

# **Begründung** **zum Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I: Industriegebiet an der A 61** **- Logistikzentrum und Rasthof -**

## **1.0 Grundlagen**

Grundlagen für den Bebauungsplan sind

- der wirksame Flächennutzungsplan von 1982
- die dort eingearbeiteten Ergänzungen und Änderungen
- der Landschaftsplan
- die amtlichen Katasterkarten, Gemarkung Rübenach, Flur 6 und 7
- die topographischen Ergänzungen dazu.

## **2.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für einen Teil des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar, die über die ebenfalls dargestellte neu verlegte Trasse der Landesstraße 52 hinausragen. Ein großer Teil der verbleibenden Restfläche war dem öffentlichen Bedarf gewidmet und unterlag der militärischen Nutzung. Gleichfalls sind in diesem Bereich die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplanes Nr. 257 a dargestellt.

Im Zuge der weiteren Überplanung und geänderten Planungszielen wurde der wirksame Flächennutzungsplan geändert. Diese Änderung ist seit dem 07.01.2000 rechtswirksam.

## **3.0 Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 257 a, wurde eine Entwicklung eingeleitet, mit der Unterstützung durch das Land Rheinland-Pfalz an einem Knotenpunkt zweier europäischer Verkehrsachsen neue industriell nutzbare Flächen zu erschließen und vorrangig für ein dezentrales Güterverkehrszentrum zu entwickeln. Ein zusätzlicher Bedarf an gewerblich zu nutzenden Flächen ergibt sich auch aus der Raumgunst im Hinblick auf das Zusammenwachsen im europäischen Raum, die zahlreiche Investoren nutzen und ihr Interesse bekunden, sich hier ansiedeln zu wollen. Dennoch werden die Flächen nicht auf "Vorrat" erschlossen, sondern decken im wesentlichen den aktuellen Bedarf. Deshalb ist es im Rahmen der Kontinuität geboten, weitere Flächen zu erschließen.

Anlass für die Planung ist weiterhin die Absicht, die neu errichtete Rastanlage auf eine planungsrechtlich gesicherte Grundlage zu stellen und eine mögliche Weiterentwicklung zu fördern. Hierzu gehört auch, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, in der Nachbarschaft zum Autohof, GVZ ergänzende kraftfahrzeugbezogene Dienstleistungen anzusiedeln.

Ferner ist es notwendig, zu den bisherigen ca. 20 ha großen industriell zu nutzenden Bereichen ein weiteres Angebot an großen Industrieflächen für die Auslagerung von Speditionen aus städtischen Gemengelage bereitzustellen. Dieses kann für den Teil nördlich der bestehenden L 52 mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand durch Anschluss an die bestehende Zaunheimer Straße bzw. deren noch zu bauenden Verlängerung in nördlicher Richtung geschehen.

## **4.0 Angaben zum Bestand**

Die Bestandsaufnahme erfolgt wie auch die Bewertung von Boden, Wasser, Klima und die landespflegerischen Zielvorstellungen zusammenfassend für das ganze Untersuchungsgebiet und schließt demzufolge beide Ausbauabschnitte ein, wenn auch hiermit zur Zeit nur der I. Ausbauabschnitt das Verfahren durchläuft.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes zeigt sich zur Zeit in der Örtlichkeit als ein großes landwirtschaftlich genutztes Gebiet, das durch Grünlandbereiche ergänzt wird. Urbane Dominante bildet ein großer Autohof vor der Kulisse der hochliegenden Bundesautobahn A 61.

#### **4.1 Lage und Begrenzung**

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 54 ha östlich der A 61 - beiderseits der L 52.

Die westliche Grenze bildet der östliche Böschungsfuß der A 61. An seiner östlichen Seite überlagert der Bebauungsplan 257 c, Teil I, den Geltungsbereich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 257 a. Dadurch wird gleichzeitig die die Zaunheimer Straße und die künftige L 125 begleitende öffentliche Grünfläche erheblich reduziert.

Im Norden bildet der nördliche Rand des Schutzstreifens der 110 KV-Hochspannungsleitung die Grenze. Danach schließt sich später der Bebauungsplan Nr. 257 d an. Im Süden überdeckt der Bebauungsplan den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 257 a, der die neue L 52 festsetzt und bildet zugleich die südliche Grenze.

#### **4.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Detaillierte Angaben zu den folgenden Kapiteln sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag (LPB) zu entnehmen, der im Umfang größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist.

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Mittelrheingebiet. Im Osten grenzt er großräumig betrachtet an das mittlrheinische Becken und im Süden an das Sohlental der unteren Mosel. Innerhalb dieser Einheit ist das Gebiet als eine Untereinheit der Andernach-Koblenzer Terrassenhügel zuzuordnen. Diese bestehen aus einer Flucht von schmal nordöstlich gestreckten Terrassenhügeln.

#### **4.3 Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**

Bestandsbeschreibung und -bewertung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

##### **4.3.1 Bestand:**

Typisch für diesen Naturraum sind weite und muldenförmige Täler mit sanften Hängen, die sich rhein- und moselwärts öffnen. Eine solche Talmulde befindet sich in der Gewanne mit der Bezeichnung "Vor dem Wald" und prägt das Landschaftsbild. Prägend sind auch die Hochspannungsleitungen, die den Gesamttraum überspannen und durchziehen.

Bei der Betrachtung der naturräumlichen Gegebenheiten in der Nahdistanz fällt die im Westen verlaufende A 61 auf, die als künstliches Bauwerk in Dammlage mit leichtem Nordgefälle auf einer Höhe von ca. 227 m ü.NN. verläuft und sich als prägend darstellen würde, wenn nicht der ca. 20 m breite Laubgehölzstreifen die Fahrbahn in Höhe überschritten hätte.

Die L 52 durchschneidet die Ackerflächen in west-östlicher Richtung und schneidet sich dabei im Westen an der Unterführung zur A 61 ca. 3.0 m tief ins Gelände ein und trennt dabei landschaftsprägende Ackerflächen nördlich und südlich davon. Gleichfalls von prägender Wirkung ist der Gülser Wald mit ausgedehnten Waldrandbereichen.

##### **4.3.1.1 Boden:**

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind überwiegend mittelgründige Braunerden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Ackerzahlen, die dem Ackerschätzrahmen der Stadt Koblenz entnommen wurden, liegen direkt ober- und unterhalb der L 52 bei 72-78, im anschließenden Bereich, in dem sich stark sandige Lehme befinden, fallen die Ackerzahlen bis auf 39 ab.

#### **4.3.1.2 Wasser:**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Im Untersuchungsgebiet sind zwei Grundwasserstockwerke vorhanden, die teilweise in Verbindung miteinander stehen. Im nördlichen Teil des Gebietes trennt eine Schicht miozäner Tone das obere Grundwasserstockwerk (Porenaquifer) und das untere Grundwasserstockwerk (Kluftaquifer). Ein Austausch findet hier nur im Bereich der "Schwächezonen" statt. Im südlichen an den Bebauungsplan angrenzenden Teil, der den 2. Ausbauabschnitt bildet einschließlich des zweiten Geltungsbereiches (257 c, Teil II) stehen die Grundwasserstockwerke in Verbindung, da kein miozäner Ton im Untergrund vorhanden ist.

#### **4.3.1.3 Klima:**

Lokalklimatisch ist auf die Kaltluftentstehungsgebiete (großflächige Ackergebiete) südlich und nördlich der L 52 hinzuweisen. Abflussbahnen für die im Untersuchungsgebiet entstehende Kaltluft stellen das Schleiderbach- und das Mühlental in Richtung Osten sowie das Anderbachtal in Richtung Nordosten dar.

Es wurde jedoch festgestellt, dass diese Kaltluft kaum durch die enge Tallage und die hohe Rauigkeit des Bachbereiches in die Wohngebiete von Güls einfließt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Unterlieger von dieser Kaltluft keinen Nutzen hätten. Es bildet sich vielmehr ein Kaltluftsee, der dazu führt, dass z. B. der Wohnbereich "Unter der Fürstenwiese" zu den kältesten im Stadtbereich zählt und allg. das Schwüleempfinden deutlich verbessert wird. Auswirkungen davon sind sogar in Moselweiß zu erkennen.

#### **4.3.1.4 Arten und Biotope:**

Im Untersuchungsgebiet würde sich, ohne den Einfluss des Menschen, flächendeckend Perlgras-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald basenreicher bis mäßig basenarmer Ausbildung entwickeln (hpnV). Das Untersuchungsgebiet wird im städtebaulichen Geltungsbereich (257 c, Teil I) durch nördlich und südlich der L 52 gelegene, große zusammenhängende und überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Ackerflächen finden sich darüber hinaus im zweiten Geltungsbereich (257 c, Teil II) südlich des Gülser Waldes. Zwei kleinere intensiv gepflegte Grünlandflächen, die militärisch genutzt wurden, grenzen nördlich an den Gülser Wald. Dieser kann als prägendes Strukturelement angesehen werden.

Der nordwestliche Laubwaldbereich des Gülser Waldes weist eine ausgeprägte horizontale Schichtung mit einer Kraut-, Strauch- und Baumschicht auf. Dies wird durch die Biotopkartierung der Stadt Koblenz bestätigt, in der für diesen Bereich die vertikale Strukturvielfalt als wertbestimmendes Merkmal ausgewiesen ist. An der Autobahn ist ein bis zu 20 m breiter Laubgehölzstreifen ausgeprägt. Entlang der L 52 befindet sich ein lückiger, schmaler Gehölzstreifen, an der L 125 im Untersuchungsbereich zum Bebauungsplan 257 c, Teil II, stockt eine relativ junge Gehölzreihe aus vorwiegend Obstbäumen.

Gemäß Kartierung der Stadt Koblenz aus den Jahren 1987 und 1997 ist der gesamte Geltungsbereich einschließlich des benachbarten Gülser Waldes Lebensraum für eine Reihe von Tieren, die in Rheinland-Pfalz gefährdet bzw. nach Bundesartenschutzverordnung geschützt sind.

Aufgrund der Lebensraumansprüche dieser Tiere ist, abgesehen von der Feldlerche, davon auszugehen, dass sich ihre Habitate überwiegend im Bereich des Gülser Waldes sowie den angrenzenden Arealen befinden.

#### **4.3.1.5 Landschaftsbild / Erholung**

Durch die leichte Nordost-Exposition der Flächen bestehen im Nah-, Mittel- und im Ferndistanzbereich Sichtbeziehungen, die erholungsrelevant sind.

Mit seinen Wald- und Ackerflächen wirkt der Bereich aus der Ferne als wenig zersiedelter Raum, der dem Bild einer ländlich geprägten Landschaft im Wechsel von Wald und Acker entspricht. Gestört wird dieser Eindruck durch das bereits bestehende Service-Zentrum und die bestehenden Hochspannungsleitungen mit ihren Masten im Norden des Gebietes

Im Mitteldistanzbereich wirken die großflächigen Äcker relativ monoton. Sowohl der Autobahndamm als auch die Waldränder haben eine raumbildende Wirkung.

Im Nahdistanzbereich hat das Untersuchungsgebiet das gleiche monotone Erscheinungsbild wie im Mitteldistanzbereich.

Für Erholungszwecke genutzt wird vor allem der benachbarte, außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs liegende Gülser Wald, der von zahlreichen Wegen durchquert wird und mit Ruhebänken ausgestattet ist.

#### Aktuelle Raumnutzung:

Bebauung	Südlich der L 52 wurde ein Servicezentrum der Esso AG mit Tank- und Rastanlage sowie größerflächigen Parkplätzen errichtet.
Landwirtschaft	Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich vorwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Daneben kommen zwei kleine intensiv genutzte Grünlandflächen sowie Streuobstbestände (257 c, Teil II) vor.
Forstwirtschaft	Hier zu nennen ist der Gülser Wald mit seinen Nadel-, Misch- und Laubwaldbereichen.
Freizeitgarten	Im Anschluss an den zweiten Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Streuobstareale ein von einer Fichtenreihe umstandener, ca. 650 m <sup>2</sup> großer Freizeitgarten mit einer Gartenhütte.
Versorgung	Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes wird von drei Hochspannungsleitungen überquert.
Hundeübungsplatz	Im Gülser Wald befindet sich ein ehemaliger Hundeübungsplatz der Bundeswehr mit ca. einem Hektar eingezäunter Grundfläche, diversen Zwingern und einer Baracke. Nördlich an den Wald angrenzend sind zwei Grünlandflächen ebenfalls eingezäunt und werden als Hundeübungsplatz genutzt.
Parkplatz	An der Nordspitze außerhalb des zweiten Geltungsbereiches befindet sich ein Park- und Rastplatz

Die im Untersuchungsgebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im regionalen Raumordnungsplans (ROP) als Flächen guter bis sehr guter Eignung für diese Nutzung ausgewiesen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der L 52 gehören einem regionalen Grünzug an, der als Freiraum mit ökologischen Ausgleichsfunktionen zu sichern ist. Hier sollen laut regionalem Raumordnungsplan nur vorübergehende Umnutzungen erfolgen, bzw. Maßnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Produktion umgesetzt werden.

