marktes" angehalten. Zur Verbesserung der Umweltqualität sowie im Hinblick auf eine einwandfreie Einfügung des Gewerbegebietes in das Landschafts- und Ortsbild soll das Gebiet ringsum eingegrünt und insbesondere entlang der B 9 eine stärkere Aufgrünung mit grosskronigen Bäumen erhalten.

Soweit die für diese Massnahme erforderlichen Grundstücksflächen nicht auf freiwilliger Grundlage erworben werden können, muss eine Enteignung zugunsten der Stadt Koblenz gem. dem V. Teil des Bundes-

baugesetzes durchgeführt werden. Bodenordnende Massnahmen gem. den Bestimmungen dieses Gesetzes sind zur Realisierung nicht erforderlich.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahmen entstehenden Kosten werden auf DM 2.000.000,-- veranschlagt.

Für den Grunderwerb sind im Haushaltsplan 1980 DM 250.000,-- veranschlagt. Die Kanalisierung erfolgt durch den das Gewerbegebiet durchlaufenden Verbindungssammler. Dafür stehen im Haushaltsplan Mittel in Höhe von DM 1,1 Mio zur Verfügung. Die weiteren Mittel werden in das Investitionsprogramm 1980-1984 aufgenommen.

Koblenz, 06. 10. 1981

Stadtverwaltung Koblenz

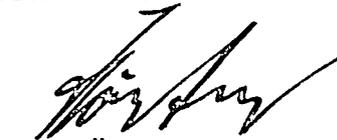


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 01.02.1994



STADTVERWALTUNG KOBLENZ



OBERBÜRGERMEISTER