



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Lütkenhaus	Datum: 18.11.2013	Az.: -0688 Lü	Drucksache Nr.: 249/2013
-----------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	27.11.2013	vorberatend	öffentlich	
Ortschaftsrat Sulz	28.11.2013	vorberatend	öffentlich	
Ortschaftsrat Kuhbach	03.12.2013	vorberatend	öffentlich	
Ortschaftsrat Reichenbach	04.12.2013	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	09.12.2013	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

### Betreff:

Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein  
- Stellungnahme zum Entwurf (Offenlage)

### Beschlussvorschlag:

Folgende Anregungen sind im Beteiligungsverfahren gegenüber dem RVSO vorzubringen:

1. Der interkommunale Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr ist als zusammenhängende Konversionsfläche in der Raumnutzungskarte Regionalplan darzustellen.
2. Der Regionale Grünzug nördlich der B 36 ist herauszunehmen und der Grünzug westlich und nördlich von Hugsweier zu reduzieren.
3. Bei der Darstellung der Flächen mit naturrechtlichem Schutz (Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege) im Bereich des Konversionsareals sind die Bestandsflächen einzuhalten.
4. Es soll keine Festsetzung einer Mindestgröße bei Bauflächen innerhalb des IGP Raum Lahr erfolgen.
5. Die Regionalen Grünzäsuren sind weiterhin schematisch als Balken darzustellen.
6. Im Regionalplan ist sicher zu stellen, dass die Betriebe Dammenmühle und Sägewerk trotz ihrer Lage in einer Regionalen Grünzäsur existenzsichernde Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sitzungstag:</b>	<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Enthalt.		

Anlage(n):

- Regionalplan Gesamtfortschreibung Ausschnitt Raumnutzungskarte Lahr
- Synopse Änderungen im Bereich IGP Raum Lahr

## Begründung:

### **1. Regionalverband Südlicher Oberrhein und Regionalplan**

Der Regionalverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts ist seit 40 Jahren die politische Ebene der Region Südlicher Oberrhein und nimmt regionale Planungs- und Entwicklungsaufgaben wahr. Er besteht aus der Verbandsversammlung und ihrer Geschäftsstelle.

Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur verbindlichen Koordination der Raumnutzungen in der Region. Er enthält rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

#### **1.1 Regionalplan 1995**

Der derzeit gültige Regionalplan 1995 ist seit dem 05.08.1995 rechtskräftig.

Die Aufstellung oder Änderung eines Regionalplans erfolgt in einem förmlichen Verfahren nach Landesplanungsgesetz, bei dem neben den Gemeinden und den Trägern öffentlicher Belange auch die Öffentlichkeit beteiligt wird (Offenlage des Planentwurfs). Nach Beratung und Beschluss in den Verbandsgremien wird der Regionalplan als Satzung beschlossen. Rechtsverbindlich wird der Regionalplan mit der Genehmigung durch die Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde (Wirtschaftsministerium).

#### **1.2 Gesamtfortschreibung Regionalplan Südlicher Oberrhein**

Nachdem der bisherige Regionalplan in weiten Teilen unverändert seit 1995 besteht, die fachlichen Grundlagen z. T. sogar auf das Jahr 1980 zurückgehen, hat die Verbandsversammlung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein am 10.12.2010 den Beschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein gefasst. Am 18.07.2013 hat die Verbandsversammlung den Offenlage-Entwurf festgestellt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen.

### **2. Auswirkungen auf die Stadt Lahr**

#### **2.1 Bereich Interkommunaler Gewerbepark Raum Lahr**

Bereits bei der Ausarbeitung des Entwurfs zur Gesamtfortschreibung wurden seitens der Regionalverbandsverwaltung in 2012 und 2013 intensive Abstimmungsgespräche mit den Kommunen geführt. Dabei ging es bei den Flächendarstellungen auf Lahrer Gemarkung hauptsächlich um die Flächen des Interkommunalen Gewerbeparks Raum Lahr und die daran angrenzenden Bereiche.

Bisher sind im aktuellen Regionalplan hier zwei Flächen als interkommunaler Gewerbepark dargestellt, getrennt durch einen regionalen Grünzug im Bereich der mittleren Seen und des Hugsweierer Wäldchens. Der Regionale Grünzug erstreckt sich darüber hinaus nach Westen bis über die Autobahn A5 an die Unditz. Zwischen der Autobahn A5 und der nördlichen Fläche des Gewerbeparks ist ein Vorranggebiet zur Sicherung von Rohstoffen (Kiesabbau) dargestellt.

Schon im Jahr 2000 hatte die Stadt Lahr die Herausnahme des regionalen Grünzugs und des Vorranggebietes Kiesabbau in diesem Bereich beantragt. Hintergrund war und ist die Entwicklungsmöglichkeit des IGP Richtung Autobahn. In einem Gutachten hatte die Planungsgruppe Ökologie und Umwelt Süd auf den ungünstigen Zuschnitt und die eher geringe Leistungsfähigkeit des Grünzugs zwischen Autobahn und gewerblichen Bauflächen hingewiesen. Als Kompensationsvorschlag für den Wegfall des Grünzuges wurde eine Neuausweisung zwischen Allmannsweier und Kürzell in Richtung Ottenheimer Wald vorgeschlagen (überlappend mit bestehendem Wasserschutzgebiet). Der Antrag der Stadt Lahr wurde nach dem Rückzug der Wigginsgroup mit dem Hinweis auf den Bearbeitungsstopp für Einzeländerungen und den Verweis auf die anstehende generelle Fortschreibung des Regionalplans seitens des RVSO zurückgestellt.

Bei den zurückliegenden Abstimmungsgesprächen mit der Verbandsverwaltung hatte die Stadtverwaltung zusammen mit der Zweckverbandsverwaltung IGP Raum Lahr betont, dass sie an der im Rahmenplan von 2002 dokumentierten Entwicklungsplanung in Richtung Autobahn A 5 festhält.

Der Standort gilt als landesweit größte Potenzialfläche mit herausragenden Möglichkeiten. Mit Unterstützung der Landesregierung wurden die Flächen mehrfach bei Ansiedlungsvorhaben von Großansiedlungen von nationaler und internationaler Bedeutung überprüft und 2012 ins Code 24-Programm aufgenommen.

Mit dem CODE 24-Projekt Logistik-Leistungs-Zentrum (LLZ) Lahr bietet sich die einmalige Chance, einen ganz wesentlichen Beitrag zur Güterverlagerung von der Straße auf die Schiene zu leisten und damit zur Lösung des Alpen querenden Gütertransits beizutragen. Die Gesamtfläche zwischen der Autobahn A5 und dem Flugfeld soll daher in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans ohne einschränkende Gliederung durch einen regionalen Grünzug bzw. eine Vorrangfläche zum Rohstoffabbau dargestellt werden.

Dieser Forderung schloss sich die Verbandsversammlung des RVSO am 18.07.2013 in großen Teilen an. Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung verzichtet auf die Darstellung eines regionalen Grünzugs und des Vorranggebietes Kiesabbau in diesem Bereich und kennzeichnet die Fläche als Standort für kombinierten Verkehr (KV).

Allerdings wurden drei weitere Punkte des Antrags der SPD-Fraktion bei der o.g. Sitzung der Verbandsversammlung nicht behandelt.

Dies sind:

1. Darstellung des interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Raum Lahr als zusammenhängende Konversionsfläche
2. Herausnahme des Regionalen Grünzugs nördlich der B 36 sowie Reduzierung des Grünzugs westlich und nördlich von Hugsweier
3. Bei der Darstellung der Flächen mit naturrechtlichem Schutz (Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege) im Bereich des Konversionsareals sind die Bestandsflächen einzuhalten.

Zu 1.

Im Entwurf der Raumnutzungskarte RVSO werden die Flächen westlich der Landebahn als einzelne Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Auf die Darstellung eines interkommunalen Gewerbeparks wird verzichtet.

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) legt grundsätzlich fest:

- Bei der Konversion militärischer Einrichtungen sind raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen vorzusehen. Abrüstungsbedingte wirtschaftliche, städtebauliche und infrastrukturelle Nachteile sind auszugleichen, mindestens zu mildern (LEP 3.4.2)
- Der Bedarf an Bauflächen ist vorrangig auf ehemaligen oder frei werdenden militärischen Liegenschaften zu decken, sofern diese grundsätzlich für eine Bebauung oder Nachverdichtung geeignet sind (LEP 3.4.3)
- Größere Konversionsflächen, die sich für eine gewerbliche Folgenutzung eignen, sind vorrangig interkommunal zu nutzen (LEP 3.4.4).

Mit der Ausweisung einer Konversionsfläche wird der herausragenden landes- und regionalplanerischen Bedeutung dieser Vorrangfläche ohne Anrechnung auf die Eigenentwicklung der Mitgliedsgemeinden Rechnung getragen. Die Gesamtfläche soll ungegliedert und ohne Differenzierung nach dem tatsächlichen Entwicklungszustand dargestellt werden und zur Stützung des Entwicklungspotentials auf einschränkende Gliederungen verzichten.

Zu 2.

Die neu dargestellten Regionalen Grünzüge zwischen der Start-/Landebahn und Hugsweier sowie nördlich der B 36 können auf Grund der dazwischen liegenden Flughafenflächen keine Wirkung als durchgängigen Freiraumkorridor entwickeln.

Zu 3.

Die im Gesamtfortschreibungsentwurf dargestellten Vorranggebiete gehen in ihrer Ausdehnung über die vorhandenen Biotopflächen (ehem. Munitionsdepot, Hugsweierer Wäldchen und Fläche südlich der Landebahn) hinaus. Es ist keinesfalls Zielsetzung der Zweckverbandsgemeinden, die vorhanden isolierten Biotopstrukturen zu einem zusammenhängenden Verbund zu entwickeln, zumal die Flughafenflächen die Entwicklung eines durchgängigen Freiraumkorridors blockiert.

### **Flächenbeschränkung im Textteil des Regionalplans als Mindestgröße**

Im Plansatz unter Ziffer 2.4.2.4 wird das „Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr“ (Airport & Businesspark) als regionalbedeutsames Gewerbegebiet eingestuft. In den regionalbedeutsamen Gewerbegebieten sollen große zusammenhängende Gewerbeflächen und stark emittierendes Gewerbe vorsorgend vorgehalten werden. Weiter wird jedoch eine Einschränkung getroffen, wonach im Regelfall eine Mindestgröße der Baugrundstücke von einem Hektar eingehalten werden soll, um solche Flächenangebote mittel- und langfristig für die gewerbliche Wirtschaft in allen Teilräumen vorzuhalten. Sogleich soll damit einer Sogwirkung auf kleinere nichtstörende ortsverträgliche Betriebe in umliegenden Städten und Gemeinden vorgebeugt werden.

Der Zweckverband hat in der Vergangenheit zumeist großflächige Ansiedlungen ermöglicht, die auch weit über einem Hektar liegen. In Ausnahmefällen wurde diese Grenze unterschritten. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass eine solche Flächenbeschränkung nicht im Regionalplan aufgenommen werden soll.

Es ist zu erwarten, auch wenn großflächige Entwicklungen im Fokus der Vermarktung stehen, dass es auch immer wieder zu Ergänzungsansiedlungen kommen kann, sei es für bestehende großflächige Unternehmen oder auch als erster Schritt im Rahmen einer Ansiedlungsstrategie. Es hat sich bewährt, dass im Zweckverbandsareal auch kleinere Flächen angeboten werden können. Dies führte dazu, dass auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, die einen gesunden Branchenmix ergänzen. Besonders wichtig ist es auch, dass Firmen, die bereits im engen Umfeld des Zweckverbandsareals tätig sind, Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden können, ohne dass eine überregionale Standortverlagerung erfolgen muss.

## **2.2 Regionale Grünzäsuren zwischen Lahr und Sulz und zwischen Kuhbach und Reichenbach**

Im Regionalplan werden Freiräume zwischen einzelnen Siedlungskörpern in der Raumnutzungskarte als Grünzäsuren festgesetzt. Sie dienen der Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen sowie zur Sicherung und Entwicklung besonderer Funktionen siedlungsnaher Freiräume zwischen einzelnen Siedlungskörpern. Um ihren Funktionen gerecht zu werden, sollen die siedlungstrennenden Freiräume nach Möglichkeit eine Breite von mindestens 1000 Metern zwischen den bestehenden oder bauleitplanerisch festgelegten Siedlungsrändern aufweisen (Zielbreite). Im Einzelfall können aber auch siedlungstrennende Freiräume mit geringerer Breite von regionaler Bedeutung sein. Vor diesem Hintergrund werden Grünzäsuren mit einer Mindestbreite von ca. 400 Metern und einer Maximalbreite von ca. 1500 Metern im Regionalplan festgesetzt. In den Grünzäsuren findet eine Besiedlung nicht statt. Besiedlung umfasst hierbei eine bauleitplanerische Darstellung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) bzw. Festsetzung von Flächen und Gebieten mit vorrangig baulicher Prägung oder Nutzungswidmung sowie Vorhaben im Innen- und Außenbereich, sofern sie raumbedeutsam sind. Mit den Festlegungen zur Grünzäsur wird nicht eingegriffen in zum Zeitpunkt des Regionalplans ausgeübte rechtmäßige Nutzungen sowie bestehende öffentlich-rechtlich begründete Rechte, d.h. die bestehenden genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Im derzeit rechtsgültigen Regionalplan 1995 sind bereits die regionalen Grünzüge Lahr/Sulz und Kuhbach/Reichenbach verankert. Es handelt sich um schematische Balkendarstellungen mit ergänzendem Textteil, wonach Grünzäsuren zwischen den Siedlungen in der Regel mindestens 1000 Meter breit sind. Bei geringeren Breiten, die bereits durch vorhandene Baubestände bedingt sind, ist jede weitere Einengung zu vermeiden.

In der Nutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans werden die regionalen Grünzüge jetzt nicht mehr schematisch als Balken, sondern gebietsscharf dargestellt. Für die Grünzüge Lahr/Sulz und Kuhbach/Reichenbach bedeutet dies, dass die Abgrenzung entlang der Siedlungsränder verläuft. Prinzipiell hat sich damit aber nichts an der Planungsaussage geändert (Trennung der Siedlungen). Vorteile in der gebietsscharfen Darstellung sind nicht erkennbar. Eine weitere schematische Darstellung als Balken wird bevorzugt. In beiden Grünzäsuren befinden sich Einrichtungen (Sägewerk, Dammenmühle), die heute hier nicht mehr errichtet werden dürften. Eigentümer bzw. Betreiber nahmen mit der Verwaltung Kontakt auf, um ihre Zukunftsängste zu formulieren.

### **2.2.1 Regionale Grünzäsur Lahr/Sulz**

Die gebietsscharf dargestellte Grünzäsur Lahr/Sulz weist eine Breite von ca. 1.000 m auf. Innerhalb dieser Grünzäsur, jeweils ca. 500 m von den Siedlungsrändern entfernt, befindet sich der Hotel- und Gastronomiebetrieb Dammenmühle. Der Traditionsbetrieb mit seinem denkmalgeschützten Gebäude wurde Anfang des 20. Jh. als Ausflugslokal gegründet und ist über viele Jahrzehnte zu einem lebendigen Teil der Lahrer und Sulzer Stadtgeschichte geworden.

Damit der Hotel- und Gastronomiebetrieb auch weiterhin existieren kann, sind vor allem im Hotelbereich Erweiterungen unabdingbar. Es ist daher sicher zu stellen, dass bei der Darstellung einer Regionalen Grünzäsur die zum Erhalt des Betriebes notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Keinesfalls darf die Darstellung Grünzäsur zu Einschränkungen der Betriebsfähigkeit führen.

Gemäß § 35 Baugesetzbuch dürfen zwar Erweiterungen eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs stattfinden, allerdings mit der Einschränkung, dass die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein muss.

Da die Angemessenheit aber unbestimmt ist und durch Änderung des BauGB auch auf ein Minimum reduziert werden könnte, soll die Erweiterungsmöglichkeit der Dammenmühle auch im Regionalplan verankert werden. Wenn dies auf Grund der Maßstäblichkeit in der Kartendarstellung nicht möglich ist, sollte im Textteil des Regionalplans eine Ergänzung erfolgen, wonach dem Betrieb Dammenmühle eine existenzsichernde Erweiterung ermöglicht wird.

### **2.2.2 Regionale Grünzäsur Kubach/Reichenbach**

Die gebietsscharf dargestellte Grünzäsur Kubach/Reichenbach weist eine Breite von ca. 400 Metern und damit das o. g. Mindestmaß auf. Innerhalb dieser Grünzäsur, befindet sich das Sägewerk Benz, ein Familienunternehmen, das seit 1822 in mehreren Generationen an dieser Stelle Holz verarbeitet. Sägewerke wurden in Flußtälern traditionell außerhalb der Ortslagen errichtet. Diese historisch bedingte Lage darf nicht dazu führen, dass die zur Aufrechterhaltung des Betriebs notwendigen Erweiterungen nicht mehr durchgeführt werden können. Auch hier gilt, dass die Darstellung einer Grünzäsur keinesfalls zur Existenzgefährdung für den Sägewerksbetrieb führen darf. Analog zum Fall Dammenmühle ist daher auch im Regionalplan (Nutzungsplan bzw. Textteil) sicher zu stellen, dass eine existenzsichernde Erweiterung ermöglicht wird.

Karl Langensteiner-Schönborn

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.