



## Stellungnahme zum Antrag Nr. AT/0127/2020

Vorlage: <b>ST/0139/2020</b>		Datum: 24.07.2020	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
<b>Betreff:</b>			
<b>Stellungnahme zum AT/0127/2020 der Ratsfraktion DIE GRÜNEN zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Koblenz</b>			
Gremienweg:			
11.12.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/>	einstimmig
		<input type="checkbox"/>	mehrheitl.
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt
		<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	geändert
		<input type="checkbox"/>	verworfen
		<input type="checkbox"/>	vertagt
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
	TOP		öffentlich

### Stellungnahme:

#### Zu Begründung Punkt 1 – Aktualisierung der lokalen Klimadaten

Momentan werden in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) in Mainz die Grundlagedaten zum lokalen Klima aktualisiert. Diese sollen in die Begründung zum FNP integriert werden und spätestens bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorliegen.

Erste Ergebnisse zu den Kaltluftentstehungsgebieten und den Kaltluftbahnen liegen bereits vor (siehe Anlage). Dabei ist auffällig, dass der Verlauf der Kaltluftbahnen von der Geländeform bestimmt wird und Bebauung nur einen geringen Einfluss hat. Diese Einschätzung wird auch von den Fachleuten des LfU geteilt. Daher wird es kaum möglich sein, aus der Klima-Analyse belastbare Vorgaben für die Abgrenzung von Baugebieten abzuleiten. Dies ist auch auf der Ebene der Flächennutzungsplan nämlich der Darstellungsebene noch nicht zwingend erforderlich. Die Feindifferenzierung bezüglich der Stellung baulicher Anlage und der freizuhaltenden Grundstücksflächen ist regelmäßiger Regelungsgegenstand der verbindlichen Bebauungsplanung.

#### Zu Begründung Punkt 2 – Verfügbarkeit von Kompensationsflächen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen stellt sich die Bereitstellung von Ausgleichsflächen durchaus oft als schwierig dar, weil sich geeignete Flächen nicht im Eigentum der Stadt (oder Investoren) befinden oder die Flächen bereits für andere Nutzungen reserviert sind.

Allerdings gibt es in Koblenz noch zahlreiche Flächen, die sich für eine Aufwertung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes gut eignen und daher grundsätzlich als Ausgleichsfläche geeignet sind. Der Landschaftsplan macht hierzu entsprechende Vorschläge. Hauptproblem ist somit nicht das Vorhandensein, sondern die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen.

Unabhängig von der Fortschreibung des FNP muss daher die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen durch den Ausbau des städtischen Ökokontos und ein vorausschauender Erwerb potentiell geeigneter Ausgleichsflächen verbessert werden. Rechtlich ist es auch zulässig, Ausgleichsflächen für Baumaßnahmen in der Stadt Koblenz außerhalb des Stadtgebietes nachzuweisen.

Vor diesem Hintergrund ist die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen zwar schwierig aber bei der Aufstellung von Bebauungsplänen keine unlösbare Aufgabe.

Für die Darstellung von potentiellen Bauflächen im FNP ist eine konkrete Bereitstellung von Ausgleichsflächen noch nicht erforderlich, da der FNP nur eine vorbereitende konzeptionelle Planung

darstellt. Die FNP-Darstellung stellt zudem lediglich eine rechtliche Voraussetzung aber keine Verpflichtung für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar.

Weiterhin werden die im FNP dargestellten Potentialflächen nicht gleichzeitig durch die Aufstellung von Bebauungsplänen entwickelt. Vielmehr soll dies über einen längeren Zeitraum erfolgen. Es liegt auf der Hand, dass bevorzugt Flächen einer Bebauung zugeführt werden sollten, bei denen die Konfliktpotentiale niedrig sind und eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen unkompliziert ist.

Im weiteren FNP-Verfahren sollten auch potentielle Suchräume für Ausgleichsflächen dargestellt werden, um damit auch dem proaktiven Bodenmanagement eine geeignete Vorgabe machen zu können.

### **Zu Punkt Begründung 2a – Bevölkerungsprognose**

Der Fortschreibung des FNP wird in der Tat die Annahme zu Grunde gelegt, dass die Bevölkerung nur leichte Zuwächse erfährt.

Im bestehenden Wohnraumversorgungskonzept wird bereits nachvollziehbar ausgeführt, dass selbst bei einer stagnierenden Bevölkerung ein Bedarf für Neubauten und Neubauflächen besteht, weil viele Menschen mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind und Alternativen suchen. Diese können in Koblenz derzeit jedoch nicht in ausreichendem Maße geboten werden. Das zeigt sich eindrücklich an stark steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen.

Die Aufstellung des Baulückenkatasters hat deutlich gemacht, dass es vergleichsweise wenige mobilisierbare Baulücken in Koblenz gibt. Zudem will der überwiegende Teil der Eigentümer die Grundstücke nicht an Bauwillige verkaufen. Mehrfach wurden die Kontaktdaten von Bauwilligen von der Stadtverwaltung an die Eigentümer von Baulücken weitergereicht. Bei Nachfragen bei den Bauwilligen hat sich herausgestellt, dass in keinen Fall durch dieses Vorgehen die Bebauung einer Baulücke initiiert wurde.

Zwischenzeitlich hat wieder eine Bevölkerungswanderung aus der Stadt Koblenz in benachbarte Gemeinden eingesetzt, die nach unserem Eindruck uneingeschränkt weiter Neubaugebiete ausweisen. (siehe Anlage)

Wenn ein Koblenzer Haushalt in das Umland zieht und oft ins Oberzentrum fährt, führt dies tendenziell zu mehr Verkehr sowie Versiegelung und in Summe zu höherer Belastung der Umwelt. Stichpunkte sind hier: schlechtere ÖPNV-Anbindung, längere Wege, höhere PKW-Besitz-Rate, höherer Stellplatzbedarf sowohl am Wohnort als auch am Arbeitsort (in Koblenz), tendenziell größere Grundstücke und weniger dichte Bebauung im Umland u.v.m.

Ein Vergleich mit anderen Gemeinden (siehe Anlage) zeigt, dass der FNP-Entwurf bereits sehr zurückhaltend bei der Neuausweisung von potentiellen Wohnbauflächen ist.

### **Zu Begründung Punkt 2b – GVZ A61 60-ha-Obergrenze**

Durch Stadtratsbeschluss vom 09.03.2017 wurde für den Bereich G-West-02 die vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet. Konsequenterweise ist dieser Bereich im FNP-Entwurf als potentielle Baufläche darzustellen.

Eine Verkleinerung anderer an der A 61 vorgeschlagener gewerblicher Potentialflächen wird nicht empfohlen, da diese städtebaulich mindestens genauso gut geeignet sind.

Am 19.05.2016 hat der Stadtrat beschlossen, „bei der geplanten Erweiterung des GVZ/A 61 eine Obergrenze von 60 ha für die Größe der Gewerbeansiedlungen im Untersuchungsgebiet umzusetzen.“

Anlass dieser Obergrenze war die vom Ortsbeirat Rügenach geforderte Minimierung von Belastungen für den Stadtteil Rügenach. Die Verwaltung sieht den Stadtteil durch neue Gewerbeflächen westlich der Autobahn A 61 nicht bzw. kaum beeinträchtigt, so dass fraglich ist, ob auch Bauflächen westlich der Autobahn von der Obergrenze erfasst werden sollen.

Östlich der Autobahn sieht der FNP gewerbliche Bauflächenpotentiale mit einer Gesamtfläche von 55,2 Hektar vor. Die Obergrenze wäre dort somit eingehalten.

Wenn auch Flächen westlich der Autobahn unter diese Obergrenze gestellt werden sollen, wären rund 90 Hektar neue Bauflächen an der Abfahrt der A 61 summarisch zu betrachten. (Anmerkung: Für die Flächen G-West-06 ist aktuell das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (257f) gerade mit dem Satzungsbeschluss beendet worden.)

Aus dem Beschluss von 2016 geht nicht hervor, ob sich die 60-ha-Obergrenze auf die tatsächlich durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu entwickelnden Flächen bezieht oder ob bereits auf der Ebene der konzeptionellen Flächennutzungsplanung diese Obergrenze nicht überschritten werden soll.

In erstem Fall könnte im FNP durchaus ein gewisser Sicherheitspuffer vorgesehen werden, der größere Flexibilität bei der Bebauungsplanung einräumt. Da die FNP-Bauflächen nicht verpflichtend durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu Baugebieten entwickelt werden müssen, kann die Einhaltung der 60-ha-Obergrenze dennoch garantiert werden.

Wenn der zweite Fall zutreffen soll, müssen die potentiellen Bauflächen im Bereich des GVZ A 61 im Laufe des FNP-Aufstellungsverfahrens um rd. 30 ha reduziert werden. Die Verwaltung empfiehlt auch in diesem Fall, das Verfahren mit den vorgeschlagenen Flächen zu beginnen, um zu allen Potentialflächen im Rahmen der Beteiligungsschritte Anregungen und Informationen zu erhalten. Auf Grundlage dieser Informationen kann eine fundierte Entscheidung getroffen werden, wo eine Reduzierung um 30 ha am besten vorgenommen werden kann.

### **Zu Begründung Punkt 2c – Umweltschutz**

Schon mit dem Masterplanes Integrierte Stadtentwicklung hat die Stadt Koblenz den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ als städtebauliches Leitbild beschlossen. Eine ausschließliche Innenentwicklung ist bei den bestehenden Koblenzer Bedarfen nicht möglich, wenn alle innerörtlichen Freiflächen aus grundsätzlichen Erwägungen als „Trittsteinbiotope“ oder aus Klimaschutzgründen erhalten bleiben sollen. Hier ist daher eine Abwägung im Einzelfall erforderlich.

Eine Bebauung von Kohlenstoffsinken sieht der FNP-Entwurf nicht vor.

Der FNP-Entwurf sieht keine Bebauung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten vor. Auch Bereiche, deren Überschwemmung gemäß den aktuellen Unterlagen des Landes bei Starkregenereignissen zu befürchten ist, wurden nicht als neue Bauflächen ausgewiesen.

### **Zu Punkt 2d Begründung – Datengrundlage des Flächennutzungsplanes**

Nach Auffassung der Stadtverwaltung ist die Datengrundlage inklusive der sich in Bearbeitung befindlichen Klimaanalyse und der aktuellen Starkregenanalyse hinreichend, um das formelle Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beginnen.

Im Verlauf dieses Verfahrens werden zahlreiche Anregungen und Hinweise der Behörden, Umweltverbände und Bevölkerung eingehen und bewertet werden. Dabei werden die bestehenden Gutachten bei Bedarf weiter ergänzt und fortgeschrieben.

### **Zu Punkt 2e – Neuaufnahme von Flächen:**

Es liegt in der Natur der Sache, dass bei einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht nur die Herausnahme und Reduzierung von potentiellen Bauflächen, sondern auch die Neuaufnahme, Vergrößerung oder andere Nutzungen von Flächen angeregt und diskutiert wird.

Die Aufnahme und andere Nutzung der hier konkret angesprochenen Flächen wurde vom Ortsbeirat Arenberg-Immendorf mit großer Mehrheit angeregt und ist daher bei der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Beschlussempfehlung:**

*Hinweis: Die Nummerierung der Punkte in der Beschlussempfehlung ist nicht thematisch deckungsgleich zu der Nummerierung der Punkte in der Stellungnahme. Grund dafür ist, dass bereits die Nummerierung der Punkte im Beschlussentwurf des Antrages AT/0127/2020 nicht mit der Nummerierung in der Begründung thematisch passend ist. In der Stellungnahme wurde die Nummerierung des Antrages übernommen, um eine bessere Zuordnung der Stellungnahme zu ermöglichen.*

### **Zu Beschlussentwurf Punkt 1 - Stellungnahme:**

Die Verwaltung hat mit der vorliegenden Stellungnahme zu den Anregungen, Hinweisen und Forderungen Stellung genommen. Da diese Aufgabe schon erfüllt ist, ist ein Beschluss dazu nicht erforderlich.

### **Zu Beschlussentwurf Punkt 2 – Kennzeichnung der Änderungen in den Planunterlagen:**

Die Verwaltung wird jeweils ein Textdokument anfertigen, in dem die Änderungen der aktuellen Fassung der Begründung gegenüber der ursprünglichen Fassung der Begründung, die Gegenstand einer vormaligen Beratung war, gekennzeichnet sind. Dieses Dokument wird im Sinne einer nutzerfreundlichen Handhabung nur online bereitgestellt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird den Beratungsunterlagen jeweils eine Begründung in der aktuellen Fassung zu Grunde gelegt.

### **Zu Beschlussentwurf Punkt 3 – Feststellung eines Widerspruchs zwischen dem FNP-Entwurf und dem Antrag AT/017/2016 hinsichtlich der 60 ha Obergrenze zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im GVZ A 61**

Da der FNP eine konzeptionelle Vorplanung darstellt und nicht alle dargestellten Flächen zu Baugebieten entwickelt werden müssen, kann die 60-ha-Obergrenze bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eingehalten werden. Die Begründung des FNP sollte hierzu entsprechende Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung formulieren.

### **Anlagen:**

- Vergleich Bauflächenpotentiale Flächennutzungspläne mit anderen Gemeinden
- Karte über die Kaltluftbahnen vom LfU 2020
- Flächenübersicht potentielle Gewerbegebiet GVZ A 61