

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

1. **Betreff:** Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	23.07.2018	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine Potenzialanalyse zu Möglichkeiten der moderaten Arrondierung und Erweiterung der bestehenden Offenburger Gewerbegebiete sowie zur Entwicklung zusätzlicher kleinerer dezentraler Gewerbestandorte im Stadtgebiet erstellen zu lassen.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, Kaufverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über den Erwerb der noch verfügbaren Gewerbegrundstücke im Holderstock aufzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele

B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts

D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

0. Vorbemerkung

Anlass der Berichterstattung im Gemeinderat ist der Antrag der Gemeinderatsfraktion Freie Wähler Offenburg (FWO) vom 05.06.2017 (**siehe Anlage 5**), in dem eine detaillierte Darstellung der Gewerbeflächensituation in Offenburg und der Verwaltungsgemeinschaft sowie der Aktivitäten und Ergebnisse der Wirtschaftsförderung beantragt wird.

Zu den Aktivitäten und Ergebnissen der Wirtschaftsförderung berichtet die Verwaltung regelmäßig in den jährlichen Geschäftsberichten des Fachbereichs 1, so in 2017 im Haupt- und Bauausschuss am 03.07.2017 (Vorlage Nr. 086/17) und 2018 im Haupt- und Bauausschuss am 09.07.2018 (Vorlage Nr. 062/18).

Aus diesem Grund wird an dieser Stelle hierzu nicht ausführlich berichtet, sondern auf die Ausführungen in den o.g. Vorlagen verwiesen. Im Geschäftsbericht wird insbesondere auf die zentralen Ziele der kommunalen Wirtschaftspolitik und -förderung

- Schaffung eines wirtschafts- und investitionsfreundlichen Standortklimas
- Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Sicherung einer ausgewogenen und krisensicheren Wirtschafts-, Branchen- und Betriebsgrößenstruktur
- Sicherung der Gemeindefinanzen

eingegangen.

Dass in diesem Rahmen der Bestandspflege der ansässigen Unternehmen eindeutige Priorität bei allen Maßnahmen von der Kontaktpflege bis hin zur Gewerbeflächenbereitstellung und -vermarktung zukommt, wird in den Berichten ausführlich dargelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Die eindrucksvollen Erfolge dieser langjährig praktizierten kommunalen Wirtschaftspolitik und -förderung spiegeln sich unter anderem in einer überaus positiven Beschäftigungsentwicklung wider. Seit 2009 sind knapp 6.000 zusätzliche Arbeitsplätze in Offenburg entstanden. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SV-) Beschäftigten ist in diesem Zeitraum um knapp 17 % gestiegen und hat mit 40.740 (Stand 30.06.2017) im siebten Jahr in Folge ein Allzeithoch erreicht mit einem erneuten Zuwachs von über 1.000 SV-Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr.

Mit dieser sehr dynamischen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Offenburg eng verbunden ist nicht zuletzt eine nachhaltig positive Gewerbesteuerentwicklung. Das Aufkommen der Gewerbesteuer lag 2017 bei rund 56,5 Mio. Euro.

Zu dieser überaus positiven Entwicklung haben im vergangenen Jahrzehnt sicherlich die überaus günstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die anhaltend gute konjunkturelle Entwicklung nach der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 ebenso wie der breitgefächerte Branchenmix und die ausgeprägt mittelständische Wirtschaftsstruktur des Standortes Offenburg wesentlich beigetragen.

Eine wichtige Rolle in diesem Zusammenhang spielt das breite Firmenspektrum in Offenburg. Es reicht vom traditionellen Familienunternehmen bis hin zum technologieintensiven Start-Up-Unternehmen, vom in der Region verwurzelten, innovativen Handwerksunternehmen bis hin zum namhaften Global Player.

Der Investitions- und Risikobereitschaft dieser vorwiegend mittelständischen Unternehmer, die viele Millionen Euro in die Sicherung und den Ausbau ihrer Standorte in Offenburg investiert und damit Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen haben, ist die insgesamt betrachtet dynamische Wirtschaftsentwicklung im vergangenen Jahrzehnt in erster Linie zu verdanken. Diese rege Investitionstätigkeit ist Ausdruck eines unternehmerfreundlichen Wirtschaftsklimas vor Ort, signalisiert gleichzeitig aber auch das hohe Vertrauen unserer Unternehmen in die besonderen Standortqualitäten Offenburgs. Ein Indikator hierfür ist die gute Nachfrage nach Gewerbeflächen: Im Zeitraum 2000 – 2017 wurden insgesamt rund 115 Hektar Gewerbeflächen für Betriebsansiedlungen, Betriebserweiterungen und Verlagerungen veräußert, davon über 36 Hektar städtische Grundstücke. Die dort angesiedelten Unternehmen haben in diesem Zeitraum rund 1.400 neue Arbeitsplätze geschaffen und nahezu 5.000 bestehende Beschäftigungsmöglichkeiten gesichert.

Die Bereitstellung freier Gewerbeflächen für die Ansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben gehört vor diesem Hintergrund zu den Hauptinstrumenten einer aktiven Standortvorsorge in Offenburg und stellt eine der zentralen Rahmenbedingungen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die heimische Wirtschaft dar. Insgesamt weist der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg über 400

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Hektar gewerbliche Bauflächen aus. Mit dem anhaltend hohen Gewerbeflächenbedarf der heimischen Wirtschaft ging allerdings auch eine sukzessive Verknappung städtischer Gewerbeflächenressourcen einher, die mittlerweile dazu geführt hat, dass nur noch wenige vollständig erschlossene und sofort bebaubare städtische Gewerbegrundstücke für Betriebsansiedlungen zur Verfügung stehen, wie in den Geschäftsberichten der vergangenen Jahre dargelegt.

Schwerpunkt dieser Vorlage ist deshalb eine ausführliche Gewerbeflächenanalyse, in der die aktuelle Gewerbeflächensituation sowie die Perspektiven künftiger Gewerbeflächenentwicklung und -mobilisierung auf dem Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg im Detail betrachtet werden.

1. Einführung

Im Interesse der Schaffung möglichst attraktiver Rahmenbedingungen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Offenburg entwickelt die Stadt Offenburg im Rahmen ihrer kommunalen Wirtschafts- und Standortpolitik bereits seit langem Gewerbeflächen, um sowohl ansässigen Unternehmen mit Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarf wie auch ansiedlungswilligen Unternehmen nach Möglichkeit geeignete Flächen anbieten zu können.

Offenburg kommt damit insbesondere auch seinen Aufgaben als Oberzentrum nach. Im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein ist Offenburg als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbe- reich Gewerbe)“ ausgewiesen (Ziel 2.4.2.2). Offenburg ist dabei in der Region Südlicher Oberrhein gemeinsam mit Freiburg der höchsten Kategorie A zugeordnet.

Da sich bereits in den 1990er Jahren eine sukzessive Verknappung städtischer Gewerbeflächen bei gleichzeitig nur noch sehr begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten auf der eigenen Gemarkung abzeichnete, wurde erstmals im Rahmen eines 1995 erstellten Entwicklungsgutachtens der FIRU GmbH zur seinerzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg die Empfehlung zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes im Raum Offenburg ausgesprochen. Basierend auf einer Prognose zum künftigen Gewerbeflächenbedarf gelangte die FIRU mit Blick auf die mittel- und längerfristige Gewerbeflächenentwicklung im Raum Offenburg zu dem Ergebnis, dass diese vornehmlich im Süden des Stadtgebietes im Bereich des Verkehrslandeplatzes zwischen der Autobahn A 5 und der Bundesstraße B 3/33 auf dem Wege einer interkommunalen Kooperationslösung erfolgen sollte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Dieser Empfehlung lagen insbesondere folgende Aspekte zu Grunde:

1. Standorteignung
 - aus ökologischer, siedlungsstruktureller und topographischer Sicht
 - verkehrsgünstige Lage und Anbindung
2. Mangel an geeigneten Alternativen zur Ausweisung, größerer, zusammenhängender Gewerbegebiete im Raum Offenburg zur Deckung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs.
3. Vermeidung von Landschaftszersiedelung und Verringerung des Landschaftsverbrauchs.
4. Raumordnerische und regionalplanerische Verträglichkeit.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Offenburg im Jahr 1998 gemeinsam mit den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald den Zweckverband „Gewerbepark Raum Offenburg“ (GRO) gegründet.

Ziel dieser interkommunalen Kooperation war und ist die gemeinsame Realisierung eines attraktiven Industrie- und Gewerbegebietes, des Gewerbeparks hoch³, der aufgrund seiner Größe und verkehrsgünstigen Lage in den kommenden Jahren und Jahrzehnten der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt im Raum Offenburg sein soll. Die Aufgaben des Zweckverbands umfassen die verbindliche Bauleitplanung, Grunderwerb und Bodenordnung, Erschließung sowie Grundstücksverkauf und Ansiedlungspolitik für das insgesamt 130 Hektar umfassende Verbandsgebiet.

Die Realisierung des Gewerbeparks hoch³ ist in mehreren Bauabschnitten auf der Gemarkung von Offenburg (51 Hektar), Hohberg (35 Hektar) und Schutterwald (44 Hektar) geplant. Der erste Bauabschnitt umfasst ca. 15 Hektar gewerblicher Netto-
bauflächen entlang der Autobahn A 5 auf Gemarkung Schutterwald, ca. 6,8 Hektar entlang der Bundesstraße B 3 auf Gemarkung Hohberg und ca. 11 Hektar (Sonderbaufläche JVA) auf Gemarkung Offenburg. Ein zweiter Bauabschnitt wird aktuell auf Gemarkung Schutterwald erschlossen und umfasst ca. 8,8 Hektar gewerbliche Netto-
bauflächen. Ein auf Gemarkung Hohberg projektierte zweiter Bauabschnitt konnte bislang aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer noch nicht entwickelt werden.

In Anbetracht der zentralen Bedeutung des Gewerbeparks hoch³ als künftiger gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt im Raum Offenburg werden in der vorliegenden Gewerbeflächenanalyse Flächen im Stadtgebiet von Offenburg und im Verbandsgebiet des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg gleichermaßen betrachtet, da diese gemeinsam dazu dienen, den Offenburger Gewerbeflächenbedarf abzudecken.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Dabei werden zunächst die Entwicklungen der letzten Jahre seit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2009 dargestellt.

Anschließend werden die in Offenburg und im Gebiet des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg noch verfügbaren Gewerbeflächen und vorhandenen Gewerbeflächenreserven betrachtet.

Unterschieden werden kann hierbei wie folgt:

- Baureife und verfügbare Flächen in Gewerbegebieten: Flächen im Eigentum der Stadt Offenburg, des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg und anderer Gewerbeflächenentwickler in bestehenden Gewerbegebieten, die für eine kurzfristige Nutzung zur Verfügung stehen.
- Baureife Flächen in Gewerbegebieten in privatem Eigentum: Flächen im Eigentum von Unternehmen oder anderen privaten Eigentümern in bestehenden Gewerbegebieten, die zwar kurzfristig bebaubar wären, aber oft nicht zur Verfügung stehen, da sie z.B. für künftige Erweiterungen vorgehalten werden.
- Flächenreserven im Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächenreserven, für die noch kein Baurecht besteht, die aber grundsätzlich für eine künftige Entwicklung vorgesehen sind.

2. Entwicklungen der letzten Jahre

2.1 Neuschaffung von baureifen Gewerbeflächen durch Bebauungsplan seit 2009

Im Stadtgebiet Offenburg wurden seit der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 folgende Gewerbeflächen durch Bebauungsplan neu ausgewiesen:

- Erweiterung Gewerbegebiet Zunsweier;
- Erweiterung Gewerbegebiet Elgersweier;
- Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier.

Im Gebiet des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg konnte für folgende Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden:

- Gewerbepark Raum Offenburg, Teilgebiet Schutterwald, 2. Bauabschnitt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Die einzelnen Neuausweisungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Angegeben ist die jeweilige tatsächlich nutzbare Gewerbefläche (Nettofläche).

	Größe in ha
Erweiterung Gewerbegebiet Elgersweier (südliche Teilfläche)	3,1
Erweiterung Gewerbegebiet Elgersweier (nördliche Teilfläche)	5,7
Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier	2,0
Erweiterung Gewerbegebiet Zunsweier	1,4
Gewerbepark hoch ³ , Teilgebiet Schutterwald, 2. Bauabschnitt	8,8
Summe	21,0

Die Größe, Lage und Abgrenzung der einzelnen Flächen ist den Steckbriefen in der **Anlage 1** zu entnehmen.

Die Erweiterungen der Gewerbegebiete Elgersweier, Rammersweier und Zunsweier dienen in erster Linie dazu, bereits ansässigen Unternehmen unmittelbar angrenzend an ihre Betriebsstandorte Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Zu nennen sind hier beispielsweise die Unternehmen Hansgrohe, HIWIN, Peter Huber Kältemaschinenbau, HOBART sowie Kiefer & Beck. Hierdurch konnte bzw. kann den Unternehmen bei der Beseitigung entwicklungshemmender Flächenengpässe geholfen, ihre Zukunftsfähigkeit gewährleistet und damit ihr Standort in Offenburg mittel- und langfristig gesichert werden.

Mit der Entwicklung des 2. Bauabschnitts des Gewerbeparks hoch³ im Teilgebiet Schutterwald können nach endgültiger Fertigstellung der Erschließungsanlagen sowie der erforderlichen Verlegung einer das Gebiet querenden Hochspannungsleitung weitere Grundstücke für Betriebsansiedlungen und -verlagerungen bereitgestellt werden.

In der Summe konnten damit seit 2009 im Rahmen der Umsetzung des Flächennutzungsplans durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zusätzliche Gewerbeflächen in Höhe von 21,0 Hektar bereitgestellt werden.

Zusätzlich zu den genannten Verfahren wurde im Gewerbegebiet Waltersweier ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, um für eine Teilfläche eine größere Gebäudehöhe und damit eine intensivere Nutzung zu ermöglichen. Hierdurch konnte der Fa. Markant der Neubau eines dreigeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes und damit die erforderliche Unternehmenserweiterung im betrieblich benötigten Umfang am Standort Offenburg ermöglicht werden, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Ebenso konnte eine Erweiterung der Leistenfabrik Stark in Zunsweier ohne Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ermöglicht werden.

2.2 Wegfall von Gewerbeflächen durch städtebauliche Entwicklungen seit 2009

Im 19. und frühen 20. Jahrhundert entwickelten sich im Zuge der Industrialisierung Gewerbestandorte oft in enger Verzahnung mit Wohnbebauung in sogenannten Gemengelagen. Solche Standorte sind teilweise auf Grund der beengten räumlichen Verhältnisse, der Grundstückszuschnitte und gelegentlich auch auf Grund von Immissionsproblemen nicht weiterentwicklungsfähig. Bei Aufgabe oder Verlagerung des bisher ansässigen Betriebes ist eine sinnvolle Nachfolgenutzung daher häufig nur durch Flächenumwidmung im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung möglich.

Im Stadtgebiet Offenburg sind seit der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 folgende zentrumsnahe „Alt“-Gewerbestandorte im Zuge von städtebaulichen Neuordnungen entfallen:

- Ehem. Areal Spinnerei Offenburg;
- Ehem. Areal Burda-Druckerei (Kronenwiese, nördlich der Hauptstraße);
- Ehem. Areal Kronenbrauerei.

Teilweise wurden diese Standorte schon länger nicht mehr in voller Intensität genutzt. Auch können auf diesen Standorten zum Teil wieder gewerbliche Nutzungen, insbesondere Büronutzungen und Dienstleistungsgewerbe, angesiedelt werden. Für produzierendes Gewerbe stehen sie aber nicht mehr zur Verfügung.