Außerdem stellt der Bebauungsplan eine Überschneidung mit der angestrebten Flächennutzung nach dem Rohstoffsicherungsplan des ROP dar. Dieser weist fast das gesamte Untersuchungsgebiet mit Ausnahme eines Teilbereichs des Gülser Waldes als bedeutsame Lagerstätten ("Reserven") aus, die ganz oder teilweise von Landschaftsschutzgebieten überlagert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan und dem zugehörigen landespflegerischen Planungsbeitrag (1992) waren die Bereiche zwischen Gülser Wald und Gewerbegebiet als ökologisch bedeut-

same Pufferzone von ca. 100 m Breite ausgewiesen. Eine Flächennutzungsplan-Änderung, die nun eine Bebauung bis ca. 30 m an den Waldrand zulässt, ist seit dem 07.01.2000 wirksam.

#### **4.3.2 Bewertung:**

Die Bewertung von Boden, Wasser und Klima erfolgt zusammenfassend für das ganze Untersuchungsgebiet. Bei der Beurteilung und Bewertung von Natur und Landschaft wird das Umfeld des Untersuchungsgebietes berücksichtigt. Dies ist für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens außerhalb des Untersuchungsgebietes insbesondere bei den Schutzgütern Klima, Wasser und Arten und Biotope erforderlich.

Die Bewertung der Flächen bzw. Teilflächen für die einzelnen Potentiale wird hier nur tabellarisch wiedergegeben **Tabelle Seite 7**. Die Bewertungskriterien und die Begründung der Ergebnisse sind im LPB ausführlich dargestellt.

#### **4.3.3 Landespflegerische Zielvorstellungen und Vorrangflächen**

##### **4.3.3.1 Vorrangflächen**

Gemäß § 17 (2) Nr. 1b, c LPflG sind im Rahmen der Landschaftsplanung zur Bauleitplanung die wesentlichen Flächen bzw. Landschaftsbestandteile aufzuführen, bei denen aufgrund ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine Nutzungsänderung unterbleiben muss. Auf Grundlage der Analyse und Bewertung muß auf folgenden Flächen eine nachteilige Nutzungsänderung unterbleiben:

Flächen bzw. Landschaftsbestandteile	Begründung für eine Beibehaltung der Nutzung
Gülser Wald mit Pufferzone zum GE	Arten- und Biotopschutz, Erholung, Landschaftsbild
Streuobstflächen südl. des Gülser Waldes	Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild
Gehölzpflanzungen entlang der Autobahn	Immissionsschutz, Landschaftsbild, Vernetzungsfunktion

Teilbereiche des Gülser Waldes sind biotopkartiert, was auf eine schützenswerte Ausstattung schließen lässt, so dass auch aus diesem Grund eine Nutzungsänderung unterbleiben sollte.

##### **4.3.3.2 Landespflegerische Ziele:**

Unabhängig von den geplanten Eingriffen formuliert der LPB für die Bereiche nördlich des Gülser Waldes folgende Ziele:

- Erhalt aller wertvollen Gehölz und Kleinstrukturen
- Extensivierung der intensiv genutzten Ackerflächen und ihre Gliederung mit zusätzlichen naturnahen Strukturelementen
- Erhalt und Entwicklung einer extensiven Pufferzone zum Gülser Wald.

Für den Fall der Verwirklichung des Baugebietes werden zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zusätzliche Ziele formuliert. Diese sind dem entsprechenden Kapitel des LPB's zu entnehmen und werden hier nicht aufgeführt.

#### **4.4. Abfallbeseitigung und Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Abfallbeseitigungsanlagen vorgesehen. Der Verdacht, dass dort in irgendeiner Weise Altlasten abgelagert und vorhanden sein könnten, bestand nicht. Es ist davon auszugehen, dass Altlasten nicht vorhanden sind.

## Bewertung von Natur und Landschaft

Landschaftsfaktor	Leistungsfähigkeit/ Qualität	Empfindlichkeit	Vorbelastung	Schutzbedürftigkeit
<u>Boden</u>	mittel	hoch	mittel bis hoch	hoch
<u>Grundwasser</u>	mittel	im Bereich wasser-stauender Schichten gering im Bereich der Schwächezonen mittel	Porenaquifer hoch Kluftaquifer mittel	mittel
<u>Klima</u>	gering	hoch	hoch	nicht gegeben
<u>Arten- und Biotop-schutz</u>				
Laubwald, Mischwald, Waldrandbereiche	hoch	hoch	hoch	hoch
Nadelwald	gering	mittel	hoch	mittel
landw. genutzte Flächen	gering	gering	hoch	gering
Streuobstbestände	mittel	mittel	hoch	mittel
Gehölzstrukturen innerhalb großer Ackerflächen/an Straßen	mittel	mittel	hoch	mittel
<u>Landschaftsbild</u>				
Laubwald, Mischwald, Waldrandbereiche	hoch	mittel	mittel	hoch
Nadelwald	gering (Nah- und Mitteldistanzbereich)/mittel (Ferndistanz-bereich)	mittel	mittel	mittel
landw. genutzte Flächen	gering	hoch	hoch	hoch
Streuobstbestände	hoch	hoch	hoch	hoch
Gehölzstrukturen innerhalb großer Ackerflächen/an Straßen	hoch	hoch	hoch	hoch
<u>Erholung</u>				
Laubwald, Mischwald, Waldrandbereiche	mittel	mittel	hoch	mittel
Nadelwald	mittel	mittel	hoch	mittel
landw. genutzte Flächen	gering	gering	hoch	gering
Streuobstbestände	mittel	mittel	hoch	mittel
Gehölzstrukturen innerhalb großer Ackerflächen/an Straßen	mittel	gering	hoch	mittel

## **5.0 Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der wirksame Flächennutzungsplan sah für den Bereich nördlich der projektierten und in ihrer Trasse verlegten L 52 ausschließlich gewerbliche Bauflächen (G-Flächen) vor.

Dort sollen nach wie vor solche Betriebe angesiedelt werden, die ein hohes Güterverkehrsaufkommen besitzen und eine weitere Ergänzung zum vorgesehenen GVZ bilden. Zu diesem Zweck, unmittelbar an der A 61 wie der bestehenden und geplanten L 52 gelegen, ist zwischenzeitlich im Genehmigungswege auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB eine große Kfz-Rastanlage entstanden, die die ihr zugehörigen Flächen voll ausnutzt. Speziell für diese Anlage und die noch notwendigen ergänzenden Einrichtungen wird für einen Teil der vorgesehenen gewerblichen Flächen ein Sondergebiet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 11 BauNVO über sonstige Sondergebiete festgesetzt. Dabei wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung genau definiert.

