

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 257 a „Industriegebiet an der A 61“, Änderung Nr. 3

Geltungsbereich

Dieser umfasst die große zusammenhängende als Industriegebiet (GI) zu nutzende Fläche zwischen der 380 kv Hochspannungsleitung und der Landesstraße L 52 liegende Fläche. Im Osten und im Westen wird das Verfahrensgebiet durch die Zaunheimer Straße begrenzt.

Anlass der Planung

Das Gesamtbebauungsplangebiet war als Teil eines dezentrales Güterverkehrszentrums (GVZ) konzipiert, wobei der zur Änderung anstehende Bereich für die Errichtung eines Post-Frachtzentrums die baulich überragende Rolle spielen und die zentrale Funktion inne haben sollte. Die Gebäudehöhe orientierte mit ca. 11 m an der damals erforderlichen Höhe. Durch das Ausbleiben der Investition der Post und dem Ansiedlungsinteresse eines anderen Logistiklers wurde im Rahmen des zweiten Änderungsverfahrens die auszunutzende Gebäudehöhe auf 203 m ü. NN. festgesetzt. Das entspricht einer mittleren Höhe über Gelände von ca. 14 m.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden in diesem Bereich ein modernes Hochregallager zu errichten, dass den geänderten Rahmenbedingungen automatisierte Lagerhaltung und Güterverteilung gerecht wird. Es orientiert sich an Anlagen, die in vielfältiger Ausführung an verschiedenen Standorten in Deutschland vorhanden sind und die dem Stand moderner Technik entsprechen. Der ansiedlungswillige Investor berücksichtigt bei seiner Standortwahl auch die allgemeine Verkehrsgunst des Industriegebietes im Kreuzungspunkt zweier Autobahnen mit überregionaler Bedeutung wie auch der Nähe des Hafens. Er hält sich außerdem eine Option auf einen Gleisanschluss offen.

Diesem Wunsche folgend, ist beabsichtigt, auf einem von vier in der Höhe unterschiedlich zu gestaltenden Baufenstern eine Gebäudehöhe von 38,5 m festzuschreiben. In den übrigen Bauabschnitten gestaltet sich die Höhenentwicklung zwischen 20 und 28 m.

Des Weiteren ist beabsichtigt, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 auf 0,6 zu erhöhen. Dieses bedeutet eine geringfügige Anhebung. Sie liegt damit erheblich unter der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Höchstgrenze.

Verkehrerschließung

Die Haupteerschließungsfunktion für das in einem 1. Bauabschnitt zu errichtende Hochregallager übernimmt die als Zufahrt definierte Fläche, die die nordöstliche Seite der gewerblichen Fläche mit der an dieser Stelle in einem Bogen verlaufende Zaunheimer Straße verbindet. Da dieser Weg die Hochspannungsleitung im Bereich ihrem größten Durchhangs unterquert, wurde eigens durch eine vertiefte Untersuchung die Befahrbarkeit dieser Zufahrt nachgewiesen. Dabei darf der ausgebaute Weg eine bestimmte Höhe über NN nicht überschreiten.

Für den Fall, dass der Zusammenhang der großen Fläche erhalten bleibt, steht als zweite Zufahrt der südliche Teil der Zaunheimer Straße zur Verfügung. Hierbei ist auf einen angemessenen Abstand zum vorhandenen Kreisel zu achten.

Als dritte mögliche Erschließung kann die bestehende L 52 dienen, die den gesamten südlichen Teil der gewerblichen Fläche tangiert und die im Falle ihrer Verlegung nach Süden in rückgebauter Form im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich als Leitungstrasse festgesetzt wurde.

Behandlung umweltrelevanter Belange

Klima

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sah in seiner ursprünglichen Fassung für den zur Änderung anstehenden Bereich eine maximale Firsthöhe von 199,1 m ü. NN vor. Das entspricht einer mittleren Gebäudehöhe von 11 m über Grund. Dieser Sachverhalt ist in das klimatische Gutachten zu den möglichen Auswirkungen der gewerblichen Bebauung an der A 61 eingeflossen. Hier haben mehrjährige und vielfältige Erhebungen, Anfang der achtziger Jahre beginnend bis 1991 als Grundlage für das Klimagutachten gedient.

Die gesteigerten Anforderungen an eine Höhenentwicklung des Gebäudes auf 38,5 m macht eine erneute Untersuchung möglicher klimatischer Auswirkungen erforderlich. In einem vertiefenden Gutachten wurden deshalb u. a. die folgende Aspekte untersucht:

- **Reduktion von Kaltluftflächen** durch Versiegelung, die als klimatische Ausgleichsflächen für belastete Siedlungsbereiche wirken
- **Behinderung von lokalen Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen** durch Gebäude, die als Strömungshindernisse wirken, womit die Frischluftversorgung von Siedlungen eingeschränkt wird.

Hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass insgesamt bei dem Flächenverbrauch genügend kaltluftproduzierende Bereiche erhalten bleiben und das Kaltluftabflüsse durch die Planung nur unwesentlich behindert werden.

UVP- und Vorprüfungspflicht

Gemäß Anlage 1, Ziffer 18.5 „Bau einer Industriezone für Industrieanlagen“ gehört das Industriegebiet nach dem neuen UVPG vom 03.08.2001 grundsätzlich zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Insofern ist § 3 e UVPG über die Änderung und Erweiterung UVP-pflichtiger Vorhaben anzuwenden. Danach besteht eine Vorprüfungspflicht nur dann, wenn durch die Änderung oder Erweiterung der jeweils einschlägige Prüfwert, hier 2 ha, erreicht oder überschritten wird.

Da durch die geplante Erhöhung der GRZ von 0,55 auf 0,6 in einem Teilbereich des Bebauungsplanes der einschlägige Prüfwert von 2,0 ha nicht erreicht wird, besteht keine Pflicht zur Vorprüfung.

Behandlung landespflegerischer Belange

Anlass

Am 19.02.2002 hat der Fachbereichsausschuss IV den Aufstellungsbeschluss für die dritte Änderung des Bebauungsplanes 257 a gefasst. Anlass zu dieser Planänderung ist die Absicht eines Investors, im Güterverkehrszentrum (GVZ) ein Hochregallager zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, soll in einem Teilbereich der Gewerbeflächen die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig erhöht und die maximale Firsthöhe

mehr als verdoppelt werden. Da sich hieraus erhebliche Veränderungen für die landespflegerischen Schutzgüter Landschaftsbild und Klima ergeben können, sind die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages diesbezüglich zu überprüfen und werden hiermit ergänzt

Vorhabenbeschreibung

In dem langgestreckten Baufenster nördlich der L 52, zwischen dem Wall bzw. Rückhaltebecken im Osten und der Zaunheimerstraße im Westen möchte ein Investor ein Hochregallager errichten (Anlage 1). In einem ersten Abschnitt, der am östlichen Ende des Baufensters liegt, sollen ca. 3 bis 4 ha bebaut werden (Anlage 2). Insgesamt soll das Gelände später ca. 10 ha umfassen. Als Firsthöhe der Halle wird ca. 40 m über Gelände angegeben. Wie der Baukörper konkret gestaltet werden soll, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Abstimmung des Untersuchungsumfanges

Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbeflächen festgesetzt und im zugehörigen Landespflegerischen Planungsbeitrag in dieser Form beurteilt worden. Bei der Ermittlung des Eingriffs ging der Planungsbeitrag 1992 bereits davon aus, dass die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ für Nebenanlagen, wie zum Beispiel Stell- und Lagerflächen, ihre Zufahrten oder Umfahrungen gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf (vgl. S. 6, Pkt. 11.1 der Begründung BP 257 a sowie Begründung zur 1. Änderung). Entsprechend wurden ein Versiegelungsgrad von 80 – 90 % angenommen. Unter dieser Voraussetzung sind durch die Änderung für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora und Fauna keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Hingegen kommt es durch die Vervielfachung der Firsthöhe zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und unter Umständen auf das Klima. Daher sind diese Auswirkungen in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde (ULB) gesondert zu untersuchen.

