



Unterrichtungsvorlage

| | | | | | |
|---|---------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| Vorlage: UV/0385/2020 | | Datum: 14.10.2020 | | | |
| Dezernat 1 | | | | | |
| Verfasser: | 80-Amt für Wirtschaftsförderung | | | Az.: | |
| Betreff: | | | | | |
| Statusbericht zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN : Natur in graue Zonen | | | | | |
| Gremienweg: | | | | | |
| 18.11.2020 | Wirtschaftsförderungsausschuss | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitl. |
| | | <input type="checkbox"/> | abgelehnt | <input type="checkbox"/> | Kenntnis |
| | | <input type="checkbox"/> | verwiesen | <input type="checkbox"/> | vertagt |
| | | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen |
| | TOP | | öffentlich | | ohne BE |
| | | | | | abgesetzt |
| | | | | | geändert |

Unterrichtung:

Antrag Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN zum Thema „Natur in graue Zonen“

- 1. Einen Sachstandsbericht zur genannten Revitalisierung alter Industriestandorte unter diesen Gesichtspunkten.**
- 2. Einen Sachstandsbericht der Wirtschaftsförderung zum Thema Minimierung von Flächenversiegelungen, Begrünung von Dach- und Wandflächen in Gewerbegebieten, Nutzung von Solaranlagen in Gewerbegebieten und Entschotterung**
- 3. Einen Sachstandsbericht zu den in Bebauungsplänen für Gewerbegebiete eingeflossenen Vorgaben der Wirtschaftsförderung zu den o.g. Gesichtspunkten**
- 4. Einen Sachstandsbericht zu konkreten Beispielen der Begrünung und Entsiegelung von Flächen in den Gewerbegebieten der Stadt Koblenz.**

Antwort der Verwaltung:

Aufgrund der grundsätzlichen Zusammenhänge der aufgeworfenen Fragen für den Gesamtstandort Koblenz und der nicht zu leistenden Sach- und Personalleistungen erfolgt dieser Gesamtbericht.

Allgemein:

Die Interessen der Wirtschaft, durch nachhaltiges Handeln sich langfristig am Markt zu behaupten, sind immanent. Gerade rheinland-pfälzische Firmen stehen im starken internationalen Wettbewerb und können mit ihren Umweltstandards punkten. Damit verbunden sind die Bemühungen, die Wirt-

schaftsfaktoren auf dem Stand der Zeit zu halten. Hierzu gehören neben den Produktions- und Lieferketten vor allem die Nutzungsbedingungen der notwendigen Liegenschaften. Eine Vielzahl von Zertifizierungen hilft dabei, die Einordnung zu erreichen. Somit befinden sich die meisten Firmen in Deutschland bereits in einem international vorbildlichen Niveau. Ein wichtiger Aspekt ist die Wirkung auf Klima und Energieverbrauch. Somit liegt die Optimierung auch in diesen Bereichen in einem hohen Eigeninteresse aller Firmen.

Nach einer Studie der Frankfurter Allgemeinen ist der Anteil der Fläche, welche für Industrie und Gewerbe aktuell genutzt wird, an der Gesamtfläche am geringsten. Es handelt sich lediglich um 1,7 % der Gesamtfläche in Deutschland. Link für die Studie: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/schneller-schlau/grund-und-boden-unternehmen-wald-wem-gehört-deutschland-17005863.html>

Insofern ist die Einflussnahme einer Umgestaltung auf die Gesamtwirkung durch zusätzliche Umnutzungen sehr übersichtlich.

Noch schwieriger erweist sich die tatsächliche Einflussnahme der städtischen Stellen und damit die Möglichkeit, Veränderungen konkret zu bewirken. Die Einflussnahmen des städtischen Planungsrechts sind durch vielfache rechtliche und tatsächliche Hürden oftmals nur sehr gering und laufen, sofern der Eigentümer sich nicht wirklich einbringen will oder kann, damit bisweilen ins Leere. Eine Durchsetzung einer Verpflichtung zur Nutzung eines einmal beplanten Grundstücks in einer damit vorgegebenen Weise, ist faktisch ordnungsrechtlich kaum möglich.

Hier ist guter Wille gefragt. Die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen, stellen oftmals hohe Anforderungen an das psychologische Geschick. Dabei spielen die Erfahrungen der Gesprächspartner mit Ereignissen in der Vergangenheit eine entscheidende Rolle. Die dort bisweilen von öffentlicher Seite vorgetragene ordnungspolitische Drohung in Form von Möglichkeiten der Enteignung, für den Fall, dass den Interessen der Stadt nicht Folge geleistet würde, haben zu einer vielfach grundsätzlichen Abwehrhaltung gegenüber städtischer Belange geführt und müssen nun mühsam wieder zu einer kooperativen Gesprächsatmosphäre umgewandelt werden. Dies gelingt häufig, aber nicht immer.