Die einzelnen Umnutzungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Da es sich um wegfallende Flächen handelt, sind sie mit einem Minus als Vorzeichen ausgewiesen.

	Größe in ha
Areal Spinnerei Offenburg	-3,5
Areal Burda-Druckerei (nördlich der Hauptstraße)	-1,4
Areal Kronenbrauerei (an der Moltkestraße)	-1,1
Summe	-6,0

Die Größe, Lage und Abgrenzung der einzelnen Flächen ist den Steckbriefen in der **Anlage 2** zu entnehmen.

Die seit 2009 entfallenen Gewerbeflächen weisen eine Größe von insgesamt rund 6 Hektar auf.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

3. Baureife Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten

3.1 Baureife Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Im Rahmen der kommunalen Wirtschaftsförderung kommt der Gewerbebestandssicherung bzw. -pflege in Offenburg eine besondere Bedeutung zu. Durch die Sicherung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort bzw. durch die Unterstützung bei der Beseitigung entwicklungshemmender Flächenengpässe beispielsweise in Form der Verlagerung an einen neuen Gewerbegebietsstandort in Offenburg kann die Wahrscheinlichkeit der Abwanderung von Betrieben nach außerhalb reduziert werden. Zentrale Voraussetzung hierfür ist ein ausreichendes Angebot an baureifen, voll erschlossenen und sofort verfügbaren Gewerbeflächen, die sich im Eigentum der Stadt Offenburg oder des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg befinden. Auf dieser Grundlage können anfragenden Unternehmen konkrete Standort- und Grundstücksangebote aus erster Hand unterbreitet, die Gewerbeentwicklung aktiv gesteuert und bestimmte Unternehmen gezielt angesiedelt werden. Gleichzeitig kann vermieden werden, dass wertvolle Gewerbegrundstücke zu Spekulationszwecken ungenutzt vorgehalten oder nur mit geringer Intensität z.B. als Lagerplatz genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der anhaltend günstigen Konjunktorentwicklung und des mit dem Wachstum der hiesigen Wirtschaftsunternehmen einhergehenden hohen Bedarfs und Nachfrage nach Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren verfügen die Stadt Offenburg und mittlerweile auch der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg derzeit nur noch in sehr eingeschränktem Umfang über Gewerbegrundstücke, die Unternehmen im Falle erforderlicher Betriebserweiterungen oder -verlagerungen konkret angeboten werden können.

Aktuell befinden sich nur noch die folgenden, bau- und planungsrechtlich ausgewiesenen und insoweit sofort bebaubaren Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt Offenburg:

Gemarkung	Bebauungsplan	Flurstücknummer	Größe in ha
Offenburg	„Mühlbach-Spinnereigelände“	9286	0,1
Waltersweier	„Gewerbegebiet Waltersweier“	1737	1,0
Waltersweier	„Gewerbegebiet Waltersweier“	1597/1	2,1
Zunsweier	„Der schwarze Haag“	611 und weitere	1,2
Zunsweier	„Der schwarze Haag“	575/9	0,4
Summe			4,8

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Diese Grundstücke verfügen zwar über Baurecht. Auch sind sie grundsätzlich erschlossen. Sie sind allerdings bei genauerer Betrachtung weitgehend nicht ohne weiteres nutzbar. Sie werden als Optionsflächen für künftige Betriebserweiterungen angrenzender Unternehmen vorgehalten bzw. können auf Grund fehlender äußerer Erschließung wie im Falle der Norderweiterung des Gewerbegebiets in Zunsweier nur von den unmittelbar angrenzenden Betrieben als dringend benötigte Flächenreserven genutzt werden.

Aber nicht nur bei den städtischen Gewerbeflächen, auch bei den im Eigentum des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg befindlichen sofort bebaubaren Grundstücken im Gewerbepark hoch³ zeichnet sich trotz der Realisierung eines zweiten Bauabschnitts im Teilgebiet Schutterwald eine zunehmende Verknappung ab.

Bislang wurden 28,4 Hektar und damit über 85 % der in den drei Teilgebieten baureif erschlossenen 32,8 Hektar Gesamtfläche des ersten Bauabschnitts im Gewerbepark hoch³ vermarktet. Die noch verfügbaren Flächen in der Größe von 4,4 Hektar sind aktuell als Optionsflächen für künftige Betriebserweiterungen bereits ansässiger Unternehmen vorgemerkt. Von den bau- und planungsrechtlich neu ausgewiesenen 8,8 Hektar im zweiten Bauabschnitt auf Schutterwälder Gemarkung sind 3,3 Hektar bereits für Betriebsverlagerungen verkauft bzw. konkret vorgemerkt. Weitere 0,8 Hektar befinden sich zwar noch im Eigentum des Zweckverbands, sind aber als längerfristige Option für ein Unternehmen vorgemerkt. Damit verbleiben auch im zweiten Bauabschnitt nur ca. 4,7 Hektar zur Verfügung, die allerdings erst nach erfolgter Verlegung der diese Flächen querenden Hochspannungsleitung vermarktet werden können.

Der ursprünglich zeitgleich mit der Entwicklung des zweiten Bauabschnitts im Teilgebiet Schutterwald vorgesehene Ausbau des Gewerbeparks hoch³ im Teilgebiet Hohberg mit der projektierten Entwicklung zusätzlicher ca. 6,8 Hektar gewerblicher Bauflächen konnte auf Grund mangelnder Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer bislang noch nicht realisiert werden.

Somit stellen sich die noch verfügbaren grundsätzlich baureifen Flächen (einschließlich Flächen mit Optionen für bestimmte Unternehmen) zusammenfassend wie folgt dar:

Gemarkung	Bebauungsplan	Flurstücknummer	Größe in ha
Schutterwald	Gewerbepark hoch ³ Bauabschnitt 1	versch.	4,4
Schutterwald	Gewerbepark hoch ³ Bauabschnitt 2	versch.	5,5
Summe			9,1

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Nähere Informationen zur Lage und zur Größe der jeweiligen Flächen sowie in Bezug auf Restriktionen für die Nutzbarkeit bzw. auf die Flächenverfügbarkeit sind den beiliegenden Flächensteckbriefen zu entnehmen (vgl. **Anlage 3.1**).

3.2 Baureife Gewerbeflächen anderer Gewerbeflächenentwickler

Neben der Stadt Offenburg werden auch durch andere Körperschaften und Unternehmen Gewerbeflächen entwickelt und vermarktet, in der Regel auf der Grundlage städtebaulicher Verträge mit der Stadt Offenburg.

Die Aurelis, eine frühere Bahntochter, entwickelt gemeinsam mit der Grossmann Group die Flächen des Güterbahnhofareals an der Okenstraße. Im Bereich „Güterbahnhof-Süd“, der bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist, sind alle Flächen aber bereits genutzt bzw. vergeben, größere verfügbare Flächen im Eigentum der Aurelis bzw. der Grossmann Group bestehen dort nicht mehr. Für den Bereich „Güterbahnhof-Nord“ nördlich der Englerstraße besteht noch kein Bebauungsplan und die Erschließung ist noch nicht erfolgt, so dass die Flächen dort noch nicht baureif sind.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) entwickelt das Gelände der früheren Holderstockkaserne. Dort sind noch drei größere, rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegrundstücke verfügbar, die derzeit allerdings nicht vermarktet werden können, weil aktuell aufgetretene artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt und vor einer potenziellen Bebauung gelöst werden müssen. Da unmittelbar angrenzend an die frühere Holderstockkaserne ein geeigneter potenzieller Standort für das „Ortenau Klinikum“ anschließt, empfiehlt es sich, die Lösung der artenschutzrechtlichen Problematik und die Einbeziehung der noch verfügbaren Grundstücke im Kontext der Klinikumsentwicklung zu prüfen und die BImA-Grundstücke seitens der Stadt zu erwerben.

