Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	**BV/0015/2016/1**		**Datum:**	**22.04.2016**
Baudezernent				
Verfasser:	**61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**		**Az:**	**61.17.1**
Gremienweg:				
19.05.2016	**Stadtrat**	☐ einstimmig ☐ mehrheitlich ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert		
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen		
10.05.2016	**Fachbereichsausschuss IV**	☐ einstimmig ☐ mehrheitlich ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert		
	TOP nicht öffentlich	☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen		
09.05.2016	**Haupt- und Finanzausschuss**	☐ einstimmig ☐ mehrheitlich ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert		
	TOP nicht öffentlich	☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen		
Betreff:	**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Erweiterung GVZ A61/L52"**			

Beschlussentwurf:
Der Stadtrat beschließt gemäß § 165, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

a.) die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 BauGB,

b.) als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden bestimmt:
- Schaffung von gewerblich-industriellen Erweiterungsflächen an der A61/L52 zur Bedarfsdeckung des Oberzentrums Koblenz;
- unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der verkehrlichen Auswirkungen und der Landwirtschaft und der dortigen Eigentumsverhältnisse,

c.) das Untersuchungsgebiet gem. Anlage 1

d.) dass die Verwaltung mit der Durchführung und Koordinierung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt und ermächtigt wird, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen. Hierzu kann sie sich im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der bestehenden Vergaberichtlinien externer Sachverständiger bzw. Gutachter bedienen.

e.) Die am 17.3.2016 vom Stadtrat beschlossenen Eckpunkte sind bereits in der Vorbereitenden Untersuchung zu beachten und, soweit rechtlich möglich, umzusetzen.

Begründung:

Die gewerblich-industriellen Entwicklungsreserven der Stadt reichen für die Bedarfsdeckung des Oberzentrums Koblenz in Kürze nicht mehr aus. Es gibt bereits seit geraumer Zeit Flächenanfragen von größeren Unternehmen, die am Standort Koblenz nicht mehr bedient werden können. Ein ausreichendes Angebot an baurechtlich gesicherten Flächen in Koblenz ist somit nicht mehr vorhanden. Damit kann eine wesentliche Aufgabe des Oberzentrums Koblenz als landesweit bedeutsamer Gewerbe- und Arbeitsmarktstandort in Kürze nicht mehr wahrgenommen werden.

Es ist daher kurzfristig zwingend erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse, Flächenreserven für die gewerblich-industrielle Entwicklung und die bereits vorliegenden Bedarfe schnellstmöglich baurechtlich zu entwickeln, sowie in der Folge dann auch den notwendigen Grunderwerb vorzubereiten und in die Wege zu leiten.

Geeignete Flächenreserven befinden sich im Bereich des Autobahnkreuzes Koblenz, das zur verkehrlichen Lagegunst von gewerblich-industriellen Entwicklungsbereichen beiträgt und dessen Nähe in der Regel als erstes bei interessierten Unternehmen angefragt wird. Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat daher, die an der A61 / L52 liegenden, geeigneten Potentialflächen und deren Umgebung (siehe Anlage 1) im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB zunächst zu untersuchen und den geeigneten Teil dieser Flächen dann auch über eine Entwicklungsmaßnahme in Verbindung mit der notwendigen Bauleitplanung baureif zu machen.

Nach einer Sichtung der topographischen sowie naturräumlichen Voraussetzungen im Bereich des Autobahnkreuzes Koblenz sind 2 Entwicklungsbereiche an der A61/ L52 geeignet, die zunächst im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung parallel analysiert und unter den Kriterien des besonderen Städtebaurechtes betrachtet werden müssen. Hierbei ist der Untersuchungsbereich nicht zu verwechseln mit dem nachher auszuweisenden Baugebiet. Er geht in aller Regel schon alleine aufgrund der Notwendigkeit landespflegerische Ausgleichsflächen bereitzustellen oder auch landwirtschaftliche Betroffenheiten zu regeln, über den Geltungsbereich eines späteren Bebauungsplans deutlich hinaus. Inwieweit eine Festlegung als Entwicklungssatzung dann in beiden Bereichen oder nur in einem der Bereiche und vor allem in welcher Größenausprägung erfolgt, bleibt dem Ergebnis der anzustellenden vorbereitenden Untersuchungen und letztendlich der Festlegung durch den Stadtrat vorbehalten. Hierbei ist der Eckpunktebeschluss vom 17.3.2016 zu beachten.

Als erster formeller Schritt ist zunächst die hier vorgelegte Beschlussfassung zur Einleitung einer solchen Entwicklungsmaßnahme mit Umgrenzung des Untersuchungsbereiches vorgesehen. Ein solcher Beschluss friert zunächst den dortigen Bodenpreis auf den entwicklungsunbeeinflussten Wert ein und Bodenveränderungen sind nur noch unter besonderen Bedingungen zulässig. Dies gibt der Stadt genügend Zeit, die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, die Ziele und Auswirkungen einer Entwicklungsmaßnahme mit den Fachbehörden, den Grundstückseigentümern und der betroffenen Öffentlichkeit zu erörtern und anschließend die Entwicklungssatzung mit der notwendigen Bauleitplanung vorzubereiten.

Mit der Feststellung des entwicklungsunbeeinflussten Bodenpreises wird zudem ermöglicht, dass Wertsteigerungen durch die Baurechtsschaffung für die Refinanzierung der Maßnahme (Gutachten und Bauleitplanung, Erschließungsanlagen, Ausgleichsflächen etc.) herangezogen werden können.

Sobald der Einleitungsbeschluss vom Stadtrat gefasst ist, wird ein ggf. noch erforderliches Zielabweichungsverfahren für die Flächenentwicklung in Richtung Obere Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz eingeleitet, da ein Teil der geeigneten Flächen in einem z.Zt. noch ausgewiesenen Regionalen Grünzug an der L 52 sowie in einem Vorranggebiet Landwirtschaft gem. Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt, der aktuelle Regionalplanentwurf sieht jedoch die Herausnahme bzw. Neuabgrenzung dieser Gebietskategorien an der L 52 vor, so dass ein Zielabweichungsverfahren ggf. hinfällig werden könnte.

Parallel dazu werden nach dem Einleitungsbeschluss geeignete Maßnahmen und Modelle zum Grunderwerb bzw. zum treuhänderischen Grunderwerb (Entwicklungsträger) seitens der Verwaltung vorbereitet, hierbei spielt die landwirtschaftliche Betroffenheit im Untersuchungsraum eine erhebliche Rolle, die in ihrer definitiven Auswirkung belastbar dargestellt und in den notwendigen Kompensationen professionell und konzeptionell vorbereitet werden muss. Zur Umsetzung des Grunderwerbs wurden bereits im Wirtschaftsplan der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz die entsprechenden Mittel zum treuhänderischen Erwerb (evtl. Projektträger) vorgesehen.

Rechtsgrundlage für dieses Instrumentarium sind die §§ 165 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Die nunmehr einzuleitende vorbereitende Untersuchung wird dort im § 165, Abs. 4 behandelt. Zur Information ist in der Anlage ein Auszug aus einer Arbeitshilfe zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen beigefügt, aus der auch der gegliederte Beschlusstext weitestgehend resultiert.

Anlagen:

1. Übersichtslageplan über den Untersuchungsbereich für die vorbereitenden Untersuchungen
2. Auszug „Arbeitshilfe zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen“
3. Gemeinsamer Antrag CDU/SPD-Ratsfraktion vom 26.2.2016 (AT/0017/2016)
4. Stellungnahme der Verwaltung zum gemeinsamen Antrag (ST/0022/2016)

Historie:

Die ursprüngliche Beschlussvorlage BV/0015/2016 wurde bereits in folgenden Gremien behandelt:

- 18.1.2016 Haupt- und Finanzausschuss
- 21.1.2016 Fachbereichsausschuss IV
- 26.1.2016 Ortsbeirat Rübenach

Sie wurde anschließend von der Tagesordnung im Stadtrat am 28.1.2016 abgesetzt.

Auf Antrag der Ratsfraktionen von SPD und CDU (AT/0017/2016) hat es dann zunächst im Stadtrat am 17.3.2016 eine Erörterung sowie eine Beschlussfassung über Rahmenbedingungen und Eckpunkte für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gegeben.

Folgende Umsetzungspunkte sind am 17.3.2016 vom Stadtrat als Eckpunkte für die weitere Planung beschlossen worden:

1.) Festsetzung einer Abstandszone zur Wohnbebauung
2.) LKW-Verbot zwischen Rübenach und dem GVZ auf der L 125
3.) Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Rübenach durch Geschwindigkeitskontrollen an den Ortsein- /ausgängen und entsprechende bauliche Maßnahmen
4.) Festsetzung einer Immissionsklasse für die Gewerbeansiedlungen
5.) Obergrenze von 60 ha für die Größe der Gewerbeansiedlungen im

Untersuchungsgebiet

6.) Kurzfristige Inbetriebnahme der Ortsumgehung

Die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Antrag ist in der Anlage beigefügt.

Im Fachbereichsausschuss IV am 19.4.2016 wurde unter dem Punkt „Verschiedenes“ mündlich unterrichtet, dass nunmehr die erneute Beschlussvorlage für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchung mit Integration der am 17.3.2016 beschlossenen Eckpunkte erstellt wird. Es wurde auch darüber informiert, dass in der Beratungsfolge 1.) Ortsbeirat Rübenach am 3.5.2016, 2.) HUFA 9.5., 3.) FBA IV 10.5., 4.) Stadtrat 19.5.2016 vorgelegt werden soll.