Ein gutes Instrument, die Interessen der Stadt tatsächlich in nachhaltige Nutzung zu bündeln, stellt die Vorhaltung eigener städtischer Flächen dar. Dabei ist der jeweilige Grundstücksvertrag geeignet, die Vorgaben zu beschreiben, die bei Nichterfüllung eine Rückabwicklung des Grundstücksgeschäftes ermöglichen, um erneut über das Grundstück verfügen zu können. Damit werden wichtige Grundstückressourcen langfristig gesichert. Die WFG ist in den letzten Jahren sehr aktiv, um vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Flächenverbrauchs, die wenigen noch nutzbaren Möglichkeiten durch Tausch, Reaktivierung, Nachnutzung etc. zu verwirklichen.

Bei der Wirtschaftsförderung stehen - ebenso wie beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung - bei der Thematik „Minimierung von Flächenversiegelungen“ zunächst die städtebaulichen Leitziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und aber auch die Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen im Vordergrund.

Die Themen

- Begrünung von Dach- und (ungestalteten) Wandflächen,
- Versickerungsverpflichtung von Oberflächenwasser (bei geeigneten Bodenverhältnissen),
- Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen (bei unbelasteten Verkehrs- und sonstigen Flächen),

- örtliche Festsetzung einer umfassenden und ökologisch hochwertigen Baugebietseingrünung,
- Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen pro 6 Stellplätze als Hochstamm
- Festsetzung einer ökologisch hochwertigen Bepflanzung auf x % der Baugrundstücksfläche (Anteil wird im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten festgelegt)
- Erhalt von städtebaulich prägenden Bäumen
- Nichtanrechnung von Schotterflächen als Grünflächen im Sinne der GRZ-Berechnung,
- Planungsempfehlungen zur Brauchwassernutzung
- Planungsempfehlungen zu Solarenergienutzung
- Planungsempfehlungen zum Artenschutz (hier insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen, Vermeidung von Vogelschlag bei großformatigen Verglasungen und zum Einbau von künstlichen Nisthilfen)

werden insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und den bei privaten Investoren hier begleitend erstellten städtebaulichen Verträgen zum Großteil bereits seit Jahren planungsrechtlich und z.T. vertraglich beachtet und entsprechend den örtlichen Verhältnissen und konkreten Planungs- und Entwicklungszielen insbesondere in der Bauleitplanung umgesetzt.

Folge Areale werden derzeit mit der Unterstützung der Wirtschaftsförderung entwickelt:

- a) Ehem. Hundeschule Bubenheim
- b) Nutztviehhof
- c) Brauerei
- d) Fritschkaserne
- e) TB-Ost der Fritschkaserne (Vorplanungsstadium)
- f) A-61, diverse Entwicklungsflächen
- g) Vielfältige Nach-, Um-, Neunutzungen und Tausche in vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten

Beispielhaft soll der B-Plan 329 hier aufgeführt werden, der für alle unsere städtebaulichen Maßnahmen steht:

Umsetzungsbeispiele (hier Auszug von textlichen Festsetzungen im Rahmen des BP Nr. 329)

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Flächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwegen, Terrassen und ähnlichen Freianlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und Freiräumen sowie deren Anlagen (Freianlagen) - sind als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Geschotterte Flächen stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO mitzurechnen.

Begrünungsqualität

Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind mind. 50 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand der Sträucher untereinander ca. 1,5 m) zu bepflanzen (Maßnahme V 7 im Umweltbericht).

Hinweis: Die nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB örtlich festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", die "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sowie zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume können hierbei angerechnet werden.

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 nach Anlage 1 in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m³ aufweisen. Bei an Verkehrsflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten direkt angrenzenden Bäumen sind diese gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern.

Mindestqualitäten Bepflanzung:

- Laubbäume der Artenliste 2 sind als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm (Pflanzraster ca. 1,5 x 1,5 m),
- die Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen.
- Höherwertige Qualitäten sind ebenfalls zulässig

Dachbegrünung: Bei Flachdächern sowie gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) mindestens 80% der Gesamtfläche extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

Örtliche Pflanzfestsetzungen: Flächen mit der **Ordnungsziffer** ① sind flächig mit Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zu bepflanzen. Die Anteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher (Maßnahme V 3 im Umweltbericht).

Hinweis: Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln. Vorhandene einheimische Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden.

Arten und Mindestqualitäten: z.B. Feldahorn, Blut-Hartriegel, Weißdorn, Holunder (leichte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm); Anpflanzung von Bäumen z.B. Vogelkirsche, Eberesche, Spitzahorn, Hainbuche (leichte Heister, ohne Ballen 100-150 cm)

Flächen mit der **Ordnungsziffer** ② sind flächig mit Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zur Böschungssicherung zu bepflanzen (Maßnahme V 4 im Umweltbericht).

Hinweis: Die Bepflanzung dient der Böschungssicherung. Vorhandene einheimische Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden.

Arten und Mindestqualitäten: z.B. Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Traubenholunder, Hundsrose, Tataren Heckenkirsche (leichte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm).

Die im Plan **zur Erhaltung festgesetzten Altbäume** sind unter Beachtung der erforderlichen Verkehrssicherheit zu erhalten. Im Falle eines Abganges sind pro Baumverlust 3 Laubbäume der Artenliste 1 als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm im Jahr des Baumabganges, spätestens aber zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode als Ersatzmaßnahme zu pflanzen. Davon hat mindestens eine Ersatzpflanzung am ehem. Altbaumstandort bzw. dessen direktem Umfeld zu erfolgen. Die zwei weiteren sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Im nördlichen Straßenrandbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen St. Sebastianer-Straße sind insgesamt mindestens **18 Straßenbäume** als Hochstamm (z.B. Anpflanzung von Säulen-Ulmen (*Ulmus columella*), Stammumfang 30-35 cm, Pflanzabstand untereinander mind. ca. 10 m) zu pflanzen (Maßnahme A 5 im Umweltbericht).

Die im Plan nachrichtlich dargestellten öffentlichen Fußwege sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Falle einer Neuanlage als begrünte, unbefestigte bzw. gering befestigte Flächen (z.B. in Form von einem Grasweg, Schotterrasenweg etc.) anzulegen.

Beleuchtung von Außenfassaden

Zum Schutz der Insektenfauna sollten für den Straßenraum und in öffentlichen Verkehrsgrünflächen sowie auf den privaten Grundstücksfreiflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig (Maßnahme V 6 im Umweltbericht).

Planungsziele /Nutzungen B-Plan Nr. 329:

- Wiedernutzbarmachung Konversionsstandort
- Entwicklung neuer Flächen für Gewerbe- u. Dienstleistungsunternehmen als Maßnahme der Innenentwicklung
- Schaffung eines Identifikationsorts / Treffpunkts / Alleinstellungsmerkmals durch einen öffentlichen Raum (öffentliche Grünfläche, Bushaltestelle, öffentliche PKW-Stellplätze), der mit angrenzenden Betrieben eine Zentrums- und Naherholungsfunktion für das Gewerbegebiet / Plangebiet erfüllen soll.
- Öffnung und Nutzbarkeit des gesamten Plangebiets für die Öffentlichkeit
- Rückbau von baulichen Anlagen zugunsten von Freizeit-, Erholungs- und Ausgleichsflächen
- Umsetzung von ökologischen und stadtklimatischen Maßnahmen im Plangebiet, vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich im Plangebiet



| Flächennutzung | wirksamer-FNP-[ha] | Anteil-[%] | FNP-Änderung [ha] | Anteil-[%] | Änderung-[ha] |
|-----------------------|--------------------|---------------|-------------------|------------|---------------|
| Gemeinbedarfsflächen | 11,09 | 55,29 | 0,00 | 0,00% | -11,09 |
| Gewerbliche-Baufläche | 0,00 | 0,00 | 3,94 | 19,64% | +3,94 |
| Sonderbauflächen | 0,00 | 0,00 | 3,28 | 16,36% | +3,28 |
| Ausgleichsflächen | 0,00 | 0,00 | 2,89 | 14,44% | +2,89 |
| Grünflächen | 5,52 | 27,53 | 5,16 | 25,74% | -0,36 |
| Wald | 3,26 | 16,28 | 4,08 | 20,36% | +0,82 |
| Verkehrsflächen | 0,18 | 0,89 | 0,18 | 0,89% | 0,00 |
| Versorgungsflächen | 0,00 | 0,00 | 0,52 | 2,58% | +0,52 |
| Gesamtfläche | 20,05 | 100,00 | 20,05 | 100 | 0,00 |

Tab.-1: → Flächenbilanz-wirksamer-FNP-und-FNP-Ä

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

siehe Begründung der Fraktion zum Antrag AT/0190/2020

Anlagen:

Anlage 1 Schreiben der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN