

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 290
"Gewerbegebiet an der B 42"

1. Planungserfordernis

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans resultiert aus zwei maßgeblichen Gründen: Zum einen beabsichtigt die Stadt Koblenz, im Rahmen einer Neuordnung der Innerortslage Horchheims einen Gewerbebetrieb auszulagern. Das Erfordernis zur Betriebsverlagerung resultiert aus rahmenplanerischen Entwicklungsvorstellungen, die 1989 entwickelt worden sind. Zum anderen sind die Betreiber des Kfz-Betriebes aufgrund besonderer vertraglicher Gestaltung verpflichtet Zukunftsinvestitionen zu tätigen. Wegen der gegebenen räumlichen Restriktionen ist es nicht möglich, die notwendigen Investitionen am Standort des Betriebes in der Reiffenbergstraße zu tätigen. Somit besteht der Zwang, einen Ausweichstandort innerhalb des Koblenzer Stadtgebietes zu finden. Durch vertragliche Klauseln ist der Betrieb darauf angewiesen, ein neues Quartier im südlichen Bereich des rechtsrheinischen Stadtgebietes zu finden. Da keine geeigneten Flächen in bestehenden Bebauungsplangebietes oder im unbeplanten Innenbereich vorhanden sind, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans notwendig. Weil die vorbereitende Bauleitplanung auf einen derartigen Planungsfall nicht vorbereitet ist, muß im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden verschiedene wesentliche Ziele verfolgt. So soll einem Gewerbebetrieb aus der Ortslage Horchheim die Möglichkeit zur Auslagerung gegeben werden. Dieser Betrieb, bei dem es sich um ein Autohaus handelt, befindet sich derzeit in einer Gemengelage und unterliegt mehreren Problemen; besonders schwerwiegend sind hierbei die Immissionsprobleme in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung, die aus den üblichen Betriebsgeräuschen eines Autohauses resultieren und auch die durch ihn verursachten Verkehrsprobleme und die fehlenden bzw. nicht ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten infolge der gegebenen räumlichen Enge. Die geschilderte Problemlage erfordert eine Verlagerung des Betriebes und wegen fehlender planungsrechtlicher Angebote die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine gewerbliche Nutzung.

Die derzeitigen Belastungen des Umfeldes im nördlichen Bereich von Horchheim können nach Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr unterschieden und relativ genau dargestellt werden.

- Kundenverkehr:

Täglich werden ca. 35 Fahrzeuge im Werkstattbereich gewartet, untersucht und repariert. Der Großteil der Kunden fährt entweder mit einem Leihwagen weiter oder wird durch einen Fahrdienst des Autohauses zu seinem Tagesziel gebracht bzw. fährt dort auf eigene Initiative mit anderen Verkehrsmitteln hin. Nur wenige Kunden benutzen die nahe Haltestelle der Kevag. Mit den Kundenfahrzeugen werden jeweils mind. 2 Testfahrten (bei Eingang und nach Durchführung der Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten) erforderlich. Hinzu kommen noch ca. 30 Kunden pro Tag, die Teile aus dem Ersatzteil- oder Zubehörbereich erwerben sowie ca. 3-5 Probefahrten pro Tag für Neu- und Gebrauchtwagen, wobei nach Modellwechseln erfahrungsgemäß regelmäßig höhere Belastungen festzustellen sind. Daraus resultieren insgesamt somit ca. 320 Fahrzeugbewegungen zum Betriebsgelände und von dort wieder fort. Darüberhinaus müssen die Fahrbewegungen berücksichtigt werden, die lediglich auf dem Betriebsgelände stattfinden. Aufgrund der vorhandenen Fahrbeziehungen der nahen Anschlußstelle der Emser Straße an die B 49/Südbrücke können nur linksrheinische Kunden den unmittelbaren Zufahrtsweg zum Autohaus benutzen. Die Mehrzahl - nach Aussagen der Betreiber rechtsrheinische Kunden - gelangt nur über die Anschlußstellen an der B 42 oder direkt über die Emser- und Koblenzer Straße zum Autohaus und belastet somit die Ortskerne.

- Mitarbeiterverkehr:

Die ca. 50 Beschäftigten wohnen größtenteils in Pfaffendorf, Horchheim und umgebenden

Orten, also dem rechtsrheinischen Umfeld des Autohauses. Für die mit dem PKW anfahrenen Mitarbeiter ergeben sich somit dieselben Fahrbeziehungen, wie sie für den Kundenbereich geschildert worden sind. Rechnet man mit einem Anteil der PKW-Benutzer von 50%, ergeben sich nochmals ca. 50 Fahrbewegungen am Tag.

- Anlieferverkehr:

Täglich fahren ca. 3 LKW's das Betriebsgelände an. Hierbei stellen die beiden ca. 12 m langen Lieferfahrzeuge nicht die wesentliche Schwierigkeit dar. Problematisch stellt sich die fehlende Durchfahrtsmöglichkeit durch Horchheim für den regelmäßig, mitunter täglich, anfahrenen 20 m langen PKW-Transporter dar, der einen weiten Umweg über Niederlahnstein in Kauf nehmen muß und im Umfeld des Autohauses zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses führt.

Für das Autohaus stellt sich zusätzlich das Problem, auf die örtliche Kundschaft angewiesen zu sein, da es als Vertragshändler bestimmter Automarken in seiner Standortwahl stark eingeschränkt ist. Die nächsten Autohändler derselben Marke befinden sich bereits in Lahnstein im Süden sowie in Ehrenbreitstein im Norden. Aus dieser räumlichen Konstellation resultiert, daß das Autohaus aufgrund der vertraglichen Konstellationen im Horchheimer Bereich bleiben muß.

Diese Ortsabhängigkeit spiegelt sich auch in der Verteilung des Kundenkreises wieder. So wohnen weit über die Hälfte der Kunden in Niederlahnstein, Pfaffendorf und vor allem Horchheim, einige auf der Karthause und dem Oberwerth und sehr wenige in den weiter entfernten Stadtteilen Metternich und Lützel. Zusätzlich kommen Kunden, aus dem Bereich entlang der Lahn oder aus südlicher gelegenen Rheindörfern.

Derzeit stehen keine geeigneten Gewerbeflächen in den Ortsteilen Horchheim oder auch Pfaffendorf für eine Verlagerung zur Verfügung. Nach einer eingehenden Standortuntersuchung fiel die Entscheidung auf die nunmehr festgesetzte Gewerbefläche. Alternative Flächen weisen entweder keine ausreichenden Abstände zur nächsten Wohnbebauung auf, liegen in topographisch bewegtem Gelände, welches teilweise aufgeschüttet ist und einen ungünstigen Platzzuschnitt aufweist, erfordern einen sehr hohen Erschließungsaufwand oder sind in der räumlichen Ausdehnung zu klein. Die nun in Anspruch genommene Fläche ist jedoch aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung ebenfalls nicht unproblematisch. Eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ebenso möglich, wie die Umsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Damit der verbleibende Grünzug gesichert werden kann, wird er in seiner jetzigen Struktur festgesetzt. Auch die Entscheidung im Vergleich zur ursprünglichen Planungsvariante, keine Erschließungsstraße anzulegen, die den Planungsbereich zwischen Heerstraße und der Anschlußstelle "Im Plonzert" quert, verdeutlicht, daß der Grünzug nicht durch zukünftige Entwicklungen, die dadurch unmöglich sind, in seiner Größe und Leistungsfähigkeit zusätzlich beeinträchtigt werden soll.

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes aufgrund des Bebauungsplans wird in diesem konkreten Fall eine Einzelfallplanung betrieben auch wenn es durchaus möglich wäre, auf der betreffenden Fläche mehrere Kleinbetriebe anzusiedeln. Wie oben aufgezeigt, handelt es sich jedoch um eine städtebaulich begründete und somit im öffentlichen Interesse liegende planungsrechtliche Erforderlichkeit. Gleichzeitig bedarf das Vorhaben der Koordinierung durch den Bebauungsplan. Insofern trifft der Bebauungsplan auch keine Einzelfallregelung im Interesse eines einzelnen, auch wenn dessen Belange beachtet werden, sondern leitet eine sinnvolle Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ein. So kann auch die Verlagerung eines im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung erwünschten Gewerbebetriebs die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf nur einem Grundstück erfordern.

3. Zustand des Gebietes

Der Zustand des Gebietes wird vor allem im landespflegerischen Planungsbeitrag genau beschrieben. Die Bauleitplanung wurde vor allem durch folgende Faktoren beeinflusst:

- die Altlastenverdachtsfläche im Planungsgebiet,
- die ökologische Bedeutung vor allem des Taleinschnittes sowie
- die Topographie.

4. Grundzüge der Planung

Nachdem das ursprüngliche städtebauliche Konzept vorsah, an diesem Standort neben der Gewerbefläche ebenfalls einen Park + Ride-Platz festzusetzen, wurde dieser Gedanke im Laufe der Planung aufgegeben, da die angestrebte Verminderung von Verkehrsemissionen in der Innenstadt im Vergleich zur vollständigen Zerstörung einer ökologisch bedeutsamen Fläche nicht angemessen erschien. Trotz der ökologischen Bedenken soll auf die Auslagerung des Gewerbebetriebes nicht verzichtet werden und der Flächenverbrauch durch die Beschränkung auf minimale Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt werden. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grünflächen können ökologisch aufgewertet bzw. gesichert werden.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan sehr differenziert festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet steht die geplante Nutzung bereits konkret fest. Damit die Auswirkungen des Projektes ebenfalls konkret untersucht werden können, vor allem bei der Ermittlung der Stärke des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Art der zulässigen Nutzung genauer eingegrenzt. Die Nutzungsfestsetzungen differieren hierbei zwischen "zulässigen" und "ausnahmsweise zulässigen" Nutzungsarten. Der Antragsteller einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung muß dargetun, daß die von ihm gewünschte (ausnahmsweise zulässige) Nutzung nicht stört und mit dem Stattgeben seines Ausnahmebegehrens andere Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes für das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden. Hiemit ist gewährleistet, daß auch andere gewerbliche Nutzungen auf der betreffenden Fläche angesiedelt werden könnten, wenn sie der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans entsprechen. Die grundsätzliche Zielrichtung, Auslagerungsflächen für Horchheimer Gewerbebetriebe in Gemengelage zu bieten, wird dadurch nicht beeinträchtigt. Unter diesem Aspekt ist auch der Ausschluß ansonsten in Gewerbegebieten zulässiger Nutzungen sowie die Umwandlung von allgemein zulässigen in ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu verstehen. Die Einschränkung der Nutzungen im Verhältnis zu den Abstandsklassen nach dem rheinland-pfälzischen Abstandserlaß erfolgt aus Immissionsschutzgründen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet 1 entspricht der derzeitigen Nutzung, die bereits mit einem Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung vergleichbar ist. Jedoch sind aufgrund der Nähe zum angrenzenden Wohngebiet die getroffenen Einschränkungen zur Vermeidung von Immissionskonflikten erforderlich.

Das Mischgebiet 2 weist eine besonders kleinteilige Struktur auf. Ein Teil der Fläche wird bisher gewerblich genutzt, der andere ist mit Wohngebäuden bebaut. Die Größe beider Teilbereiche reicht nicht aus, um jeweils eigene Gebietscharaktere in Form von Wohn- oder Gewerbegebieten zu begründen. Eine Veränderung der jetzigen Situation ist nicht erforderlich, vielmehr ergeben sich aus der heutigen Nutzungsverteilung Vorteile. So wirkt beispielsweise der Gewerbebetrieb als Immissionsschutzregel für die dahinterliegende Wohnbebauung. Insgesamt wird das Gebiet in der Art gegliedert, daß die derzeitigen Eigenarten der Teilflächen erhalten bleiben können und zusammen fast alle Nutzungen, die nach § 6 BauNVO zulässig sind, an einer Stelle im Mischgebiet zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird in den einzelnen Gebieten nach den jeweiligen Erfordernissen unterschiedlich festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl übernommen; hierbei wird bei vertretbarer städtebaulicher Verdichtung der

gesamte Flächenbedarf minimiert. Aus diesem Grund wird die zu begrünende Fläche am Rand des Gebietes nicht durch eine Perlschnur abgegrenzt und daher mit in die Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung herangezogen. Die Baumassenzahl ermöglicht die Bestimmung des Maßes der Nutzung für Gebäude auch unabhängig von der Zahl und Höhe ihrer Vollgeschosse sowie für bauliche Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten. Gerade in Gewerbe- und Industriegebieten werden vielfach bauliche Anlagen ohne Vollgeschosse oder mit überhohen oder unregelmäßig begrenzten Vollgeschossen errichtet. Das bedeutet nicht, daß hier Gebäude mit normalen Vollgeschossen unzulässig wären. Die Baumassenzahl wird im Vergleich zu den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung verringert; hier ist es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu verantworten, die Höchstgrenzen auszuschöpfen.

Im Mischgebiet 1 werden Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung sowohl für die GRZ wie auch für die GFZ ausgeschöpft; Überschreitungen, wie sie aufgrund der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht werden können, sollen jedoch zum Schutz des Grünzuges und eines sanfteren Übergangs der Bebauung zum Grünzug unterbunden werden.

Im Mischgebiet 2 ist das Maß der baulichen Nutzung stärker zu differenzieren. Im Bereich 2a wird die GRZ gegenüber den Höchstgrenzen der BauNVO verringert. Dies entspricht der vorhandenen Bau- und Parzellenstruktur. Eine höhere Ausnutzbarkeit würde zu Baukörpern mit Ausmaßen führen, die städtebaulich an diesem Standort nicht gewünscht werden können. Auch eine Bebauung in zweiter Reihe widerspräche den planerischen Überlegungen, den Grünzug in seinem jetzigen Bestand zu schützen.

Im Bereich 2b sind solche Einschränkungen nicht erforderlich; jedoch ergibt sich hier die Problematik, daß sich die betreffenden Grundstücke über die Gebiete 2b und 2c erstrecken und daher eine gemeinsame Betrachtung des Maßes der baulichen Nutzung in beiden Gebieten notwendig ist. Die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet 2c würde die Festsetzung einer Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse sinnlos machen, da Vollgeschosse bei gewerblichen Anlagen in der Regel keine Rolle spielen oder in ihrer Höhe sehr unterschiedlich sein können. Aus diesem Grund muß dort das Höchstmaß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

5.3 Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr

Zur Verwirklichung der Planung sind keine neuen Straßen erforderlich. Lediglich der Fußweg entlang der Straße "Im Plonzert" muß verlegt werden. Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben bis auf ein Teilstück im Süden der Gewerbefläche erhalten. Dieser wird an die Geländeneigung angepaßt und neu gestaltet.

Der Anschluß des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt an der übersichtlichsten Stelle, um Störungen oder Gefährdungen des fließenden Verkehrs auf dem Straßenstück "Im Plonzert" gering zu halten. Hierzu ist die genaue Festsetzung des Bereichs mit Zu- und Ausfahrten erforderlich. Die derzeit sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz bleibt bestehen. Die Haltestellen der KEVAG-Linien 5 und 6 sowie der RMV-Linien 6121, 6129 und 6130 liegen in nur 200 m Entfernung. Der Bau von öffentlichen Stellplätzen ist nicht erforderlich, die Verteilung der Stellplätze auf den Baugrundstücken bedarf im Rahmen dieser Planung keiner Regelung.

5.4 Landschaftsplanung/Grünordnung

5.4.1 Landespflegerische Zielvorstellungen

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag enthaltenen landespflegerischen Zielvorstellungen basieren auf einer vorangegangenen Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft unter Würdigung der vorhandenen rechtlichen und planerischen Vorgaben. Das landespflegerische Gesamtkonzept für den Untersuchungsraum stellt darüberhinaus die gegebenen Vorbelastungen des Raums in die landschaftsplanerischen Überlegungen ein. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Analyse und Bewertungsergebnisse werden sodann Schutz, Pflege, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die einzelnen Funktionen von Natur und Landschaft abgeleitet. Sie stellen zunächst eine Konkretisierung des landespflegerischen Planungsbeitrages auf der Flächennutzungsplanebene dar, die auf die Festsetzungserfordernisse und Regelungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung verfeinert und abgestimmt werden. Die detailliert erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen lassen

sich in prägnanter Form wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung der Laubgehölzbestände an den Hangkanten der Rheintalerrasse zum Erosionsschutz, zur Klimaverbesserung und aus Gründen des Landschaftsbildes.
- Keine Ausweitung der Gehölzflächen auf den Hangtalerrassen, stattdessen Entwicklung und Pflege von Offenlandbereichen.
- Erhaltung des alten Obstbaumbestandes und Entwicklung von Streuobstwiesen aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes.
- Umwandlung der Langgraswiesen zu mageren Kurzgraswiesen mit dem Ziel, dort trockenheiße Standortbedingungen zu fördern. Damit werden diejenigen Habitatverhältnisse geschaffen, die den Bestand der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten dauerhaft stabilisieren können.
- Sicherung und Entwicklung der Hochstauden und seggenreichen Feuchtwiese im Bereich des sog. Heubachs (Oberlauf) aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes.
- Entsiegelung von bestehenden Fuß- und Wirtschaftswegen in den übergeordneten Grünzügen.
- Sanierung des Bereichs der gewerblichen Nutzfläche innerhalb der Baugebiete MI 2b und 2c.
- Untersuchung und ggfls. Sanierung der potentiellen Altlastenverdachtsfläche im Bereich der Hangkante nordöstlich der Austrittsstelle des Heubachs.

Die Verwirklichung der landespflegerischen Zielsetzungen in ihrer Gesamtheit hätte zur Folge, daß die Einrichtung der gewerblichen Baufläche im Kernbereich des Bebauungsplangebiets nicht möglich wäre und darüberhinaus ein Großteil der vorhandenen Nutzungen ebenfalls außerordentlich starken Nutzungsbeeinträchtigungen unterworfen werden müßte. Derartige Forderungen hätten Nutzungsbeschränkungen in einem solchen Umfang zur Folge, daß der Grad der Zumutbarkeit für den davon Betroffenen überschritten würde.

5.4.2 Berücksichtigung der Zielvorstellungen im Bebauungsplan

Die Erhaltung der Laubgehölzbestände an den Hangkanten der Rheintalerrasse deckt sich mit den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen und dient der optischen Untergliederung und Abgrenzung der einzelnen Bereiche im Bebauungsplangebiet. Durch die Umsetzung dieser Vorstellung wird die Prägnanz der Terrassenlandschaft insgesamt gesteigert. Damit dieser Effekt dauerhaft erhalten werden kann, muß gleichfalls die Ausweitung der vorhandenen Gehölzflächen auf die tieferliegenden Hangtalerrassen unterbleiben.

Die für den angesprochenen Bereich ebenfalls geforderte Offenlandentwicklung und Pflege der vorhandenen Grünlandbereiche widerspricht den ursprünglichen planerischen Überlegungen, das vorhandene Nutzungsmosaik bestehend aus Flächen, die kleingärtnerisch genutzt werden und Wiesen- bzw. Weidenbereichen in ihrer jetzigen Funktion dauerhaft zu erhalten. Die damaligen städtebaulichen Vorstellungen werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgegeben, der in diesem Bereich die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorsieht. Unter Beachtung des bauleitplanerischen Entwicklungsgebots weist der Bebauungsplan daher eine solche Festsetzung auf.

Eine Bestockung der vorhandenen Weideflächen mit Obstbäumen wird die vielfältigen ökologischen Funktionen des Bereiches stabilisieren und fügt sich insgesamt gut in das städtebauliche Zielkonzept ein, den Bereich östlich der B 42 in nennenswerten Teilen als Grünfläche zu erhalten.

Die hochstauden- und seggenreiche Feuchtwiese um den Lauf des Heubachs herum steht unter dem Pauschalschutz des Landespflegegesetzes und unterliegt daher strengen Nutzungs- und Verwertungsvorschriften. Die Bebauungsplankonzeption wird auf die daraus resultierenden Verpflichtungen abgestimmt.

Der Umfang der versiegelten Fuß- bzw. Wirtschaftswege im Geltungsbereich ist vergleichsweise gering. Die durch die Entsiegelung eintretenden positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in dem in Rede stehenden Bereich von derart untergeordneter Bedeutung, so daß kein auskömmliches Verhältnis zwischen den ökologischen Effekten und den ökonomischen Aufwendungen herzustellen ist. Ein nennenswertes Aufhebungspotential dieser Flächen ist kaum nachweisbar, ebenso sind die Auswirkungen dieser versiegelten Flächen auf den örtlichen Wasserhaushalt zu vernachlässigen. Anfallendes Sickerwasser kann unmittelbar neben den Wegeflächen in das Erdreich einsickern und so zum Anreichern des Grundwassers beitragen. Das Aufbringen einer wassergebundenen Decke hätte im Vergleich zur heute vorhandenen Teerdecke eine allenfalls vergleichbare Wirkung. Die Benutzung der Wegeflächen durch Fahrverkehr würde zwangsläufig zu einer Verdichtung der Oberfläche beitragen, so daß auch auf einer wassergebundenen Decke Niederschlagswasser abfließen müßte und sofern keine Kanalisation vorhanden ist, im angrenzenden Gelände versickern würde. Unter diesen Voraussetzungen wäre eine Beseitigung der vorhandenen Oberflächenbefestigung nicht vertretbar.

In dem Mischgebiet MI 2b und 2c ist eine gewerbliche Nutzfläche vorhanden, die gegenwärtig mehr oder weniger intensiv genutzt wird. Dieser Standort ist gerade für Kleingewerbetreibende bzw. für Existenzgründer von großer Bedeutung. Durch die gewünschte Sanierung der Fläche (gemeint ist im wesentlichen wohl eine Entsiegelung der Hofflächen) wären Nutzungseinschränkungen unumgänglich. Dadurch würde die Fläche gerade für solche Gewerbetreibende uninteressant, die einen Standort nachfragen der größere befestigte Lagerkapazitäten oder Freiflächen anbietet. Die angesprochene Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ortsteilen Horchheim bzw. Horchheimer Höhe und könnte bei entsprechender Nutzung durch Gewerbetreibende einen entsprechenden Beitrag zur örtlichen Grundversorgung durch das Handwerk oder Kleingewerbetreibende leisten. Aufgrund des über Jahre sehr streng vertretenen Funktionstrennungsgrundsatzes finden sich im Stadtgebiet heute kaum noch gewerbliche Nutzflächen, die in einer fußläufigen Entfernung zur Wohnbebauung liegen. Hier besteht nun die Möglichkeit, eine solche Nahversorgung dauerhaft sicherzustellen, ohne daß die Wohnnutzung in den umgebenden Ortsteilen oder in der unmittelbaren Nachbarschaft in unzumutbarer Weise beeinträchtigt würde. Diese Fläche stellt ein beachtliches, wenn auch flächenmäßig kleines Entwicklungspotential für die gewerbliche Wirtschaft in Koblenz dar. Aus diesem Grund muß sie in ihrer heutigen Struktur erhalten werden. Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird sichergestellt, daß die umliegende Nachbarschaft durch die gewerbliche Nutzung nur in einem zumutbaren Maß belastet wird.

Die im Osten des Geltungsbereichs liegende Altlastenverdachtsfläche ist einer zweistufigen Gefährdungsabschätzung unterzogen worden. Gemäß Aussage der Bezirksregierung kommt eine Einstufung des Standortes als Altlastenfläche im Sinne des Abfallrechts nicht in Frage. Das Grundstück kann in der vom Bebauungsplan vorgegebenen Weise genutzt werden, so daß eine durchgreifende und umfassende Sanierung dieser Fläche ggfls. durch Auskoffern des Materials und einer Ablagerung auf einer geordneten Deponie nicht zwangsläufige Voraussetzung für eine Weiternutzung ist. In Abhängigkeit von der Empfindlichkeit einer Anschlußnutzung z.B. als Kinderspielplatz oder als Gemüseärten wird ein Austausch der obersten Bodenschicht notwendig. Nähere Ausführungen zu diesem Themenkomplex finden sich im Abschnitt 5.5 Altlasten.

Die Mischgebiete liegen bereits derzeit innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile; die Festsetzungen in diesen Gebieten gehen nicht über das bisher zulässige Nutzungsmaß hinaus und damit sind die Festsetzungen nach § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht als Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft anzusehen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind aufgrund der planerischen Ausweisungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Stärke des Eingriffs und die Möglichkeiten zum Ausgleich oder zum Ersatz werden im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeitet.

Würde man dem landespflegerischen Planungsbeitrag folgen, müßten sämtliche Ausgleichsflächen des Geltungsbereichs der vorgesehenen gewerblichen Nutzung zugeordnet werden. Darüberhinaus wären die weiteren Maßnahmen durch den Investor zu erbringen, die aus den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des betriebseigenen Freigeländes und des Gebäudes resultieren. Ein derartiger Maßnahmenumfang ginge damit ausschließlich zu Lasten eines einzigen und insgesamt über den Rahmen hinaus, der dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht. Im vorliegenden Fall ist eine Güterabwägung zwischen den im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegten Belangen von Natur und Landschaft und den Belangen der Wirtschaft unter besonderer Beachtung ihrer mittelständigen Struktur vorzunehmen. Koblenz weist aufgrund seiner einseitigen strukturellen Orientierung auf Verwaltungs- und Verteidigungseinrichtungen kein ausgewogenes Arbeitsplatzangebot auf und ist daher hinsichtlich etwaiger durchgreifender Änderungen auf dem Arbeitsmarktsektor sehr krisenanfällig. Belegt wird diese Einschätzung durch Effekte, die durch die Veränderungen der Verteidigungspolitik in der jüngsten Vergangenheit eingetreten sind.

In Zeiten umfassender Veränderungen ist es daher ein besonders hochstehendes kommunales Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten der mittelständigen Wirtschaft im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten durch bauleitplanerische Maßnahmen zu unterstützen. Dabei ist zu beachten, daß um- bzw. ansiedlungswillige Unternehmen nicht über Gebühr belastet werden können. Insoweit werden im vorliegenden Fall der gewerblichen Baufläche nur diejenigen landespflegerischen Maßnahmen zugeordnet, die im eingeschränkten Gewerbegebiet selber umgesetzt werden können. Damit wird im Vergleich zu den landespflegerischen Forderungen zwar nur eine Teilkompensation festgesetzt und letztlich verwirklicht, diese entspricht im vorliegenden Fall jedoch der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft im Vergleich zu den wirtschaftlichen Belangen bzw. im Vergleich zur Situation auf dem Arbeitsmarkt.

Alle übrigen Ausgleichsflächen basieren im wesentlichen auf den Vorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrags, müssen aber sonstigen Eingriffen zugeordnet werden, die nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgen werden. In diesem Sinne werden sie als sog. Ökokontoflächen festgesetzt und solchen Eingriffen zugeordnet, die an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen werden.

5.5 Altlasten

Im Bereich des Mischgebietes MI 1 ist vor Jahrzehnten eine Hausmülldeponie betrieben worden. Weil der Deponiebetrieb nicht im Sinne einer heute üblichen sogenannten geordneten Deponie durchgeführt worden ist und möglicherweise Problemstoffe abgelagert worden sein können, wurde diese Ablagerung als Altlastenverdachtsfläche in behördliche Dateien aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Bauleitplanung eigenen Konfliktbewältigungsgebotes wurde daraufhin eine zweistufige Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen aus dem Jahr 1994/95 ergaben punktuelle Verunreinigungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Schwermetalle sowie Belastungen des Sickerwassers mit halogenierten Kohlenwasserstoffen. Nachdem die vorliegenden Untersuchungsergebnisse mit den zuständigen Dienststellen des Landes durchgesprochen worden sind, wurden daraufhin weitergehende Untersuchungen nötig und in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser Nachuntersuchung wurde nochmals die Bodenluft auf Deponiegase und leicht flüchtige Kohlenwasserstoffe sowie das Sickerwasser auf Schwermetalle und ebenfalls leicht flüchtige Kohlenwasserstoffe chemisch analysiert.

Die 1996 erarbeiteten Untersuchungsergebnisse und deren Auswertung belegen, daß die Bodenluft in ihrer Zusammensetzung unbedenklich ist und kein Gefährdungspotential besteht. Auch das Sickerwasser ist weitgehend unbelastet. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters ist nichts gegen die beabsichtigten Nutzungen einzuwenden. Bei einer sensibleren Nutzung, z.B. durch Kinderspielplätze oder Nutzgärten, in denen Gemüse gezogen werden soll, ist jedoch der Oberboden auszutauschen oder abzudecken. Im übrigen bestehen

keine Bedenken in diesem Bereich z.B. eine Wohnbebauung zuzulassen. Werden Baumaßnahmen auf dem Grundstück geplant, ist selbstverständlich eine detaillierte Standsicherheitsuntersuchung vorzunehmen, die den Hangbereich in besonderem Maße berücksichtigt. Evtl. erforderlicher Bodenaushub sollte fachgutachterlich begleitet und einer geordneten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zugeführt werden.

5.6 Immissionssituation im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen

Zur Absicherung der Baugebietsfestsetzungen im Bebauungsplan und zur Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des eingeschränkten Gewerbegebietes auf die weiter östlich gelegene reine Wohnsiedlung im Bereich Von-Galen-Straße ist eine gutachterliche Stellungnahme eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eingeholt worden.

Was die mögliche Störintensität des geplanten Autohauses angeht, wird von folgenden Voraussetzungen ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, daß in der neuen gewerblichen Betriebsstätte täglich zwischen 25 und 30 Fahrzeuge gewartet bzw. repariert werden, wobei das Dienstleistungsspektrum des Betriebes alle üblichen Bereiche eines Autohauses umfassen wird. Die Betriebsgebäude werden ergänzt durch einen Ausstellungsparkplatz mit ca. 100 Stellplätzen sowie einen Kunden- und Mitarbeiterparkplatz, der 30 Stellplätze umfassen soll. Neben dem Werkstattbetrieb ist auch der Handel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen vorgesehen, wobei hier im Neuwagenbereich ein Umsatz von 400 Einheiten und im Gebrauchtwagenbereich ein solcher von ca. 300 Einheiten angestrebt wird. Nach Angaben des zukünftigen Betreibers wird der Betrieb einschichtig unter Berücksichtigung der neuen Ladenöffnungszeiten im Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr arbeiten. Zur Nachtzeit wird nicht gearbeitet, jedoch ist eine Anlieferung von Ersatzteilen mittels Lieferwagen nicht ausgeschlossen. Des Weiteren kann ebenfalls eine durch den Betreiber nicht beeinflussbare Anlieferung von Neufahrzeugen mittels Lkw, die 3-4 mal im Jahr zu dieser Zeit erfolgen soll, nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden ebenfalls die Immissionen der Betriebe untersucht, die heute schon im Planungsgebiet ansässig sind.

Wie das Gutachten zeigt, wird auch bei uneingeschränkter gewerblicher Nutzung der Tagesimmissionsrichtwert eines Mischgebietes im Plangebiet selbst und der eines reinen Wohngebietes von 50 dB (A) an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Von-Galen-Straße sicher eingehalten, in Teilen sogar um 5-10 dB (A) unterschritten. Geräuschimmissionen, die im Zusammenhang mit dem Bauhof und den handwerklichen Betrieben im südlichen Plangebietsbereich entstehen, sind aufgrund der Schutzabstände und der geringen Geräuschabstrahlung ebenfalls unkritisch, so daß im nordöstlichen Wohngebiet an der Von-Galen-Straße aus diesem Bereich keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Zur Nachtzeit wird in den bestehenden Betrieben nicht gearbeitet. Wie das Gutachten weiter darlegt, würde jedoch bei uneingeschränkter Nutzung des geplanten Gewerbegebietes der Nachtimmissionsrichtwert eines reinen Wohngebietes im Bereich der Wohnbebauung an der Von-Galen-Straße um bis zu 10 dB (A) überschritten. Der Nachtimmissionsrichtwert eines Mischgebietes von 45 dB (A) wird in den entsprechenden Mischgebietebereichen im südlichen und südöstlichen Plangebiet eingehalten.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden zwar die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes durch das geplante Gewerbegebiet auch bei uneingeschränkter Nutzung gemäß DIN 18005 eingehalten, jedoch sind zur Nachtzeit an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Von-Galen-Straße Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Aus diesem Grund ist hier, wie bereits im Bebauungsplanvorentwurf, der als Grundlage für die Begutachtung diente, festgelegt, eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu empfehlen, die auch durch entsprechende textliche Regelungen festgesetzt wird. So sollten im Gewerbegebiet nur Betriebe angesiedelt werden, die während der Tageszeit zwischen 6.00 bis 22.00 Uhr arbeiten. Sollen Betriebe angesiedelt werden, die auch zur Nachtzeit arbeiten, ist sicherzustellen, daß diese von ihrem Betriebsgelände maximal einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $LW'' = 50 \text{ dB (A) pro m}^2$ abstrahlen. Bei evtl. Ansiedlung eines Nachtbetriebes müssen vorab die zu erwartenden Immissionen auf ihre Zulässigkeit hin in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft werden.

Die maximal eintretenden Schalleistungspegel wurden im Gutachten auf die zur Verfügung stehende Betriebsgelände fläche von ca. 8 000 m² umgelegt. Daraus resultieren flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 54 dB (A) pro m² und nachts von 50 dB (A) pro m². Somit wird der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel zur Tageszeit von LW" = 60 dB (A) pro m² sicher eingehalten. Zur Nachtzeit wird bei einer unplanmäßigen Anlieferung von Neufahrzeugen mittels Lkw und gleichzeitiger Anfahrt eines Transporters der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel gerade erreicht, wobei diese Geräuschsituation maximal 4 mal im Jahr auftritt.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen erfolgen zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes. Zur Vermeidung der Versiegelung wird die Bodenfunktionszahl als Meßgröße eingeführt. Die Bodenfunktionszahl als einheitlicher und sehr differenzierter Maßstab für den Grad der Versiegelung wurde von der Umweltbehörde Hamburg entwickelt und ist folgendermaßen beschrieben:

Gewichtungsfaktor "Bodenfunktionszahl"	Flächentyp
1,0	Natürlich anstehender Boden und Gewässer ohne künstliche Beeinträchtigung
0,9	Künstlich geschaffene Wasser- und Feuchtgebietsflächen
0,6	Wassergebundene Decke, Rasengittersteine auf natürlich anstehendem Boden
0,4	Mosaik, Kleinpflaster mit großen Fugen
0,3	Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen auf Sand- oder Kiesunterbau
0,2	Verbundpflaster, Kunststein, Plattenbeläge, Vegetationsbestände auf Dächern
0,1	Asphaltdecke, Pflaster und Platten mit Fugenverguß oder gebundenem Unterbau
0,0	Dachflächen von Gebäuden

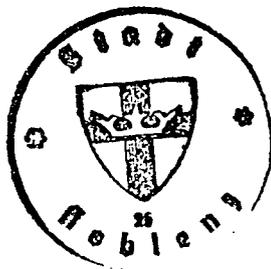
6. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten werden voraussichtlich betragen:

- Grunderwerb im Gewerbegebiet	DM 120.000,--
- Abwasserbeseitigungsanlage	DM 900.000,--

Summe DM 1.020.000,--

Ausgefertigt:
Koblenz, 25.07.1997



Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:

Bürgermeister