Für die Definition der einzelnen Sondergebiete gelten folgende Zielrichtungen:

#### **5.1.1 Sondergebiet "Kraftfahrzeugservicezentrum"**

Räumlich betrachtet handelt es sich bei diesem Gebiet um den Bereich des bestehenden Autohofes, der neben den typischen Einrichtungen eines Autohofes über einen überdurchschnittlich großen gastronomischen Bereich mit Bäckerei und umfangreicher Küche verfügt. Diese Einrichtung reflektiert über das Maß der Autobahnutzer hinaus auch auf Besucher der benachbarten Erholungsräume und der zu erwartenden gewerblichen Einrichtungen. Ergänzt werden sollen diese Einrichtungen durch einen sog. Rastmarkt, der der heimischen Landwirtschaft neue Vermarktungschancen ermöglicht.

Eine Ausdehnung erfährt dieses Sondergebiet durch die Fläche östlich der bestehenden Zufahrt zum Autohof sowie durch zusätzliche Stellplätze südlich der Anlage. Hier können ergänzend zu bestehenden zentralen Einrichtungen weitere Betriebe, wie Waschstraße, Reifenhandel und dergl. angesiedelt werden.

Im südwestlichen Teil zwischen projektierte L 52 und A 61 erhält das Sondergebiet die gleiche Zweckbestimmung.

#### **5.1.2 Sondergebiet "Zentrale Dienstleistungen"**

Die Konzentration von wenigen Güterverkehrszentren in Rheinland-Pfalz streicht die Bedeutung dieser Einrichtungen heraus. Diese Tatsache in Verbindung mit weiteren gewerblichen Ansiedlungen westlich der Autobahn stärkt diese Stellung. So soll im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ein Dienstleistungszentrum mit zentraler Funktion entstehen. Die hohe Baumassenzahl lässt an dieser Stelle eine architektonische Dominante zu. Wenn im II. Ausbauabschnitt ein weiteres hohes Gebäude errichtet und dieses in den oberen Geschossen miteinander verbunden wird, entsteht die gewünschte „Torsituation“.

Hier sind über die Ansiedlung eines Hotels hinaus weitere Dienstleistungen mit zentralen Aufgaben möglich.

### **5.1.3 Industrieflächen**

Dem Ziel, weitere industriell zu nutzende Flächen bereitzustellen, wird der vorliegende Bebauungsplan im Bereich nördlich und südlich der bestehenden L 52 gerecht. Gemäß den geplanten Festsetzungen können hier zwei große zusammenhängende Industrieflächen von ca. 8.7 und 5.8 ha erschlossen werden. Daneben besteht zwischen der L 52 und der 380 KV-Leitung eine dritte Fläche (ca. 2.5 ha großer Bereich).

Dies bedeutet ein ergänzendes Angebot für das GVZ, aber auch produzierendes Gewerbe ist nicht ausgeschlossen. Als einschränkend ist die Tatsache zu werten, dass in allen Gebieten, wie schon im Bebauungsplan 257 a keine stark emittierende und geruchsintensive Betriebe dort angesiedelt werden dürfen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß dem Ziel des Bebauungsplans, hier weitere Logistikbetriebe, in Ergänzung zu den Vorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 257 a anzusiedeln, wird davon ausgegangen, dass vorwiegend Unternehmen mit hohem Verkehrsaufkommen entstehen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0.6, bedingt durch die Schutzstreifen der 380 KV-Leitung und der realistischen Annahme, dass es sich bei den notwendigen Bewegungsräumen außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile vorwiegend um versiegelte Flächen handelt, wird bei 20 % Anteil an privaten Verkehrsflächen das Höchstmaß der GRZ gem. § 17 BauNVO mit 0.8 erreicht. Die verbleibenden 20 % Grundstücksflächen müssen begrünt werden. Unbeeinflusst von den baulichen Grenzen durch die Hochspannungsleitung, erhält die zweitgrößte Industriefläche eine Grundflächenzahl von 0.8. Eine weitere geringfügige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung als Voraussetzung für eine geringfügige Überschreitung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung wird in Anbetracht der Gesamtgrundstücksgröße von 5,8 ha nicht gesehen.

Die Sondergebiete, die vorwiegend aus Kfz-Serviceeinrichtungen bestehen, erhalten eine vergleichsweise etwas geringe Grundflächenzahl von 0.7, weil davon auszugehen ist, dass der Anteil an notwendigen Kfz-Bewegungsflächen größer sein muss, als bei reinen Logistikbetrieben und dem produzierenden Gewerbe.

Lediglich für den Bereich, in dem die "architektonische Topsituation" vorzugsweise mit Hotel und zentralen Dienstleistungen entstehen soll, wurden der Baumassenzahl die Höchstwerte von 10.0 bzw. 9.0 zugeordnet. Hier ist die vielgeschossige Bauform ausdrückliches Ziel des Bebauungsplanes.

### **5.3 Gestalterische Anforderungen**

Gemessen an der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich die Architekten der industriell genutzten Gebäude mehr an der Pragmatik als an außergewöhnlich gestalterischen Lösungen orientieren. Hier sieht der Bebauungsplan nur ein Minimum an Festsetzungen gem. § 88 LBauO vor.

### **5.4 Stellplätze**

Bereits in der Anlaufphase des Autohofes ist erkennbar, dass selbst bei einigen noch nicht ausgelasteten Bereichen, die der Anlage zugeordneten Stellplätze auf Dauer nicht ausreichen.

Vorsorglich erhält deshalb ein Geländestreifen, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 257 a als Teil für die Verlegung der L 52 vorgesehen war, eine Festsetzung als Stellplatz für den benachbarten Rasthof (So<sub>1</sub>).

Sollte langfristig die neue L 52 verwirklicht werden, entfällt dafür die bestehende L 52. Die Stellplätze können dann zu gegebener Zeit dorthin verlagert werden. Grundsätzlich ist der Bedarf an Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken zu decken; hier kommen sowohl die überbaubaren, als auch die nicht überbaubaren Flächen, jedoch nicht die zu begrünenden Randzonen der jeweiligen Grundstücke in Frage.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### **5.5.1 Verkehrsflächen von übergeordneter Bedeutung**

Entsprechend den Vorstellungen der verantwortlichen Gebietskörperschaften, im beiderseits der Autobahn liegenden Gebiet eine Fläche von ca. 3 km<sup>2</sup> der gewerblichen und industriellen Nutzung zuzuführen, erfüllt die Autobahnanschlussstelle Koblenz-Metternich in ihrem derzeitigen Ausbauzustand nicht mehr die verkehrsmäßigen Anforderungen. Deshalb wird im Hinblick auf den Ausbau zu einem „Kleeblatt“ die südliche Grenze des Bebauungsplans unmittelbar an der Stellplatzfläche entlanggeführt und so begrenzt, dass der erforderliche verkehrsgerechte Ausbau dieser Anschlussstelle gewährleistet ist. Im Bebauungsplanverfahren für den II. Ausbauabschnitt wird der entsprechende Nachweis der Flächensicherung geführt.

Wesentlicher Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 257 a ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die Verlegung der L 52. Grundlage hierfür waren Verkehrsuntersuchungen im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt, die im Ergebnis die Notwendigkeit des Straßenausbaues bei einer Besiedlung der Flächen beidseitig der A 61 bestätigten.

Die erforderliche vierstreifige Straßenbaumaßnahme mit einer Ausbaulänge von ca. 1,7 km sollte ggf. im Rahmen einer Bezuschussung zu Beginn des neuen Jahrtausend durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich sind die Realisierungschancen nicht mehr genau definierbar.

Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan auf der bestehenden Trasse der L 52 mit zusätzlichen benachbarten Flächen eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die gleichfalls einen 4-streifigen Ausbau zuläßt.

Ziel ist es, die entsprechenden Bereiche von einer Bebauung freizuhalten, um erforderlichenfalls an dieser Stelle den für diesen Entwicklungsraum auftretenden Verkehr bewältigen zu können.

Im Nordwesten des Plangebietes wird die als Entlastung für den Stadtteil Rübenach vorgesehene zur A 61 parallel verlaufende Straße um ein ca. 150 m langes Teilstück von der Zaunheimer Straße in westlicher Richtung verlängert und zur Erschließung der benachbarten ca. 8,7 ha Industriefläche herangezogen.

### **5.5.2 Straßen mit interner Bedeutung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert in seinem Abschnitt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 257 a, dessen Geltungsbereich sich hier bis zum Anschluss an die Autobahn auf die für die Verlegung der L 52 notwendige Straßenbaumaßnahme einschließlich anliegender Begrünung begrenzt.

Damit sollte der verlegten, bis zu vierstreifigen L 52 der direkte Anschluss an die A 61 ermöglicht werden, ohne eine Aussage über die nördlich und südlich davon gelegenen Felder zu treffen. Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert die städtebaulichen Planungsabsichten nördlich davon mit der Festsetzung von Sondergebieten mit abweichenden Zweckbestimmungen und unterschiedlichen Ausnutzungsgraden.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt einerseits über eine Stichstraße mit Anbindung an die bestehende L 52, die auf der Trasse der neuen L 52 in östlicher Richtung laufend nach Norden den vorhandenen Kreisel erreicht und zugleich die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bildet, sowie in westlicher Richtung, wo die Straße sowohl die geplanten Stellplätze andient als auch einen zweiten Anschluss des Autohofes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bildet. Der Ausbau in diesem internen Straßennetz erfolgt gemäß der bereitgestellten Fläche im 2-streifigen Ausbau, schließt aber aufgrund der freigehaltenen, nicht überbaubaren Breite eine höhenfreie Lösung über die neue L 52 hinweg nicht aus.

### **5.5.3 Fußwegenetz**

Die Festsetzung des Bebauungsplanes hat insgesamt auch gravierende Auswirkungen auf das landwirtschaftliche Wegenetz in seiner Naherholungsfunktion für die Fußgänger.

Bereits durch den Bau der A 61 wurden zahlreiche Verbindungen vom Gülser in den Rübenacher Wald unterbunden.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans beschränkt sich dieses auf die wenig attraktive Unterführung der A 61 im Zuge der L 52.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die wenigen Verbindungen möglichst zu erhalten und Ansätze zur Verknüpfung mit Verbindungen im Bebauungsplan Nr. 257 a und mit den nachfolgenden Bebauungsplänen zu schaffen.

In der Nordwest-Südost-Richtung beschränken sich die Fußwegeverbindungen auf die Kreuzungspunkte der Straßen.

Für die Ost-West-Richtung sollen im II. Ausbauabschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im Waldrandbereich die A 61 mittels einer Tunnellösung zu queren und die historische Verbindung zum Rübenacher Wald wieder aufzunehmen.

Insgesamt wird die vollständige Verknüpfung der alten und neuen Fußwege erst mit der Realisierung beider Bauabschnitte erfolgen können.

### **5.5.4 Eisenbahnnetz**

Die geplante Bahnzuführung liegt mit einer kleinen Fläche innerhalb des künftigen Geltungsbereiches. Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan, Nr. 257 a wird auch dieses Stück als öffentliche Grünfläche mit dem Vorrang für künftige Bahnanlagen festgesetzt. Die Bahn soll die A 61 unterqueren und die Industriegebiete des geplanten „Zweckverbandes Industriepark A 61“ westlich der A 61 mit dem Schienennetz des GVZ Koblenz verbinden.

## **5.6. Geh- und Leitungsrechte, Baubeschränkungen**

Die bestehenden 3 Hochspannungsleitungen (1 x 380 KV, 2 x 110 KV) üben einen nachhaltigen Einfluß auf die bauliche Gestaltung des Industriegebietes aus. So werden die dazwischenliegen-

den Bauflächen in ihrer Ausdehnung durch die notwendigen Schutzflächen begrenzt. Innerhalb dieser Schutzflächen darf keine Bebauung stattfinden. Der Pflanzenwuchs ist in seiner Höhe begrenzt. Dieses gilt auch für Fahrzeuge und Anlagen, die unter diesen Leitungen abgestellt werden.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers wird die unter der 380 KV-Leitung im Bebauungsplan Nr. 257 a, vorhandene Leitungstrasse in süd-westlicher Richtung im vorliegenden Bebauungsplan bis an die bestehende L 52 fortgeführt.

Baubeschränkungen gelten hinsichtlich des Emissionsgrades und möglicher Geruchsbelästigungen. Hier werden innerhalb des textlichen Teiles zum Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

### **5.7 Lärmschutz**

Aufgrund der Festsetzung als GI- bzw. SO-Gebiet sind Lärmschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Der Ausschluss von Betrieben gem. bestimmter Teile der Abstandsliste bleibt bestehen. Die im SO-Gebiet zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte müssen sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Außenlärm schützen.

### **5.8 Behandlung von Altlastenflächen**

Wie bereits ausgeführt, besteht kein Verdacht, dass Teile der Flächen im Geltungsbereich mit Altlasten kontaminiert sind.

### **5.9 Energieversorgung**

Die Energieversorgung mit Strom, Gas und Wasser wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 257 a, an dieses Gebiet herangeführt. Sie kann problemlos und gleichzeitig mit der Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen bereitgestellt werden. Falls innerhalb des Baugebietes ein Blockheizkraftwerk angesiedelt wird, können innerhalb der öffentlichen Flächen zusätzliche Versorgungsleitungen verlegt werden.

### **5.10 Flächen für Land- und Forstwirtschaft**

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, das Gebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wird die Landwirtschaft zurückgedrängt. Vor diesem Hintergrund ist es der Stadt Koblenz gelungen, im Rahmen des Ankaufes große Teile der Flächen in ihren Besitz zu bringen.

Das gilt sowohl für den Bebauungsplan Nr. 257 a als auch für den vorliegenden. Im Rahmen einer agrarstrukturellen Planung wurde die Betroffenheit der Landwirte nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin analysiert, sondern auch die umliegenden nicht zum Stadtkreis gehörenden Landwirte vollständig erfasst.

Durch den Verkauf der Grundstücke von Nichtlandwirten werden die Pachtbetriebe teilweise in ihrer Existenz bedroht. Dies muss zur Verwirklichung der übergeordneten städtebaulichen Ziele jedoch hingenommen werden. Zur Milderung dieser negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft wird die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte angestrebt (siehe Ziffer 5.1.1). Außerdem besteht die Absicht, durch entsprechende Zusammenlegung von Flächen die Möglichkeit zur Ansiedlung leistungsfähiger Betriebe zu schaffen.

## **5.11 Naturhaushalt und Landschaftspflege**

### **5.11.1 Eingriffsermittlung / Abweichungen von den Zielvorstellungen und Abwägung**

Durch die Verwirklichung des Baugebietes kommt es im wesentlichen zu folgenden Eingriffen:

- Versiegelung von Boden und Verlust aller seiner Funktionen
- Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versiegelung und Eintrag von Schadstoffen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch exponierte und große Baukörper
- Beeinträchtigung von Flora und Fauna sowie der Erholungsfunktion durch zusätzliche Lärmemissionen
- Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion durch die Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen.

Durch die Verwirklichung der formulierten Ziele und Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Grundwasser, das Klima und die Erholungsfunktion auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen von Flora und Fauna und der Bodenfunktion werden weitere Kompensationsmaßnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil II und am „Hinterberg“, Teil III, bei Waldesch festgesetzt bzw. gesichert.

Bei der Ermittlung der Kompensationsflächengröße wurde die Aufwertbarkeit der Flächen berücksichtigt. Die Überlagerung der im Bebauungsplan Nr. 257 a festgesetzten Grünflächen mit teilweise überbaubaren Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 257 c, Teil I, führt zu keinen erheblichen landespflegerischen Konflikten, da die vorgesehene Funktion dieser Pflanzflächen im wesentlichen in der randlichen Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen bestand. Durch die sich nun unmittelbar anschließenden Gewerbeflächen des B-Planes 257 c, Teil I, ist eine randliche Eingrünung an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Eine Durchgrünung der Gewerbeflächen und eine optische Abschirmung des im Grünstreifen vorgesehenen Fuß- und Radweges kann auch durch die verbleibenden öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 257 a sowie die privaten, i. d. R. randlichen Grünflächen gewährleistet werden.

### **5.11.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Abwägung**

Im Kapitel 8.5 des landespflegerischen Planungsbeitrages geht der Gutachter eingehend auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein. Hierbei ist das Verhältnis von 1 : 1 von Kompensationsflächen zu den durch den Eingriff beeinträchtigten Flächen nachvollziehbar. Anerkannt wird weiterhin die Aussage, dass die vorhandene Obstwiese südlich des Gülser Waldes eine höhere ökologische Wertigkeit als intensiv genutzte Ackerflächen hat und der Berechnungsfaktor mit 50 % = 0,5 angesetzt wird. Im Rahmen der Integration in den Bebauungsplan wurde die Bilanztafel überarbeitet (siehe Seiten 15 und 16).

Da nur ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 c, Teil I, erfolgen kann, wird der zusätzliche Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil II, aufgestellt, dessen Teilerhalt und Anlass ausschließlich die Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplan 257 c, Teil I, ist. Darüber hinaus werden für weitere Ausgleichsmaßnahmen städtische Flächen am „Hinterberg“, Teil III, bei Waldesch gesichert, wo aus bisherigen Weihnachtsbaumkulturen standortgerechte Laubholzbestände sowie extensive Grünflächen mit Obstbäumen entstehen sollen.

Die landespflegerische Beurteilung des Geltungsbereiches 257 c, Teil II, sowie die Beschreibung der dort durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen ist bereits im vorliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag erfolgt. Entsprechend tauchen die dort durchzuführenden Maßnahmen schon in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf.

Der jetzt als Stellplätze für den Rasthof festgesetzte Bereich wurde bereits als Verkehrsfläche für die neue L 52 im Bebauungsplan Nr. 257 a bilanziert. Aufgrund der Tatsache, dass mit einer kurzfristigen Verwirklichung dieser zusätzlichen Stellplätze zu rechnen ist, der Rasthof in diesem Verfahren endgültig bilanziert wird und beides eine untrennbare Einheit bildet, wird der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hier abschließend definiert.

### **5.11.3 Abwägung**

Unter Berücksichtigung, dass der Ausgleich im Geltungsbereich der Teile I und II sowie am „Hinterberg“, Teil III, geschaffen werden soll, verbleibt rechnerisch ein Defizit von ca. 10 ha (bei 100 % Aufwertbarkeit).

Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden insbesondere 2 Belange eingestellt, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB ergeben.

