

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 257 a., „Industriegebiet an der A 61“, Änderung Nr. 2

Ziel der ursprünglichen Planung sollte es sein, im Kreuzungsbereich zweier wichtiger europäischer Autobahnen neue Industrieflächen zu erschließen. Das Land belegte zudem diesen Bereich mit höchster Priorität zur Schaffung eines Güterverkehrszentrums, als eines von mehr als 40 in der Bundesrepublik.

Sichtbarer Niederschlag erfolgte durch die Festsetzung großer Industrieflächen und die Bereitstellung zusätzlicher Verkehrsflächen zur Verlegung der Landesstraße 52 als Zeichen optimaler Verkehrsanbindung der geplanten Industriegebiete untereinander wie auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

Geänderte Rahmenbedingungen hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Straßenprojekte wie auch die mangelnde Ansiedlungsbereitschaft interessierter Firmen machen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, ohne jedoch von den groben Grundzügen der bestehenden Planung abzuweichen.

Ziel der Änderung ist die Umgestaltung der drei großen überbaubaren Flächen entlang der Zaubheimer Straße. Diese wird durch den endgültigen Grundstückszuschnitt des bereits angesiedelten Betriebes notwendig, der nicht den gesamten westlichen Baublock ausschöpft. Bei gleichzeitiger Verschiebung der trennenden Grünfläche reduziert sich dadurch das westliche Baufenster zugunsten einer Vergrößerung der mittleren Baufläche. Die geplante Vergrößerung der östlichen Industriefläche soll den baulichen Gestaltungsspielraum des ansiedlungswilligen Investors vergrößern. Die Grundflächenzahl wird dadurch in keinem der drei Baufenster verändert.

Die geplante Änderung eröffnet auch die Möglichkeit, die bestehende L 52, die gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur noch zur Aufnahme von Leitungen und dergl. sowie als Bewegungsraum für das benachbarte Gewerbegrundstück vorgesehen war, in ihrem Fortbestand zu sichern und darüber hinaus den Nachweis zu führen, dass gegebenenfalls ein vierstreifiger Ausbau nicht ausgeschlossen ist. Den Nachweis, dass dafür genügend Flächen bereitstehen, macht das Verschieben der überbaubaren Fläche südöstlich des ausgebauten Verkehrskreisels erforderlich. Die dadurch gewonnene Fläche soll als öffentliche Grünfläche mit dem Vorrangsvermerk für den Straßenbau festgesetzt werden. Hier ist es möglich, wenn auch zeitlich begrenzt, die benachbarten grundstücksgestaltenden Grünflächen untereinander zu vernetzen und die bis dato baumlose L 52 gestalterisch zu verbessern. Der Verlust an überbaubaren Grundstücksflächen wird im Süd-Osten der Gewerbefläche ausgeglichen. Durch das Heranführen und das Einbeziehen der entbehrlichen Bahntrasse entsteht für die gewerbliche Nutzung des Grundstückes unter Beibehaltung der Grundflächenzahl ein größeres Areal.

Des Weiteren wird in diesem Bereich als Grundlage für die Höhenlage der Gebäude die maximale Höhe von bisher 204 m auf 206 m über NN festgesetzt.

Bei der schrittweisen Veräußerung von Baugrundstücken können innerhalb der einzelnen Baublocks Restflächen entstehen, die unter der festgesetzten Größe von 1,5 ha verbleiben. Für diesen Fall erfolgt eine Ausnahmeregelung, so dass auch kleinere Gewerbegrundstücke veräußert werden können.

Außerdem soll die unter der Hochspannungsleitung verlaufende Kanaltrasse der anliegenden Grünfläche zugeordnet und aus den Gewerbegrundstücken herausgelöst werden. Vorteil ist die bessere Vermarktung der Bauflächen sowie die ständige Zugänglichkeit der Kanaltrasse.

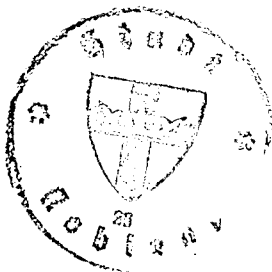
Letztlich ergibt sich ein Regelungsbedarf für die der Gesamtversorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, die in notwendigem Umfange in den Verkehrsbegleitgrünflächen und gebietsgliedernden Grünflächen ausnahmsweise zulässig sind.

Bewältigung des Ausgleiches

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl nicht erhöht. Es findet also keine Vergrößerung des Bauvolumens statt. Lediglich der auszuschöpfende Rahmen der Baufenster erhöht sich. Der dadurch veränderte Umfang der Verkehrsbegleitgrünflächen und gebietsgliedernden Grünflächen wird im Nord-Osten durch eine höherwertige Architektur ausgeglichen, so dass das Landschaftsbild keinen Schaden nimmt sowie im Süd-Osten durch die Tatsache, dass sich die Randlage zur freien Landschaft des südwestlichen Gewerbegrundstückes nur auf eine Seite bezieht, da mit dem Teil C des Bebauungsplanes der gegenüberliegende Bereich bebaut wird und somit nicht mehr als freie Fläche zu bezeichnen ist. Zudem steht für einen mittelfristigen Zeitraum als gestaltendes Element die eben beschriebene Vorrangsfläche zur Verfügung.

Der Stadt Koblenz entstehen durch diese Maßnahme keine zusätzlichen Kosten.

Ausgefertigt:
Koblenz, 15.09.2000



Stadtverwaltung Koblenz

Julian - Wieman

Oberbürgermeister