

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 188 "Gewerbegebiet Metternich Nord"

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet nördlich der Bahnlinie Mayen-Koblenz und des bestehenden Gewerbeparkes an der Rübenacher Straße in Koblenz-Metternich. Es wird begrenzt im Süden durch die Bahnlinie, im Norden und Osten durch die geplanten Ost-West- und Nord-Süd-Achsen der Nordtangente sowie im Westen durch den Metternicher Weg. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung eines Gewerbegebietes geschaffen werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht zu werden.

Die Größe der nutzbaren Grundstücksflächen einschl. 20% Grünflächenanteil beträgt 25 ha. Insbesondere werden kleinteilige, gewerbliche Flächen nachgefragt. Die gewerblichen Flächen sind Bestandteil des dezentralen Güterverkehrszentrums, wobei die geplante Nordtangente und die Bahnschienen mitgenutzt werden (Gleisanschlüsse sind vorgesehen). Eine Verknüpfung zwischen dem Industriegebiet an der A 61 (GVZ) einerseits und dem Industriegebiet Wallersheim-Kesselheim/Rheinhafen sowie dem Frachtzentrum Lützel andererseits ist gegeben.

2. Verkehrliche Erschließung

a) Äußere Erschließung

Im Zusammenhang mit der Planung der Nordtangente durch die Landesstraßenverwaltung ist im nordwestlichen Bereich des Baugebietes am Metternicher Weg eine neue Anschlußstelle vorgesehen, die den Verkehr des Gewerbegebietes und darüberhinaus unter Vorschaltung eines Verteilerkreises direkt an diese übergeordnete Umgehungsstraße führt und daher nicht die Rübenacher Straße (B 258) zusätzlich belastet.

Bis zum Bau der Nordtangente allerdings ist es notwendig, zunächst die Anbindung des Gewerbegebietes über den Metternicher Weg an die B 258/Rübenacher Straße zu gewährleisten.

b) Innere Erschließung

Der Metternicher Weg wird vom ausgebauten Teil über die Bahnlinie verbreitert und bis zur neuen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes geführt. Der übrige Teil des Wirtschaftsweges nach Bubenheim wird in der vorhandenen Breite abzweigen. Die neue Haupterschließungsstraße verläuft in West-Ost-Richtung bis zum Weinacker Weg und endet mit einer Wendeanlage.

In Nord-Süd-Richtung zweigen 3 Stichstraße mit Wendeanlagen ab und ermöglichen von der Erschließung her eine optimale Grundstücksaufteilung, um den Bedürfnissen des Kleingewerbes zu entsprechen. Der in diesem Bereich bereits vorhandene Gewerbebetrieb wird somit ebenfalls verkehrsgerecht erschlossen.

c) Ruhender Verkehr

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind im öffentlichen Straßenraum beidseitig der Fahrbahnen Längsparkstreifen mit Baumscheiben und am Ende der Wendeanlagen der Haupterschließungsstraße und der östlichen Sichstraße Senkrechtparkstreifen vorgesehen.

- d) Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegenetz
 Alle Straßen haben beidseitig Fußwege. Der Metternicher Weg und die Haupteerschließungsstraße im Gewerbegebiet erhalten einseitig einen kombinierten Fuß-/Radweg der an das örtliche Wirtschaftswegenetz Metternicher Weg im Westen, dem verlegten Viermalterweg im Norden, dem Weinacker Weg im Osten und dem Parallelweg zur Bahnlinie im Süden angeschlossen ist.
- e) Erschließung der Wohngebiet "Im Acker" nördlich der Bahnlinie
 Die Erschließung dieser Wohnhäuser (MI-Gebiet), die heute über den vorhandenen Bahnübergang erfolgt, ist zukünftig über die jetzige Verbindungsstraße "Im Acker" zum Wendehammer der östlichen Stichstraße vorgesehen; dieses Straßenstück wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist gewährleistet, daß die Erschließung sowohl der Wohnhäuser als auch des benachbarten Gewerbebetriebes (Autowerkstatt) über diese Anbindung gesichert ist, wenn der Bahnübergang einmal für den Anliegerfahrverkehr geschlossen werden sollte.
- f) Bahnanlagen
 Für das Gewerbegebiet sind zwei Bahnanschlußgleise vorgesehen. Der ursprünglich vorhandene Anschluß als auch die neue Gleisanlage zwischen den beiden Stichstraßen im westlichen Bereich werden als öffentliche Grünfläche mit Vorrang Bahnanlagen festgesetzt. Damit ist gewährleistet, daß jederzeit über ein entsprechendes Genehmigungsverfahren ein Schienenanschluß erfolgen kann, wenn der Bedarf dies erfordern sollte.

3. Bauliche Nutzung

Der größte Teil des Bebauungsplanbereiches wurde als GI/GE-Gebiet entsprechend den Bestimmungen des § 8/9 BauNVO eingestuft, wobei zum Schutz der an den Planbereich angrenzenden Wohnbebauung das GI/GE-Gebiet hinsichtlich der Nutzung und den Emissionen (Lärm) in eingeschränkte Bereiche (GIe/GEe) aufgegliedert wurde.

Diese Einschränkung erlaubt es, daß sowohl der Betreiber der Halle (Deutscher Paketdienst) als auch die Autowerkstatt ihre Anlagen weiter nutzen können.

Für die benachbarten Wohngebäude wurde gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

4. Versorgung/Entsorgung/Entwässerung

- a) Versorgungsanlagen
 Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist generell durch die in der Nähe befindlichen Versorgungsanlagen unproblematisch.
- b) Entsorgungsanlagen
 Die Müllbeseitigung wird durch Aufstellen von Containern sichergestellt.
- c) Entwässerung
 Die Entwässerung des Gewerbegebietes wird in einem Trennsystem erfolgen. Der Anschluß der Kanäle ist für das Schmutzwasser an den Transportsammler Rübenach/Bubenheim zum Klärwerk und für das Regenwasser an den Sammler zum Bubenheimer Bach vorgesehen. Die Planungen für den Verlauf der neuen Kanäle werden anhand einer städtebaulichen Konzeption für den Bereich westlich der B 9 erfolgen.

5. Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Plangebietes in verschiedenen abgestufte Nutzungsbereiche und den Grünflächenabschirmungen wird erreicht, daß die auf die Wohnbebauung einwirkenden Immissionen (Lärm) auf ein zulässiges Schalleistungspegelmaß reduziert bzw. ohnehin schon - durch Messungen belegt - eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel sowohl für Betriebslärm der Gewerbebetriebe als auch für Verkehrslärm, der durch die Straße und die Schiene verursacht wird, liegen in Analyse und Prognose unter den Orientierungswerten der DIN 18005, so daß die Erwartungen auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen erfüllt werden.

Wie das Gutachten zeigt, wird auch bei max. 20 angenommenen Nachtandienungen des Deutschen Paketdienstes der Nachimmissionswert eines Mischgebietes von 45 dB (A) um 5 dB (A) unterschritten, so daß auch die Richtwerte (40 dB (A) für allgemeines Wohngebiet (AW) für den Bereich Im Acker/Zur Weglänge jenseits der Bahnlinie noch eingehalten werden.

6. Altlasten

Im Planungsgebiet sind nachweislich keine Altlasten bekannt. Rohstoffvorkommen sind nur insofern bekannt, daß vor längerer Zeit im östlichen Bereich des Plangebietes in begrenztem Umfang Bimsabbau mit späterer Schluffauffüllung erfolgte (Ergebnis des Gutachtens).

7. Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers ist das Plangebiet als Wasserschutzzone III b ausgewiesen. Ein hydrogeologisches Gutachten läßt eine Versickerung von Niederschlagwasser zu. Dieses darf jedoch nicht stark verschmutzt sein, um die Gesamtschutzwirkung der Grundwasserüberdeckung zu gewährleisten.

Aus diesem Grunde wird im Gewerbegebiet nur eine Versickerung des auf die Dachflächen anfallenden Regenwassers über die belebte Bodenzone vorgesehen und als auf eigenem Grund und Boden zu entsorgen, festgesetzt.

8. Bodenordnung

Zur Durchführung einer geordneten baulichen Entwicklung sind bodenordnende Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches erforderlich.

9. Landschaftsplanung

Die Festsetzungen der Landschaftsplanung beinhalten ein Maßnahmenkonzept zur Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung. Die Umsetzung der Maßnahmen ist anteilig der zu erwartenden Beeinträchtigung dem Verursacher der Eingriffe zugeordnet worden. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt deshalb auf der Kompensation von Defiziten aus den primär betroffenen Potentialen Boden/Wasserhaushalt und Erholung/Landschaftserleben. Im einzelnen ergeben sich:

1. die Bepflanzungen im Sinne der Rahmenplanung zur Eingrünung des Gewerbegebietes in die Landschaft und zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes. Zugleich ist dieser Grünstreifen als zukünftiges Abstandsgrün zu einer möglichen neuen Straßenverbindung Nordumgehung Metternich vorgesehen.

Die Bepflanzung erhält den Charakter von Straßenbegleitgrün vorrangig mit Deck- und

Beerensträuchern und einer angepflanzten Baumreihe. Aufgrund der Umsetzungspriorität werden Teile der mit § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen mit öffentlichem Grün überlagert.

2. Eine Grünanlage mit naturnahem Spielangebot als öffentliche Grünfläche zur Ausgestaltung der Freiflächen des Gewerbeparks. Die Lage der Fläche in der Übergangszone zur freien Landschaft und an dem Spazierweg Viermalterweg bietet sich an, mit einem entsprechenden Erholungsangebot ausgestattet bzw. gestaltet zu werden.
3. Zur Umsetzung der örtlichen Ziele der Landespflege wird die Grünzone entlang der Bahnlinie von Bebauung freigehalten. Sie soll dazu dienen, der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung sowie der Landespflege in verbleibende Freiflächen zur Nutzung zu überlassen, wobei die Ausgestaltung der Flächen im Sinne der Landespflege aufgrund der Flächenverluste zu erfolgen hat. Deswegen ist als Ziel ein waldartigen/heckenartigen Biotoptyp zu wählen. Dazwischen eingestreut sind Offenlandflächen..
4. Die Durchgrünung der Straßenräume zur Grüngestaltung und Verbesserung des Umfeldes mit dem Ziel der Schaffung eines "Gewebeparks". Hierzu sind entsprechende Grünstreifen und bepflanzte Baum- und Strauchbeete anzulegen.
Parkplätze sind zur Abpufferung von Aufheizeffekten der Stellflächen mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Entlang des Metternicher Weges ist eine Baumreihe anzupflanzen, die bis zur B 258 fortzusetzen ist, um eine Vernetzung zum alten Ortsrand mit Grünflächen (Wohnbebauung) von Metternich zu erreichen.

Eingebettet in die Gestaltung der Straßenräume sind Wegebeziehungen von dem Weg entlang der Bahnlinie hin zu der neuen Wegeverbindung Viermalterweg.

5. Die innerhalb der Gewerbefläche vorgesehene Dachbegrünung der Gebäudeoberflächen ergibt sich zur Verbesserung der Kompensationswirkungen bedingt durch den Wegfall einer westlich des Metternicher Weges liegenden Grünfläche. Zugleich kann hierdurch die Ökobilanz für den Gebäudebereich durch Vermeidung von Aufheizeffekten der Dachflächen und durch die verstärkte Wasserrückhaltung verbessert werden.
Die Ausnutzung der versiegelten Flächen wird durch die Überlagerung mit extensiven Grünflächen verbessert. Der Konflikt mit der Landwirtschaft kann hierdurch entschärft werden. Soweit aus statischen Gründen keine Dachbegrünung umgesetzt werden kann, ist im Bereich der Gebäudefassaden die vorgesehene Auflage entsprechend Festsetzung zu verdoppeln.

Um die Umsetzung der vorgenannten landespflegerischen Maßnahmen sicherzustellen, ist eine Absicherung der Maßnahmenflächen erforderlich. Hierzu ist zumindest eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Träger der Maßnahme, dem Grundstücksbesitzer, und der Stadt zu schließen bzw. der Grunderwerb vorzusehen.

Die extensive Nutzung bzw. Pflege auf den Flächen der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann auf örtlich ansässige Landwirte, insofern diese eine Bereitschaft dazu zeigen, übertragen werden.

Für den größten Teil der landespflegerischen Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von "Baurecht" geschaffen.

Die Vermeidungsmaßnahmen müssen während der Bauausführung Berücksichtigung finden (Baustelleneinrichtungen, Schutzvorkehrungen nach DIN 18300, DIN 18915 und DIN 18920).

Die Umsetzung einzelner Maßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Vegetationsperiode (z.B. Beseitigung von Gehölzen nach § 24 LPflG, Pflanzzeiten für Gehölze, Ansaatzeiten).

10. Städtebauliche Abwägung

Um die Ziele zu verwirklichen, ist es unter Beachtung der Prinzipien von Gleichheit und Bestimmtheit der Anforderungen notwendig, daß auf jedem Grundstück

- ein bestimmter Prozentsatz unversiegelter Flächen erhalten bzw. hergestellt wird,
- der anstehende Oberboden geschont wird,
- im Rahmen der Bauvorhaben leistungsfähige Anpflanzungen hergestellt werden, die überwiegend aus heimischen Laubholzarten bestehen und durch ihre Pflanzdichte und Pflanzgröße innerhalb einer angemessenen Frist ihre Funktion erfüllen werden,
- die Anpflanzungen nach § 178 BauGB (Pflanzgebot) durchgesetzt werden können.

Gemäß § 17 Abs. 4 Nr. 2 Landespflegegesetz und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift sind unvermeidbare Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes in der Regel innerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen. Im Bebauungsplangebiet ist die Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen durch Gewerbeflächen sowie durch die Verkehrsflächen soweit wie möglich auszugleichen.

Nach Durchführung der Abwägung umfaßt die Gesamtgröße des Geltungsbereiches 250.970 qm.

Der Geltungsbereich untergliedert sich wie folgt:

Gewerbegebietsflächen - Bestand	51.410 qm
Mischgebietsflächen - Bestand	6.800 qm
Verkehrsflächen - Bestand:	1.620 qm
Gewerbegebietsflächen - Planung:	115.800 qm
- Überbaubare Flächen:	92.640 qm
- nicht überbaubare, zu begrünende Flächen (A 2.2):	23.160 qm
- Fassadenbegrünung (A 2.3)	nicht quantifizierbar
Verkehrsflächen - Planung:	22.330 qm
Verkehrsrün (A 2.1)	2.100 qm
Öffentliche Grünflächen zur Bestandserhaltung von Biotopflächen der Stadtbiotopkartierung (B 2):	4.510 qm
Landespflegerische Kompensationsflächen:	43.400 qm

Die im Plan festgesetzte Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffsverursachern Straße, im Plan gekennzeichnet mit S, und Gewerbegebiet, im Plan gekennzeichnet mit G, wurde prozentual anhand dem flächenmäßigen Anteil an den Eingriffen der Flächenversiegelung und den Verlusten wertvoller Biotopstrukturen vorgenommen.

Für die sich in der gewerblichen Nutzung befindenden Grundstücke wird unter der Voraussetzung, das hier keine größeren Eingriffe erfolgen, keine landespflegerischen Festsetzungen getroffen. Das gleiche gilt für die als Mischgebiet festgesetzten vorhandenen Wohnbauflächen.

Die straßenbedingt verursachte Versiegelung beträgt: 22.330 qm.

Die straßenbedingten Verluste von wertvollen Biotopstrukturen (Streuobstbrache, Niederstammkulturen) betragen: 3.220 qm.

Die gewerbebedingt verursachte Flächenversiegelung beträgt: 92.640 qm.

Die gewerbebedingten Verluste von wertvollen Biotopstrukturen (Streuobstbrache, Niederstammkulturen) betragen: 24.590 qm.

Damit entfallen 17,9% der Eingriffe auf den Verursacher Straße und 82,1 % der Eingriffe auf den Verursacher Gewerbegebiet.

Bei entsprechender prozentualer Aufteilung der Gesamt-Kompensationsflächen von 66.560 qm, in die die Maßnahme zur Begrünung der 20% nicht überbaubaren Gewerbegrundstücke mit einbezogen ist, sind Kompensationsflächen in einer Flächengröße von 11.190 qm dem Verursacher Straße und Kompensationsflächen in einer Flächengröße von 54.650 qm dem Verursacher Gewerbegebiet zuzuordnen.

Weiterhin wird das Verkehrsgrün (Straßenbegleitgrün) der Straße und die Fassadenbegrünung dem Gewerbe zugeordnet.

Ein größerer Ausgleich im Baugebiet ist nicht möglich, da aufgrund der Flächenansprüche aus dem Straßenprojekt Nordumgehung das Flächenangebot beschränkt ist. Würde man dem landespflegerischen Planungsbeitrag folgen, so müßte eine zusätzliche benachbarte Fläche einbezogen werden, wodurch wiederum die Anschlußstelle Metternicher Weg nicht zu verwirklichen wäre.

Im vorliegenden Fall ist eine Güterabwägung zwischen den im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegten Belangen von Natur und Landschaft und den Belangen der Wirtschaft unter besonderer Beachtung ihrer mittelständigen Strukturen vorzunehmen. Ein Vorrang für landespflegerische Belange ist nicht gegeben. Die Auflagen von Seiten der Wasserwirtschaft bezüglich des Wasserschutzgebietes werden eingehalten.

Es ist zu beachten, daß um- bzw. ansiedlungswillige Unternehmen nicht über Gebühr belastet werden können. Insoweit werden im vorliegenden Fall der gewerblichen Baufläche nur diejenige landespflegerischen Maßnahmen zugeordnet, die unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgesetzt werden können. Damit wird im Vergleich zu den landespflegerischen Forderungen zwar nur eine Teilkompensation festgesetzt und letztendlich verwirklicht, diese entspricht im vorliegenden Fall jedoch der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft im Vergleich zu den wirtschaftlichen Belangen. Bedingt durch einige vorwiegend transportabhängige Gewerbebetriebe wird eine relativ hohe Versiegelung der Oberfläche zugelassen, so daß wenig Grünflächen verbleiben. Als Ersatz dafür werden großzügige zusammenhängende Grünflächen an den Rändern der Bauflächen entlang der Bahnlinie und der zukünftigen Nordtangente angeordnet.

Es wird davon ausgegangen, daß zur besseren Akzeptanz des Gewerbegebietes für die Öffentlichkeit wie die Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze ein Maximum an Begrünung schon aus privatem Interesse erfolgt. Durch privatrechtliche Regelungen beim Grundstücksverkauf wird auch eine ansprechende architektonische Gestaltung und Grünplanung verlangt (Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen).

Falls innerhalb des GI / GE-Gebietes eine Dachbegrünung vorgenommen wird, setzt dies selbstverständlich keine bzw. eine geringe Dachneigung voraus. Auch die festgesetzte maximale Firsthöhe dokumentiert deshalb vorrangig die höchste Linie der baulichen Anlage und zieht nicht automatisch ein "klassisches Satteldach" nach sich. Die Dachbegrünung hat sich an den feuertechnischen Vorschriften zu orientieren und muß auch in ökonomischer Hinsicht vertretbar sein. Diese Maßnahme zur Minderung des Eingriffs ist ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, das Kaltluftströme dadurch weniger gestört werden. Schließlich bringt diese Maßnahme auch eine Verbesserung der Reinigung des Oberflächenwassers und eine Reduzierung der Spitzenwassermenge mit sich, was sich positiv auf die verlangte Versickerung des Wassers auswirkt. Um einen Anreiz zur Dachbegrünung zu geben, könnten bei der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen die begrünten Dachflächen mit 50% angerechnet werden.

Die Gesamtkosten für das Baugebiet betragen 10,8 Mio. DM.

Ausgefertigt:
Koblenz, 18.06.1998



Stadtverwaltung Koblenz

Walter Wisemann
Oberbürgermeister