

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN KOBLENZ

**AKTUELLE VORSCHLÄGE FÜR NEUE GEWERBEFLÄCHEN DURCH DAS AMT FÜR
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**

**HISTORIE UND KURZBEWERTUNG IM KONTEXT DER LAUFENDEN NEUAUF-
STELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND DES GRUNDSATZBESCHLUS-
SES 60-HEKTAR OBERGRENZE GEWERBEFLÄCHEN WEST**

STAND: 02.05.2023



Foto Titelblatt: Wladyslaw Sojka, www.sojka.photo
Sonstige Bilder: Stadtverwaltung Koblenz

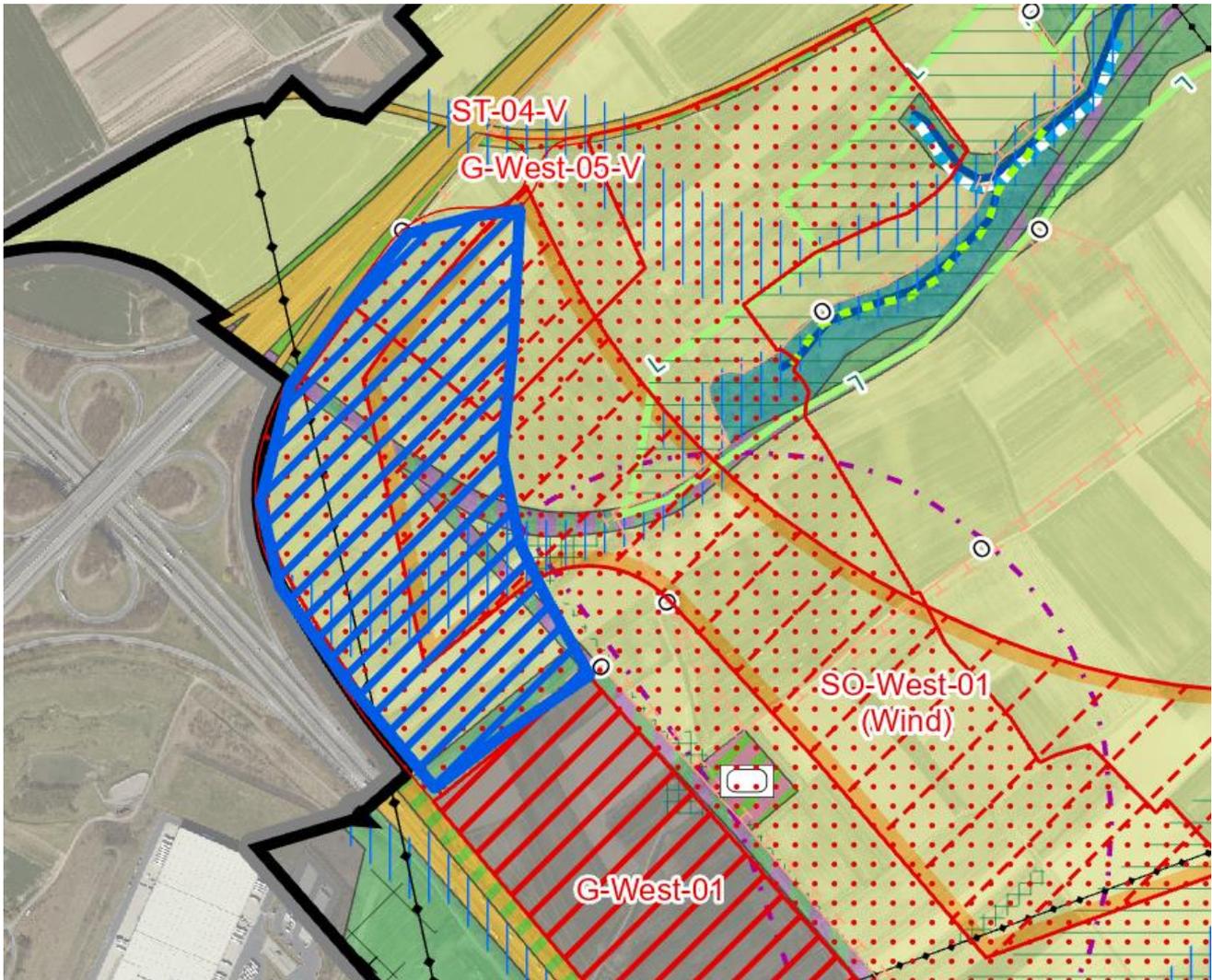
KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtentwicklung
und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1. Fläche 1: Erweiterung Bereich B-Plan 257d am Autobahnkreuz	3
2. Fläche 2: Erweiterung Bereich B-Plan 329 südlich Hundeschule Bubenheim.....	7
3. Fläche 3: Erweiterung Gewerbefläche August-Horch-Straße Richtung A 48	8
4. Fläche 4: Erweiterung Im Metternicher Feld Richtung Bundeswehrzentral Krankenhaus	9
5. Fläche 5: Erweiterung DLZ Bubenheim Richtung Neubau Nordtangente.....	12
6. Exkurs: 60-Hektar-Grenze für Gewerbegebiete Nord	14

1. Fläche 1: Erweiterung Bereich B-Plan 257d am Autobahnkreuz



Die Flächen 1 wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes überwiegend als mögliche Erweiterung des G-West-01 und zu einem kleineren Teil als mögliches G-West-05v geführt.

Die Erweiterung des G-West-01 wird bei der Neuaufstellung des FNP in Verbindung mit einer Verkleinerung des G-West-03 diskutiert.

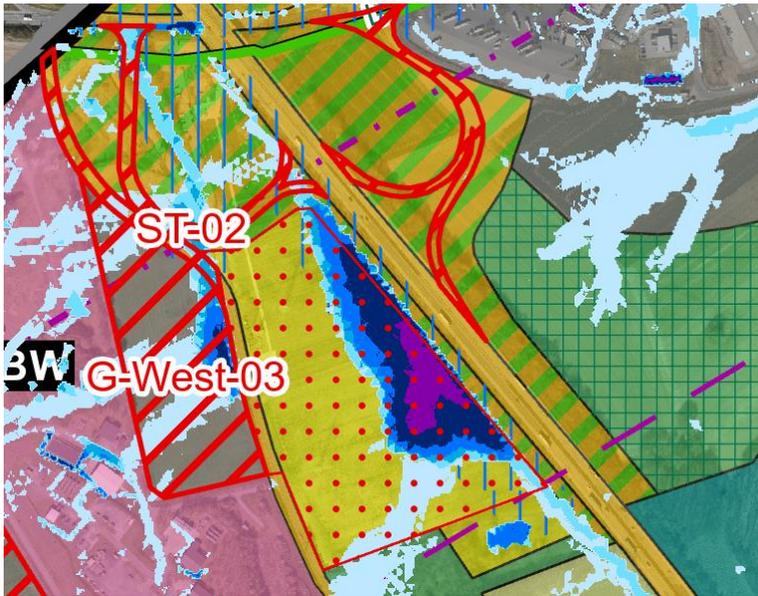
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der FNP-Aufstellung hat der Eigenbetrieb Stadtentwässerung darauf hingewiesen, dass sich im potentiellen Baugebiet G-West-03 im Starkregenfall eine besonders problematische Situation ergibt. Daher soll der westlich der Kreisstraße gelegene Teil des Baugebietes G-West-03 vollständig entfallen und als Vorbehaltsfläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen im FNP dargestellt werden.

Die dadurch im Gebiet G-West-03 entfallenden Gewerbeflächen sollen durch eine Erweiterung des Gebietes G-West-01 zumindest teilweise kompensiert werden. Das Baugebiet G-West-03 soll aufgrund der Starkregenproblematik um 6 Hektar verkleinert werden. Im Gegenzug soll das Baugebiet G-West-01 um 4 Hektar nach Norden erweitert werden. Eine darüber hinaus

gehende Erweiterung ist nicht möglich, weil wieder von Überschwemmungen im Starkregenfall bedrohte Flächen anschließen.

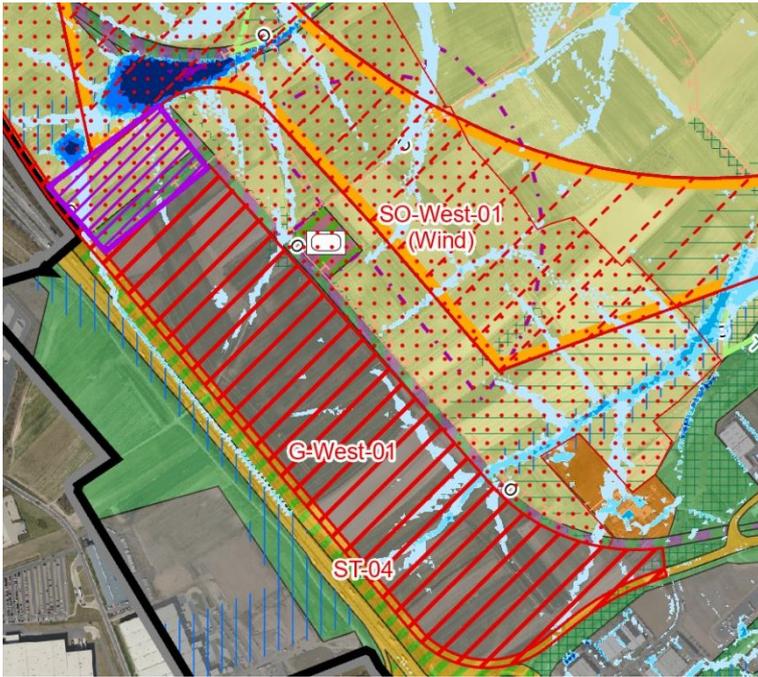
Dabei ist zu bedenken, dass die Erweiterung des Gebietes G-West-01 über den Bestand des bisherigen FNP hinaus im Gegensatz zu freiraumschützenden Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald steht. Der Regionalplan sieht hier einen Regionalen Grünzug vor. Daher kann das Gewerbegebiet erst nach erfolgreichem Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplanes realisiert werden.

Starkregen Baugebiet G-West-03

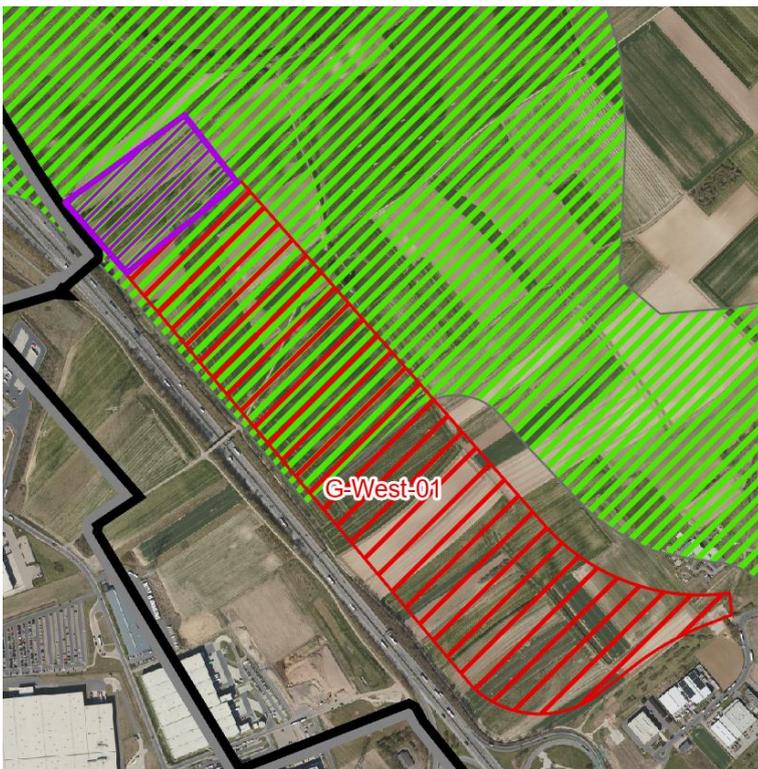


Betroffenheit von Überschwemmungen bei extremen Starkregen und daraus resultierende Reduzierung des Baugebietes G-West-03, alternative Ausweisung einer Vorbehaltsfläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen (gelb)

Teil-Kompensation im Baugebiet W-West-01



Erweiterung (lila Schraffur) um rd. 4 Hektar nach Norden trotz Konflikt regionaler Grünzug

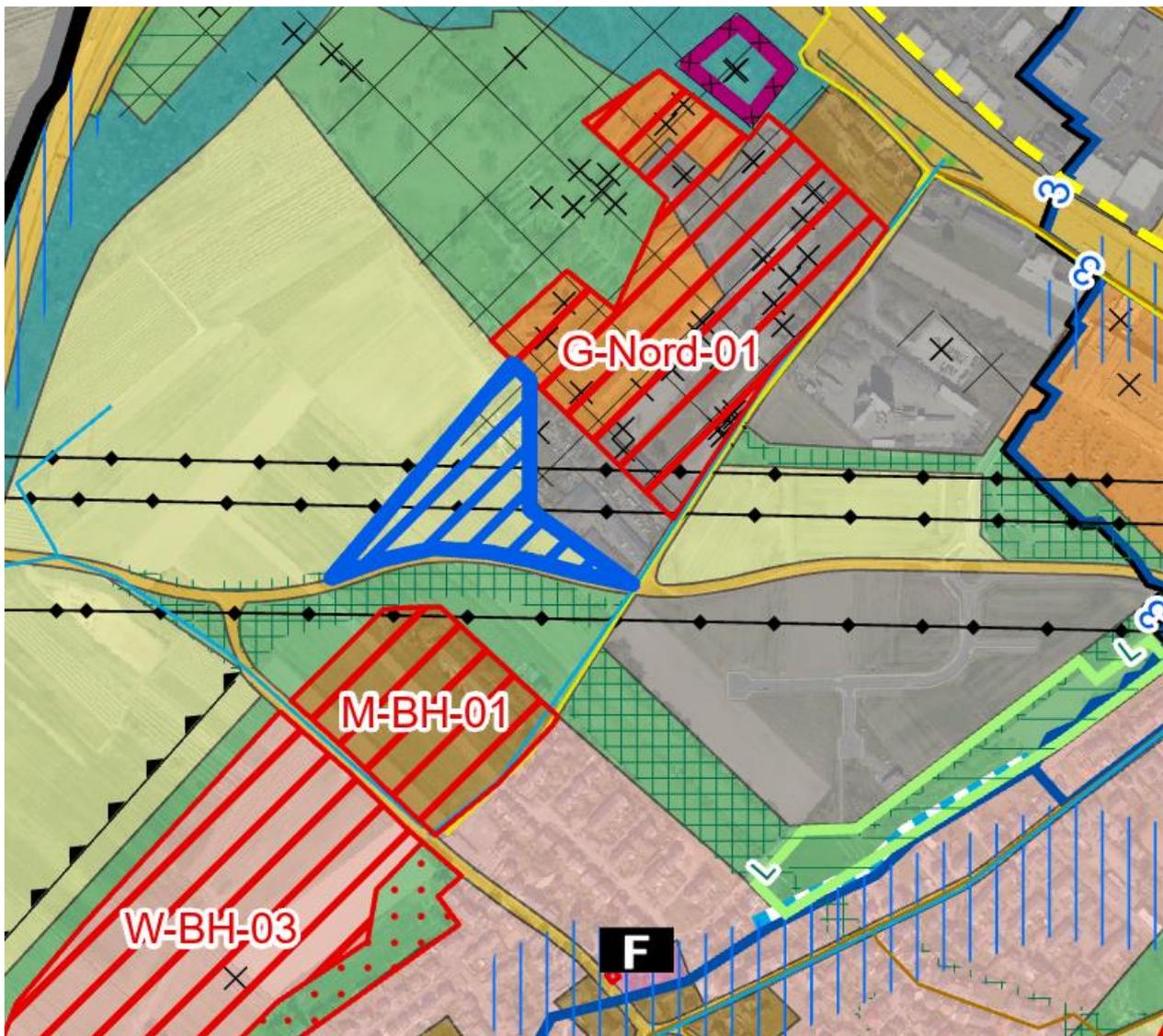


Regionaler Grünzug im Bereich G-West-01 -> Realisierung erst nach Zielabweichung vom Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Zur Teilfläche, die im FNP-Verfahren als G-West-05v geführt wird, findet sich in der aktuellen Fassung der Begründung zum FNP folgende Bewertung: Durch die hohen Konfliktpotentiale

in den Bereichen Raumordnung, Entwässerung und Umweltschutz empfiehlt die Stadtverwaltung eindringlich, von einer Gewerbegebietsausweisung im FNP abzusehen.