Gemarkung	Bebauungsplan	Flurstücknummer	Größe in ha
Offenburg	Nr. 135 „Holderstock“	5542	1,3
Offenburg	Nr. 135 „Holderstock“	5542/17	1,1
Offenburg	Nr. 135 „Holderstock“	5542/8	1,4
Summe			3,8

Nähere Informationen zur Lage und zur Größe der jeweiligen Flächen sowie in Bezug auf Restriktionen für die Nutzbarkeit bzw. auf die Flächenverfügbarkeit sind dem beiliegenden Flächensteckbrief zu entnehmen (vgl. **Anlage 3.2**)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

3.3 Sonstige baureife Flächen in Gewerbegebieten in privatem Eigentum

Über die bei der Stadt Offenburg, dem Zweckverband „Gewerbepark Raum Offenburg“ und anderen Gewerbeflächenentwicklern verfügbaren Flächen hinaus sind in den bestehenden Gewerbegebieten noch weitere Flächenreserven vorhanden, die sich in privatem Eigentum befinden.

Teilweise bestehen bereits konkrete Bauprojekte zur künftigen Nutzung dieser Grundstücke, in den meisten Fällen aber handelt es sich um bereits im betrieblichen Eigentum befindliche Entwicklungsreserven bereits ansässiger Unternehmen für mögliche künftige Erweiterungen. Im Interesse betrieblicher Entwicklungsspielräume vor Ort ist es gerade bei größeren Unternehmen durchaus sinnvoll, wenn diese unmittelbar an ihren Betriebsstandorten in einem gewissen Umfang über Reserveflächen verfügen, um sich künftigen Standortanforderungen anpassen zu können.

Darüber hinaus gibt es, wenn auch in sehr untergeordnetem Umfang, unbebaute Gewerbeflächen, bei denen nicht bekannt ist, ob und wenn welche Nutzungsabsichten seitens der privaten Grundstückseigentümer verfolgt werden. Bekannt ist lediglich, dass aktuell keine Verkaufsabsichten dieser Eigentümer bestehen bzw. allenfalls dann, wenn weit über dem ortsüblichen Niveau liegende Kaufpreise angeboten werden.

Im Rahmen der Gewerbeflächenanalyse wurden folgende in privatem Eigentum befindliche Flächenpotentiale in den bestehenden Gewerbegebieten zum Stichtag 30.05.2018 ermittelt:

	Größe in ha
Industriegebiet West	1,4
Industriegebiet Nord / Holderstock / Güterbahnhofareal / Kinzigstr.	9,5
Gewerbegebiet Rammersweier / ehem. Ausbesserungswerk	3,8
Gewerbegebiet Elgersweier	9,0
Gewerbegebiet Waltersweier	0,7
Gewerbegebiet Zunsweier	1,6
Gewerbepark Hoch, Teilgebiet Schutterwald	3,4
Summe	29,4

Wie schon ausgeführt, sind diese Flächen weit überwiegend bereits für konkrete Bauprojekte vorgesehen, oder sie bilden Flächenreserven für bereits ansässige Unternehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Im Einzelfall handelt es sich allerdings auch um private Flächen, die aus nicht bekannten Gründen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, auch wenn grundsätzlich Baurecht besteht, oder die nur wenig intensiv, z.B. als Lagerplatz, genutzt werden.

Um Gewerbeflächen auch tatsächlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellen zu können, ist es daher das Ziel sowohl der Stadt Offenburg als auch des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg, aktive Bodenbevorratung bereits im Vorfeld der Ausweisung neuer Gewerbeflächen zu betreiben. Mittels freihändigem Erwerb wird versucht, in künftigen Gewerbegebieten einen möglichst hohen, im Idealfall 100-%igen Eigentumsanteil zu erreichen. Dieser ist erforderlich, weil der kommunale Einfluss auf die tatsächliche Nutzung – in manchen Fällen handelt es sich leider um die Nichtnutzung – von im Privateigentum befindlichen Gewerbeflächen bestenfalls sehr eingeschränkt über das Bau- und Planungsrecht möglich ist. Die Ausgestaltung einer gezielten kommunalen Ansiedlungspolitik im Rahmen der Bestandspflege setzt von daher einen hohen Anteil tatsächlich verfügbarer, gemeinde-eigener Gewerbeflächen voraus.