#### **a) Vorrang der Industrieansiedlung in Verbindung mit Arbeitsplatzschaffung und -erhaltung**

Die Bedeutung dieser gewerblich zu entwickelnden großen Fläche an der Autobahn wurde bereits in zahlreichen Veröffentlichungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 257 a hinlänglich beleuchtet. Auch infolge der weltweiten Entspannung hat die Stadt Koblenz einen erheblichen Verlust alleine im Bereich der dem Bund zuzuordnenden Arbeitsplätze hinnehmen müssen. Ein Ende ist bei der Konversion nicht absehbar. In Zeiten dieser umfassenden Veränderungen ist es daher ein besonders hochstehendes kommunales Ziel, die Entwicklungschancen der mittelständischen 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. Es darf sich also diese Unterstützung nicht alleine auf das Bereitstellen von bebaubaren gewerblichen Flächen beschränken, sondern diese treten auch in preisliche Konkurrenz zu den naheliegenden Gewerbegebieten des Landkreises. Die Standorte der Güterverkehrszentren (GVZ) konkurrieren bei der Ansiedlung ausländisch und inländisch agierender Unternehmen zudem bundesweit miteinander. Hier wiegt der Bonus der Stadt Koblenz als Ballungsraum mit den vielfältigen positiven Einrichtungen einer Großstadt und der Verkehrsgunst eines Autobahnkreuzes gegenüber den subventionierten Preisen bei weniger guter Infrastruktur, den die Nachbargemeinden bieten, nicht auf. Es ist deshalb unbedingt notwendig, die Gewerbegebietspreise in Koblenz so günstig wie möglich zu gestalten.

Der Umfang der Ausgleichsflächen und das Bestreben gemäß der gesetzlichen Forderung, den Ausgleich möglichst am Ort des Eingriffes zu kompensieren, ist ein wesentlicher Faktor bei der erhöhten Preisgestaltung. Dennoch soll das anzustrebende Ziel im ökologischen Interesse und den Bedürfnissen der Rübenacher Bevölkerung, Wohngebiets- und Erholungsflächen zu schaffen, nicht in den Hintergrund gedrängt werden, sondern vielmehr durch rechtzeitigen „freien Ankauf“ bzw. Baulandumlegung entsprechende Flächen berücksichtigt werden.

Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit weist die Fläche nur noch geringe Aufwertungsmöglichkeiten auf. Zur vollständigen Umsetzung der im landespflegerischen

Fachbeitrag definierten Kompensationsvorschläge müssten vor diesem Hintergrund wesentlich umfangreichere Flächen für Kompensationszwecke bereitgestellt werden. Auch dadurch würde es zu einer weiteren Verteuerung der Maßnahme kommen.

b) Landespflegerische Betrachtungen

Würde man dem Landespflegerischen Planungsbeitrag uneingeschränkt folgen, wäre ein Teil des Ausgleichsflächendefizites im Geltungsbereich selbst, ein weiterer im Teil II und der verbleibende Rest in einem Teil III zu decken. Der Gesamtumfang der Ausgleichsflächen würde sodann der Maximalforderung einer Vollkompensation entsprechen. Dabei wird der Umfang der Flächen aufgrund der festgesetzten Überbaumöglichkeit der industriell zu nutzenden Bereiche ermittelt. Diese wurden zur Eröffnung großer Gestaltungsspielräume bei der Veräußerung der Grundstücke in großen Baublöcken dargestellt. In der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass der Bedarf an kleineren Grundstücken favorisiert wird, so dass letztlich z. B. die ca. 8 ha große Fläche in mehrere kleinere aufgeteilt und durch eine verzweigte Vernetzung besser durchgrünt wird. Dies ist wegen der kleinteiligen Durchgrünung eine Verbesserung bei der Betrachtung über die landespflegerischen Maßnahmen.

Weiter kommt hinzu, dass bei den beschriebenen Maßnahmen die großräumigen zusammenhängenden Grünflächen unter den Leitungstrassen durch das Anpflanzen von Buschwerk (Sträucher und niedrigstämmige Gehölze) ein erheblich größeres biologisches Volumen erwarten lassen als bei dem früher vorgeschlagenen Krautrasen.

Im vorliegenden Falle ist daher eine Abwägung zwischen den im Landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten Belangen von Natur und Landschaft und den Belangen der Wirtschaft sowie der damit verbundenen Arbeitsplatzschaffung und -erhaltung zugunsten des letzten Belanges vorzunehmen. Damit wird im Vergleich zu den landespflegerischen Forderungen eine Teilkompensation festgesetzt und auch letztlich verwirklicht, diese entspricht im vorliegenden Falle der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft in Konkurrenz zu den wirtschaftlichen Belangen, deren Bedeutung im vorliegenden Fall als höherwertig eingestuft wird.

Der Bereich „Hinterberg“; Teil III, wurde auch deshalb ausgewählt, weil die Flächen südlich des „Gülser Waldes“ für die Landwirtschaft von großer Bedeutung sind. Deshalb galt es, hier die landwirtschaftlichen Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Maß für Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen.

Im Rahmen der Umlegung wurden durch Intervention eines betroffenen Landwirtes ursprünglich südlich des „Gülser Waldes“ vorgesehene Kompensationsflächen im Verhältnis 1:1 in den Bereich „Hinterberg“, Teil III, verlegt. Die genaue Vermessung der Grundstücke vor Ort hat ergeben, dass die zuzuordnenden Flächen nicht eine Größe von 17.000 m<sup>2</sup>, sondern lediglich 13.763 m<sup>2</sup> aufweisen. Dadurch vergrößert sich das im Rahmen der Abwägung hingenommene Kompensationsdefizit auf ca. 10 ha (bei 100 %iger Aufwertbarkeit).

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**  
**Eingriff (ohne Berücksichtigung von Dachbegrünung)**

Flächenbezeichnung	Größe (ha)	Versiegelungsfaktor (GRZ max.)	Eingriffszahl
GI (nord) (mitte) (süd)	8,20	0,8	6,56
	2,17	0,8	1,74
	5,53	0,8	4,42
SO "Esso-Autohof"	-	gem. Sonderbilanzierung	2,10
SO "Kfz-Service zentrum"	0,77	0,8	0,62
	1,30	0,8	1,04
SO (südost)	0,70	0,8	0,56
Stellplätze (Trasse L 52 neu) für „Esso-Autohof“	0,70	-	0,70
Erschließungsstraßen (nord) (süd)	0,37	1,0	0,37
	0,42	1,0	0,42
Erweiterung L 52 alt (nord) (süd)	0,62	1,0	0,62
	0,36	1,0	0,36
zusätzliche Versiegelung im Bereich alte Trasse L 52 ①	0,94	1,0	0,94
Summe			20,45

①: Böschungen im Bereich der Auffahrt bleiben erhalten

## Kompensation

Flächenbezeichnung	Bebauungsplan	Kennziffer	Zuordnung	Größe (ha)	Aufwertungsfaktor	Ausgleichszahl
Anpflanzungen auf privaten Grundstücken ①	257 c I	-	GI u. SO	3,18	1,0	3,18
			GI u. SO	0,55	1,0	0,55
		G 4		-	-	-
Anlage von Gehölzpflanzungen auf Acker (reduzierte Höhenentwicklung durch extensive Pflege)	257 c I	G 2	STR	1,03	1,0	1,03
			GI u. SO	0,41	1,0	0,41
			GI u. SO	0,04	1,0	0,04
			GI u. SO	1,08	1,0	1,08
Anpflanzungen zur Eingrünung auf Acker (nord) (süd)	257 c I	G.3	STR	0,20	1,0	0,20
			STR	0,11	1,0	0,11
Waldmantel mit Krautsaum auf Acker	257 c II	A 1	GI u. SO	0,76	1,0	0,76
Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf Acker	257 c II	A 2 (Esso)	SO I	1,58	1,0	1,58
Extensivierung bestehender Streuobstwiesen	257 c II	A 3	GI u. SO	0,16	0,5	0,08
Kompensationsmaßnahmen "Hinterberg"	-	-	GI u. SO	1,40	1,0	1,40
Summe	-	-	-	-	-	10,42
Kompensationsdefizit (Eingriffssumme = 20,45)						10,03

① : textliche Festsetzung, dass 20% des Grundstücks zu begrünen sind

#### **5.11.4 Zuordnung von Eingriffen**

Den Eingriffen, die durch die GI- und SO-Flächen sowie auf zusätzlichen Verkehrsflächen entstehen, werden Kompensationsbereiche auf besonders gekennzeichneten Flächen in den Teilen I, II sowie am „Hinterberg“, Teil III, bei Waldesch zugeordnet.

Bei der Verlegung der Kompensationsflächen vom Gülser Wald nach Waldesch wurde gleichzeitig auf die anteilige Zuordnung für den SO-Autohof (SO<sub>1</sub>) im Bereich verzichtet, so dass dieser Anteil nun ebenfalls den restlichen GI und SO-Gebieten zugeordnet wird. Begründet wird diese Umverteilung der Kompensationsflächen mit dem Bemühen, eine Aufsplitterung der Ausgleichsflächen an zwei verschiedenen Standorten zu vermeiden.

Es entstehen also die Ausgleichsflächen für den SO-Autohof (SO<sub>1</sub>) südlich des Gülser Waldes. Die verbleibenden GI- und SO-Flächen hingegen erhalten ihren Ausgleich zu einem kleinen Teil südlich des „Gülser Waldes“ und auf einer Fläche im Bereich „Hinterberg“.

#### **5.12 Grünflächen**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes 257 c, Teil I, kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zum Schutz und zum Erhalt der ökologischen Qualitäten zu vermeiden und zu minimieren. Zu diesem Zweck werden entsprechende Festsetzungen, insbesondere zur inneren und randlichen Begrünung des Baugebietes und der Verkehrsflächen sowie zur Gestaltung der Baukörper getroffen. Um darüber hinaus die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu kompensieren, werden weitere Festsetzungen für landespflegerische Maßnahmen getroffen, die eine weitere Reduzierung der Eingriffsfolgen bzw. eine Verbesserung des Naturhaushaltes - ggf. an anderer Stelle - bewirken sollen.

Im wesentlichen sollen mit den unten beschriebenen umfangreichen Grünflächen

- der Verlust und die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen,
- der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- die Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen,
- die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und
- der Erholungsfunktion

reduziert und kompensiert werden.

Zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe in den Wasserhaushalt wird festgesetzt, das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig auf den Grundstücken zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Um die Gefährdung durch Schadstoffeintrag weiter zu reduzieren wird eine Filterung durch die belebte Oberbodenzone gefordert. Eine eigens in Auftrag gegebene Untersuchung ist Grundlage für diese Festsetzung.

Bei den im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereichen handelt es sich im wesentlichen um:

- Verkehrsbegleitgrün
- Grünflächen innerhalb der Stromtrasse
- Grünfläche/Gehölzpflanzung

Auch auf den privaten Grundstücksflächen sind Grünflächen unterschiedlicher Art anzulegen:

- Grundstücksgestaltende Grünflächen
- Stellplatzbegrünung
- Begrünung des Servicezentrums gem. Gestaltungsplan
- Fassadenbegrünung
- Grünflächen innerhalb der Hochspannungstrassen.

Bei der Dachbegrünung handelt es sich lediglich um eine Empfehlung.

Im textlichen Teil zum Bebauungsplan bzw. im LPB wird das Anpflanzen und die Pflege der Grünfläche genau definiert. Die Maßnahmen im Bereich der Hochspannungstrassen ist aufgrund der engen Vorgaben mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

### **6.0 Aufhebung bestehender Pläne**

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung werden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 257 a in einem Teilbereich aufgehoben (geändert).

### **7.0 Flächen- und Kostenangaben**

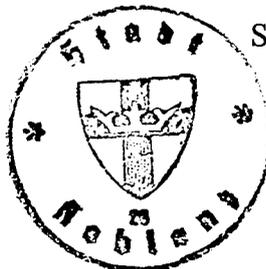
Die beigefügte Kostenzusammenstellung beinhaltet lediglich die Aufwendungen, die erstmalig in diesem Bereich festgesetzt werden. In dieser Aufstellung sind nicht die Verkehrsflächen enthalten, die bereits im Bebauungsplan Nr. 257 a kostenmäßig erfasst wurden. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Verlegung der L 52.

### **8.0 Bodenordnung**

Es ist beabsichtigt, für die Teile I und II ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB durchzuführen, wobei auch der Bereich „Hinterberg“, Teil III, einbezogen wird.

Ausgefertigt:

Koblenz, den 17.03.2000



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

*Karlheinz Wiemann*  
Oberbürgermeister

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG**BEBAUUNGSPLAN Nr. 257 c: BAUGEBIET INDUSTRIEGEBIET AN DER A 61**

	Grunderwerb und Freilegung DM	Kanalisierung DM	Sonstige Herstellung DM	Summe DM
Zaunheimer Straße	150.000	200.000	1,85 Mio.	2,20 Mio.
Neue Erschließungsstraße (Stichstraße)	100.000	370.000	1,26 Mio.	1,73 Mio.
Verbindungsstraße (L 52 alt - L 52 neu)	115.000	325.000	1,46 Mio.	1,90 Mio.
Verbreiterung L 52 alt	120.000	---	---	0,12 Mio.
Kanaltrasse	50.000	515.000	0,60 Mio.	1,16 Mio.
Ausgleichsfläche Straßen	265.000	---	0,60 Mio.	0,29 Mio.
			<b>aufgerundet</b>	<b>7,50 Mio.</b>