2. Fläche 2: Erweiterung Bereich B-Plan 329 südlich Hundeschule Bubenheim

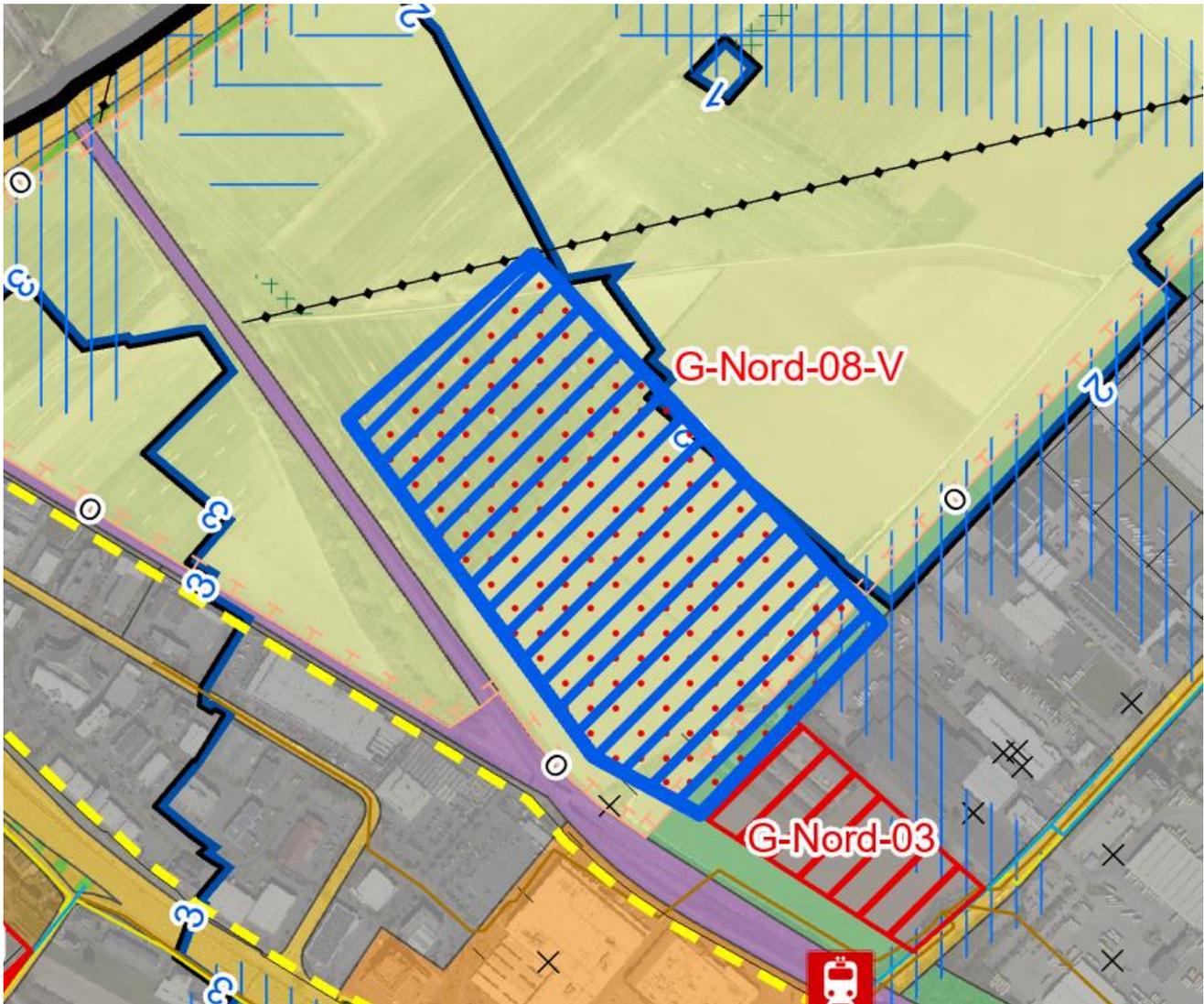


Diese Potentialfläche wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bisher noch nicht diskutiert, weil sie Teil eines regionalen Grünzuges gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.

Die Ausweisung von Baugebieten ist in regionalen Grünzügen nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung wäre daher ein Zielabweichungsverfahren vom Raumordnungsplan notwendig.

Fläche 3: Erweiterung Gewerbefläche August-Horch-Straße Richtung A 48

3. Fläche 3: Erweiterung Gewerbefläche August-Horch-Straße Richtung A 48

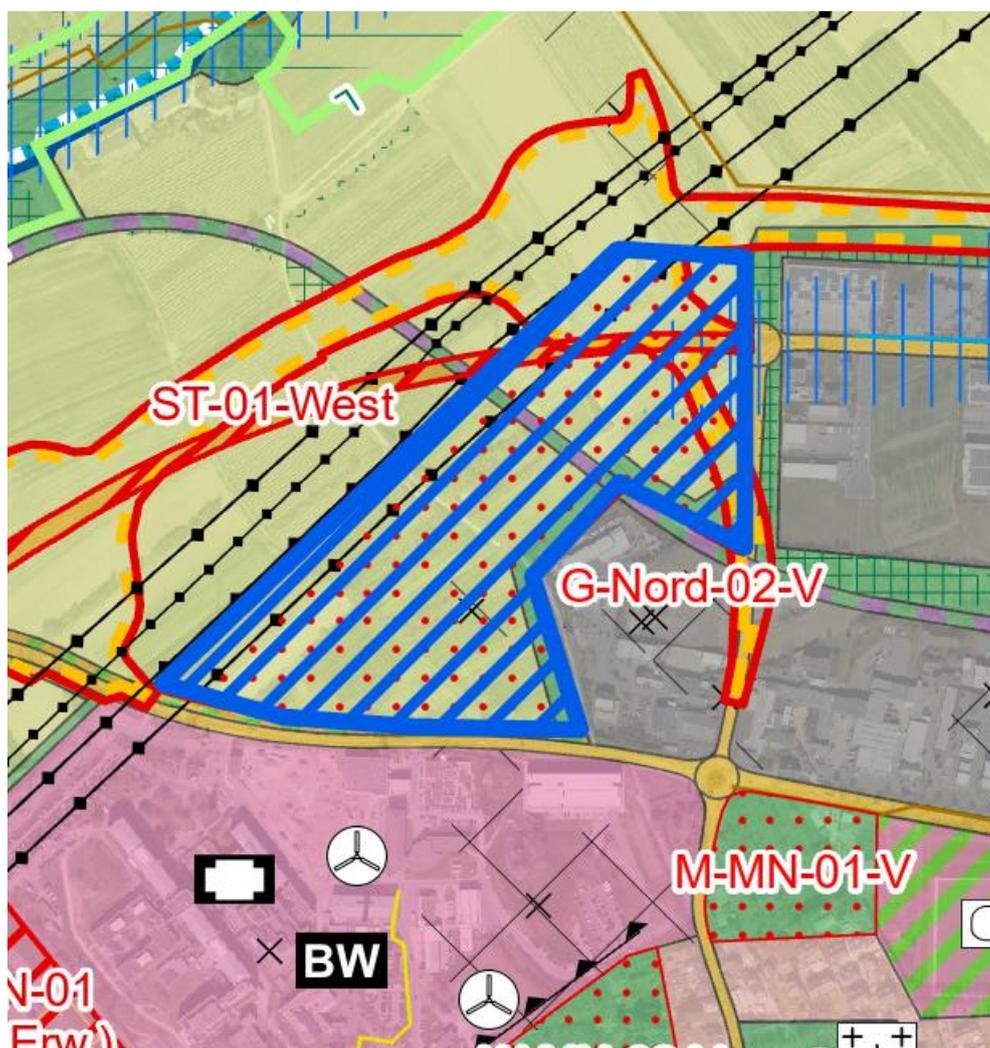


Die Fläche 3 wird bei der Neuaufstellung des FNP als G-Nord-08v geführt. Hierzu findet sich im aktuellen Entwurf zur Begründung des FNP folgende Bewertung:

Der Bereich wurde seitens der Wirtschaftsförderung als potentielle Gewerbebaufläche vorgeschlagen. Dieser weist ein großes Flächenpotential auf und liegt nicht in der Nähe von Wohnbebauung oder störenden Nutzungen. Allerdings liegt der Bereich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz und grenzt sogar an die Schutzzone II. Da es sich weder um eine Arrondierung handelt noch diese Fläche innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegt, ist eine Ausweisung von Gewerbebauflächen nicht zulässig.

Des Weiteren wird der Bereich im Regionalen Raumordnungsplan als Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet Grundwasserschutz ausgewiesen. Daher könnte die Potentialfläche erst nach erfolgreichem Abschluss eines formellen Zielabweichungsverfahrens in den FNP übernommen werden. Aufgrund der Ausschlusskriterien aus dem Wasserschutzgebiet und dem Regionalen Raumordnungsplan kann die Bauflächen nicht in den FNP aufgenommen werden.

4. Fläche 4: Erweiterung Im Metternicher Feld Richtung Bundeswehrzentral Krankenhaus



Diese Fläche wird bei der Neuaufstellung des FNP als G-Nord-02v geführt. In der Stadtrats-sitzung am 24.06.2021 wurde mehrheitlich beschlossen, diese Flächen im FNP nicht als Bau-fläche auszuweisen.

Im aktuellen Entwurf der Begründung zur FNP-Neuaufstellung werden folgende Aussagen zu der Potentialfläche getroffen:

Allgemeine Beschreibung

Das geplante Gewerbegebiet „Auf dem Mühlacker“ erweitert das bestehende Gewerbegebiet Metternich nach Westen.

Durch die potentielle Gewerbebaufläche wird der bisher uneinheitliche westliche Rand der Metternicher Gewerbegebiete begradigt. Es handelt sich um einen Lückenschluss und eine Arrondierung der Siedlungsflächen zwischen den bestehenden Gewerbeflächen und dem Ge-lände des Bundeswehrzentralkrankenhauses. Es entsteht ein durchgängiger Ortsrand. Im Norden und Westen der Planflächen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bisher wird auch potentiellen Baugebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei neben Ackerflächen zahlreiche Obstbaumbestände vorhanden sind.

