

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 258 "Gewerbegebiet Arenberg"

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nordwestlich von Arenberg, verläuft in einem ca. 250 m tiefen Geländestreifen parallel zur B 49 bzw. K 12, grenzt im Osten an die Wohnbebauung "Am Hüttenberg" und zieht sich westlich bis kurz vor die Gemarkungsgrenze Urbar.

Die Stadt Koblenz verfügt auf der rechten Rheinseite über keine grösseren zusammenhängenden Flächen für Gewerbebetriebe. Deshalb sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschliessung und Bebauung eines Gewerbegebietes geschaffen werden, um der Nachfrage zur Ansiedlung von kleineren und mittelständigen Gewerbebetrieben auf der rechten Rheinseite Rechnung zu tragen. Darüber hinaus erfasst der Bebauungsplan die planerischen Festsetzungen für die schon bestehende Tennissportanlage und dem dafür erforderlichen Stellplatzbedarf.

Die exponierte Lage des Gebietes und seine unmittelbare Nachbarschaft zu einem für die Belange von Natur und Landschaft bedeutenden Seitental des Rheins sowie seine Nachbarschaft zur Wohnbebauung erfordern besondere Beachtung und Berücksichtigung.

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

2. Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt von der K 17 aus über eine Haupterschliessungsstrasse, die parallel zur K 17 und B 49 verläuft und in einem Wendehammer endet. Von dieser Haupterschliessungsstrasse zweigen wiederum 3 Stichstrassen ab, die das Gewerbegebiet in seiner Tiefe erschliessen und jeweils mit einem Wendehammer enden. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind beidseitig der Haupterschliessungsstrasse Längsparkstreifen in ausreichender Zahl vorgesehen. Am Ende der bestehenden Strasse "Am Hüttenberg" ist ein Wendehammer geplant, dessen Verlängerung sowohl als Erschliessung der bestehenden Tennisanlage als auch der Anbindung des Wirtschaftswegenetzes für den landwirtschaftlichen Verkehr dient. Damit nicht der gesamte Benutzerverkehr der Tennisanlage über die Strasse "Am Hüttenberg" abgewickelt wird, ist eine zusätzliche Anbindung über das Erschliessungsnetz des Gewerbegebietes und zwar in der Verlängerung der am nordöstlichen Rand geplanten Stichstrasse vorgesehen.

3. Fuss- und Radwegenetz

Die inneren Erschliessungsstrassen sind alle mit beidseitigen Fuss- und Radwegen ausgestattet. Eine zusätzliche Wegeverbindung wurde im Bereich des an der B 49 stehenden Heiligenhäuschens geschaffen. Durch die Planung soll eine direkte Verbindung des Stadtteils Arenberg durch das Gewerbegebiet hindurch zum Meerbachtal geschaffen werden, um die Durchlässigkeit des Gebietes zu gewährleisten und die Erholungsfunktion des Planbereiches zu stärken.

4. Bauliche Nutzung

Alle innerhalb des Planbereiches zur Bebauung ausgewiesenen Flächen sind als Gewerbegebiet entsprechend den Bestimmungen des § 8 BauNVO eingestuft. Zum Schutz des Landschaftsbildes und in Anbetracht des sich im Norden des Gewerbegebietes anschliessenden Hangbereiches ist die bauliche Nutzung auf max. 2 Geschosse bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 beschränkt worden. Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte öffentliche Fläche dient der Abwasserentsorgung des Gewerbegebietes. Die Schmutzwässer werden durch ein Regenüberlaufbecken in Form eines Kanalstauraumes am Ende des Entwässerungssystems mechanisch gereinigt und über eine Leitungstrasse in das Kanalnetz der Gemeinde Vallendar eingeleitet und gereinigt. Ein späterer Anschluss an das städtische Kanalnetz ist vorgesehen. Auf der westlichen Seite der Haupterschliessungsstrasse im Bereich der öffentl. Grünfläche ist ein Standort für die verschiedensten Wertstoffsammelbehälter ausgewiesen.

5. Immissionsschutz

Im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung "Am Hüttenberg" wurde dem Immissionsschutz grosse Bedeutung zugeordnet. Zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet ist eine ca. 100 m breite Freifläche, die in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibt, geplant. Das sich hieran anschliessende Gewerbegebiet ist in 2 Bereiche (A) und (B) untergliedert, die unterschiedlich eingeschränkt gewerblich nutzbar sind. Im Bereich (A) dürfen sich nur nicht störende Betriebe der Abstandsklasse VIII ansiedeln. Massgeblich für die Auswahl der in Ziff. 1.1 a)5. des Bebauungsplantextes aufgeführten Betriebe ist die Abstandsregelung für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes "Abstandserlass" vom 24.06.1986 (Erl. des Min.f.Umwelt und Gesundh. Rhld.-Pf., Az.: 1065/1064/83 150/3).

