

B e g r ü n d u n g

zur Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95: Gewerbegebiet August-Thyssen-Straße (Ergänzungsplan Nr. 1)

I. Ziel und Zweck des Ergänzungsplanes

Der Geltungsbereich des Ergänzungsplanes umfaßt einen Teilbereich westlich der bereits ansässigen Betriebe Eierstock und Dahmen, der wegen geäußerter Rechtsbedenken aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 herausgenommen wurde. Ziel des Ergänzungsplanes ist es, für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben im Sinne von § 8 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 zu schaffen.

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

II. Verkehrliche Erschließung

Die bisherige problematische Ausfahrt zu den bereits ansässigen Betrieben bzw. zu den geplanten Betrieben wird so umgestaltet, daß aus Richtung Süden kommend (August-Horch-Straße) nur noch die Zufahrt möglich ist. Die Abfahrt bzw. Zufahrt aus nördlicher Richtung erfolgt ausschließlich über eine Verbindungsstraße, die ihrerseits an die August-Thyssen-Straße angebunden ist.

III. Bauliche Nutzung

Die im Ergänzungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche ist als GE-Gebiet entsprechend der gültigen BauNVO (§ 8) festgesetzt. Bei max. dreigeschossiger Bauweise beträgt das Maß der baulichen Nutzung GRZ = 0,8 und GFZ = 2,0. Mit diesen, gegenüber dem sonstigen GE-Gebiet, erhöhten Ausnutzungsziffern soll die Eingangssituation in das Gebiet August-Thyssen-Straße städtebaulich betont und der Struktur der bereits vorhandenen Betriebe Rechnung getragen werden. Die landschaftspflegerischen Belange werden dennoch berücksichtigt, da ebenso 20 % der Grundstücksflächen gemäß Text Ziffer 4.1 zu begrünen sind (siehe auch V.).

IV. Immssionsschutz

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Um diese Wohnungen im Bereich entlang der Carl-Zeiss-Straße vor den Lärmimmissionen der B 9 ausreichend zu schützen, sind hier Schallschutzfenster der Schallschutzklasse V für Wohnräume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, vorgeschrieben.

V. Grüngestaltung

Zur Sicherung einer angemessenen Umweltqualität sowie im Hinblick auf die Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild, sind im größeren Umfang Festsetzungen für die Grüngestaltung getroffen worden. Dies gilt sowohl für die Straßenräume, die durch eine alleinartige Baumpflanzung begrünt werden sollen, als auch für die Vorgartenbereiche. Um einer

übermäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen entgegenzuwirken sind zusätzliche Anpflanzungen im Bereich der seitlichen Baugrenzen vorgesehen.

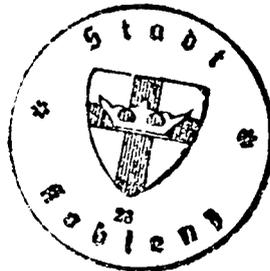
VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Zum Schutz des Grundwassers ist das gesamte Gewerbegebiet als Wasserschutzgebiet der Zone III a ausgewiesen.

Kosten entstehen der Stadt für diese Maßnahme nicht.

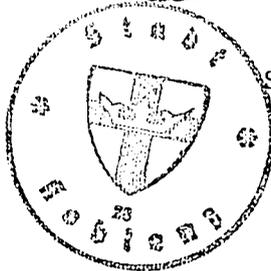
Koblenz 24. AUG. 1989



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Erneut ausgefertigt:
Koblenz, 31. 01. 1992



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten signature]
Oberbürgermeister