Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen B 258, der Straße "Im Acker" und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen" in Koblenz-Metternich

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet nördlich der Ortslage von Metternich an der Rübenacher Straße, das neben einer größeren Freifläche durch gewerbliche Bebauung und Nutzung gekennzeichnet ist. Entlang der Straße "Im Acker" ist außerdem eine gemischte Nutzung vorhanden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden, so daß auch der noch unbebaute Bereich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann. Des weiteren enthält der Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen in einem Teil des Gewerbegebietes, die das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen sollen. Dazu trägt auch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende interne Verbindungsstraße bei, die die Straße "Im Acker" von gewerblichem Verkehr entlasten soll.

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt.

2. Bauliche Nutzung

Der größte Teil der innerhalb des Planbereiches liegenden Fläche ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei für diese Flächen das Maß der baulichen Nutzung mit einer verminderten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgeschrieben ist. Diese Nutzungseinschränkung erfolgte um im Hinblick auf die anschließende und gegenüberliegende Wohnbebauung eine kompakte gewerbliche Bebauung zu vermeiden und mehr Freiflächen mit entsprechender Begrünung zu erhalten.

Ergänzend dazu werden die Firsthöhen auf ein verträgliches Maß festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebietes kann auf einer Teilfäche ein 24 m hohes Gebäude entstehen. Dieses ist dann zugleich der erste von mehreren Hochpunkten, die dem Landschaftsbild, das durch zahlreiche Hochspannungsmaste und nicht zuletzt durch das Gebäude des Paketdienstes negativ beeinträchtigt wird, einen positiven Impuls geben sollen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung des Gebäudes gestellt. Weitere Hochpunkte entstehen im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 188 "Gewerbegebiet Nord".

Darüber hinaus wurde im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen zum Schutz der Wohnbebauung die Nutzung in bezug auf den Lärmpegel und Geruchsbelästigungen eingeschränkt. Diese Einschränkung erfolgte auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens.

Des weiteren ist entlang der Straße "Im Acker" unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

3. Verkehrliche Erschließung

Von der Haupterschließungsstraße des Bebauungsplangebietes, der Rübenacher Straße (B 258) abzweigend übernimmt die vorgesehene neue 5,50 m breite Querverbindung mit beiderseitigem 1,50 m breiten Gehweg und in der Fortsetzung eine ebenfalls 5,50 m breite Andienungsstraße mit einseitigem Gehweg von 1,50 m parallel zur Bundesbahnstrecke Koblenz - Mayen die Erschließung des Gewerbegebietes. Diese Andienungsstraße erhält jeweils an ihren Endpunkten einen Wendehammer und darüber hinaus im Osten Anschluß an den Kleinackerweg, so daß die Bebauung nördlich der Bahn damit erschlossen ist.

Die Straße "Im Acker" wird vom Durchgangsverkehr sowie von gewerblichem Verkehr entlastet, indem diese Straße als Sackgasse lediglich noch Andienungsverkehr erhält. Bundesbahngelände und Andienungsstraße werden so ausgebaut, daß die Flächen ohne Höhendifferenz ausgebildet werden und bei Bedarf auch gemeinsam zum Zweck des Be- und Entladens genutzt werden können. Die Rübenacher Straße erhält im Zug ihres Anbaues an der Einmündung der Verbindungsstraße eine Linksabbiegespur und wird mit einem ausreichend bemessenen Rad- und Fußweg ausgestattet.

Eine größere gewerbliche Fläche an der Rübenacher Straße wird über eine parallel verlaufende Achse erschlossen. Die Rübenacher Straße (B 258) ist z. Z. eine Hauptverkehrsachse innerhalb des Straßensystems von Koblen Im Bereich des Stadtteils Metternich (Oberdorf) bildet sie eine Umgehungsstraße. Sie ist zwischen Rübenach und etwa der Einmündung Trifterweg anbaufrei. Eine erhebliche Entlastung der Rübenacher Straße tritt nach Fertigstellung der sog. Nordtangente ein.

4. Grün- und Fassadengestaltung

Zur Sicherung einer angemessenen Umweltqualität sowie im Hinblick auf die Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind in größerem Umfang Festsetzungen für die Grüngestaltung getroffen worden. Dies gilt sowohl für die Straßenräume, die durch eine alleenartige Baumanpflanzung begrünt werden sollen, als auch für die Vorgärten und Stellplatzbereiche. Um einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen entgegenzuwirken, sind zusätzliche Anpflanzungen im Bereich der seitlichen Baugrenzen vorgesehen (s. Pflanzliste).

Grundlage hierfür ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, jedoch wird nach eingehender Abwägung vom Entwicklungskonzept zugunsten der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Schaffung weiterer Arbeitsplätze abgewichen. Die Errichtung dieses Gewerbegebietes einschliesslich der landespflegerischen Festsetzungen bedeutet ohnehin eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem unbebauten Zustand. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine weitgehende Bebauung nach § 34 BauGB im Vorgriff auf den Bebauungsplan erfolgt ist.
Gem. § 1 a, Abs. 3, Satz 4 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Weil das Gewerbegebiet im Übergangsbereich zur freien Landschaft errichtet werden soll, sind gestalterische Auflagen zur Fassadengestaltung erforderlich. Damit etwaige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend minimiert werden, wird festgesetzt, dass bei der Herstellung der Fassaden nur nicht spiegelnde Materialien verwendet werden dürfen. In einem Bereich des Gewerbegebietes können Baukörper zugelassen werden, deren Firsthöhe max. 115,0 ü.NN betragen dürfen. Um den dort zulässigen Gebäuden etwas von ihrer Dominanz und Fernwirkung zu nehmen, wird festgesetzt, dass die Fassaden so gestaltet werden müssen, dass die Horizontale betont wird. Trotz dieser Festsetzung können Well- oder Falzblechverkleidungen verwendet werden, soweit deren Wellen bzw. Falzen waagerecht verlaufen.

5. Schadstofferkundung

Die gewerblich nutzbaren Freiflächen wurden einer Schadstoffuntersuchung unterzogen. Dabei wurden in einem Teilbereich Mineralölverunreinigungen festgestellt. Das Erdreich ist gem. dieses Gutachtens an dieser Stelle ca. 4,0 m tief auszutauschen.

6. Immissionsschutz

Da auf der gegenüberliegenden Seite der Rübenacher Straße überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist, wurde das Gewerbegebiet (GE) bezüglich des zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels stufenweise eingeschränkt, wobei für die Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt wurden.

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) an der Straße "Im Acker" dient vor allem dem Schutz der dort vorh. Wohnbebauung vor Immissionen über das bisherige Maß hinaus. Der Bereich soll auch durch verkehrliche Maßnahmen von Schallimmissionen entlastet werden.
Einschränkungen vorh. Betriebe werden gem. Gutachten lediglich in 2 Fällen für erforderlich gehalten. Die Fa. Steinlein & Kunde GmbH kann im Gewerbegebiet bzw. im eingeschränkten Gewerbegebiet Arbeiten während der Zeit zwischen 5.00 und 6.00 Uhr nur innerhalb der Hallen durchführen. Bei der Firma Höfer GmbH & Co im Mischgebiet ist der An- und Abtransport großer Mengen von Baumaterial an der wohnhausabgewandten Seite westlich der Betriebshallen durchzuführen, da sonst Richtwertüberschreitungen zu befürchten sind.

Für die Wohnhäuser entlang der Rübenacher Straße sind gem. Gutachten zum Schutz gegen Verkehrslärm für die Wohn- und Schlafräume bzw. Arbeits- und Aufenthaltsräume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewertetem Schalldämmaß von 30 bis 34 dB (A) vorgeschrieben.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung einer geordneten baulichen Entwicklung sind bodenordnende Maßnahmen gem. den Bestimmungen des Baugesetzbuches - BauGB - nicht erforderlich, da diese auf privater Basis erfolgen.

An der Erschließungsstraße ist ein Standort für Wertstoffbehälter vorgesehen.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf 3,9 Mio. DM veranschlagt.

Die notwendigen Mittel werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 01.10.1998

Stadt Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz

Schulte-Wissermann

Oberbürgermeister