



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0201/2023		Datum: 02.05.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
Betreff:			
Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan Entwurf Neuaufstellung gemäß Empfehlung des Amtes für Wirtschaftsförderung			
Gremienweg:			
17.05.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität berät über die Vorschläge des Amtes für Wirtschaftsförderung zur Ausweisung folgender zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan-Entwurf im Rahmen der Neuaufstellung:

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

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

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

Fläche 4: Erweiterung „Im Metternicher Feld“ Richtung Bundeswehrzentral Krankenhaus

Fläche 5: Erweiterung DLZ Bubenheim Richtung Neubau Nordtangente

Begründung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz wird neu aufgestellt. Zuletzt wurde der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) hat in den Sitzungen im Januar und April beraten und beschlossen, wie die Anregungen der Bürger und der Behörden in den FNP eingearbeitet werden sollen.

Im Entwurf des Planes, der Gegenstand dieser frühzeitigen Beteiligung war, sind neue gewerbliche Bauflächen von insgesamt 76 Hektar vorgesehen. Der ASM hat im Januar beschlossen, dass eine gewerbliche Baufläche aufgrund der zu beachtenden Starkregenproblematik reduziert werden soll. Eine flächenmäßige Kompensation dieser Reduzierung durch Erweiterung eines anderen Gebietes ist nur teilweise möglich. Daher ist derzeit davon auszugehen, dass nach Berücksichtigung dieser Änderung der FNP neue Gewerbeflächen von insgesamt 73 Hektar enthält.

Bei der Erarbeitung des FNP-Entwurfes wurde die Gewerbeflächenbedarfsanalyse berücksichtigt, die die Ingenieurbüros Kocks Consult GmbH Koblenz und Planquadrat Dortmund im Auftrag des Amtes für Wirtschaftsförderung erarbeitet und November 2016 vorgelegt haben. Demnach werden in den nächsten 15 Jahren rd. 8 ha Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und 35 ha für intrakommunale Verlagerungen benötigt. Durch die Verlagerungen werden andererseits aber wieder 9 ha für Neuansiedlungen frei.

Dazu kommt laut Analyse die Möglichkeit, dass in zentralen Orten wie Koblenz aus einer Fusion oder Übernahme von Unternehmen oder ähnlichen Vorgängen die Möglichkeit einer sehr großen

Ansiedlung entstehen kann. Die Gutachter empfehlen, für ein solch singuläres Sonderereignis 25 bis 35 ha zusammenhängende Gewerbeflächen zusätzlich vorzuhalten. In Summe sollen daher rund 70 ha gewerbliche Bauflächenreserve bereitgestellt werden.

Link zur Gewerbeflächenbedarfsprognose:

<https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/bilder-dokumente/weitere-gutachten-grundlagen/bericht-koblenz-2016-06-12.pdf?cid=21y2>

Gemäß aktuellen Angaben des Amtes für Wirtschaftsförderung gibt es derzeit jedoch schon Anfragen für 180 Hektar Industrie- und Gewerbeflächen, unter denen Einzelanfragen aus der Pharmabranche bereits 3 bis 15 Hektar ausmachen.

Dazu kommen staatlich bedingte Flächennachfragen insbesondere zur Büronutzung in einer Größenordnung von zusätzlich 150 Hektar. Hier wird vom Amt für Wirtschaftsförderung beispielsweise das Landeskatastrophenschutz-Zentrum mit einem Flächenbedarf von 15 Hektar genannt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Amt für Wirtschaftsförderung die Erweiterung oder zusätzliche Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in den fünf genannten Bereichen. Weitere Details können der Vorlage BV/0878/2023/1 entnommen werden, die am 08.03.2023 und am 26.04.2023 im Wirtschaftsförderungsausschuss beraten wurde. Der Wirtschaftsförderungsausschuss hat keinen abschließenden Beschluss gefasst, so dass nun eine Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauordnung erfolgen soll.

Lediglich die Fläche Nr. 2 „Erweiterung Bereich B-Plan 329 südlich Hundeschule Bubenheim“ stellt einen gänzlich neuen Vorschlag dar. Daher liegen für diesen Bereich noch keine Bewertungen der Umweltprüfung in Form eines Steckbriefes vor. Die weiteren vier zur Ausweisung vorgeschlagenen Bereiche wurden bereits im FNP-Aufstellungsverfahren als potentielle Gewerbeflächen geprüft und nach aktuellem Stand der Beratungen verworfen.

Eine Kurzbewertung der neuen Flächenvorschläge im Kontext der laufenden Neuaufstellung des FNP und des Grundsatzbeschlusses 60-Hektar Obergrenze Gewerbeflächen West ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Anlage/n:

1. Kurzbewertung der neuen Flächenvorschläge im Kontext der laufenden Neuaufstellung des FNP und des Grundsatzbeschlusses 60-Hektar Obergrenze Gewerbeflächen West
2. Beschlussvorlage BV/0878/2023/1 des Amtes für Wirtschaftsförderung
Im Bürgerinfosystem können weitere Anlagen zu der Beschlussvorlage unter folgendem Link eingesehen werden:
https://buergerinfo.koblenz.de/si0056.php?_ksinr=8260v

Finanzielle Auswirkungen:

Die Realisierung von Gewerbe- und Industriegebieten ist mit erheblichen Erschließungskosten verbunden. Langfristig fallen Kosten für den Erhalt der Infrastruktur an. Diese vorgenannten Kosten können zu großen Teilen auf die Betriebe umgelegt werden.

Erfahrungsgemäß übersteigen die Einnahmen der Stadt durch Gewerbe- und andere Steuern die Investitionskosten auf lange Sicht deutlich.

Dazu kommen weitere anteilige Einnahmen an der Einkommenssteuer, wenn Koblenzer Bürger in den Gewerbeflächen eine Anstellung finden. Ausgezahlte Gehälter werden zu großen Teilen in

Koblenz und der Region wieder ausgegeben und führen zu einer Belebung des Wirtschaftskreislaufes.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Herstellung von Gewerbebauten und Erschließungsanlagen führt auch bei den aktuellen Bauvorschriften z.B. durch die Zementproduktion zu erheblichen CO₂-Emissionen. Auch die Beheizung und der zu erwartende Fahrzeugverkehr kann derzeit noch nicht CO₂-neutral abgewickelt werden.

Mit der Überplanung weitläufiger Freiflächen ist zudem stets der Verlust wertvoller Räume für die Kaltluftproduktion verbunden, die zum Erhalt des Stadtklimas beiträgt.

Historie: