



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

10.11.2017

1. Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)
 1. Beschluss zur Flächenpriorisierung
 2. Sachstandsbericht aktive Liegenschaftspolitik

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	23.10.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	27.11.2017	öffentlich

Ergänzungsvorlage

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. a) Die Baugebietsentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) erfolgt entsprechend der fortgeschriebenen Prioritätenliste in Kapitel 3.4 der Beschlussvorlage.
b) Die Verwaltung wird beauftragt, alle 2 Jahre zum Sachstand der Baugebietsentwicklung zu berichten.
2. Der Sachstandsbericht zur aktiven Liegenschaftspolitik wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	10.11.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)
 1. Beschluss zur Flächenpriorisierung
 2. Sachstandsbericht aktive Liegenschaftspolitik

Sachverhalt/Begründung:

1. Anlass

Zur Beschlussvorlage 143/17 wurden in der Beratung im Planungsausschuss am 23.10.2017 folgende Fragestellungen angesprochen:

Wann ist eine Entwicklung der Gebiete

- Obere Matten in Weier
 - Östlich der B 33 in Bühl
 - Hinter den Gärten / An den Gräben, Teilgebiete 2 und 3, in Elgersweier
 - Mittelfeldweg in Zunsweier
- möglich?

Wenn sich ein Gebiet z.B. wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit als nicht entwickelbar erweist, kann dann ersatzweise ein anderes Gebiet entwickelt werden?

Die Verwaltung greift diese Fragestellung mit der vorliegenden Ergänzungsvorlage auf.

In diesem Rahmen ist es sinnvoll, zunächst noch einmal die allgemeine Systematik des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) und die gesetzlichen Rahmenbedingungen darzustellen.

2. Grundzüge der erfolgten Flächenpriorisierung

2.1 Systematik der Flächenpriorisierung

In der Beschlussvorlage 143/17 werden die Methodik sowie die Grundzüge der Flächenpriorisierung beschrieben, diese sind:

- Umfassende Erhebung von Flächenpotentialen
- Bewertung aller möglichen Flächenpotentiale mit einem umfangreichen Kriterienkatalog
- Fokus der Kriterien auf:
 - Siedlungsentwicklung (0 bis 3 Punkte)
 - ökologische Verträglichkeit (0 bis 3 Punkte)
 - Wohnraumversorgung (0 bis 6 Punkte)
- abschließende Gesamtabwägung der hoch bewerteten Flächen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	10.11.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)
 1. Beschluss zur Flächenpriorisierung
 2. Sachstandsbericht aktive Liegenschaftspolitik

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) greift hierbei gesetzliche Vorgaben und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ebenso auf wie die vom Gemeinderat in der Sitzung am 27.03.2017 beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2013 wurde in § 1 Abs. 5 Satz 3 der Grundsatz zum Vorrang der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung neu aufgenommen. § 1a BauGB führt ergänzend aus, dass landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die Notwendigkeit ist zu begründen, dabei sind Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde zu legen. Eingriffe in den Naturhaushalt sind gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch vorrangig zu vermeiden und ansonsten durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Auch der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan treffen hierzu Vorgaben.

Es handelt sich hierbei um gesetzliche bzw. übergeordnete Vorgaben, die durch die Stadt Offenburg bei ihren Planungen zu berücksichtigen sind und auch einer gerichtlichen Kontrolle unterliegen.

Hierauf aufbauend hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.03.2017 im Rahmen der Grundsätze zur Baulandentwicklung den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ beschlossen.

Die vorgelegte Priorisierungssystematik stützt sich hierauf, berücksichtigt aber gleichzeitig auch den im Handlungsprogramm Wohnen festgestellten hohen Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. In die Priorisierung ist daher eingeflossen, ob mit einer Maßnahme maßgeblich zur Wohnraumversorgung beigetragen werden kann.

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) sieht daher keine ausschließliche Innenentwicklung vor. Es berücksichtigt auch die teilträumliche Gliederung von Offenburg und erforderliche Entwicklungen, die nur im Rahmen der Innenentwicklung nicht möglich wären.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	10.11.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)
 1. Beschluss zur Flächenpriorisierung
 2. Sachstandsbericht aktive Liegenschaftspolitik

2.2 Ergänzung der Gebiete in Elgersweier und Zunsweier

Gegenüber der Beschlussvorlage 085/17 hat die Verwaltung in der Beschlussvorlage 143/17 die Gebiete „Schleichgässchen“, Teilabschnitt 2, in Rammesweier und „Hinter den Gärten / An den Gräben“, Teilabschnitt 1B, in Elgersweier ergänzt. Sie hat damit die Hinweise aus den Ortschaften aufgegriffen, dass bei diesen Gebieten durch die in der Vergangenheit erfolgte Abschnittsbildung eine hohe Erwartungshaltung bei den Eigentümern besteht, dass diese Gebiete zeitnah entwickelt werden. Maßgeblich hierfür war auch, dass hierzu schon planerische Vorarbeiten bestehen und das Gebiet „Hinter den Gärten / An den Gräben“, Teilabschnitt 1B, bereits für eine Entwicklung konkret vorgesehen war, die nur an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft eines Eigentümers scheiterte.

Auf Grund dieser Sondersituation konnten diese beiden Teilgebiete hoch priorisiert in das Arbeitsprogramm eingefügt werden und noch vor anderen hoch priorisierten Gebieten wie z.B. der Entwicklung „In den Matten / MAN-Gelände“ in Bohlsbach oder der Entwicklung „Furtwänglerstraße“ in Zunsweier eingeordnet werden.

Mit der Aufnahme dieser beiden Gebiete ist gleichzeitig das im Planungsausschuss formulierte Anliegen umgesetzt worden, in noch stärkerem Umfang Entwicklungen in den Ortschaften aufzunehmen.

2.3 Gebiete „Furtwänglerstraße“ und „Mittelfeld“ in Zunsweier

Die Gebiete „Furtwänglerstraße“ und „Mittelfeld“ in Zunsweier waren in der Bewertung als gleichwertig mit gleicher Punktzahl eingestuft worden. Es ist daher vertretbar, wie von der Ortschaft angeregt, bei Unmöglichkeit der Entwicklung des einen Gebiets, stattdessen das andere Gebiet zu entwickeln.

3. Zeitliche Einordnung weiterer Entwicklungen

In der Sitzung des Planungsausschuss am 23.10.2017 wurde angesprochen, wann weitere Gebietsentwicklungen erfolgen können, darunter insbesondere:

- Obere Matten in Weier
- Östlich der B 33 in Bühl
- Hinter den Gärten / An den Gräben, Bauabschnitte 2 und 3, in Elgersweier

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	10.11.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)
 1. Beschluss zur Flächenpriorisierung
 2. Sachstandsbericht aktive Liegenschaftspolitik

Für diese Gebiete liegt anders als bei den Gebieten „Schleichgässchen“, Teilabschnitt 2, und „Hinter den Gärten / An den Gräben“, Teilabschnitt 1B, keine Sonder-situation vor.

Es muss daher auch auf Grund der oben in Kapitel 2.1 dargestellten rechtlichen Rahmenbedingungen daran festgehalten werden, diese Gebiete nach nachvollziehbaren Kriterien in eine Systematik einzustellen. Andernfalls wäre die Aufstellung von Bebauungsplänen für diese Gebiete auch rechtlich angreifbar.

Die Entwicklung dieser Gebiete kann daher nur im Nachgang zu den höher priorisierten Gebieten erfolgen.

4. Vorgehen bei festgestellter Unmöglichkeit einer Entwicklung

4.1 Ermittlung der Unmöglichkeit der Entwicklung

In der Sitzung des Planungsausschuss wurde das weitere Vorgehen bei festgestellter Unmöglichkeit einer Entwicklung angesprochen.

Hier empfiehlt die Verwaltung, bei allen Gebieten, bei denen bereits Anhaltspunkte bestehen, dass die Entwicklung nicht möglich sein könnte, dies dennoch systematisch abzufragen und festzustellen, so dass dies auch dokumentiert fest steht.

