

Begründung

Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbegebiet Wallersheimer Weg/Herberichstraße /Im Krummen Acker (Rheinkaserne)“

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Rahmen der militärischen Konversion freigegebenen Flächen der Rheinkaserne einer anderen Nutzung zuzuführen. Ein in diesem Bereich bereits ansässiges leistungsstarkes Unternehmen zeigt aus Gründen der Standortsicherung ein starkes Interesse am Erwerb der dem Betrieb gegenüberliegenden Flächen.

Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Industriebetriebes sowie die sich daraus ergebende Verlagerung des Wallersheimer Weges und der Herberichstraße geschaffen werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und dem Landschaftsplan

2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz weist für den fraglichen Bereich „Fläche für den öffentlichen Bedarf (Militär)“ aus. Das für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren und geht auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes ein.

2.2 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan berücksichtigt weitgehendst die Zielsetzung des Landschaftsplanes der Stadt Koblenz.

3. Bauliche Nutzung

Die im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen sind in ihrer Gebietsnutzung gem. BauNVO in zwei verschiedene Bereiche aufgeteilt. Parallel zum Wallersheimer Weg erstreckt sich eine Fläche, die als eingeschränktes Industriegebiet (GI_(E)) festgesetzt ist. Diese Fläche dient als Erweiterungsfläche für das bestehende Unternehmen und kann in Anlehnung an den Bestand mit einer baulichen Nutzung gem. BauNVO von BMZ = 10,0 genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung wurde die Höhenentwicklung der geplanten Industriebauten differenziert und zwar im GI_(E) 1 mit einer maximalen Gebäudehöhe von OK Attika = 25,0 m über Gelände und daran südlich angrenzend im GI_(E) 2 mit einer maximalen Gebäudehöhe von OK Attika = 15,0 m über Gelände.

Die bauliche Nutzung im westlichen des Wallersheimer Weges (neu) gelegenen GE_(E) 1 und GE_(E) 2 ist mit einer GRZ von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von OK Attika von 12,0 m über Gelände begrenzt. (siehe hierzu auch Pkt.7 der Begründung)

4. Verkehrliche Nutzung

4.1 Straßennetz

Der Wallersheimer Weg stellt eine wichtige Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung zwischen den linksrheinischen Vororten mit dem Industriegebiet und der Innenstadt dar. Durch die im Bebauungsplan dargestellte Verschiebung eines Teilstückes des Wallersheimer Weges in westliche Richtung bleibt die o.a. Verkehrsachse bestehen, leitet jedoch die Verkehrsströme, besonders die aus dem GI/GE-Bereich auf die alternative Verkehrsachse Werner-von-Siemens-Straße/B9. Die Verlagerung des Wallersheimer Weges ermöglicht, dass das bisherige Straßenstück zwischen Herberichstraße und Memeler Straße dem Industriegebiet zugeschlagen wird, so dass von dem dortigen Betrieb das v. g. Teilstück von der Stadt Koblenz erworben und als interne Werkstraße genutzt werden kann.

Ein im nördlichen Bereich des Wallersheimer Weges geplanter Kreisel dient als Verteiler für die anfallenden Verkehrsströme in alle Fahrbeziehungen.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Herberichstraße wird in ihrem Straßenprofil um 4,0 m verbreitert, so dass zusätzlich ein im Straßenraum geführten Grünstreifen als Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung aufgenommen werden kann.

4.2 Fuß- und Radwegenetz

Entlang des Wallersheimer Weges (neu) ist ein einseitiger, kombinierter Rad- und Fußweg geplant, der die Nord-Süd-Verbindung herstellt und in das bestehende Wegenetz einbindet. Dies trifft auch für die in Ost-West-Richtung verlaufende Herberichstraße zu, die einen einseitigen Fuß- und Radweg in ihrem Straßenprofil vereinigt.

5. Entwässerung

Das Schmutz- und Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Kanal (Hauptsammler/gedrücktes Eiprofil 2.800/3.100 mm) der im Wallersheimer Weg verläuft, abgeschlagen.

6. Geh- Fahr- und Leistungsrechte

Um den Zugang zu dem Hauptsammler des innerhalb der GI-Fläche gelegenen Straßenteilstückes des Wallersheimer Weges zu gewährleisten, ist die Kanaltrasse mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz belastet.

7. Immissionen

Dem Immissionsschutz kommt im vorliegenden Planbereich eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der tatsächlich vorliegenden Nutzungskonstellation im beschriebenen Bereich (Bestehender Industriebetrieb und stark befahrene Straße Wallersheimer Weg) wurde für die Beurteilung von einer Gemengenlage entsprechend 6.7 der TA Lärm ausgegangen. Demnach können beim Aneinandergrenzen von gewerblich genutzten Gebieten an Wohngebiete geeignete Zwischenwerte als Immissionsrichtwerte angesetzt werden.

Für den vorliegenden Fall wurde unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen für die Bebauung nördlich der Herberichstraße und westlich des Wallersheimer Weges (diese Bebauung ist in einem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 als reines Wohngebiet (WR)) festgesetzt, vom Mittelwert gemäß TA Lärm ausgegangen und wurden entsprechend die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) gemäß der TA Lärm und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Beurteilung berücksichtigt.

