

Wohnraum wird dringend benötigt

Gemeinderat schreibt Flächennutzungsplan fort – Erweiterung RIO III – Bau neuer Mehrfamilienhäuser in der Kernstadt

Osterburken. (joc) Der Osterburkener Gemeinderat hatte sich im öffentlichen Teil der Sitzung am Montag mit der recht trockenen Materie Bauleitplanung zu beschäftigen, die allerdings eine große Bedeutung für die Weiterentwicklung der Römerstadt hat. Konkret ging es um die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung zweier Bebauungspläne. Die drei aufwendigen Planwerke bilden die Grundlage dafür, dass in Osterburken und den Stadtteilen in den nächsten Jahren neue Wohnhäuser und neue Gewerbeeinheiten entstehen können.

Im Flächennutzungsplan ist hierbei insbesondere die Weiterführung des Bauländer Erfolgsmodells Regionaler Industriepark Osterburken (RIO) geregelt. In der Erweiterung RIO III sollen künftig auf einer Fläche von über 30 Hektar zahlreiche neue Gewerbeeinheiten entstehen. Die beiden Bebauungspläne sehen den Bau neuer Mehrfamilienhäuser in der Osterburkener Kernstadt vor. „Hier benötigen wir dringend neuen Wohnraum“, betonte Bürgermeister Jürgen Galm am Montag nochmals ausdrücklich.

Entscheidende Bedeutung für die Weiterentwicklung einer Region und einer Kommune hat der Flächennutzungsplan. Die flächendeckende Fortschreibung für den gesamten Verwaltungsraum ist auf die recht lange Periode von zehn bis 15 Jahren angelegt und hat damit allein schon wegen der langen Zeitdauer nachhaltige Wirkung.

Für die aktuell dritte Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Gemeindeverwaltungsverband Osterburken (bestehend aus Osterburken, Ravenstein und Rosenberg) wurde im Mai und Juni letzten Jahres die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. 41 Behörden und eine Bürgerin gaben Stellungnahmen ab.

Diplom-Ingenieur Jürgen Glaser vom Büro IFK-Ingenieure aus Mosbach stellte dem Gemeinderat am Montag das daraus resultierende über 60-seitige Planwerk – bestehend aus den Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschlägen



In der Industriepark-Erweiterung RIO III sollen auf über 30 Hektar zahlreiche neue Gewerbeeinheiten entstehen. Foto: Joachim Casel

durch das Büro – in stark komprimierter Form vor.

Hinweise habe man in den Bereichen Archäologie, Schutzgebiete und Infrastruktur erhalten. Umweltbezogene Hausaufgaben, so Glaser weiter, hätten sich bei der Umweltprüfung, der FFH-Vorprüfung und bei der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ergeben.

Der ganz entscheidende dritte Punkt betraf die Reduzierung der Flächenkulisse, die von mehreren Behörden eingefordert wurde. Der Bedarf sei hier deutlich überschritten worden. Teilweise liege man mehr als doppelt so hoch wie vorgesehen. „Das ist uns aber im Vorfeld schon bewusst gewesen“, sagte Glaser am Montag. Die Aufnahme mehrerer Flächen hatte nämlich zum Ziel, für die vorläufige Flächenkulisse auf Basis der Stellungnahme der Behörden eine fachlich fundierte Abwägungsentscheidung treffen zu können, welche Flächen beibehalten und welche gestrichen werden sollen.

Die jetzt erforderliche Reduzierung

der Flächen betreffe aber in keiner Weise die geplante Ausweitung des RIO. Der RIO III verbleibt auch mit seiner ursprünglich vorgesehenen Gewerbefläche von 32,40 Hektar vollumfänglich im Flächennutzungsplan. „Die angegebene Größenordnung wurde von den Behörden nicht hinterfragt“, betonte Glaser.

Stadtrat Werner Geiger fragte in diesem Zusammenhang, ob die einmal ins Spiel gebrachte Ausweitung des RIO in Richtung Autobahn noch ein Thema sei. Glaser erwiderte, dass der Regionalverband dies abgelehnt habe.

Dann kam man zur großen Streichliste im Bereich des Wohnungsbaus für Osterburken und die Stadtteile. Im April 2023 hatte man zunächst 24 Hektar an geplanten Wohnbauflächen in den Vorentwurf für Osterburken und die Stadtteile aufgenommen. Für die Stadt Osterburken ergibt sich bis zum Zieljahr 2035 jedoch lediglich ein Brutto-Wohnflächenbedarf von rund neun Hektar und abzüglich der bestehenden Innenentwicklungspotenziale ein Bedarf von rund sechs

Hektar.

Mit der dritten Fortschreibung wurden folgende Flächen aufgegeben bzw. in Entwicklungsflächen umgewandelt: in Osterburken die Flächen „Bremig“ und „Hundsrück“; in Schlierstadt „Lothringer II“; in Bofsheim die Flächen „Am Altenhaus“ und „Hofacker West“; und in Hemsbach die „Hohe Steige II“. Zudem soll die bisher als Wohnbaufläche dargestellte Fläche „Hofacker II“ in Bofsheim als Mischbaufläche weitergeführt werden. In Osterburken wird die Fläche „Leimengrube“ auf eine Größe von zwei Hektar reduziert.

Durch die Flächenaufgaben bzw. Umwandlungen ergibt sich insgesamt eine Reduzierung um rund 14,5 auf jetzt rund neun Hektar an Wohnbauflächen für Osterburken mit ihren Stadtteilen. „Die jetzige Flächenkulisse ist auch für den Regionalverband tragbar“, unterstrich Diplom-Ingenieur Glaser.

Der Gemeinderat billigte den vorgestellten Behandlungsvorschlag mit der reduzierten Flächenkulisse einstimmig.