Im Bereich (B) sind Betriebe der Abstandsklassen VII und VIII zulässig,

Die der Wohnbebauung zugewandten Betriebsgebäude müssen so angeordnet sein, daß sie das hieran anschliessende Gewerbegebiet zum Wohngebiet abschatten. Diese Funktion der Gebäude ist durch die Festsetzung der Anpflanzungen als visuelle Abschirmung zu unterstützen.

Die vorhandene Tennisanlage mit 3 Freiplätzen hält gegenüber dem Wohngebiet die Tagesimmissionsrichtwerte für ein "reines Wohngebiet" ein und bedarf keiner besonderen Lärmschutzmaßnahme.

6. Grüngestaltung

Zur Sicherung einer angemessenen Umweltqualität sowie im Hinblick auf die Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind im grösseren Umfang Festsetzungen zur Freihaltung unverzichtbarer Räume der Stadt, Landschaft und ihrer Nutzung sowie zur Herstellung von Anpflanzungen und zur Erhaltung wertvoller Baumgruppen getroffen worden. Die Haupterschliessungsstrasse wird durch eine alleinartige Baumpflanzung im seitlichen Strassenparkraum stark durchgrünt. Der entlang des Heiligenhäuschens verlaufende Fuss- und Radweg soll durch den parallel verlaufenden Grünstreifen als räumlich gliederndes Element wirken.

Entlang der B 49 und an der nördlichen Begrenzung des Gewerbegebietes sollen jeweils ca. 10,0 m breite Pflanzstreifen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Gewerbegebietes vermindern. Um einer übermässigen Versiegelung der Grundstücksflächen entgegenzuwirken und um eine innere Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erreichen, die gleichzeitig raumbildend wirkt, sind je Grundstücks mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Im Osten des Geltungsbereiches ist mit Rücksicht auf die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung zwischen unverträglichen Nutzungen das Freihalten der Fläche von der Bebauung erforderlich. Gleichzeitig sollen die bestehenden Nutzungen insbesondere zur Gestaltung der Stadt, Landschaft, zum Schutz des Bodens vor Erosionen und zur Sicherung der Erholungsfunktion des Talraumes einschliesslich dieser Hangkante erhalten bleiben.

Die in der Bebauungsplanzeichnung entlang der Ostgrenze der GE-Flächen festgesetzten und mit (a) bezeichneten Anpflanzungen sind zur Abschirmung visueller Störungen und zur Einbindung in das Landschaftsbild erforderlich. Die Gesamtfläche des Planbereiches umfasst ca. 13 ha, wobei 1,0 ha landwirtschaftlich genutzte Freifläche, 1,5 ha private Grünfläche und ca. 1,0 ha öffentliche Grünfläche ca. 5,0 ha baulich nutzbare Gewerbefläche gegenüberstehen.

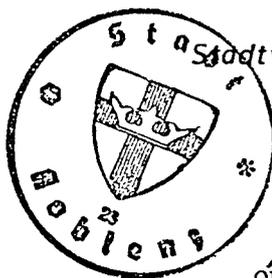
7. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

Zur Durchführung einer geordneten baulichen Entwicklung sind bodenordnende Massnahmen gem. den Bestimmungen des Baugesetzbuches erforderlich.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahme entstehenden Kosten werden auf rd. DM 3,7 Mio veranschlagt.

Die notwendigen Mittel werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 15. 11. 1991



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Ergänzung zur Begründung : hinsichtlich der geänderten Abwassersituation des
Gewerbegebietes Arenberg

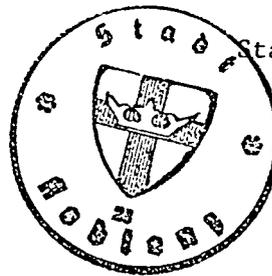
(4. Bauliche Nutzung)

Derzeit ist ein Anschluss des gesamten anfallenden Mischwassers an das städtische Kanalnetz wegen Überlastung der Vorflutkanäle (Arenberger Strasse, B 49 und Mühlenbachsammler) nicht möglich, sondern nur die Einleitung einer geringen Wassermenge von 2 Q_t in den vorhandenen Mischwasserkanal Niederberger Höhe.

Demnach wird das Gewerbegebiet im Mischverfahren entwässert; eine eigene Kläranlage kommt nicht in Betracht. Die einzelnen Betriebe müssen bis zum Anschluss der Vorflut an den Rheindüker eine Hauskläranlage vorsehen. Der klärpflichtige Anteil des Mischwasserabflusses wird in einem Regenüberlaufbecken in Form eines Kanalstauraumes mit mittig liegender Entlastung am Ende des Entwässerungssystems gespeichert mechanisch gereinigt und über eine 222 m lange Transportleitung gedrosselt in das Kanalnetz Niederberger Höhe eingeleitet.

Die Überlaufmenge aus dem Regenüberlaufbecken gelangt über einen Abschlagkanal zu einem offenen Regenrückhaltebecken; von dort wird die Wassermenge mit 150 l/sek gedrosselt über eine 777 m lange Abschlagleitung durch das Gebiet der Gemeinde Vallendar in den Mallendarer Bach eingeleitet.

Ausgefertigt:
Koblenz, 15. 11. 1991



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister