
Sitzungsvorlage zur öffentlichen Sitzung		Drucksache Nr	DSPA 38/17-Ö
des Planungsausschusses am	25.07.17	Aktenzeichen	21.205/22

Zu Tagesordnungspunkt: 2)

**Regionalplan 2000 – 22. Änderung
Regionaler Grünzug im Landkreis Konstanz, Stadt Radolfzell a.B.**

- Einleitung des Verfahrens
 - Entwurf zur Anhörung
 - *beschließend*
-

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) Der Planungsausschuss beschließt das Verfahren zur 22. Änderung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee (Raumnutzungskarte zu Plansatz 3.1.1 - Regionaler Grünzug) nach § 12 LplG einzuleiten.**
- b) Der Planungsausschuss stimmt dem dargestellten gewerblichen Flächenbedarf zur Weiterentwicklung der Stadt Radolfzell am Bodensee zu (Anlage 2 der Sitzungsvorlage; dort die Anlage III).**
- c) Der Planungsausschuss beschließt den Anhörungsentwurf zur 22. Änderung des Regionalplans 2000 entsprechend der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage.**
- d) Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung das Anhörungsverfahren nach § 12 LplG durchzuführen.**

Erläuterung zum Tagesordnungspunkt:

Bereits im Dezember 2015 wurde die Verbandsverwaltung des Regionalverbands seitens der Stadt Radolfzell am Bodensee darüber informiert, dass sich die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt aufgrund fehlender Flächen als schwierig darstellt.

Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins im Jahr 2016 konnte sich die Verbandsverwaltung gemeinsam mit der höheren Raumordnungsbehörde und Vertretern der Stadt die Problematik ausführlich diskutieren. Grundlage des Gesprächs war u.a. die Gewerbeflächenuntersuchung der Stadt.

Diese Gewerbeflächenuntersuchung (Anlage II der **Anlage 2**) hatte zum Ergebnis, dass sich als mögliche Fläche für eine gewerbliche Weiterentwicklung die Fläche „Fohrenbühl“ anbietet, welche jedoch in einem regionalen Grünzug liegt (die Lage der Fläche ist dem Auszug der Raumnutzungskarte in **Anlage 2** zu entnehmen).

Aus diesem Grunde hat die Stadt Radolfzell am Bodensee mit Schreiben vom 30. Juni 2017 Antrag auf Änderung des Regionalplans gestellt (**Anlage 1**).

Die dem Antrag beigefügte Anlagen sind in die Begründung zur Regionalplanänderung (**Anlage 2**) eingeflossen (Anlagen I bis III).

Weitere Details sind den Anlagen zu entnehmen und können in der Sitzung erläutert werden.



Große Kreisstadt



Stadt Radolfzell am Bodensee | Marktplatz 2 | 78315 Radolfzell

Regionalverband Hochrhein-Bodensee
Verbandsdirektor Karl Heinz Hoffmann
Postfach 1742
79745 Waldshut-Tiengen

Der Oberbürgermeister

78315 Radolfzell am Bodensee
Marktplatz 2
Telefon 07732 | 81-100
Telefax 07732 | 81-401

30. Juni 2017

22. Änderung des Regionalplan 2000 Regionaler Grünzug im Lkr. Konstanz, Föhrenbühl

Sehr geehrter Herr Verbandsdirektor Hoffmann,

der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 die Beantragung der Änderung des Regionalplanes für den Bereich Föhrenbühl beschlossen und angeboten, die bestehende Grünzäsur Nr. 11 „Böhningen und Radolfzell a.B.“ in den Bereichen Flöschenwiesen und Reichenauer Wiesen nach Osten an den bestehenden Siedlungsrand heran zu erweitern.

In Abstimmung mit Ihrer Verwaltung haben wir die notwendigen Plangrundlagen (Flächenbedarfsermittlung, Umweltbericht, Gewerbeflächenuntersuchung) inzwischen erarbeitet. Ein Scoping zur Bestimmung des Rahmens der Umweltprüfung läuft bereits. Ich danke Ihnen sehr für diese frühzeitige Unterstützung, das Planverfahren zügig anzugehen und den Antrag in der Sitzung des Planungsausschusses des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee am 25. Juli 2017 in Konstanz zu behandeln.

Die Stadt Radolfzell benötigt neue Gewerbeflächen. Radolfzell liegt in der regionalplanerischen Entwicklungsachse Singen-Konstanz und ist als Mittelzentrum mit den Funktionszuweisungen Schwerpunkt für Dienstleistungen, Industrie, Gewerbe und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage ist Radolfzell durch naturschutzrechtliche und regionalplanerische Vorgaben in seiner baulichen Entwicklung sehr begrenzt. Radolfzell kann seine Funktion als Mittelzentrum nur wahrnehmen, wenn Flächen, die im regionalen Grünzug liegen, beansprucht werden.

In den vergangenen elf Jahren, seit dem der fortgeschriebene Flächennutzungsplan 2015 am 13. Juli 2006 rechtswirksam wurde, hat die Stadt Radolfzell lediglich das Gewerbegebiet in der Ziegelei Rickelshausen (2,00 ha) neu entwickeln können. Derzeit verfügt die Stadt kurzfristig über keine freien vermarktbareren Gewerbeflächen.

Die letzten freien gewerblichen Bauflächen sind in privater Hand und nicht aktivierbar, da sie als Erweiterungs- oder Vorhalteflächen für die Betriebe zurückgehalten werden. Hierzu zählen insbesondere die im Gewerbegebiet Brühlwiesen-Kabisländer (0,70 ha) in Böhningen und im Industriegebiet Hundertjauchert (0,45 ha) im Flächennutzungsplan genannten freien Bauflächen in bestehenden Gewerbegebieten. Die freien Bauflächen in der Kaserne (2,40 ha) und im

Hundertjauchert (5,10 ha, Altlastenfläche) sind inzwischen gewerblich bzw. durch eine Photovoltaikfreiflächenanlage genutzt.

Die Entwicklung der geplanten Gewerbefläche Reichenauer Wiesen Ost (2,95 ha) musste aufgrund schwieriger Gründungsverhältnisse aufgegeben werden. Die Fläche war nicht vermarktbare. Ebenso wird die Erweiterung Kaserne (1,50 ha), wegen schlechter Gründungsverhältnisse und wegen naturschutzfachlicher Restriktionen voraussichtlich nicht entwickelt werden können.

Die geplante gewerbliche Baufläche Kreuzbühl (7,0 ha) befindet sich noch im Bebauungsplanverfahren. Der Grunderwerb gestaltet sich hier schwierig. Zudem ist der Kreuzbühl topographisch relativ bewegt und daher für eine Gewerbeentwicklung nicht optimal geeignet.

Die geplante Gewerbefläche Kurzer Sod (2,30 ha) kann erst mittelfristig nach Erschließung des Kreuzbühls angegangen werden, da sie eine Fortführung des Kreuzbühls über die Kreisstraße K6163 hinweg nach Norden ist.

Die Bahnkonversionsfläche Güterbahnhof (1,0 ha) kann kurzfristig entwickelt werden.

Die gewerblichen Anteile in den Mischgebieten können lediglich noch im Gebiet Lohrinsel (0,80 ha), im Gleisdreieck (1,40 ha) und in Bohlingen (0,10 ha) entwickelt werden. Die Fläche Stürzkreuz Süd (0,30 ha) wird derzeit zum Wohngebiet entwickelt. Die Fläche Schiesser Ost Markthallenstraße (0,50 ha) wurde im Zuge der Schiesserkonversion inzwischen bebaut.

Anfragen der Stadt Radolfzell bei den Nachbargemeinden Steißlingen und Singen, ein interkommunales Gewerbegebiet auf Steißlinger oder Singener Gemeindegebiet zu entwickeln, wurden von den Nachbargemeinden erst kürzlich wieder mit Schreiben der VVG Singen vom 22.11.2016 ablehnend beantwortet.

Die neue Bedarfsermittlung unserer Wirtschaftsförderung vom Mai 2017 (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass für die nächsten fünf Jahre (2018-2022) ein Gewerbeflächengesamtbedarf von 12,8 ha Nettobauflächen vorhanden ist. Mit den notwendigen Erschließungs- und Grünflächen in Höhe von 30 % rechnen wir mit einer gewerblichen Bruttobaufläche von 18,30 ha.

Die kurzfristig vorhandenen Entwicklungspotenziale im Kreuzbühl sowie in der Bahnkonversionsfläche am Güterbahnhof und in den gemischten Bauflächen (insgesamt 10,30 ha) reichen hierfür bei weitem nicht aus. Die Stadt Radolfzell benötigt deshalb für den mittelfristigen Bedarf dringend eine neue Vorhaltefläche im Gebiet „Fohrenbühl“.

Begründung zur Fläche "Fohrenbühl" und Angebot der Erweiterung der Grünzäsur Nr. 11

Die geplante Gewerbefläche "Fohrenbühl" liegt nordöstlich von Böhringen. Sie grenzt im Nordosten an die Landesstraße L 226, im Osten an die im Regionalplan dargestellte Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie Sandgrube und im Süden an die im Regionalplan dargestellte Siedlungsfläche Ob den Spitzäcker an. Die Fläche "Fohrenbühl" liegt vollumfänglich im Regionalen Grünzug.

Die Gewerbeflächenuntersuchung vom 30.09.2013 (siehe Anlage) hat ergeben, dass die Fläche "Fohrenbühl" im Vergleich zu den anderen geprüften potenziellen Gewerbeflächenstandorten prioritär zu entwickeln ist.

Der Umweltbericht vom 28.06.2017 (siehe Anlage) kommt zu dem Schluss, dass im Bereich der geplanten Gewerbefläche „Fohrenbühl“ die zukünftigen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima/Luft und Kultur-

/Sachgüter als gering bis mittel zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hingegen für das Schutzgut Boden zu erwarten, da eine Bebauung mit dem Verlust aller Bodenfunktionen einhergeht.

Aus Umweltsicht wird der Standort für eine geplante Gewerbefläche als geeignet eingestuft, da keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen sind und eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes einer Neuausweisung in der freien Landschaft vorzuziehen ist. Durch die Erweiterungsflächen der Grünzäsur Nr. 11 „Böhringen und Radolfzell a. B.“ können strukturreiche Lebensräume und eine wertgebende Grünverbindung vom Radolfzeller Aachried ins Hinterland gesichert werden.

Wir beantragen, die Fläche "Fohrenbühl" aus dem regionalen Grünzug herauszunehmen.

Wir bieten an, die Grünzäsur Nr. 11 „Böhringen und Radolfzell a. B.“ in den Flächen "Flöschchenwiesen" und "Reichenauer Wiesen" nach Osten an den Siedlungsrand von Radolfzell heranzuführen, um den Verlust der Flächen des Regionalen Grünzugs im Gebiet „Fohrenbühl“ auszugleichen.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Staab

Anlagen:

- Karte zum Antrag auf Änderung des Regionalplans vom 29.06.2017
- Bedarfsermittlung Gewerbeflächen vom Mai 2017
- Gewerbeflächenuntersuchung vom 30.09.2013
- Umweltbericht vom 28.06.2017

Antrag auf Änderung des Regionalplans im Bereich Fohrenbühl und Angebot zur Erweiterung der Grünzäsur Nr. 11 im Bereich Reichenauer Wiesen / Flöschchenwiesen

Fohrenbühl (ca. 13 ha):
Reduzierung des Grünzuges

Reichenauer Wiesen:
Angebot der Erweiterung der
Grünzäsur Nr. 11 (ca. 4 ha)

Flöschchenwiesen:
Angebot der Erweiterung der
Grünzäsur Nr. 11 (ca. 3 ha)

Stadtverwaltung Radolfzell, Dezernat III, FB SPBR | Abt. Stadtplanung, mt, 29.06.2017

(404)