Anhand orientierender Messungen muss davon ausgegangen werden, dass durch den bestehenden Betrieb der Firma Stabilus derzeit schon der geltende Nachtimmissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 40 dB (A) an den nahegelegenen Wohnhäusern nördlich der Herberichstraße und westlich des Wallersheimer Weges ausgeschöpft wird.

Entsprechend dem Irrelevanzkriterium der TA Lärm sind die neuen Plangebietsflächen demnach so auszulegen, dass die Geräuschanteile zur Nachtzeit den Immissionsrichtwert um ≥ 6 dB (A) unterschreiten.

Da durch die geplante Betriebsumstrukturierung die zur Tageszeit relevanten Nutzungen (LKW-Fahr- und Verladeverkehr sowie Parkplatzverkehr) alle innerhalb des Plangebietsbereiches stattfinden, kann dem Plangebiet die Ausschöpfung des gesamten Tagesimmissionsrichtwertes von 55 dB (A) zugestanden werden.

Zur Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen und zur Ermittlung ggf. erforderlicher schallmindernder Maßnahmen gibt die DIN 18005 folgende Emissionsdaten für die Berechnung an:

Industriegebiete: Flächenbezogener Schallleistungspegel $L_w = 65 / 45 \text{ dB (A)/qm}$
Gewerbegebiete: Flächenbezogener Schallleistungspegel $L_w = 60 / 40 \text{ dB (A)/qm}$

Die Ausbreitungsberechnungen, unter Berücksichtigung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel ergeben, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden sowohl zur Tages-, insbesondere aber zur Nachtzeit Richtwert- bzw. Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten sind. Entsprechend wurden iterativ niedrigere immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel bei der Berechnung in Ansatz gebracht, bis die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten wurden. Diese Emissionswerte werden im Bebauungsplan als immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde auch dem Verkehrslärm besondere Bedeutung zugemessen. Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgte nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 12.07.1990.

Lärmschutzmaßnahmen kommen danach in Betracht, wenn beim Bau oder „wesentlichen Änderung“ eine Straße der Beurteilungspegel nachfolgende Immissionsgrenzwerte überschreitet:

	Tag	Nacht
1. Im WR/WA	59 dB (A)	49 dB (A)
2. Im GE	69 dB (A)	59 dB (A)

Die Änderung nach § 1 (2) ist „wesentlich“, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kfz-Verkehr baulich erweitert wird.
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm um mind. 3 dB (A) oder auf mind. 70 dB (A) am Tag oder mind. 60 dB (A) in der Nacht erhöht wird.

Diese Kriterien treffen gem. Lärmschutzgutachten für die im Bebauungsplan mit den Ziff. 1-3 dargestellten Gebäudefronten (Herberichstraße Nr. 131 a und b, Schillweg Nr. 11) zu, so dass Ansprüche auf Durchführung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden können.

Die Gutachten des Ing. Büros Pies vom 13.03.2001 und 30.10.2000 mit Ergänzung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Landschaftsplanung

Die landespflegerischen Festsetzungen basieren auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages nach § 17 LPflG. Der Planungsbeitrag erfasst und bewertet den Zustand von Natur und Landschaft und entwickelt daraus die Zielvorstellungen über den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft.

8.1 Landespflegerische Ziele

Im Folgenden werden die wesentlichen Landespflegerischen Ziele zusammengefasst; die detaillierte Auflistung der Ziele, getrennt nach Naturpotentialen ist dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

- Erhalt und Entwicklung eines Biotopverbundsystems durch Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente,
- Erhalt und Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion und Schutz vor weiterer Versiegelung,
- Erhöhung der Durchgrünung zur Verbesserung des Stadtklimas und Luftqualität sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Schutz und Entwicklung des Ortsbildes und naturnahe Freiraumgestaltung zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- Realisierung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes zur Anreicherung des Grundwassers und zum Schutz vor Hochwasser.

Zur Umsetzung dieser landespflegerischen Ziele und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe werden im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege des Bestandes, zur Anpflanzung von Gehölzen sowie zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen sind das Ergebnis der städtebaulichen Abwägung und Integrationsarbeit, bei der der überwiegende Teil der landespflegerischen Ziele in Form der vorgeschlagenen graphischen und textlichen Festsetzungen übernommen wurde. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

8.1.2 Öffentliche Grünfläche an der Werner-von-Siemens-Straße / Fläche A (extensive Wiesenfläche mit Gehölzen)

Die Ausweisung extensiver Wiesenflächen mit Gehölzen resultiert primär aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in das Boden-, Wasser-, Klima- und Arten-/Biotopschutzpotential sowie Naherholung und Landschaftsbild. Die große öffentliche Grünfläche soll neben ihrer Biotopfunktion besonders das direkte Umfeld der angrenzenden Wohnbebauung verbessern. Die kleinen Flächen (A) dienen zusammen mit den Strukturen auf dem Kasernengelände der Vernetzung von noch vorhandenen, verinselten Freiflächen und Biotopen.

8.1.4 Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung:

Insbesondere die älteren Baumbestände im Planungsraum weisen eine hohe Bedeutung für den Artenschutz auf. Sie bilden gemeinsam mit den vorhandenen Garten- und Grünflächen und ihren Vegetationsbeständen Trittsteinbiotope, sind unverzichtbarer Bestandteil des Lebensraumes zahlreicher Tierarten (Jagd- und Nahrungsbiotop), besitzen klimatische Ausgleichsfunktion und verbessern das Wohnumfeld.

Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Straßenraum:

Der Planungsbereich sowie seine angrenzenden Gebiete gelten als innerstädtische Überwärmungs-

bereiche. Ein durchschnittlicher Straßenbaum verdunstet an warmen Tagen etwa 150 ltr. Wasser und entzieht der Umgebung damit ca. 100 000 kcal pro Tag. Diese Energiemenge würde sonst das Mikroklima aufheizen. Die Großvegetation entfaltet innerhalb der Siedlungsfläche vielfältige Wohlfahrtswirkungen in Bezug auf:

- Ortsbildgestaltung
- Mikroklima (Verdunstung und Schattenspendung)
- Bindung erheblicher Staubmengen
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Akkumulation

Anpflanzungen auf Parkplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen oder Garagenhöfen:

Die Überstellung der Kfz-Stellplätze durch großkronige Laubbäume dient der Beschattung wärmespeichernder Flächen, der Erzeugung von Verdunstungskälte und der Gestaltung (Einbindung, visuelle Abschirmung).

Flächen B und C (Gehölzpflanzungen):

Die Gehölzpflanzungen entlang der baulich nutzbaren Flächen sowie des neuen Betriebsgebäudes dienen der landschaftlichen Eingliederung, der Gestaltung des Ortsbildes und damit der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Staubbildung. Sie fördern die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und sind lineare Vernetzungselemente zwischen Teillebensräumen zahlreicher Tierarten.

Dachbegrünung:

Die extensive Dachbegrünung ist aus Gründen der dezentralen Wasserrückhaltung (Minimierung des Dachflächenwasserabflusses), der klimatischen Ausgleichs- und Minimierungsfunktionen sowie zur Schaffung sekundärer Lebensräume für Tiere und Pflanzen herzustellen.

Fassadenbegrünung:

Die Fassadenbegrünung dient der Integration großformatiger Baukörper in das Umfeld und der Einbindung in ein durchgängiges Grün- und Freiflächenkonzept zur Schaffung eines harmonischeren Gesamtbildes, der klimatischen Ausgleichs- und Minimierungsfunktion sowie zur Schaffung sekundärer Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der privaten Grundstücke:

Die Festsetzung dienen in erster Linie der Gestaltung des Ortsbildes sowie bezüglich der Befestigungsarten dem Schutz des Grundwassers und der Bodenfunktion.

8.2 Eingriffsregelung und Bilanzierung

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird es in der Bilanz im Vergleich zum Status Quo zu einer Mehrversiegelung für Gebäude und ihre Zuwegungen, Nebenanlagen und die Erschließung des Baugebietes kommen.

Eine notwendige Abwägung zwischen den Belangen der Landschaftsplanung und dem wirtschaftlichen Interesse einer Betriebserweiterung hat im Rahmen des Planverfahrens stattgefunden mit dem Ergebnis, dass der Standortsicherung für einen leistungsfähigen Industriebetrieb der Vorrang eingeräumt wird. Hierdurch werden die im Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen nur teilweise berücksichtigt und die Eingriffe nicht vollständig kompensiert.

Teilweise ausgleichbar ist die Versiegelung von Bodeneingriff durch Entsiegelung von Flächen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes solche Flächen aber nicht im ausreichenden Umfang

zur Verfügung stehen, sind zusätzlich die o.g. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zur Kompensation festgesetzt worden. Für die Potentiale Wasser und Klima sind dadurch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten. Für das Orts- bzw. Landschaftsbild und die Naherholungsfunktion führen die Maßnahmen zu einer Aufwertung des derzeitigen Zustandes. Die Verluste für den Arten- und Biotopschutz können durch die umfangreichen Pflanzgebote zumindest teilweise ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff in das Bodenpotential aus naturschutzfachlicher Sicht kompensiert werden.

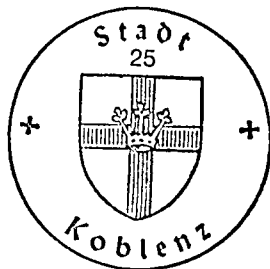
8.3 Zuordnung

Aufgrund der eindeutigen Eigentumsverhältnisse, aus denen klar hervorgeht, wer welche Maßnahme umzusetzen hat, kann auf eine Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen zu den Eingriffen (Straße, Gewerbefläche, Parkplatz) verzichtet werden.

9. Kostenschätzung

Die der Stadt Koblenz entstehenden Kosten werden auf € 1,2 Mio. veranschlagt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 04.03.2003



Stadtverwaltung Koblenz

Walter Hinemann
Oberbürgermeister