Bestandsbeschreibung und Bewertung Landschaftsbild und Erholung

Das Untersuchungsgebiet gehört zur naturräumlichen Gruppe der Andernach-Koblenzer Terrassenhügel. Durch die leichte Nordost-Exposition der Flächen bestehen im Nah-, Mittel- und im Ferndistanzbereich Sichtbeziehungen, die erholungsrelevant sind.

Als „Ferndistanzbereich“ sind hier Sichtverbindungen zu Punkten angesprochen, die mehr als 3.000 m vom Untersuchungsgebiet entfernt liegen. Es handelt sich um Punkte, die nicht auf dem Andernach-Koblenzer Terrassenhügel liegen, z. B. die Hanglagen jenseits von Rhein und Mosel.

Der „Mitteldistanzbereich“ umfasst Bezugspunkte mit 300 m bis 3.000 m Distanz. Dies sind Flächen im Randbereich des Untersuchungsgebiets sowie alle sichtbaren Flächen auf dem Terrassenhügel zwischen Anderbach- und Schleiderbach- bzw. Moseltal.

„Nahdistanzbereich“ bezieht sich auf darunter liegende Distanzen, innerhalb derer Objekte z. B. von Erholungssuchenden auf ihrem Spaziergang wahrgenommen werden können. Es handelt sich also um Flächen/Strukturen, die nur aus der Nähe wahrgenommen werden können.

Ferndistanzbereich

Die Betrachtung des Ferndistanzbereiches zeigt Sichtbeziehungen zwischen den Gewerbegebietsflächen und den jenseits des Rheins gelegenen Hanglagen. In Abhängigkeit von den Höhen der Bauwerke sind auch Sichtbezüge von den Moseltalkanten im Süden möglich (Karthause, Panoramaweg, Layer Berg). Voraussetzung dafür sind allerdings gute Sichtverhältnisse, da die Entfernung zwischen dem GVZ und den Hanglagen jenseits des Rheins mindestens 7 km beträgt, zu den südlichen Moselhängen ca. 4 – 5 km. Von den Hanglagen des Rheines

wird der gesamte Höhenzug mit dem GVZ als Teilfläche wahrgenommen. Mit seinen Wald- und Ackerflächen wirkt er als wenig zersiedelter Raum, der dem Bild einer ländlich geprägten Landschaft im Wechsel von Wald und Acker entspricht. Gestört wird dieser Eindruck durch die bereits bestehenden Betriebe und die Hochspannungsleitungen mit ihren Masten im Norden des Gebietes. Aus Süden, von der gegenüberliegenden Moselseite aus werden diese Leitungen von der oberen Talkante (Karthause, Layer Berg) ebenfalls wahrgenommen und beeinflussen das Landschaftsbild.

Mitteldistanzbereich

Im Mitteldistanzbereich wirken die großflächigen Äcker relativ monoton. Während der Vegetationsperiode kann die monotone Wirkung durch unterschiedliche Anbaufrüchte (teilweise in relativ kleinen Parzellen) etwas abgeschwächt werden. Bedeutsam für den Mitteldistanzbereich sind weiterhin die im Westen des Untersuchungsgebiets in Dammlage verlaufende Autobahn A 61, deren Böschungen dicht eingewachsene Gehölzbestände aufweisen, und die Waldränder des Gülser Waldes. Sowohl der Autobahndamm als auch die Waldränder haben eine raumbildende Wirkung. Daneben prägen die nördlich der L 52 gelegenen Betriebe und Hochspannungsleitungen sowie das bestehende Service-Zentrum im Mitteldistanzbereich das Landschaftsbild. Von den Autobahnen aus ist das gesamte Industriegebiet voll einsehbar. Aus den Ortslagen von Rübenach, Metternich und Güls heraus sind die GVZ-Flächen aufgrund der Topographie nicht einsehbar; von den hoch gelegenen Ortsteilen von Rübenach (westlicher Ortsausgang B 258 und Höhe Kirche) sind aber die bestehenden Masten und höheren Gebäude gut sichtbar.

Nahdistanzbereich

Im Nahdistanzbereich hat das GVZ das gleiche monotone Erscheinungsbild wie im Mitteldistanzbereich, wobei eine allmähliche „Strukturierung“ durch Straßen, fertige Betriebe, naturnahe Rückhaltebecken und Baustellen erfolgt. In diesem Zustand sind die Flächen für Erholungssuchende bzw. Radfahrer und Fußgänger völlig unattraktiv. Ebenfalls im Nahbereich wahrgenommen wird der Wechsel unterschiedlicher Waldbereiche im Gülser Wald: monotone Fichtenforste wechseln mit strukturreichen Misch- und Laubwaldbereichen.

Für Erholungszwecke genutzt wird vor allem der südlich liegende Gülser Wald, der von zahlreichen Wegen durchquert wird und mit Ruhebänken ausgestattet ist.

Vorbelastungen

- Hochspannungsleitungen
- Vorhandene Betriebe ohne landschaftliche Einbindung (randliche Eingrünung)
- monotone ausgeräumte Agrarlandschaft



Blick vom Service-Center nach Osten auf den zukünftigen Standort des Hochregallagers;
Standort ungefähr in Höhe zwischen zweitem und drittem Hochspannungsmast und L 52

Die Vorbelastungen des Untersuchungsgebietes werden für alle drei Distanzbereiche generell als hoch bewertet. Lediglich südlich der L 52, im Bereich Gülser Wald werden die Vorbelastungen als mittel eingestuft.

Das Landschaftsbild hat sowohl im Hinblick auf die Erholungsnutzung als auch für Wohnen und Arbeiten wichtige Funktionen. So hat die ästhetische Qualität der Landschaft im Wohn- bzw. Arbeitsumfeld eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die psychische und physische Gesundheit der Menschen. Das Landschaftsbild ermöglicht eine Identifikation der Bewohner mit ihren Wohnorten bzw. (in abgeschwächter Form) auch mit ihren Arbeitsorten. Die Qualität des Landschaftsbildes wird nach den Kriterien Eigenart, Vielfalt und Naturnähe bewertet. Entsprechend der Vorbelastung, der Einsehbarkeit und den vorhandenen Strukturen ist die derzeitige Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion im Nah- und Mittelbereich gering, im Fernbereich mittel.

Erholungsfunktion

Bezüglich der Erholungsfunktion sind im Bereich des Gewerbegebietes folgende Vorbelastungen vorhanden:

Vorbelastungen

- Verlärmung durch angrenzende Autobahn und Landstraßen
- Verlärmung durch Motorsegler (insbesondere bei schönem Wetter und am Wochenende)
- Trennwirkung durch die Autobahn

Diese Vorbelastungen werden im Hinblick auf die Erholungsnutzung hoch bewertet. Kriterium der Bewertung ist dabei die Nutzbarkeit für Erholungszwecke. Die Nutzbarkeit eines Gebietes ist abhängig von der Störungsarmut, der Eignung des Land-

schaftsbildes und der Anbindung/Erschließung durch Fußwege. Die noch intensiv ackerbaulich oder bereits gewerblich genutzten Flächen sind derzeit für den Erholungssuchenden unattraktiv. Die Bedeutung der Gewerbegebietsflächen für die Erholung beschränken sich auf Kulissenfunktion für andere Bereiche (vgl. Landschaftsbild) und als Transfer-Raum für die Beziehung von Rübenach und die nördlichen Nachbargemeinden ins Moseltal oder über die A 61 hinweg in Richtung Wolken, Bassenheim. Allerdings hat der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die diesen Transfer innerhalb eines Grünkorridors ermöglichen sollen und insgesamt auch das Arbeitsumfeld durch Grün- und Freiflächengestaltung und Bepflanzung verbessern sollen (westlich der Zaunheimerstraße). Durch das im Nahbereich absolut dominierende Hochregallager werden diese geplanten Verbesserungsmaßnahmen aber überlagert und ihrer Wirksamkeit reduziert.

Klima

Die klimatische Leistungsfähigkeit eines Gebietes wird nach der Frischluft- bzw. Kaltluftentstehung und nach den Frischluft-/Kaltluftleitbahnen in einem Gebiet bewertet. Dabei ist wichtig, inwieweit die lokalklimatisch entstandene Frischluft bzw. Kaltluft zur Versorgung von Ortschaften beitragen kann.

Kaltluft entsteht vor allem über landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland) in windstillen Strahlungsnächten. Lokalklimatisch ist auf die Funktion der derzeit noch großen Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete südlich und nördlich der L 52 hinzuweisen.

Die versiegelten Flächen (Straßen, Gebäude, Betriebsgelände) kühlen wesentlich langsamer und in geringerem Ausmaß ab. Allerdings wird dieser Wärmeinseleffekt der Verkehrsflächen durch die noch großen umliegenden Kaltluftflächen weitgehend kompensiert.

Abflussbahnen für die im untersuchten Gebiet entstehende Kaltluft stellen das Schleiderbach- und das Mühlental in Richtung Südosten sowie das Anderbachtal in Richtung Nordosten dar. Die „Winniger Höhe“ stellt die Grenze zwischen den Kaltlufteinzugsgebieten des Schleiderbach- und Mühlental (Richtung Güls) und des nordöstlich des Gewerbegebietes gelegenen Anderbachtals (Richtung Rübenach) dar, so dass aus Bereichen nördlich der „Winniger Höhe“ keine Kaltluft Richtung Güls fließen kann. Zudem wird der mögliche Kaltluftabfluss nach Güls durch die engen Talwindungen des Schleiderbaches und den dichten Bewuchs gehemmt. Innerhalb der Gesamtstruktur des Gebietes haben die Waldflächen große Bedeutung durch lufthygienische Funktion und Klimaausgleich; lockere Gehölzbestände wie Streuobstflächen, Feldgehölze in entsprechend geringerem Umfang.

Vorbelastungen:

- Belastungen der Luft gehen im Untersuchungsgebiet insbesondere von der Autobahn A61 aus sowie in etwas abgeschwächter Form auch von der Landstraße L 52 (Beeinträchtigung der Frischluftfunktion des Gebietes)
- Aufstau der westlich des Untersuchungsgebietes entstehenden Kaltluft durch den Damm der A 61

Die klimatische Leistungsfähigkeit des Gebietes wird gering eingeschätzt. Es entsteht zwar lokalklimatisch Frischluft durch den Gülser Wald und Kaltluft über den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die aus dem Untersuchungsgebiet abfließende Frischluft bzw. Kaltluft trägt jedoch nicht zur Versorgung von Siedlungsgebieten bei.

Als Transportweg von Frisch- und Kaltluft und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen hat der Bereich des geplanten Betriebes daher keine wesentliche Bedeutung. Insgesamt reduziert das Gewerbegebiet aber die Kaltluftentstehungsfläche für das Koblenzer Stadtgebiet. Die Bebauungsplanänderung führt diesbezüglich jedoch zu keiner Änderung.

Eingriffsbeschreibung

Die Empfindlichkeit gegenüber der durch die Änderung Nr. 3 vorbereiteten bis zu 40 m hohen Bebauung, ist aufgrund der Exposition und Einsehbarkeit der Flächen hoch. Veränderungen auf diesen Flächen haben großräumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Empfindlichkeit bzw. die zu erwartende Störung des Landschaftsbildes ist aber von der tatsächlichen Größe und Gestaltung sowie der Farbgebung abhängig. Während bei Tageslicht das Gebäude bei Ferndistanz möglicherweise optisch in den nach Westen ansteigenden landschaftlichen Hintergrund integriert werden kann, ist die nächtliche Beleuchtung des Baukörpers auch aus der Ferne gut sichtbar und führt zur „Lichtverschmutzung“ der Landschaft.

Das Gebäude soll auf der dem Rheintal zugewandten Seite des Baufensters gebaut und parallel zum Rheintal, bzw. quer zum Verlauf von Anderbachtal und L 52 ausgerichtet werden. Somit wird die Breitseite des Hochregallagers der Hauptblickbeziehung von den rechten Rheinhängen zugewendet (Aussichtspunkt Festungsplateau Ehrenbreitstein).

Aufgrund der Höhe des Hochregallagers, die knapp 10 m unter den Mastspitzen der südlichen Hochspannungstrasse ist, wird das Gebäude auch aus Teilen der Ortslage Rübenach heraus sichtbar sein (alle Ortsteile nördlich der B 258, sowie teilweise auch tiefer liegend). Dadurch wird der bisher landschaftlich geprägte Horizont überragt und nachteilig verändert.

Für die Fernwirkung von den höher gelegenen Mittelgebirgen Eifel, Hunsrück und Westerwald sowie von den Autobahnen A 61 und A 48 aus wird das geplante Gebäude eine neue Landmarke zur Orientierung darstellen und das Image der Stadt prägen. Der zurzeit noch relativ harmonische Blick von den Autobahnen ins besiedelte Rheintal wird durch das Hochregallager dominiert. Von der Rübenacher Höhe aus ist die gesamte Halle sichtbar, ebenso vom Layer Berg und allen rechtsrheinischen Höhenstadtteilen. Von der Karthause aus sind die Masten und somit auch die geplante Halle ab einer Höhe von ca. 28 m (erster Querträger) sichtbar.

Die potenzielle Sichtbarkeit des geplanten Gebäudes ist in den untenstehenden Photomontagen dargestellt. Für eine konkrete Beurteilung der Sichtbeziehungen ist vom Investor zu fordern, dass entsprechende Photomontagen für alle Distanzbereiche vorgelegt werden.

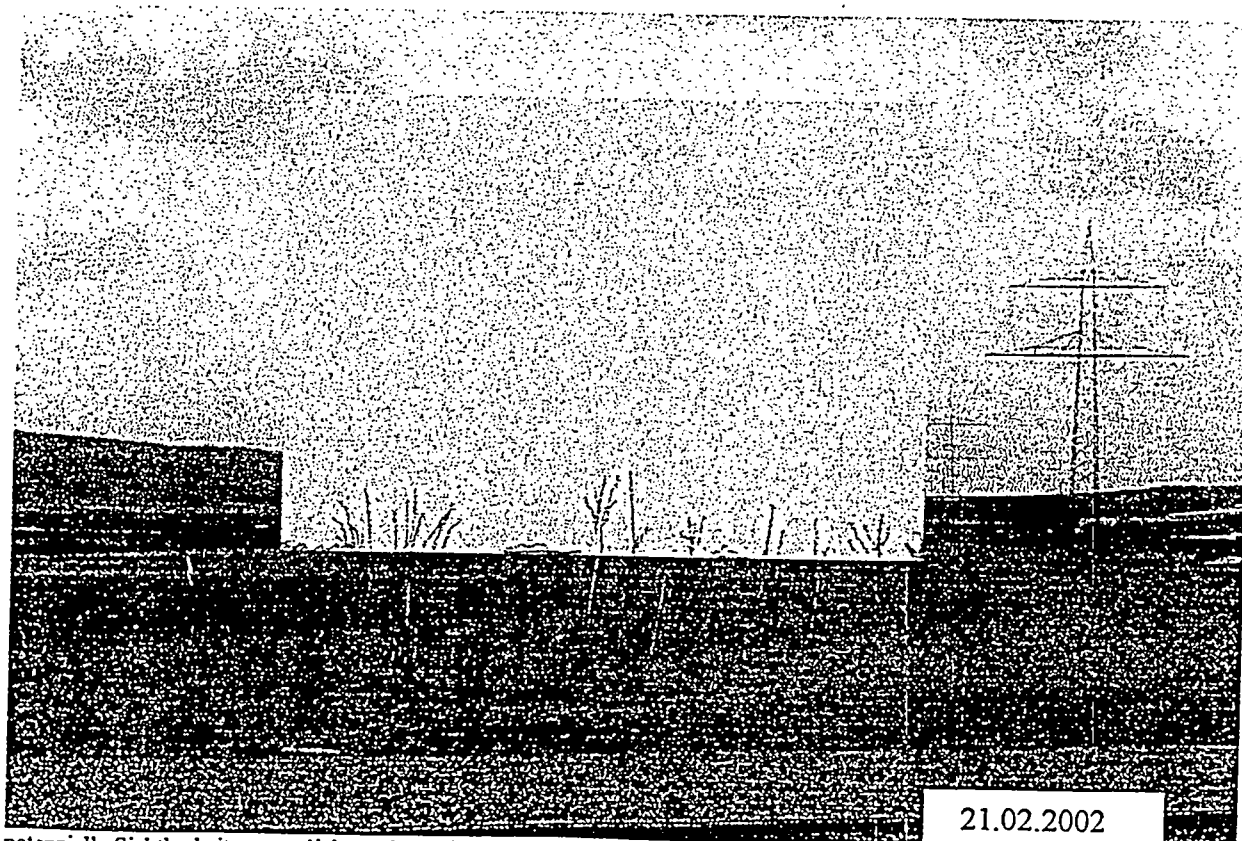


potenzielle Sichtbarkeit der neuen Gebäude vom Service-Center aus

21.02.2002



potenzielle Sichtbarkeit von der B 258, Ortseingang Rübenach aus



potenzielle Sichtbarkeit von östlichen Abschnitt Zaunheimerstraße aus

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die Änderung des Bebauungsplanes bzw. den Bau der Hallen ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff zu erwarten.
Für das Schutzgut Klima führt der Bau der Halle zu keinen spürbaren Veränderungen der

großräumigen Windverhältnisse, obwohl das Hochregallager quer zur Hauptwindrichtung errichtet werden soll. Im direkten Umfeld kommt es aber durch die großen Flächen und die Ausrichtung der Baukörper zu einer Verringerung des horizontalen Luftaustausches (Barriere Wirkung) und einer Erhöhung der vertikalen Luftbewegung (Aufheizung und Abstrahlung der Gebäude). Dies führt bei windschwachen Wetterlagen zu einer nachteiligen Veränderung des Kleinklimas mit höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und u. U. zu der Anreicherung von Schadstoffen.

Landespflegerische Ziele und Maßnahmen

Landespflegerisches Ziel bei der Änderung des Bebauungsplanes muss es sein vorhandene und zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

Für Klima und Luft heißt das:

- Vermeidung bzw. Minimierung des Aufheizungseffektes und von Verdunstungsverlusten durch Minimierung der Flächenversiegelung und max. Durchgrünung des Baugebietes (u.a. Dachbegrünungen, Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünungen)
- Minimierung der Beeinträchtigung der großräumigen Windverhältnisse durch Ausrichtung der hochgeschossigen, über den Autobahndamm hinausreichenden Gebäude in Richtung der Hauptwindrichtung
- Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch Verringerung des Heizenergieverbrauchs mit Hilfe von Niedrigenergiebauweisen, Windschutzmaßnahmen (Pflanzungen) und Solarenergienutzung.

Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind die Ziele:

- optimale Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- optimale Integration der Bebauung in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der exponierten Lage (Verzicht auf grelle Farben, Vermeidung einer Überprägung durch hohe, sehr großflächige Bauwerke, sensible Gestaltung hoher Bauwerke)
- Vernetzung von Grünzonen und Freiflächen im Baugebiet mit der umgebenden Landschaft
- Entwicklung eines eigenen möglichst straßenverkehrs unabhängigen Fuß- und Radwegenetzes mit optimaler Anbindung an die umgebende Landschaft und vorhandenen Wege

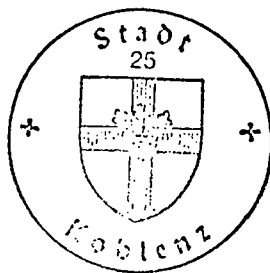
Maßnahmen

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes und den Bau der Lagerhallen bedingten erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild können **nicht** kompensiert bzw. ausgeglichen werden. Um die Sichtbarkeit der Bauten und damit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu reduzieren, werden Maßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung ebenfalls festgesetzt werden sollten.

- Um die Dimensionen des Hochregallagers optisch aufzulösen ist eine gestufte Gliederung und Farbgebung der Fassaden festzusetzen. Dabei sollten die Farben von unten nach oben von dunklen braun-grünen Tönen zu hellen blau-grau Tönen wechseln. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die Konturen aus der Fern- und Mitteldistanz vor dem Horizont bzw. Hintergrund auflösen. Für den touristisch relevanten Fernbereich dürften die Gebäude, insbesondere bei den oft diesigen Verhältnisse im Rheintal dann nur noch schwach wahrnehmbar sein.
- Aus dem gleichen Grund sollte der Anteil der erforderlichen Fassadenbegrünung für dieses Projekt erhöht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass geeignete Pflanzen bei optimalen Voraussetzungen maximale Wuchshöhen von ca. 25 Metern erreichen können. Dazu sind in Abhängigkeit von der gewählten Art ein geeignetes Fassadenmaterial zu wählen bzw. auch die erforderlichen Kletterhilfen anzubringen.

- Ebenfalls zur visuellen Abschirmung insbesondere des Hochregallagers sind in Abhängigkeit von den topographischen Verhältnissen gestaffelte Pflanzungen (Hecken oder Baumreihen) in den Hauptblickachsen anzulegen. Diese müssen teilweise auch außerhalb des Geltungsbereiches angelegt werden (z. B. Richtung Ortslage Rübenach).
- Insbesondere zur visuellen Abschirmung in Richtung Rheintal (rechte Rheinseite) sind auf dem Immissions- und Sichtschutzwall mit der Bezeichnung G 2.3 verstärkt Bäume I. Größenordnung anzupflanzen.
- Primär zum Schutz des Landschaftsbildes (z. B. Abendveranstaltungen auf der Festung), aber auch zum Schutz für Insekten ist auf eine großflächige Beleuchtung der Fassaden am Abend und in der Nacht zu verzichten. Eine Beleuchtung zu Reklamezwecken o. ä. sollte eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten.
- Um die visuelle Wirkung der randlichen Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes zu verstärken (Grünmasse im Vergleich zur Baumasse) ist auf den 20 % der privaten Grundstücken (Festsetzung G 4.1 im Anhang) die begrünt werden müssen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume zu verdreifachen. Statt bisher je 1500 m² sollten jetzt je 500 m² zwei Laubbäume, davon mindestens einer I. Ordnung gepflanzt werden.

Ausgefertigt:
Koblenz, 06.12.2002



Stadtverwaltung Koblenz

Ulrich Wisemann
Oberbürgermeister