



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0015/2016		Datum:	15.01.2016
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.17.1	
Gremienweg:				
28.01.2016	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
21.01.2016	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
18.01.2016	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			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 ist im Lageplan (Anlage 1) umgrenzt, der zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird, und
- d.) die Verwaltung wird mit der Durchführung und Koordinierung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt und ermächtigt, 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 beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen. Hierzu kann sie sich im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der bestehenden Vergaberichtlinien externer Sachverständiger bzw. Gutachter bedienen.

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. 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.

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 Fachbehörde, den Grundstückseigentümern und der betroffenen Öffentlichkeit zu erörtern und 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.

Aufgrund der beabsichtigten zügigen Einleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird in den Gremien eine „vertauschte“ Beratungsfolge vorgeschlagen:

- 1.) Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss am 18.1.2016 mit Unterbreitung einer Tischvorlage
- 2.) Vorberatung im FBA IV am 21.1.2016 mit gleicher Vorlage

- 3.) Beteiligung des Ortsbeirates Rübenach am 26.1.2016
- 4.) Beschlussfassung im Stadtrat am 28.1.2016

Sobald der Einleitungsbeschluss vom Stadtrat gefasst ist, wird das erforderliche Zielabweichungsverfahren für die Flächenentwicklung in Richtung Obere Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz eingeleitet, da ein Teil der geeigneten Flächen in einem Regionalen Grünzug an der L 52 sowie in einem Vorranggebiet Landwirtschaft gem. Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt.

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“