Durch das Plangebiet verläuft die Trasse der stillgelegten Bahnverbindung nach Bassenheim. Parallel zu dieser Trasse verläuft ein Wirtschaftsweg. Der nordwestliche Teil des potentiellen Gewerbegebiets wird von Hochspannungsleitungen überspannt. Hieraus ergeben sich Beschränkungen für die Bebauung, die im Bebauungsplanverfahren ermittelt und beachtet werden müssen. Die Überspannung steht einer gewerblichen Nutzung jedoch nicht entgegen, da niedrige Gebäude oder Lagerflächen unter den Leitungen in der Regel zulässig sind.

Der Teilbereich des Plangebiets nördlich der Bahnstrecke war bereits im alten Flächennutzungsplan als gewerbliche Erweiterungsfläche dargestellt.

Die Nordtangente in der planfestgestellten Form nimmt im Bereich des Plangebietes insbesondere mit den planfreien Anschluss-Stellen umfangreiche Flächen in Anspruch. Es ist wahrscheinlich, dass der Nordtangente auch in diesem Bereich nur in einer reduzierten Form verwirklicht werden kann. Zudem wird vorgeschlagen, die bestehende Straße „Im Metternicher Feld“ als Achse für die West-Ost-Verbindung der Nordtangente zu nutzen. Daraus ergibt sich ein neuer Verlauf der Verbindungsstraße bis zum Anschluss an die L 52.

Dieser vorgeschlagene Straßenverlauf kann gleichzeitig eine Erschließungsfunktion für die neu geplanten gewerblichen Bauflächen übernehmen. Beide Varianten stehen derzeit zur Diskussion und werden untersucht.

Archäologie

Auch wenn für die Fläche keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, regt die Landesarchäologie baubegleitende archäologische Untersuchungen an. Auf einem großen Teil der Fläche wurden Bimsvorkommen abgebaut. Bei diesem Abbau sind unter Umständen archäologische Funde bereits zerstört worden. Neue Funde sind daher unwahrscheinlich.

Entwässerung

Die Baufläche „Auf dem Mühlacker“ ist im Hauptentwässerungsentwurf der Stadt Koblenz bisher nicht ausgewiesen. Anschlussmöglichkeiten an die Kanalisation sind im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans noch zu prüfen.

Die Baufläche weist in der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ eine hohe Abflusskonzentration in Richtung der Straße „Im Metternicher Feld“ auf. Der dort beginnende Wirkungsbereich, der eine potentielle Überflutungsgefährdung entlang einer Tiefenlinie aufzeigt, ragt dabei geringfügig in die Baufläche. Die Erkenntnisse sind bei zukünftigen Planungen zu beachten.

Umweltbelange

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen des Bereichs „Auf dem Mühlacker“ als landwirtschaftliche Flächen und – im Vorgriff auf eine Umsetzung der planfestgestellten L 52 neu – als Straßenfläche ausgewiesen. Die vorgeschlagene Neuausweisung von gewerblichen Flächen mit einer alternativen Führung der West-Ost-Achse der Nordtangente führt zu einer deutlichen Verbesserung in der Freiflächenbilanz gegenüber den bisherigen Planungen.

Aus planerischer Sicht erscheint eine Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung insbesondere im Zusammenhang mit einer veränderten verkehrsplanerischen Perspektive in diesem Bereich sinnvoll. Der neue grüne Rand der Gewerbegebietserweiterung kann zugleich zur

Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und der Abschirmung gegenüber der Feldflur-Passage dienen.

Dennoch führt die Bebauung der Fläche zum Verlust von Lebensräumen für Feldvögel und zur Zerstörung eines strukturreichen Biotopmosaiks. Demzufolge sind hohe bis sehr hohe artenschutzrechtliche Konflikte absehbar. Zudem sind die Flächen südwestlich des Bahndammes für den regionalen und auch lokalen Biotopverbund von Bedeutung. Durch die kumulativen Auswirkungen, die durch die geplanten Bauflächenausweisungen in Rübenach, Bubenheim und Metternich entstehen, besteht ein sehr hohes Risiko, dass die erforderliche Mindestgröße des Lebensraumes der Feldvögel unterschritten wird.

Insgesamt sind die artenschutzrechtlichen Konflikte nur mit einem sehr hohen Aufwand zu lösen. Der Ausgleich ist auch aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Stadtgebietes problematisch.

Im Umweltbericht wird empfohlen, die geplante Flächenausweisung etwa um die Hälfte zu reduzieren, um Biotop zu erhalten und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermindern.

Ergebnis

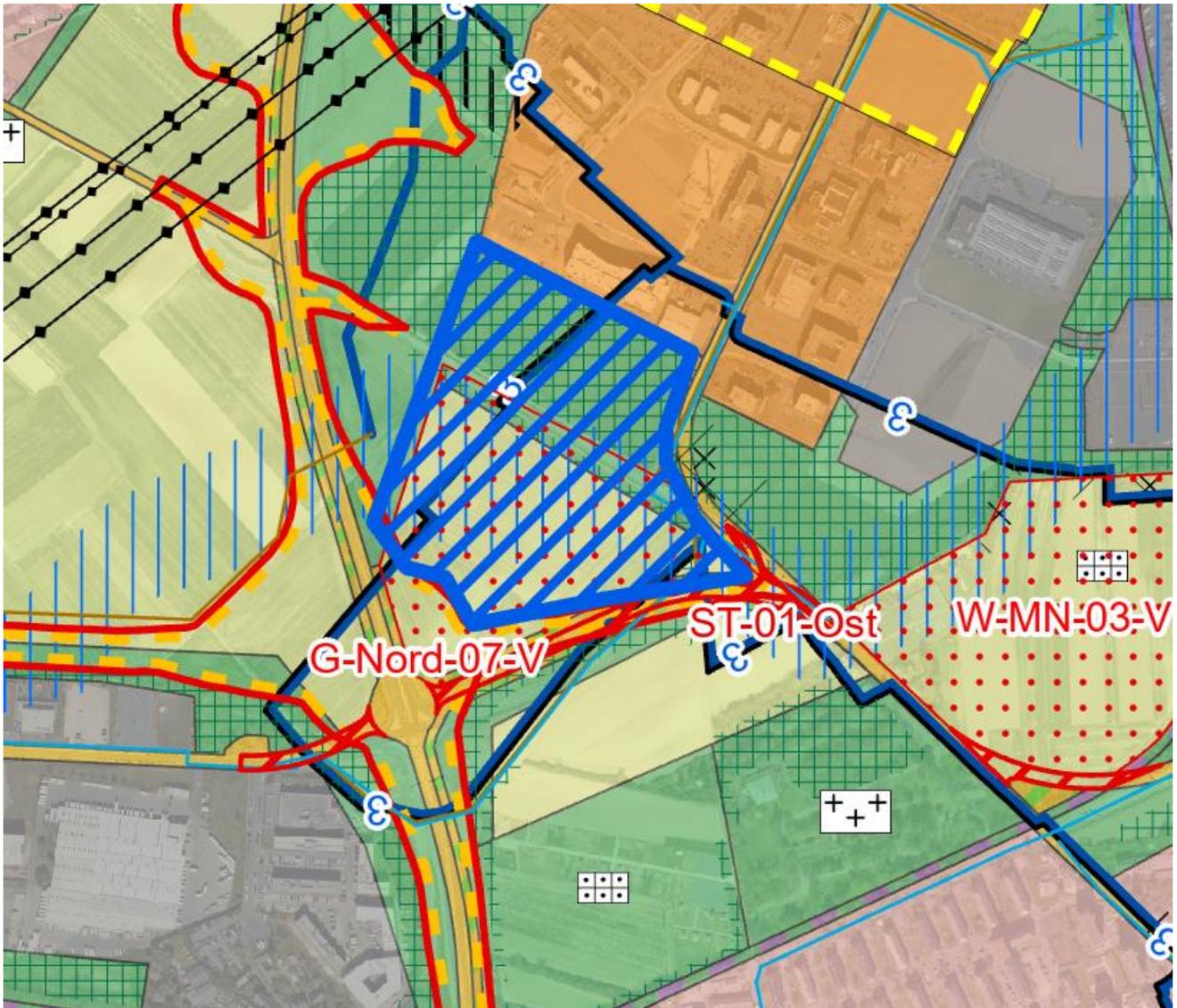
In der Abwägung soll dem Vorschlag aus dem Umweltgutachten, die Baufläche weiter zu verkleinern, nicht gefolgt werden. Grund ist, dass der Standort überzeugende städtebauliche Vorteile aufweist. Zum einen liegen keine Wohngebiete in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes, daher sind Konflikte aufgrund Emissionen nicht zu erwarten. Weiterhin kann die Fläche sehr gut an leistungsfähige Straßen und das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Da potentielle gewerbliche Neubauflächen in der Stadt Koblenz knapp sind, sollte das G-Nord-02 bis an die Hochspannungsleitungen ausgewiesen werden.

Dabei ist auch zu bedenken, dass erste Planentwürfe eine Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen bis an die geplante Nord-West-Achse der Nordtangente vorgesehen habe, die noch weiter im Nordwesten liegt. Von daher stellt die Rücknahme auf die Linie der Hochspannungsleitung bereits eine deutliche Verkleinerung dar, durch die Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft reduziert werden.

Mögliche Konflikte z.B. bei der Entwässerung müssen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes untersucht werden. Es ist davon auszugehen, dass auf Ebene des Bebauungsplanes mögliche Probleme gelöst werden können.

Die Fläche war Gegenstand einer Beratung im ASM am 09.02.2021. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde mit Stimmengleichheit abgelehnt. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde in der Stadtratssitzung am 24.06.2021 wieder aufgerufen und mehrheitlich beschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche nicht mehr als Vorschlag für ein neues Baugebiet, sondern als verworfene Prüfflächen geführt.

5. Fläche 5: Erweiterung DLZ Bubenheim Richtung Neubau Nordtangente



Das nördliche Drittel der potentiellen Bauflächen ist als Kompensationsfläche für Bebauungspläne des Dienstleistungszentrums festgesetzt. Voraussetzung für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen wäre eine Verlagerung dieser Kompensationsflächen.

Der südliche Bereich wird im Rahmen der FNP Neuaufstellung als potentielle Baufläche G-Nord-07v geführt. Im aktuellen Entwurf der Begründung zum FNP werden folgende Aussagen zu der Fläche gemacht:

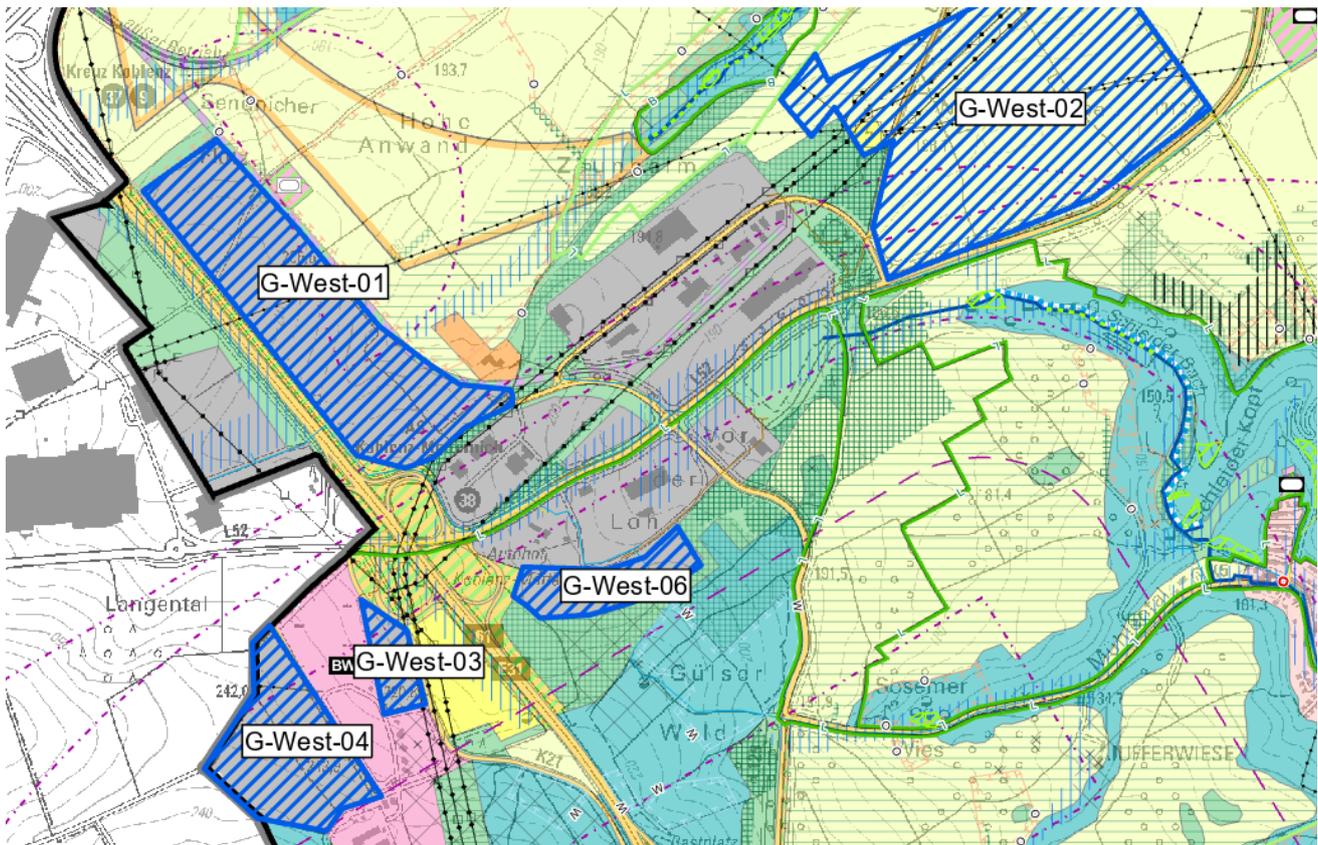
Die potentielle Gewerbebaufläche weist ein großes Flächenpotential auf und besitzt durch die Lage an der Nordtangente eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie stellt eine Erweiterung des gewerblichen Schwerpunktes dar und hat einen hohen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen. Einer Darstellung als potentielle Gewerbebaufläche im FNP stehen allerdings freiraumschützende Ausweisungen im Regionalen Raumordnungsplan entgegen. So ist dieser Bereich als regionaler Grünzug und als Vorranggebiet Gewässerschutz ausgewiesen. Daher könnte die Potentialfläche erst nach einem erfolgreichen formellen Zielabweichungsverfahren in den FNP übernommen werden. Des Weiteren ist nach Angabe des Landes Rheinland-Pfalz

ist bei Starkregenereignissen in der gesamten nördlichen Hälfte des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Da ein Zielabweichungsverfahren sehr zeit- und verfahrensaufwändig ist, rät die Stadtverwaltung auch aufgrund des ungewissen Ergebnisses und vor dem Hintergrund der angestrebten Zeitschiene und weiteren Schritte zur FNP-Fortschreibung dringend davon ab.

6. Exkurs: 60-Hektar-Grenze für Gewerbegebiete Nord

Es gab Überlegungen zur Ausweisung eines weiteren G-West-02. In diesem Zusammenhang hat der Stadtrat den Grundsatzbeschluss gefasst, dass im Untersuchungsgebiete zum G-West-02 insgesamt nicht mehr als 60 Hektar neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen. Ziel ist, den Stadtteil Rübenach vor mehr Verkehr zu schützen.

Im Rahmen der Beratungen zum FNP hatte die Fraktion der GRÜNEN angeregt, auf die Fläche G-West-02 zu verzichten. Diesem Antrag wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 20.04.2021 mehrheitlich entsprochen, so dass die Ausweisung im Entwurf des FNP zurückgenommen wurde. Unabhängig davon hat der 60-Hektar-Grundsatzbeschluss weiterhin Bestand. Hierbei sind folgende Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des FNP relevant.



Bezeichnung	Größe	Bemerkung
G-West-01	rd. 32 Hektar	Inkl. Vergrößerung zur Kompensation Verkleinerung G-West-03
G-West-06	rd. 13 Hektar	Bebauungsplanverfahren nach Beschluss über 60-Hektar-Grundsatz abgeschlossen.
Summe	rd. 45 Hektar	

Hinweis: Die Bauflächen G-West-03 (3 Hektar) und G-West-04 (16 Hektar) liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes für das G-West-02 und sind daher für den 60-Hektar-Grundsatz nicht maßgeblich.