

04.10.2013

**Gesamtfortschreibung des Regionalplans
Entwurf der Stellungnahme der Stadt Offenburg**

1. Siedlungsentwicklung Wohnen (Kapitel 2.4.1)

Mit der vom Regionalverband beabsichtigten Festlegung von Orientierungswerten zur Begrenzung der Wohnbauflächenentwicklung wird das Ziel einer Reduzierung des „Flächenverbrauchs“ und damit des Erhalts von Natur und Landschaft verfolgt. Auch die Stadt Offenburg hat grundsätzlich zum Ziel, nur in begrenztem Umfang neue Bauflächen zu entwickeln, da ein ressourcenschonender Umgang mit dem Boden sinnvoll und wichtig ist. Die Stadt Offenburg ist bereits seit längerem intensiv tätig, Innenentwicklungsreserven zu aktivieren (Kasernen, Bahnflächen, Spinnerei, Reserven in den Stadtteilen). In den letzten Jahren wurde ein umfassendes Baulandkataster erstellt. Eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung wird auch Ziel des in Aufstellung befindlichen Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) sein, für das das Land Baden-Württemberg zwischenzeitlich erfreulicherweise die beantragte Förderung bewilligt hat.

Dessen ungeachtet wird auch in Zukunft in Offenburg nicht vollständig auf Außenentwicklungen verzichtet werden können. Hierbei ist die oberzentrale Funktion Offenburgs und seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen und Einpendlern zu beachten. Auch raumordnerisch ist es sinnvoll, wenn in Offenburg arbeitende Menschen auch die Möglichkeit haben, hier Wohnraum zu finden. Nach Einschätzung der Verwaltung besteht derzeit in Offenburg eine ungewöhnlich hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bei der künftigen Wohnraumentwicklung darf es daher für Offenburg keine zu starren Einschränkungen geben, um ausreichend flexibel in der Entwicklung zu sein.

Es ist daher zu begrüßen, dass im Regionalplan zur künftigen Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen keine verbindliche Vorgabe als Ziel der Raumordnung erfolgen soll, sondern stattdessen ein Orientierungswert als Grundsatz der Raumordnung aufgenommen werden soll, der noch eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Eine Regelung im Regionalplan muss definierte Spielräume bieten, um die örtlichen Besonderheiten des Oberzentrums Offenburgs und die mit der oberzentralen Funktion verbundenen heutigen und künftigen, noch nicht alle im Detail bekannten Anforderungen zu berücksichtigen.

Für die zentral im Rheintal gelegenen Oberzentren Freiburg und Offenburg soll laut Entwurf der gleiche auf die aktuelle Einwohnerzahl bezogene Zuwachsfaktor von 0,45 % angewendet werden wie für alle anderen Gemeinden im „Siedlungsbereich“. Hier ist eine genauere Begründung erforderlich, warum ein Zuwachsfaktor von 0,45 % für Offenburg sachgerecht ist. Es erscheint nicht sachgerecht, den gleichen Zuwachsfaktor sowohl für die Oberzentren wie auch für verschiedene kleinere Gemeinden mit geringerer zentralörtlicher Funktion anzuwenden, die zum Teil in engen Schwarzwaldtälern liegen und damit schon auf Grund der naturräumlichen Gegeben-

heiten wesentlich geringere Entwicklungsmöglichkeiten und -erfordernisse aufweisen.

Hier ist – wie vergleichbar bei den Siedlungsbereichen Gewerbe – eine Differenzierung erforderlich, die auf die Lage und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden sowie die zentralörtliche Funktion (Oberzentrum) Bezug nimmt. Den besonderen Anforderungen des Oberzentrums würde gerecht werden, wenn für die Oberzentren auf eine Begrenzung der Wohnbauflächenentwicklung generell verzichtet würde und so die besondere oberzentrale Funktion berücksichtigt wird. Eine vergleichbare Regelung ist für die Gewerbeflächenentwicklung bereits vorgesehen. Hilfsweise ist für Oberzentren ein höherer Zuwachsfaktor als Orientierungswert vorzusehen als für Gemeinden anderer zentralörtlicher Funktion

Weiter ist zu differenzieren, ob der Wohnungsmarkt in der jeweiligen Gemeinde bereits gesättigt ist, oder ob noch ein Nachholbedarf besteht. Für Offenburg ist die derzeit bestehende ungewöhnlich hohe Nachfrage nach Wohnraum, verbunden mit einem Engpass beim Wohnungsangebot, zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind noch folgende Anpassungen erforderlich:

Es ist klarzustellen, dass die geplanten Orientierungswerte für die Wohnbaulandentwicklung nur auf neue Ausweisungen im Flächennutzungsplan anzuwenden ist. Unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes für die Beteiligten an laufenden Baulandentwicklungen kann sie nicht auf bereits bestehende Ausweisungen im Flächennutzungsplan und laufende Baulandentwicklungen angewendet werden.

Es ist nicht möglich und auch nicht sinnvoll, jedes Jahr im gleichen Umfang Bauland auszuweisen. Auf Grund von nicht oder nur schwer beeinflussbaren äußeren Rahmenbedingungen wie z.B. Eigentümerzustimmungen und damit verbundenen Verfahrensdauern schwankt die Ausweisung von Bauland über die Jahre stark. Es ist daher klarzustellen, dass der im Regionalplan vorgesehene Orientierungswert als Mittelwert über die zu definierende Laufzeit des Regionalplans zu sehen ist und nicht pro Jahr gesondert anzuwenden ist.

Gemäß Kapitel 2.4.0.3 der Plansätze ist vorgesehen, „verfügbare Bauflächenpotenziale in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, bislang noch nicht bebaute Flächen [...] auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen“. Es ist zu begrüßen, dass in der Begründung hierzu klargestellt wird, dass nur die „tatsächlich und rechtlich verfügbaren Bauflächenpotenziale und Bauflächenreserven“ zu berücksichtigen und anzurechnen sind. Wir gehen davon aus, dass diese Klarstellung sowohl für unbeplante Innenbereiche wie auch für Bebauungsplangebiete gilt.

Der Entwurf des Regionalplans sieht vor, die als Berechnungsgrundlage zu Grunde zu legenden Bruttowohndichten allein nach der zentralörtlichen Funktion zu definieren. Für Freiburg und Offenburg soll die gleiche Bruttowohndichte von 90 Einwohnern/ha als Berechnungsgrundlage angesetzt werden. Dies ist jedoch nicht sachgerecht. Bei dieser Festlegung muss auf die jeweilige siedlungsstrukturelle und naturräumliche Situation Rücksicht genommen werden, die in Freiburg und Offenburg deutlich unterschiedlich ist. So weisen Gemeinden ohne oder mit geringer zentralörtlicher Funktion im unmittelbaren Umland von Freiburg zum Teil eine deutlich dichtere Bebauung als die meisten Offenerburger Stadtteile auf. Die als Berechnungsgrundlage

zu Grunde zu legende Bruttowohndichte ist daher nicht nur nach der zentralörtlichen Funktion zu bestimmen. Für Offenburg als Oberzentren im „Verdichtungsraum im ländlichen Raum“ ist maximal die gleiche Bruttowohndichte wie für Mittelzentren im „Verdichtungsraum“ zu Grunde zu legen.

2. Siedlungsentwicklung Gewerbe (Kapitel 2.4.2)

Der „Gewerbepark Raum Offenburg“ soll „von Nutzungen, die ihrer Funktion als Standorte für großflächige oder stark emittierende Betriebe entgegenstehen oder diese einschränken, freigehalten werden. Baugrundstücke sollen eine Mindestgröße von 1 Hektar nicht unterschreiten“ (Plansätze 2.4.2).

Diese Einschränkung ist nicht erforderlich und wird abgelehnt. Es ist kein Grund zu erkennen, warum die zulässigen Nutzungen und Grundstücksgrößen im Gewerbepark Raum Offenburg eingeschränkt werden sollen, in anderen interkommunalen Gewerbegebieten in der Umgebung Offenburgs jedoch freigegeben werden sollen. Primäre Zielsetzung des Gewerbeparks Raum Offenburg (Gewerbepark „hoch³“) ist es, mangels geeigneter anderweitiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen in Offenburg und in den Umlandgemeinden, sukzessive einen größeren, zusammenhängenden gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt für die kommenden Jahre und Jahrzehnte im Raum Offenburg zu schaffen. Damit sollen in erster Linie räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung orts- und regionsansässiger Betriebe im Sinne des Gewerbebestandsschutzes geboten und die Abwanderung bestehender Unternehmen wegen fehlender Ansiedlungsmöglichkeiten vor Ort verhindert werden. Aus dieser Zielsetzung ergibt sich auch die Anforderung, je nach Größe der ansiedlungsinteressierten Unternehmen und des erforderlichen Flächenbedarfs auch Grundstücke entsprechender Größenordnung zu bilden und flexibel parzellieren zu können. Eine Beschränkung der Grundstücksgröße auf mindestens ein Hektar lässt sich mit dieser Zielsetzung nicht vereinbaren. Die oben genannte Einschränkung ist daher zu streichen.

3. Einzelhandelsgroßprojekte (Kapitel 2.4.4)

Das geplante Möbelhaus Braun, für das das Raumordnungsverfahren inzwischen abgeschlossen ist, ist als „Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ zu ergänzen.

4. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren (Kapitel 3.1)

Der Regionalverband hat zu den beabsichtigten Neuausweisungen begrüßenswerter Weise eine Vorabstimmung mit der Stadtverwaltung Offenburg durchgeführt, um den Regionalplanentwurf mit aktuellen gemeindlichen Planungen abzugleichen. Zuvor noch vorhandene Überschneidungen mit aktuellen Planungen der Stadt Offenburg und Flächenausweisungen des Flächennutzungsplans bestehen dadurch nicht mehr.

Die zusätzliche Ausweitung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren stellt jedoch eine Einschränkung für künftige, noch nicht bekannte Entwicklungen dar. Die Begründung des Regionalverbands für die starke Ausweitung der regionalen Grünzüge bleibt sehr allgemein. Die im Rahmen der Offenlage vorgelegte tabellarische Begründung für die Grünzäsuren ist sehr knapp gefasst. Hier ist angesichts der damit

verbundenen Beschränkungen für die gemeindliche Entwicklung eine ausführlichere Begründung erforderlich.

Hinzuweisen ist noch auf folgende Einzelpunkte:

- Das bestehende Klärwerk des AZV Raum Offenburg liegt im regionalen Grünzug. Die heutige und künftige Nutzung darf hierdurch nicht erschwert werden.
- Eine Grünzäsur grenzt unmittelbar nördlich an den Betriebsstandort der Fa. Burger an der Okenstraße in Bohlsbach an. Die gewerbliche Tätigkeit darf hierdurch nicht erschwert werden.
- Die geplante Skateranlage in Windschlag liegt im regionalen Grünzug. Die Umsetzung dieser Planung darf hierdurch nicht erschwert werden.

5. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Kapitel 3.2)

Auch zu den neu vorgesehenen Vorranggebieten ist eine Vorabstimmung mit der Stadt Offenburg erfolgt. Überschneidungen mit laufenden Planungen und bestehenden Nutzungen wurden berücksichtigt.

Die vorgelegte tabellarische Begründung für die einzelnen Vorranggebiete ist sehr knapp gefasst. Hier ist angesichts der damit verbundenen Beschränkungen für die gemeindliche Entwicklung eine ausführlichere Begründung erforderlich.

Auf Offenburger Gemarkung sind bereits durch FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiete zahlreiche Gebiete für den Naturschutz reserviert, die auch im Regionalplan nachrichtlich dargestellt sind. Dieser Sachverhalt ist in die Abwägung zur die Ausweisung weiterer Vorranggebiete einzustellen.

6. Vorrangfluren Stufe 1 und Biotopverbund

In der Raumnutzungskarte sind „Vorrangfluren Stufe 1“ der Landwirtschaft sowie „Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbunds“ nachrichtlich dargestellt.

Diese nachrichtliche Darstellung kann Missverständnisse hervorrufen, da der Datenbestand offensichtlich nicht aktuell ist. So sind bereits bebaute Flächen des Gewerbeparks Raum Offenburg als „Vorrangfluren Stufe 1“ dargestellt. Eine Teilfläche des Gewerbeparks ist als „Kernfläche, Trittsteine und Verbundkorridor des Biotopverbunds“ dargestellt.

Diese Darstellungen sind daher zu überprüfen und vorzugsweise zu streichen.

Die „nachrichtliche Übernahme“ „Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbunds“ war der Stadt Offenburg bisher nicht bekannt und ist nicht mit der Stadt Offenburg abgestimmt. Ohne vorherige vertiefte Information und Abstimmung kann diese Darstellung nicht in den Regionalplan übernommen werden.

7. Verkehr (Kapitel 4.1)

7.1 Allgemeine Aussagen

In Kapitel 4.1.0 der Plansätze ist als Grundsatz enthalten: „Beim Aus- und Neubau von Verkehrswegen soll der flächensparende Ausbau Priorität vor einem Neubau von Verkehrstrassen, die Trassenbündelung Vorrang vor der Anlage neuer Trassen haben“.

Dies ist generell raumordnerische sinnvoll. Jedoch kann es im Einzelfall, zum Beispiel beim Bahnausbau, verträglicher sein, eine neue Trasse zu wählen als die bestehende Trasse auszubauen.

Der Grundsatz ist daher wie folgt zu ergänzen: „
Beim Aus- und Neubau von Verkehrswegen soll
- der flächensparende Ausbau Priorität vor einem Neubau von Verkehrstrassen,
- die Trassenbündelung Vorrang vor der Anlage neuer Trassen
haben, wenn es sich hierbei um die menschen- und umweltverträglichste Lösung handelt.“.

7.2 Schienenverkehr

Es ist sehr zu begrüßen, dass der Güterzugtunnel Offenburg und der Aus-/Neubau 3. und 4. Gleis Offenburg – Riegel im Textteil des Regionalplans als Vorschlag genannt sind. Zu dieser Planung von großer Wichtigkeit und hoher Raumbedeutsamkeit ist jedoch eine reine Nennung als Vorschlag nicht ausreichend. Mindestens ist eine Ausweisung als „Trassenfreihaltung“ vorzunehmen. Diese Ausweisung ist nicht nur im Textteil, sondern auch in der Raumnutzungskarte vorzunehmen, damit diese raumbedeutsame Planung dort vermerkt ist und eventuelle Überschneidungen mit anderen Planungen deutlich werden. Soweit südlich von Offenburg noch zwei unterschiedliche Trassenalternativen bestehen, können beide Trassen als „Trassenfreihaltung“ ausgewiesen werden.

Zu begrüßen ist, dass die Anbindung von Offenburg (und Freiburg) an das innerdeutsche und europäische (Eisenbahn-)Hochgeschwindigkeitsnetz im Textteil als Grundsatz enthalten ist.

In der Raumnutzungskarte sind alle bestehenden Bahnhöfe mit demselben Symbol dargestellt. Hier sollte für die Bahnhöfe Offenburg und Freiburg ein gesondertes Symbol verwendet werden, um der oben genannten Bedeutung als Verknüpfungspunkt mit dem Eisenbahn-Fernverkehrsnetz Rechnung zu tragen. Das Symbol ist mit dem o.g. Grundsatz zu verknüpfen.

Es finden sich in der Raumnutzungskarte und im Textteil keine Aussagen zu geplanten Bahnhaltepunkten. Geplante Bahnhaltepunkte wie z.B. OG-Landratsamt/Messe sollten wegen ihrer hohen Raumbedeutsamkeit in der Raumnutzungskarte und im Textteil dargestellt werden.

7.3 Straßenverkehr

Auch bei Offenburg berührenden regionalbedeutsamen Straßenprojekten sollten nicht nur Vorschläge genannt werden, sondern eine verbindlichere Festlegung zumindest als „Trassenfreihaltung“ erfolgen.

Die regionalbedeutsamen Straßenprojekte sollten nicht nur im Textteil genannt werden, sondern wegen ihrer Raumbedeutsamkeit auch in die Raumnutzungskarte eingetragen werden. Gegebenenfalls können auch mehrere Alternativtrassen dargestellt werden, um die entsprechenden Trassen freizuhalten.

7.4 Luftverkehr

Gemäß Regionalplanentwurf sollen die Flugplätze Offenburg, Lahr, Freiburg und Bremsgarten für Zwecke der Allgemeinen Luftfahrt bedarfsgerecht erhalten und gesichert werden. Dies entspricht für den Flugplatz Offenburg jedoch nicht mehr der aktuellen Situation. Auf Beschluss des Gemeinderats Offenburg wurde der Flugplatz Offenburg schon vor einigen Jahren als Sonderlandeplatz eingestuft und dient nur noch dem Segelflugbetrieb sowie einzelnen Unternehmen und nicht mehr der Allgemeinen Luftfahrt. Er ist daher nicht zu nennen.

8. Energie (Kapitel 4.2)

Zwar bieten sich für eine Nutzung von Photovoltaik in erster Linie Dachflächen an, weil somit nicht zusätzlich in Natur und Landschaft eingegriffen wird. An geeigneten Standorten sind jedoch auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen ein sinnvolles Instrument, um die für die Energiewende und den Klimaschutz erforderliche Zunahme der erneuerbaren Energien zu erreichen.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen im Erneuerbare Energien-Gesetz sind solche Anlagen vorzugsweise außerorts entlang von Autobahnen und Eisenbahnstrecken zu errichten. Diese Bereiche sind im Regionalplan jedoch häufig als regionale Grünzüge ausgewiesen. Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage greift in einen regionalen Grünzug deutlich weniger ein als z.B. ein Industriegebiet mit umfassenden versiegelten Flächen und Störungen durch Verkehr und Emissionen. Es ist daher vor dem Hintergrund des Klimaschutzziels zu begrüßen, dass jetzt eine Ausnahmeregelung im Regionalplan getroffen werden soll, so dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen auch in regionalen Grünzügen errichtet werden können.