



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0878/2023/1		Datum: 03.04.2023	
Dezernat 1			
Verfasser:	80-Amt für Wirtschaftsförderung	Az.: 80/Ba.	
Betreff:			
Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz; Ergänzende Flächenausweisungen für Industrie und Gewerbenutzungen			
Gremienweg:			
26.04.2023	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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Wirtschaftsförderungsausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die in der Anlage 1 genannten Flächen in die Aufstellungsplanung des Flächennutzungsplanes einzustellen.

Begründung:

Der Standort Koblenz erfreut sich einer sehr großen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen. Wie schon mehrfach im Wirtschaftsförderungsausschuss dargelegt, gibt es Anfragen für ca. 1.800.000 qm (ca. 180 ha.) Gewerbeflächen. Unter anderem eine Anfrage über 150.000 qm aus der Pharmabranche mit 1.000 neuen hochwertigen Arbeitsplätzen sowie eine Anfrage eines Koblenzer Pharmagroßhändlers über 30.000 qm zur Betriebssicherung, die beide leider nicht erfüllt werden können.

Die genannten Gewerbeflächenanfragen werden noch durch den Sondereffekt einer außergewöhnlichen, staatlich bedingten Flächennachfrage insbesondere zur Büronutzung erweitert. Hier liegen uns für Neu- und Umbauten, Ausweichbüros im Zuge der anstehenden Sanierungen der Bundes- und Landesgebäude sowie der Erweiterungen durch die ausgewiesenen Sondervermögen, Anfragen in einer Größenordnung von ca. 150.000 qm Nutzfläche vor, bei nicht vorhandenen Angeboten.

Auch bei geplanten Nutzungen wie der Neubau eines Landeskatastrophenschutz-Zentrum (min. 150.000 m²) oder dem Neubau einer JVA fällt der Blick immer wieder auf das Oberzentrum Koblenz, ohne, dass die benötigten Flächen auch nur annähernd zur Verfügung stehen würden.

Das Flächenpotenzial wird noch durch die Überlagerung mit Flächen für Starkregenereignisse von eigentlich im neuen FNP-Entwurf für industrielle Nutzung vorgesehener Flächen westlich der A61 verringert.

Der neue Flächennutzungsplan, als wesentliches Element der zukünftigen räumlichen Planung mit einer Geltungsdauer bis ca. 2050, sollte zur zukünftigen Sicherung der Transformations- und Innovationsfähigkeit der Koblenzer Unternehmen und dem damit verbundenen Erhalt einer hohen Anzahl von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung dringend benötigter Gewerbe- und Industrieflächen Rechnung tragen.

Zusätzlich bedarf es weiterer kombinierter Maßnahmen u. a. die Identifizierung geeigneter

vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete, um durch städtebauliche Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen eine nachhaltige Erneuerung, Nachnutzung und Neukonzipierung dieser mindergenutzten Gebiete, um die Transformation von Koblenz hin zu einem ökologischen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort zu erreichen (Brown-Field-Entwicklung).

Das politische Ziel der Maximalnutzung von 60 ha zusätzlicher Flächen im Bereich der A61 gem. Beschluss des Stadtrates vom 17.03.2016 wird im Zuge der Umsetzung vom FNP zu Bebauungsplänen verbindlich eingehalten.

Auf Grund der sich gegenseitig beeinflussenden unterschiedlichen Vorhalte-, Schutz-, Verdachts- und Nutzungsinteressen müssen die widerstreitenden Faktoren gegebenenfalls im Zuge von Zielabweichungsverfahren und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Dies wird im Vorfeld oder im Zuge der tatsächlichen Planumsetzungen in Form von Bebauungsplänen erfolgen.

Für die zukünftige Grundstücksvergabe, der auf Basis des neuen FNP und dann noch zu beschließenden Bebauungsplänen ausgewiesenen städtischen Gewerbeflächen, ist aber bereits heute beabsichtigt, eine dezidierte, interne Kriterienmatrix mit nachvollziehbaren Unternehmensangaben sowie individuelle Kriterien anzuwenden und bei Entscheidungen in den Gremien vorzulegen. Der Entwurf der zukünftigen Kriterienmatrix (Anlage 4) wird in einer der nächsten Wirtschaftsförderungsausschusssitzungen umfassend erläutert und gemeinsam mit dem Ausschuss weiterentwickelt. Die Anwendung der Kriterien hängt jedoch vornehmlich mit der tatsächlichen Verfügbarkeit der Grundstücke durch die Stadt zusammen.

Es bedarf bis zur Verfügbarkeit und Umsetzung noch erheblicher Anstrengungen seitens der Stadt, neben der Planung auch die eigentliche Grundstücksverfügbarkeit zu erlangen, da die meisten Grundstücke noch nicht im städtischen Eigentum sind. Nur durch Zwischeneigentum der Stadt kann bei der Grundstücksvergabe sichergestellt werden, dass bei der Ansiedlung auch die politisch gewollte, nachhaltige Nutzung tatsächlich umgesetzt wird (Umfassende Rückfallrechte im Falle der Nichteinhaltung im Grundstückvertrag). Hierzu waren bereits vor Jahren Voruntersuchungen für eine diesbezüglich anstehende Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB eingeleitet worden. Im Zuge dieser Voruntersuchungen wurde seinerzeit durch das Büro Planquadrat, auf Grundlage wissenschaftlicher Methoden, nachgewiesen, dass der Bedarf nach Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen das vorhandene Angebot dauerhaft nachhaltig übersteigt.

Aus den v.g. Aspekten sollten die folgenden Gebiete in die Aufstellungsplanung des FNP zusätzlich eingestellt werden:

Fläche 1: ca. 18 ha.

Begründung: Die Fläche erfüllt sowohl Ansiedlungsthemen (Anfrage evtl. Katastrophenschutz Rheinland-Pfalz) sowie Verkehrs- und Erschließungsfunktion für eine Entlastungsstraße zwischen L98 und L52.

Fläche 2: ca. 4 ha.

Begründung: Gewerbliche Fläche, welche den vorhandenen Status quo teilweise absichert und die Erschließungsgunst an der künftigen Umgehungsstraße Bubenheim nutzt.

Fläche 3: ca. 4,5 ha.

Begründung: Aufnahme der Fläche in die gewerbliche Nutzung mit der Zielrichtung vornehmlich nicht integrierbarer Nutzungen sowie Verkehrsinfrastruktur (P + R, Schienenhaltepunkt).

Fläche 4: ca. 6 ha.

Begründung: Einbindung in das Erschließungsnetz und Fortführung der hochwertigen gewerblichen Nutzung (vorhandene Flächen dort alle belegt).

Fläche 5: ca. 6 ha.

Begründung: Nutzung als Sonderfläche Dienstleistung in Ergänzung der vorhandenen Struktur und Nutzung der bestehenden Erschließung.

Gesamtfläche: ca. 38,5 ha

Zur allgemeinen Information zur Flächenverfügbarkeit in Deutschland erhalten Sie einen Auszug des Vortrag des IW-Consult bei der AG-Flächen des DVWE (Anlage 2).

Anlage/n:

Anlage 01: Ergänzende Flächenausweisungen für Industrie und Gewerbenutzungen

Anlage 02: IWC Befragung

Anlage 03: Historie und Kurzbewertung im Kontext der laufenden Neuaufstellung des FNP

Anlage 04: Entwurf Vergabekriterien

Anlage 05: Interessenten nach Branchen

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Alle klima- und umweltrechtlichen Belange werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft und berücksichtigt.

Historie:

- Wirtschaftsförderungsausschuss, 08.03.2023, vertagt