

Bebauungsplan Nr. 20 Moselring/ Bardelebenstraße/Yorckstraße/Moselweißer Straße (Änderung Nr. 7)

Begründung:

Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Yorckstraße, im Norden durch die St.-Elisabeth-Straße begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze nördlich der Grundstücke Bardelebenstraße 46 und David-Röntgen-Straße 10.

Der von der Änderung erfaßte Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20, dessen Ziel die Ausweisung von Gewerbeflächen für Betriebe war, die infolge von Neuordnungsmaßnahmen in anderen Stadtteilen ursprünglich hier angesiedelt worden sind, soll die nunmehr anstehenden Erweiterungsabsichten der Betriebe berücksichtigen.

Aus der Erkenntnis heraus, daß nicht jede Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe einen städtebaulichen Mißstand darstellt, der mit Hilfe hoher privater und öffentlicher Kosten entflochten werden muß, wird hier das Ziel der bestandssichernden Gewerbeplanung verfolgt.

Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, daß eine Betriebsverlagerung von der öffentlichen Hand nicht finanzierbar ist, das Emissionsverhalten der Betriebe nicht unbedingt eine Verlagerung erfordert und der Stand der Technik eine Erweiterung am Standort ermöglicht.

Im vorliegenden Fall bedeutet Bestandssicherung die Bereitstellung von Erweiterungsflächen, die den betrieblichen Erfordernissen, dem betrieblichen Emissionsverhalten und den umgebenden Nutzungsstrukturen, insbesondere der schutzwürdigen Wohnbebauung gerecht werden muß.

In der Nachbarschaft zur Wohnbebauung entlang der Yorckstraße müssen die Gewerbebetriebe besonderer Rücksicht auf diese sensible Nutzung nehmen. Aufgrund der Vorbelastung dieses Gebietes durch das Aneinandergrenzen der unterschiedlichen Nutzungen, wie z.B. Kasernengelände, Verwaltungen, Handelsbetriebe u.ä. sowie durch die damit verbundenen Immissionen muß die im rechtskräftigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzte Wohnbebauung an der Yorckstraße als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Die mit der baulichen Erweiterung verbundene Privatisierung der ursprünglichen Spielplatz-erweiterungsfläche zwischen der Yorckstraße und der David-Röntgen-Straße führt zu einer Umnutzung als Stellplatzfläche.

Die verbleibende Grünflächen, die z.Zt. privat als Gärten bzw. als öffentlicher Spielplatz genutzt werden, dienen als Puffer zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet.

In diesem Zusammenhang soll auch eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der

Yorckstraße und der David-Röntgen-Straße unter Mitbenutzung der ursprünglich privaten Wegefläche und des Spielplatzes entwickelt werden.

Art und Maß der bauliche Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an der Yorckstraße wird die Bebauung entsprechend ihrem heutigen Bestand festgesetzt.

Die Baufenster mit einer Tiefe zwischen 12 - 14 m ermöglichen geringfügige bauliche Erweiterungen sowie bei Neubaumaßnahmen einen wirtschaftlichen Gebäudegrundriß. Für die Geschossigkeit zwischen zwei und vier Geschossen beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 bzw. 0,4 sowie die Geschosflächenzahl (GFZ) 0,6 bzw. 1,6. Diese Überschreitung der Obergrenze der Geschosflächenzahl für allgemeine Wohngebiete, die im § 17 BauNVO mit 1,2 festgelegt ist, muß unter Berücksichtigung der intensiven Grundstücksausnutzung durch die Mehrfamilienhäuser an der Yorckstraße gerechtfertigt werden.

Das bestehende Gewerbegebiet soll zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung dahingehend eingeschränkt werden, daß nur noch Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonals, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Ein derartiges Gebiet entspricht trotz der Einschränkungen seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebiets.

Für das Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung der aktuellen Bauvorhaben die vorhandenen Baufenster erweitert. Die Schließung vorhandener Baulücken zwischen Verwaltungs- und Lagergebäuden soll zu keiner weiteren Aufstockung über die bereits vorhandene ein- bis dreigeschossige Bebauung führen. Hierdurch ist der städtebauliche Rahmen für Betriebserweiterungen vorgegeben.

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird mit der Festsetzung der GRZ 0,8 die Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete erreicht. Die GFZ von 1,0 bzw. 1,8 liegt dabei wesentlich unter der entsprechenden Obergrenze von 2,4 (§ 17 BauNVO).

Erschließung

Die in dem ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Konzeption der privaten Erschließungsstraßen für die einzelnen Gewerbebetriebe, die jeweils als Stichstraßen von der David-Röntgen-Straße abzweigen ist durch Baumaßnahmen der Vergangenheit durchbrochen worden.

So entfällt die Zufahrt zwischen den Gebäuden St.-Elisabeth-Straße 3 und David-Röntgen-Straße 2-4.

Es verbleibt der Erschließungstich zwischen den Gebäuden David-Röntgen-Straße 9 und 10. Die zwischen den Gebäuden David-Röntgen-Straße 2-4 und 9 vorhandene Wegeparzelle soll zukünftig als öffentliche Erschließung auch für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung stehen.

Damit kann ein Beitrag zur Verbesserung der Erreichbarkeit des westlichen Cityrandes

vom Rauental aus geleistet werden. Langfristig wird hiermit auch die Weiterführung der Verbindung zum Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Boelcke Kaserne angestrebt.

Von diesen Stichstraßen aus werden die privaten Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes erreicht und gleichzeitig wird so die rückwärtige Andienung der Betriebsgebäude sichergestellt. Behinderungen des Verkehrs auf der David-Röntgen-Straße durch Rangiervorgänge der Lkw können auf diese Weise vermieden werden. Stellplätze sollen hier nur außer innerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den hierfür gesondert festgesetzten Teilbereichen der Baugrundstücke untergebracht werden, so daß die darüberhinaus vorhandenen Flächen auch für die Begrünung zur Verfügung stehen.

Spielplätze

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 ist über die ausgebaute Spielplatzfläche eine ca. 20 m tiefe Erweiterungsfläche vorgesehen.

Im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren wird davon ausgegangen, daß ein Bedarf zur Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes aus heutiger Sicht nicht besteht. Mit der Verwirklichung weiterer Wohnungsbauprojekte im Bereich der Boelcke-Kaserne wird der neu entstehende Flächenbedarf durch Ausweisung von Spielplatzflächen innerhalb des dortigen Areals berücksichtigt werden.

Grünordnung

Aus städtebaulicher Sicht wird zur Gestaltung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe eine Bestandssicherung bzw. eine Aufwertung der Grünstrukturen zwischen den Gebieten angestrebt.

Diesem Ziel dient neben der Festsetzung der Spielplatzflächen mit ihrem Grünbestand als öffentliche Grünfläche auch die Erhaltung der gärtnerisch genutzten privaten Hofflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes.

Vorhandene Eingrünungen der Vorgartenzonen werden in ihrem Bestand berücksichtigt. Auch der vorhandene Baumbestand wird entsprechend seiner Wertigkeit als zu erhaltend festgesetzt.

Soweit Gehölze abgängig sind, müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Zur Abschirmung der Parkplatzflächen sind entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Heckengehölze zu erhalten bzw. solche Grünbereiche zu entwickeln.

Zur Abmilderung des Eingriffs im Zusammenhang mit der Versiegelung durch die neuen Stellplatzflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken Baumpflanzungen vorzunehmen.

Um die Eigentümer nicht unverhältnismäßig zu belasten und den hierfür bereitzuhaltenden Flächenbedarf zu begrenzen, sollen je sechs Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Diese Regelung dient zusammen mit den vorher beschriebenen Maßnahmen auch dem Ziel, die in dem Gewerbegebiet durch großflächige Versiegelung auftretende Erwärmung, die sich stadtklimatisch ungünstig insbesondere für den Innenstadtbereich und dessen Randzonen darstellt, zu begrenzen.

Immissionsschutz

Mit der baulichen Erweiterung der gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft zu dem allgemeinen Wohngebiet an der Yorckstraße müssen die hierbei auftretenden Immissionen, die insbesondere durch den Fahrzeugverkehr auf den Gewerbegrundstücken entstehen in einem verträglichen Rahmen gehalten werden.

Nach den vorliegenden gutachterlichen Ermittlungen (Dipl.-Ing. Paul Pies, März 1997) führt die mit den aktuellen Bauvorhaben verbundene Neuorientierung der Andienungsbereiche auf die Rückseite der Gebäude zu einem Anstieg der Lärmpegel für die Wohnbebauung, so daß Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen getroffen werden müssen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß der Lieferverkehr (Anlieferung und Verteilung) zu einem überwiegenden Teil innerhalb der hierfür vorgesehenen schallgedämmten Hallenbereiche abzuwickeln ist. Die zu diesem Zweck notwendigen Baumaßnahmen werden mit dieser Planänderung bereits berücksichtigt. Dies führt dazu, daß die Tages- und Nachtwerte der TA-Lärm (55 dB/A tags und 45dB/A nachts) für allgemeine Wohngebiete im Bereich der Gebäude eingehalten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete sollen bereits am Rand der Baugebiete eingehalten werden. Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist daher eine weitergehende Maßnahme Form einer Schallschutzwand zu treffen, die entlang der westlichen Grenze der Gewerbegrundstücke zu errichten ist. Durch die Ausführung in einer schalldichten Form bei einer Schirmhöhe von 2,0 m über dem ebenen Gelände kann die Einhaltung von 55 dB/A tags und 45 dB/A nachts erreicht werden.

Entsorgung

Für die Entsorgung von Wertstoffen steht ein Containerstandort im Nahbereich an der Hoevelstraße zur Verfügung.

Bodenordnung

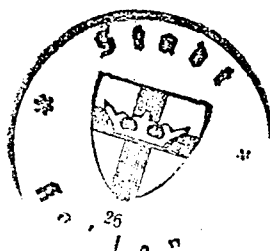
Für die Umsetzung dieser Planung werden keine Maßnahmen der Bodenordnung notwendig.

Für den Grunderwerb entstehen der Stadt Koblenz voraussichtlich Kosten in Höhe von 100000 DM.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	6300 m ²
Gewerbegebiet	12000 m ²
Öffentliche Grünflächen	1700 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	470 m ²
Private Verkehrsflächen	227 m ²

Ausgefertigt:
Koblenz, 22.07.1998



STADTVERWALTUNG KOBLENZ
In Vertretung:
Bürgermeister