



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0252/2023/1		Datum: 09.10.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
Betreff:			
Stadtgrün Koblenz-Lützel - klimaorientierte Quartiersentwicklung "Gewerbegebiet am Wallersheimer Weg"			
Gremienweg:			
16.11.2023	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
06.11.2023	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
31.10.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung eines nachhaltigen Konzeptes für eine klimaorientierte Quartiersentwicklung für den Bereich des Gewerbegebietes am Wallersheimer Weg.

Der Stadtrat beschließt die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich entsprechend der Anlage 1.

Begründung:

Die städtebauliche Erneuerung hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken und zu verbessern. Sie dient vorrangig der Stärkung der Innenentwicklung und unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftsstrukturellen und demographischen Wandels sowie der Folgen der Konversion.

Wesentliche Zielsetzungen sind deshalb insbesondere

- die Schaffung resilienter und klimaangepasster Stadtstrukturen
- die nachhaltige Verbesserung der Arbeits-, Wohn- und Umweltqualität
- die Pflege und Erhaltung des baulich-kulturellen Erbes
- der Umbau der Siedlungs- und Stadtstrukturen
- der Anstoß und die Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels

Die klimagerechte Stadt- und Quartiersentwicklung ist explizit eine Aufgabe des Stadtumbaus - §171a BauGB – Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Deshalb sollen in Zukunft noch stärker die Aspekte der klimaschonender und klimaverbessernden Maßnahmen in den Blick rücken und in konkreten Maßnahmen und Projekten umgesetzt werden. Es sollen insbesondere das Quartiers- / Stadtklima und die grüne Infrastruktur verbessert werden.

Eine Vielzahl von Maßnahmen können sich grundsätzlich auf alle drei baulich-räumlichen Handlungsebenen des Stadtumbaus beziehen:

- a) Gebäude (bauliche/energetische Aufwertung, Umbau und Rückbau)
- b) Grün- und Freiflächen (qualitative und mikroklimatisch wirksame Verbesserung, Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung)
- c) Infrastruktur (Anpassung und Sicherung der Grundversorgung), einschl. Ausbau/Nutzung Erneuerbarer Energien soweit möglich

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) "Stadtgrün Koblenz-Lützel" hat bereits klimarelevante Aspekte berücksichtigt bzw. entsprechende Ziele formuliert.

Auf dieser Basis soll für den Bereich des Gewerbegebietes am Wallersheimer Weg im Fördergebiet "Stadtgrün Lützel" ein Konzept für eine nachhaltige, klimaangepasste und zukunftsorientierte Entwicklung des Gebietes erarbeitet werden, welches auch für andere Stadtgebiete als Vorbild wirken kann.

Ist-Situation

Das Gewerbegebiet entlang des Wallersheimer Wegs ist mit seinen wesentlichen Lebensmittelangeboten für die Nahversorgung, insbesondere für die angrenzenden Stadtteile, von erheblicher Relevanz. Es liegt gemäß dem ISEK Stadtgrün Koblenz-Lützel im Teilbereich B, einem Verflechtungsbereich aus Gewerbe und Wohnnutzungen (ca. 25 ha). Bisher wurden die Entwicklungspotentiale dieses Bereiches noch nicht weiter konkretisiert, sind aber als Handlungsfelder im ISEK unter – 1.4.1 Entsiegelung und Begrünung grauer Infrastruktur – enthalten.

Der Bereich ist städtebaulich äußerst heterogen und erstreckt sich von der Rheinkaserne bis zur westlichen Seite der Neuendorfer Straße. Er ist geprägt von versiegelten Oberflächen, unterschiedlichen Gebäudestellungen, Dachformen, Fassaden und Geschossigkeiten sowie von diversen Nutzungsarten von Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Gewerbe und Wohnen bzw. Mischnutzungen. Der Wallersheimer Weg, der geradlinig durch diese heterogene Bau- und Nutzungsstruktur verläuft, ist nicht zониert. Die großflächigen Parkplatz- und Lagerflächen verstärken den überbreiten Eindruck der Fahrbahn. Einer räumlichen und baulichen Adressbildung stehen die zahlreichen Werbeanlagen und Schilder entgegen; diese drohen, das Straßenbild visuell zu überfrachten. Zudem mangelt es insgesamt an grüner Infrastruktur in diesem Bereich. Straßenbegleitgrün, begrünte Dächer sowie Fassaden sind nicht oder in nur wenigen Bereichen vorhanden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Gewerbe und Wohnen besteht eine Gemengelage-Problematik. Wenige Freiflächen, ein hoher Versiegelungsgrad und wenige Grünflächen sind der Grund für sehr geringe Aufenthaltsqualitäten. Vor allem der überwiegend gewerblich genutzte Teilbereich zählt durch den hohen Versiegelungsgrad zu den intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereichen.

Gemäß Solarkataster der Stadt Koblenz (Stand Ende 2013) sind gesamtstädtisch nur 3% der Photovoltaikpotenziale ausgeschöpft. Gemäß Solarkataster können in diesem Areal einige Dachflächen als Potenzialflächen für Photovoltaik, aber auch für Solarthermie eingestuft werden. Weiterhin ist der Anteil an Flachdächern hoch, so dass grundsätzlich auch eine Eignung für Dachbegrünung bestehen könnte.

Aufgabenstellung / Zielsetzung

Es soll ein Konzept für diesen Bereich erstellt werden, welches die Ist-Situation des Gewerbebereiches am Wallersheimer Weg als Verflechtungsbereich näher betrachtet und die Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten für eine klimatische und strukturelle Verbesserung aufzeigt.

Hierfür wurde das Planungsbüro energielenker projects GmbH aus Langen beauftragt. Das Konzept wird im Rahmen des Fördergebietes Stadtgrün Koblenz-Lützel gefördert.

Auf Basis der funktionalen und strukturellen Potentiale des Gebietes sollen die Möglichkeiten der Entwicklung aufgezeigt werden. Dabei sollen auch Aspekte der Nachverdichtung, Entsiegelung, flächensparende Bauweise, Nach-, Folgenutzung bzw. Neukonzipierung von mindergenutzten Teilflächen sowie die Schaffung von nachhaltig qualitativ wertvollen Freiräumen u. ä. betrachtet werden.

Gleichzeitig sollen konkrete Klimaziele, Handlungsfelder sowie Projekte und Maßnahmen erarbeitet werden.

Dabei sind auch Bausteine wie eine Modernisierungsrichtlinie mit dem Thema Entsiegelung und Begrünung, nachhaltiges Wassermanagement, Fördermöglichkeiten und Informationsplattformen für Bürger*innen und Gewerbetreibende, und konkrete Modellvorhaben als stadtökologische Vorzeigeprojekte zu betrachten.

Die Aspekte der klimaverbessernden Maßnahmen sollen im Besonderen in den Blick rücken und in konkrete Maßnahmen und Projekte umgesetzt werden. Auch energetische Gebäudesanierungen und der Ausbau bzw. die lokale Nutzung von erneuerbaren Energien sind ein wesentliches Element.

Es sollen mit Hilfe von Anreizprogrammen mehr Eigentümer*innen und Gewerbetreibende dazu zu bewegt werden, z.B. ihre Gebäude zu begrünen, Flächen zu entsiegeln, zu begrünen und ein nachhaltiges Wassermanagement zu etablieren und so zu einer Milderung der Überwärmungsbereiche sowie zur Prävention vor Hochwasser durch Starkregenereignisse beizutragen und die Aufenthaltsqualität zu steigern. Entsprechende Förderprogramme und Beratungen werden hier zu betrachten sein.

Die Konzeptentwicklung beinhaltet insbesondere folgende Bausteine:

1. Bestandsaufnahme / Zieldefinition - SWOT-Analyse "klimaorientierte Gebietsentwicklung"
2. Beteiligungsprozess
3. Konzeptentwicklung / Lösungsansätze / Umsetzungsstrategien

Nächste Schritte

Die nächsten Schritte sind im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse des Gebietes, die Akteure vor Ort zu kontaktieren und mit Ihnen ins Gespräch zu kommen, Ihre Wünsche, Probleme, Absichten oder Möglichkeiten für eine positive Entwicklung des Gebietes zu erfahren.

Weiterhin sind dann kleine Runden mit Interessierten Akteuren geplant, um die potentiellen Handlungsfelder abstecken zu können. Auch Investoren, die als Vorreiter bereits zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklungen umgesetzt haben können hilfreiche Partner im Prozess sein.

Es soll nach Möglichkeit ein Netzwerk (Energieeffizienz-Netzwerk) aufgebaut werden, welches mit Unterstützung von Landes- und Bundesorganisationen die Vorteile der Prozessbegleitung und Maßnahmenumsetzung nutzen kann.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der SWOT-Analyse gilt es auch zu klären welche Verfahren und Methoden erforderlich sind, um die definierten Ziele umsetzen zu können.

Um alle erforderlichen Möglichkeiten offen zu halten, soll der Beginn der vorbereitenden

Untersuchung des Bereiches "Gewerbegebiet am Wallersheimer Weg" gemäß § 141 BauGB beschlossen werden. Der Untersuchungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.

Die vorbereitende Untersuchung dient dazu, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Zudem sollen die städtebaulichen und strukturellen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung und Entwicklung des Gebietes ermittelt werden, um darauf aufbauen ein nachhaltiges Konzept zu entwickeln.

Mit dem Beschluss wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchung eingeleitet. Der Beschluss wird entsprechend ortsüblich bekannt gemacht.

Anlage/n:

Untersuchungsgebiet "Gewerbegebiet am Wallersheimer Weg"

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorbereitende Untersuchung und Erarbeitung des Konzeptes erfolgt im Rahmen des Städtebauförderprojektes "Stadtgrün Koblenz-Lützel" und wird zu 90% gefördert.

Die konsumtiven Haushaltsmittel für den Auftrag in Höhe von rd. 62.000 Euro stehen in diesem Jahr im Produkt 5111 des Teilhaushalts 10 zur Verfügung.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Mit Hilfe der vorbereitenden Untersuchung und Erarbeitung eines nachhaltigen Konzeptes für eine klimaorientierte Quartiersentwicklung für den Bereich des Gewerbegebietes am Wallersheimer Weg sollen konkrete Klimaziele, Handlungsfelder sowie Projekte und Maßnahmen für den Bereich entwickelt werden.

Historie:

- BV/0829/2020 - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Stadtgrün Koblenz-Lützel"
- BV/0252/2023: Die Vorlage wurde in der Sitzung des ASM am 27.06.2023 ohne Beschlussempfehlung vertagt.