Dies gilt beispielsweise für das Gebiet „**Seemättle / Krestenweg**“ in Bühl. Hierbei handelt es sich um eine klassische Innenentwicklungsfläche mit einer hohen Gesamtbewertung (10 von 12 möglichen Punkten). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von ca. 10 Personen, von denen sich Einzelne gegenüber Dritten dahingehend geäußert haben, dass ihrerseits keine Mitwirkungsbereitschaft besteht.

Bevor nun auf die Entwicklung dieser Fläche verzichtet werden kann, ist die persönliche Situation und Motivation mit allen Eigentümern zu erörtern. Dabei sollen u.a. mit den nicht mitwirkungsbereiten Eigentümern auch Lösungsalternativen, wie z.B. Tauschgrundstücke, aufgezeigt werden.

4.2 Weiteres Vorgehen

Sofern sich zeigt und belegt ist, dass eine Entwicklung faktisch in absehbarer Zeit nicht machbar ist, kann ein anderes Gebiet nachrücken.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	10.11.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)
 1. Beschluss zur Flächenpriorisierung
 2. Sachstandsbericht aktive Liegenschaftspolitik

Auch auf Grund der oben dargestellten rechtlichen Rahmenbedingungen muss dies in der gleichen, begründbaren Systematik erfolgen. Ein nachrückendes Gebiet sollte dabei im gleichen Teilraum Offenburgs angeordnet sein, muss jedoch nicht in der gleichen Ortschaft liegen.

Bei einer Unmöglichkeit der Entwicklung des Gebiets „Seemättle / Krestenweg“ kommt im Teilraum der Gottswaldortschaften ein Nachrücken des Gebiets „**Obere Matten**“ in Weier in Frage. Dieses Gebiet ist als deutlich geeigneter bewertet als das ebenfalls diskutierte Gebiet „**Östlich der B33**“ in Bühl. Die Entwicklungen „Quirinusweg“ in Waltersweier und „Eichwald-, Griesheimerstraße“ in Griesheim sind zwar noch höher bewertet. Jedoch wird in Waltersweier momentan das Baugebiet „**Spitalbühnd**“ entwickelt. In Griesheim ist die Entwicklung „**Hornisgrindestraße Nord**“ noch nicht ganz abgeschlossen. Die letzte Entwicklung in Weier liegt dagegen schon deutlich länger zurück, auch im Vergleich zu Bühl.

In diesem Fall wären dann folgende Gebiete in den nächsten Jahren zu entwickeln:

Ab 2018:

170-01 Weststadt, Kolping-, Burda-, Senefelderstraße
 410-05 Elgersweier, Hinter den Gärten, Teilgebiet 1B

Ab 2019:

130-04 Nordoststadt, Firmengelände Kirsch

Ab 2020:

210-05 Bohlsbach, In den Matten / MAN-Gelände
 310-01 Rammersweier, Schleichgässchen, Teilgebiet 2

Ab 2021:

170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch

Ab 2022:

160-01 Südweststadt, Uffhofen-Nord
 210-04 Windschlag, In der Schnepf II

Ab 2024:

420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße / Mittelweg
530-02 Weier, Obere Matten (NEU)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	10.11.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)
1. Beschluss zur Flächenpriorisierung
2. Sachstandsbericht aktive Liegenschaftspolitik

Sollte ein anderes Gebiet nicht weiter bearbeitet werden können, kann in analoger Weise ein anderes Gebiet im gleichen Teilraum nachrücken. Hierüber ist im Rahmen der jeweiligen Sachstandsberichte durch den Gemeinderat zu entscheiden. Der erste Sachstandsbericht ist bereits für Ende 2019 vorgesehen.

In diesem Rahmen ist dann auch über den Entwicklungszeitpunkt für Gebiete „Östlich der B33“ in Bühl sowie „Hinter den Gärten / An den Gräben“, Teilgebiete 2 und 3 in Elgersweier zu entscheiden, auf die die Verwaltung in diesem Zusammenhang ein besonderes Augenmerk legen wird.

5. Sachstandsbericht

Bei entsprechendem Beschluss des Gemeinderats wird die Verwaltung mit der Umsetzung des Programms zur Baulandentwicklung beginnen. Ein Sachstandsbericht ist alle 2 Jahre vorgesehen. Der erste Bericht erfolgt damit erstmals Ende 2019, bei Bedarf auch früher.