

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 95 "Gewerbegebiet August-Thyssen-Strasse"

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet zwischen der Bundesstrasse 9, der Bundesbahnstrecke Köln-Koblenz und der August-Horch-Strasse. Er überdeckt den im Jahre 1962 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 95, der damit hinsichtlich seiner bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt wird.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschliessung und Bebauung eines Gewerbegebietes geschaffen werden, um der grossen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachzukommen. Weiterhin enthält der Bebauungsplan die planerischen Festsetzungen zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Zufahrten Eierstock, Metro, Interform. Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt.

II. Verkehrliche Erschliessung

Im Zusammenhang mit der Erschliessung des Gewerbegebietes soll zugleich die problematische Zufahrt im Bereich der grossflächigen Einzelhandelsbetriebe gelöst werden. Die Haupterschliessung des Gebietes übernimmt die August-Thyssen-Strasse, die parallel zur B 9 durch das Gebiet hindurchführt und an zwei Stellen an die Carl-Zeiss-Strasse (L 121) anschliesst. Die bisherige Zufahrt zu den bereits ansässigen Betrieben wird so umgestaltet, dass aus Richtung Süden kommend (August-Horch-Strasse) lediglich eine Zufahrt möglich ist. Die Abfahrt bzw. Zufahrt aus nördlicher Richtung erfolgt ausschliesslich über eine Verbindungstrasse, die ihrerseits an die August-Thyssen-Strasse anbindet. Um das Gewerbegebiet auch in seiner Tiefe zu erschliessen, ist an die August-Thyssen-Strasse eine ringförmige Erschliessungsstrasse angebunden, die auch die Bildung von kleineren Grundstücken ermöglicht. Die Carl-Zeiss-Strasse (L 121) im gesamten Planbereich und die August-Thyssen-Strasse im Bereich ihrer südlichen Einmündung bleiben zur Sicherung des fliessenden Verkehrs anbaufrei.

III. Rad- und Fusswegenetz

Die inneren Erschliessungsstrassen sind mit einem kombinierten Rad- und Fusswegenetz ausgestattet, das seinerseits an die schon vorhandene überörtliche Wegeverbindung entlang der Carl-Zeiss-Strasse (L 121) angebunden ist.

IV. Bauliche Nutzung

Der grösste Teil der innerhalb des Planbereiches liegenden Bauflächen ist als Gewerbegebiet entsprechend den Bestimmungen des § 8 BauNVO eingestuft, wobei für diese Flächen das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt worden ist.

Um den Bedarf nach mehrgeschossigen Gewerbebauten zu decken, wurde eine Zone entlang der Bundesbahn ausgewiesen, die es ermöglicht, Bauten bis max. 4 Geschosse unter Berücksichtigung der vorgegebenen GRZ- und GFZ-Werte zu errichten. ~~Darüber hinaus sind wie schon im alten Bebauungsplan zwei Flächenbereiche als Sondergebiet (SO) festgesetzt, auf denen sich bereits grossflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO befinden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde hier auf eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt.~~ (1)

V. Immissionsschutz

(1)
Im vorliegenden Gewerbe-~~und Sondergebiet~~ sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Um diese Wohnungen im Bereich entlang der Carl-Zeiss-Strasse (L 121) vor dem von der B 9 ausgehenden Lärmemissionen ausreichend zu schützen, sind hier Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV für Wohnräume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, vorgeschrieben.

VI. 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 Baumanpflanzung begrünt werden sollen, als auch für die Vorgartenbereiche. Um einer übermässigen Versiegelung der Grundstücksflächen entgegenzuwirken, sind zusätzliche Anpflanzungen im Bereich der seitlichen Baugrenzen vorgesehen.

VII. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

Zur Durchführung einer geordneten baulichen Entwicklung sind bodenordnende Massnahmen gemäss den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes erforderlich.

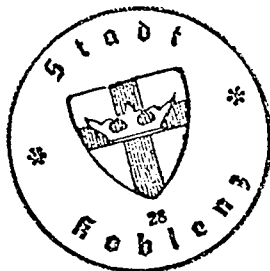
Zum Schutz des Grundwassers ist das gesamte Gewerbegebiet ~~und die Sondergebiete~~ als Wasserschutzgebiet der Zone III a ausgewiesen. (1)

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahme entstehenden Kosten werden auf DM 7,5 Mio veranschlagt.

Die notwendigen Mittel werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist nur über noch zu errichtende Trafostationen möglich. Der Anschluß der Stationen erfolgt über 20 KV-Kabel, so daß nach und nach im Zuge der Ansiedlung der Unternehmen die 20 KV-Freileitung durch Erdkabel ersetzt wird.

Koblenz, 26. 01. 1988

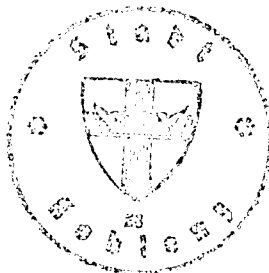


Stadtverwaltung Koblenz

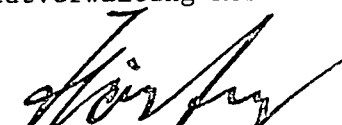

Oberbürgermeister

*(1) gestrichen gemäß Beitrittsbeschluss
vom 17.12.1987* 

Erneut ausgefertigt:
Koblenz, 31. 01. 1992



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister