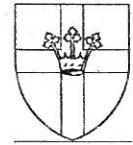


Bebauungsplan Nr. 78: Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim – IV. BA (Änderung Nr. 7)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Stand: Satzungsbeschluss)



1 Planungsziele und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die Errichtung eines zentralen städtischen Betriebshofs. Der Geltungsbereich umfasst die im städtischen Grundbesitz befindlichen Flurstücke 17/42, 17/53 und 17/56, Flur 7, Gemarkung Wallersheim. Des Weiteren liegt ein Teil des Flurstücks 17/55, Flur 7, Gemarkung Wallersheim, welches sich im Besitz der Stadtwerke Koblenz befindet, im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

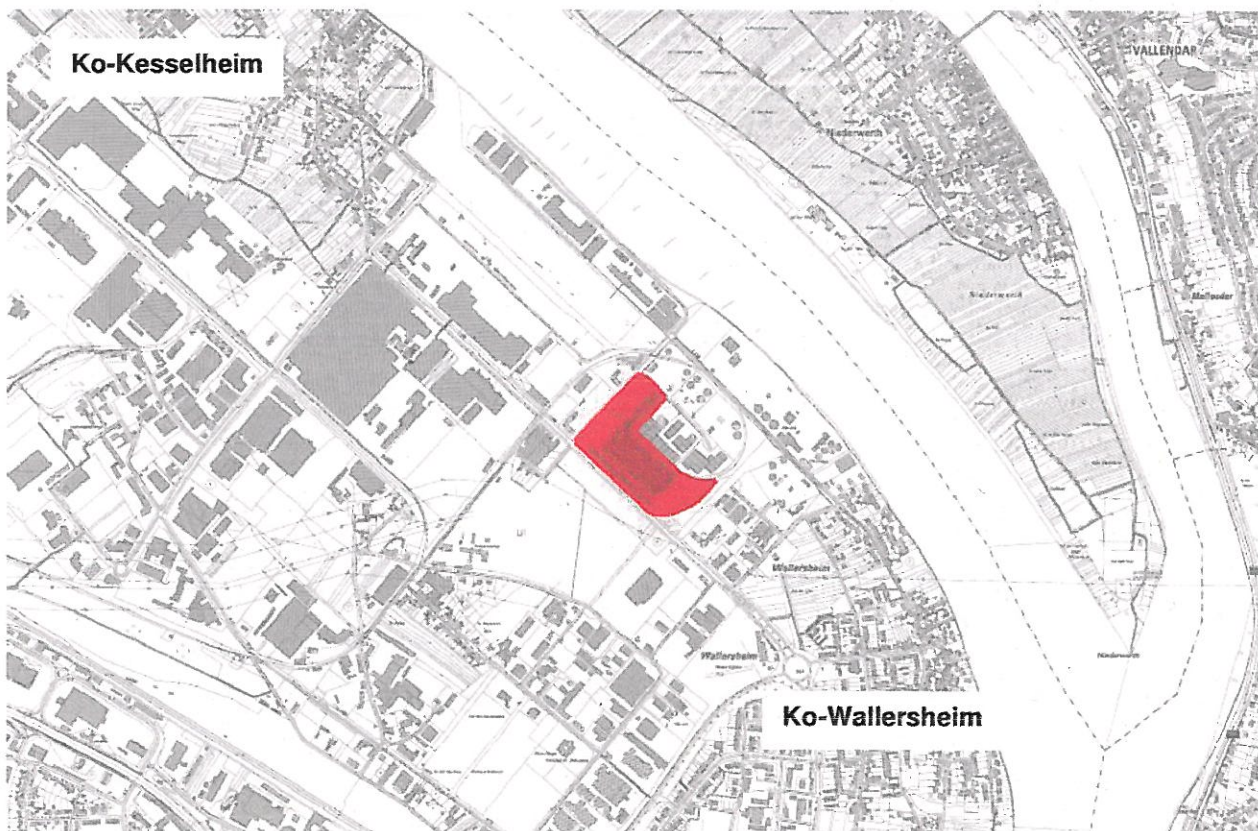


Abbildung 1: Übersichtsplan (Maßstab ca. 1:20.000)

Das derzeit gemäß Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO soll in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO geändert werden. Hiermit sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der Betriebshof trotz der von ihm ausgehenden Emissionen, die aufgrund des geplanten 24-Stunden-Betriebs auch den Nachtzeitraum betreffen, zugelassen werden kann. In Industriegebieten sind öffentliche Betriebe gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

allgemein zulässig.

Im Vergleich zum Entwurf der 1. öffentlichen Auslegung wurde die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet (GE) in ein Industriegebiet (GI) und damit auch der Geltungsbereich der 7. Änderung auf die Fläche des geplanten Betriebshofs reduziert. Hierdurch wird sichergestellt werden, dass mit der GI-Ausweisung keine allgemeine Zulässigkeit von Betrieben mit einem hohen Störgrad in Bezug auf Immissionen wie Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Ruß etc. begründet wird (siehe auch 4.2.2).

Das Stammgleis der Rheinanschlussbahn (Flurstück 17/55, Flur 7, Gemarkung Wallersheim) verbleibt weiterhin als Bahnanlage im Bebauungsplan. Es erfolgt diesbezüglich keine Planänderung. Nach Mitteilung der Stadtwerke Koblenz GmbH vom 09.12.2008 muss das Gleis zukünftig bestehen bleiben.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 ist in der Sitzung des Stadtrats am 18.11.2004 gefasst worden. Die 1. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.09.2008 bis 16.10.2008 statt. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 26.06.2009 bis einschließlich 10.07.2009 statt.

Das Verfahren wurde mit dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss am 19.08.2008 im Fachbereichsausschuss IV nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt. Da die Bebauungsplanänderung dazu dient, das ehemalige Gelände der Großhandelsfirma „Stahlbau Schöder“ für den zentralen Betriebshof der Stadt Koblenz wieder nutzbar zu machen, handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB. Die Bebauungsplanänderung fällt unter den § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, weil die gemäß rechtkräftigem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht geändert wird.

Das beschleunigte Verfahren ist auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil damit die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Bebauungsplanänderung begründet nicht erstmals die Zulässigkeit eines Städtebauprojektes (Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG) oder eines Parkplatzes (Nr. 18.4 der Anlage 1 UVPG), zumal eine Änderung der zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht erfolgt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

3 Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 weist den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche aus. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird daher Rechnung getragen.

4 Umweltbelange

4.1 Altablagerungen

In Bezug auf die Unterbringung des Betriebshofes des Koblenzer Entsorgungsbetriebs auf dem ehemaligen Gelände der Firma Baustahl-Schöder sind die notwendigen Untersuchungen unter Altlastengesichtspunkten bereits durchgeführt worden. Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 liegen laut SGD Nord und Umweltamt die folgenden Altablagerungen:

- 111-00 000-0319 „Altablagerungsstelle Koblenz, Fritz-Ludwig-Straße (1)“
- 111-00 000-0320 „Altablagerungsstelle Koblenz, Fritz-Ludwig-Straße (2)“

Die durchgeführten Schürfe haben geringe Belastungen im Bereich der Altablagerungen 319 und unterschiedlich hohe Belastungen im Bereich der Altablagerung 320 ergeben, die teilweise bereits durch Bodenaustausch saniert wurden und teilweise durch Versiegelung zu sichern sind. Auf die Hinweise zu Altablagerungen in Kapitel 5 wird verwiesen.

4.2 Umweltauswirkungen

4.2.1 Lärm

Die Auswirkungen des geplanten zentralen Betriebshofs durch Lärmemissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro SAI, Dipl.-Ing. Christian Deichmüller, vom 22.07.2008 begutachtet. Die Berechnung der Auswirkungen berücksichtigte folgende lärmrelevante Nutzungsbereiche: Wertstoffhof, Umladestation für die Straßenreinigung, Freilagerfläche für den Tiefbau, Salzlager für den Winterdienst, Abstellfläche Betriebsfahrzeuge (frei und überdacht), Kfz-Stellplätze, innere Erschließungsstraßen, freiwillige Feuerwehr, Werkstattbereich mit Lager, Lagerbereich Stadttheater.

Außer den Flächen nordwestlich der Fritz-Ludwig-Straße, die im Bebauungsplan Nr. 36 als Industriegebiet festgesetzt sind, grenzen an das geplante Betriebshofgelände ausschließlich Flächen an, die im Bebauungsplan Nr. 78 als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Die Lärmsituation wurde nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – gewertet.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen als auch im Bereich des Industriegebiets um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Auch die zu erwartenden Spitzenpegel liegen laut Gutachten deutlich unterhalb des Zulässigen.

4.2.2 Sonstige Umweltauswirkungen

Im Vergleich zum Entwurf der 1. öffentlichen Auslegung wurde die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet (GE) in ein Industriegebiet (GI) und damit auch der Geltungsbereich der 7. Änderung auf die Fläche des geplanten Betriebshofs reduziert.

Hierdurch wird sichergestellt, dass mit der GI-Ausweisung keine allgemeine Zulässigkeit von Betrieben mit einem hohen Störgrad in Bezug auf Immissionen wie Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Ruß etc. begründet wird. Neben den untersuchten Auswirkungen durch Lärm sind im Hinblick auf den Betriebshof keine sonstigen erheblichen Immissionsauswirkungen zu erwarten. Durch das Eigentum der Stadt Koblenz ist sichergestellt, dass außer dem Betriebshof keine anderen Nutzungen realisiert werden.

Aufgrund des naturfernen Zustands des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Stahlbau Schöder sind auch darüber hinaus keine erheblichen sonstigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5 Hinweise

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Breitbandkabelnetzes der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt, angezeigt werden.

- Brandschutztechnische Anforderungen:

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Grundlage: Fassung Juli 1998) vom 17.07.2000 (MinBl. Nr. 11/2000 S. 260) anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bemisst sich nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN).

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Hierbei ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr vom 17.07.2000 anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bemisst sich nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN).

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 404 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

- Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Die Ausführungsart der künftigen Stromanschlüsse richtet sich nach dem Leistungsbedarf der vorgesehenen Einrichtungen. Die KEVAG Verteilnetz GmbH, Schützenstr. 80-82, 56068 Koblenz, empfiehlt den Bauherren bzw. Investoren, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit ihr in Verbindung zu setzen.
- Im Geltungsbereich befinden sich die kartierten Altablagerungen 111-00 000-0319 „Altablagerungsstelle Koblenz, Fritz-Ludwig-Straße (1)“ und 111-00 000-0320 „Altablagerungsstelle Koblenz, Fritz-Ludwig-Straße (1)“. Die Untersuchungen haben geringe Belastungen im Bereich der Altablagerungen 319 und unterschiedlich hohe Belastungen im Bereich der Altablagerung 320, die teilweise durch Bodenaustausch saniert wurden und teilweise durch Versiegelung zu sichern sind, ergeben. Generell ist für Arbeiten im Bereich von Altablagerungen festzuhalten, dass im Falle von Tiefbaumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung erforderlich ist, da hier belasteter Aushub anfallen kann. Eine ordnungsgemäße Separierung und Entsorgung des Aushubs ist sicherzustellen. Die gutachterliche Begleitung ist zu dokumentieren. Ein Bericht ist jeweils der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstr. 12-14, 56068

Koblenz, und dem Umweltamt/ Untere Wasserbehörde, Gymnasialstr. 1, 56068 Koblenz, zur Verfügung zu stellen.

- Die Regelung des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist als Grundsatz zu beachten. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe Februar 2000, zu beurteilen. Im Falle einer geplanten Versickerung sind zur Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen Versickerungsversuche durchzuführen. Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, ist als Träger öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb des 2 x 30,00 m = 60,00 m breiten Schutzstreifens der im Süden verlaufenden Hochspannungsfreileitung. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund, zu beteiligen, damit von ihrer Seite Hinweise für Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen gegeben werden können.
- Bei Planungen an oder auf privaten Gleisanschlüssen ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Landesbevollmächtigter für Bahnaufsicht (LfB), Außenstelle Frankfurt (M), Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt als Träger öffentlicher Belange mit zu beteiligen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 16.12.2009



Stadtverwaltung Koblenz

Kühnle - Wiersmann
Oberbürgermeister