

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 257 c Teil I: Industriegebiet an der A 61; Logistikzentrum und Rasthof - (Änderung und Ergänzung Nr. 1)**

#### **Anlass der Änderung:**

Die ursprüngliche Vorstellung, in diesem Bebauungsplanabschnitt weitere größere Grundstücke bereitstellen zu wollen, hat sich in der Praxis als nicht realitätskonform dargestellt.

Für die ansiedlungswilligen Unternehmen besteht ein Bedarf weit unter der vorgesehenen Größe von 1,0 ha. Ziel ist es daher, die vorhandenen Industrieflächen zwischen Hochspannungsleitungen in weitere kleinere Grundstücke an Ansiedlungswillige zu veräußern. Voraussetzung dafür ist die Schaffung einer zusätzlichen Erschließungsstraße.

Weiterer Überarbeitungsbedarf besteht hinsichtlich der geringfügigen Änderung der Baugrenzen im nord-westlichen Bereich in Verbindung mit der Vergrößerung der Ausgleichsflächen für die GI- und SO-Flächen. Des weiteren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nordöstlichen Bereich bis an die Zaunheimer Straße ausgedehnt und überlagert insoweit Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 257 a.

Diese Maßnahme dient der besseren Übersicht und berücksichtigt die Zaunheimer Straße in ihrer Funktion als Grenze zwischen beiden Bebauungsplangebieten. Er regelt zugleich durch die Festsetzung zweier Zufahrten die Erschließungsmöglichkeit der angrenzenden Industrieflächen. Desgleichen werden durch die Änderung die Ausgleichsflächen sinnvoll zusammengefügt. Außerdem darf die bestehende Vorhangfläche für künftige Bahnanlagen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach wie folgt im Planfeststellungsverfahren nachrichtlich als Bahnanlage übernommen werden.

Im westlichen Teil wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls ausgedehnt. Ziel ist es hier, eine verbleibende kleine Fläche der öffentlichen Grünfläche zuzuordnen und den Wegeverlauf übersichtlich darzustellen. In Verbindung damit soll der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Wirtschaftsweg dauerhaft erhalten bleiben.

Außerdem soll die festgesetzte Verkehrsfläche, die im Süden des Plangebietes die Sonderbauflächen erschließt, der erforderlichen Straßenausbauplanung angepasst werden.

#### **Verkehrliche Anbindung:**

Der von der Planänderung betroffene Bereich soll mittig zwischen den Hochspannungsleitungen durch eine Straße (Planstraße „A“) geteilt werden. Die Anbindung erfolgt an die Zaunheimer Straße, die in diesem Bereich rund ca. 120 m in westlicher Richtung verlängert werden muss. Die Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite von insgesamt ca. 13,50 m, die sich aufteilt in zwei Fahrstreifen (6,50 m breit) und mit beiderseitigen Parkständen und Fußwegen. Am südwestlichen Ende entsteht eine Wendemöglichkeit die auch für Lkw's ausreichend dimensioniert ist. Innerhalb der Parkstände werden in angemessener Anzahl großkronige Bäume gepflanzt.

#### **Versorgung:**

Zur Sicherung der Stromversorgung ist vor Errichtung der Hochbaumaßnahmen bzw. Ansiedlung der Unternehmen eine Abstimmung mit der KEVAG vorzunehmen.

#### **Behandlung des landespflegerischen Ausgleiches:**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte für die Ansiedlung eines einzelnen Betriebes eine

bauliche Anlage von erheblichem Umfange errichtet werden können. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen orientieren sich an diesen Gegebenheiten.

Durch die neue Aufteilung mit der geplanten Erschließungsstraße reduzieren sich die Baumassen um einen erheblichen Anteil. Anstelle eines einzelnen großen Gebäudes entstehen eine Vielzahl kleinerer, in deren Bauwiche gemäß den Festsetzungen eine Bepflanzung vorzunehmen ist. Die Gesamtsituation verschlechtert sich dadurch nicht, so dass ergänzende landespflegerische Maßnahmen unterbleiben können.

**Kosten:**

Die durch diese Änderung und Erweiterung hervorgerufenen Kosten werden mit 1,7 Mio. DM veranschlagt.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 03.04.2001



Stadtverwaltung Koblenz  
*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister