

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 257 a: Industriegebiet an der A 61, Änderung Nr. 1

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die bebaubaren Flächen mit Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 fest. Ziel der Änderung ist es, entsprechend dem Wunsch der Investoren, wo möglich, das Bauvolumen zu erhöhen. Bei den Industrieflächen, die zwischen den Hochspannungsleitungen liegen, muß die Grundflächenzahl aufgrund der bestehenden Schutzstreifen beibehalten werden. Die jeweiligen "Baufenster" orientieren sich sowohl an diesen bestehenden Randbedingungen wie auch an der Festsetzung, zwischen den einzelnen Baukörpern die grundstücksgestaltenden Ausgleichsflächen zu realisieren.

In den übrigen Bereichen soll die Grundflächenzahl, wo möglich, auf 0,6 erhöht werden. Gleichfalls ist eine Vergrößerung der "Baufenster" vorgesehen, um eine individuelle Gestaltung des jeweiligen Industriegrundstückes zu ermöglichen.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde bei den Flächen, die unabhängig von den Hochspannungsleitungen zu gestalten sind, bewußt auf die Festschreibung der Obergrenze gemäß BauNVO verzichtet, da gemäß der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes, als Teil des Güterverkehrszentrums, von einer Ansiedlung güterverkehrsabhängigen Gewerbes auszugehen ist.

Das bedeutet, daß neben dem Gebäude selbst ein großer Teil des jeweiligen Grundstückes als "Bewegungsraum" für LKW's und dgl. befestigt wird, so daß davon auszugehen ist, daß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 80% der Grundstücksfläche, in welcher Form auch immer, befestigt werden dürfen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde davon ausgegangen, daß bei der damaligen Absicht der Post, dort ein modernes Frachtzentrum zu errichten, die ausnutzbare Gebäudehöhe mit 11 m ausreichend dimensioniert sei. Im Laufe der vergangenen Zeit hat sich jedoch gezeigt, daß Speditionsbetriebe als Teil des Güterverkehrszentrums bei den anzutreffenden modernen Verlade- und Sortiereinrichtungen 15 m hohe Hallen benötigen. Diesem Verlangen soll mit der Erhöhung der Gebäude Rechnung getragen werden.

Gleichfalls besteht für das Industriegebiet südlich der L 52 keine Notwendigkeit des Bahnanschlusses, deshalb wird der als öffentliche Grünfläche festgesetzte und der als Vorrangfläche für künftige Bahnanlagen titulierte Geländestreifen in seiner Festsetzung aufgehoben und der gewerblichen Nutzung zugeordnet. Statt dessen entsteht der entsprechende Geländestreifen neu im Bereich des Schutzstreifens der 380 KV-Leitung. Somit wird der überwiegende Teil der gewerblichen Flächen direkt an das Plannetz angeschlossen.

Im Rahmen der Umsetzung der textlichen Festsetzungen von Dachbegrünungen hat sich die Praxis mit erhöhten Schwierigkeiten auseinanderzusetzen. Hier sind auch statische Gründe maßgebend. Deshalb soll auf den absoluten Anspruch durch textliche Festsetzungen verzichtet werden. Ein Anreiz, diese Dachbegrünung dennoch durchzuführen, besteht in der Anrechnung von 50% der Größe bei der zu begrünenden Fläche auf die anzurechnende Ausgleichsfläche. Dieses gilt auch für die Fassadenbegrünung.

Bewältigung des Ausgleiches

Der Gutachter für den landespflegerischen Planungsbeitrag schlägt bei der Ermittlung der Größe der notwendigen Ausgleichsfläche ein Ausgleichs-/Eingriffsverhältnis von 1:1 vor. Als maximaler Versiegelungsgrad ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der BauNVO von nicht mehr als 80% der Fläche auszugehen. Diesen Rahmen auszuschöpfen, soll als oberste Grenze bestehen bleiben. Dafür wird auch sowohl der rechnerische als auch der flächenmäßige Beweis geführt. Für eine geringere Inanspruchnahme besteht darüber hinaus die Möglichkeit, bei einer evtl. positiven Ausgleichsbilanz diese auf künftige Bebauungsplanabschnitte anzurechnen. D.h: Der bestehende Bebauungsplan erfüllt den Ausgleichsanspruch bei einer vollständigen Ausschöpfung der gesetzlichen Obergrenze der Grundflächenzahl.

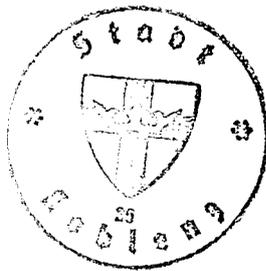
Außerdem besteht die Möglichkeit, bei einer großflächigen Dachbegrünung die Hälfte der begrüneten Fläche als notwendigen Ausgleich anzurechnen.

Die zu errichtenden Gebäude, die bisher in einer maximalen Höhe von 11 m festgesetzt waren, bedeuten eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch das Anpflanzen von Bäumen sowie entsprechender Rankgewächse zu minimieren ist. Durch die zulässige Erhöhung der Gebäude um 4 m ist daher eine mögliche Beeinträchtigung neu zu beurteilen. Deshalb wurde eine Neufestsetzung des Gebotes zum Anpflanzen der Rankgewächse vorgenommen.

Ursprünglich war die Einrichtung eines bis zu 400 m langen Gebäudes erlaubt. Dieses hätte in gestalterischer Hinsicht für das Orts- und Landschaftsbild ohne Festsetzung einer Dachbegrünung einen Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet. Deshalb wurde unter Punkt 11.4 der Begründung zum B-Plan die Notwendigkeit einer Dachbegrünung gefordert und im Text festgesetzt. Inzwischen wird die Fläche in 3 Teile aufgeteilt und durch private Grünflächen voneinander getrennt, so daß die absolute Forderung nach einer Dachbegrünung nicht mehr besteht. Im Rahmen der Baugenehmigung wird außerdem die Nichtverwendung von glänzendem Dachmaterial bindend gefordert.

Ausgefertigt:

Koblenz, 18.08.98



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Walter Wiermann
Oberbürgermeister