Erschwerend auf entsprechende Grunderwerbsverhandlungen der Stadt oder des Zweckverbands im Vorfeld der Gebietsentwicklung wirken sich dabei nicht nur die häufig sehr kleinteilig strukturierten Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse aus. Auch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist aktuell trotz eines derzeit bei 15 €/m² angesetzten und damit deutlich über dem Wert landwirtschaftlich genutzter Flächen liegenden Ankaufspreises für gewerbliches Bauerwartungsland überaus eingeschränkt in Anbetracht momentan mangelnder Alternativen einer sinnvollen Kapitalanlage.

4. Gewerbeflächenreserven im Flächennutzungsplan

4.1 Gewerbeflächenreserven im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Über die bereits durch Bebauungspläne überplanten und entwickelten Gewerbegebiete hinaus sind im Flächennutzungsplan im Stadtgebiet Offenburg und im Gebiet des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg weitere Flächenreserven für künftige Entwicklungen vorgesehen. Es handelt sich dabei um Flächen, auf denen kein Baurecht besteht, die aber im Flächennutzungsplan mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg grundsätzlich für die Entwicklung von Gewerbeflächen vorgesehen sind.

Dies betrifft folgende Flächen, die bisher noch nicht gewerblich genutzt sind und für die auch noch kein Baurecht mittels der Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen wurde:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Nummerierung gemäß FNP	Bezeichnung	Lage	Größe in ha
1.2.5	In den Matten	Stadt Offenburg Gemarkung Bohlsbach	2,0
1.2.8 (Teilfläche)	Güterbahnhof Nord	Stadt Offenburg Gemarkung Bohlsbach	1,6
1.2.10	Breitfeld (Sonderbaufläche Lagerung und Aufbereitung von Erdaushub und Bau-schutt)	Stadt Offenburg Gemarkung Bohlsbach	5,4
1.3.7	Erweiterungsfläche Tesa	Stadt Offenburg Gemarkung Bühl	7,6
1.3.8	Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Holderstock	Stadt Offenburg Gemarkung Bühl	3,5
1.4.14	Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Elgersweier	Stadt Offenburg Gemarkung Elgersweier	2,3
1.7.4	Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Rammersweier	Stadt Offenburg Gemarkung Rammersweier	3,0
1.10.5	Erweiterung Muhrberg / Kleinmatt	Stadt Offenburg Gemarkung Windschlag	1,3
1.1.14 a und 1.1.14 b	Gewerbepark Raum Offenburg Teilgebiet Offenburg	Stadt Offenburg Gemarkung Offenburg	24,7
3.1.9 (Teilfläche)	Gewerbepark Raum Offenburg Teilgebiet Hohberg Bauabschnitt 2	Gemeinde Hohberg Gemarkung Hofweier	6,8
3.1.9 (Teilfläche)	Gewerbepark Raum Offenburg Teilgebiet Hohberg Weitere Bauabschnitte	Gemeinde Hohberg Gemarkung Hofweier	19,4
5.1.8 / 5.1.10 (Teilflächen)	Gewerbepark Raum Offenburg Teilgebiet Schutterwald	Gemeinde Schutterwald Gemarkung Schutterwald	4,3
Summe			81,9

Entsprechend der Darstellungsweise des Flächennutzungsplans sind die Größenangaben dabei als Bruttoflächen zu verstehen, d.h. einschließlich benötigter öffentlicher Flächen wie beispielsweise Verkehrsflächen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Nähere Informationen zur Lage und zur Größe der jeweiligen Flächen sowie in Bezug auf Restriktionen für die Nutzbarkeit bzw. auf die Flächenverfügbarkeit sind den beiliegenden Flächensteckbriefen zu entnehmen (vgl. **Anlage 4.1**).

Die Größe der Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet und im Gewerbepark hoch³ gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan beläuft sich auf rund 82 Hektar.

Dabei beträgt der Anteil der im Stadtgebiet liegenden Gewerbeflächen 26,7 Hektar, von denen allerdings 16,6 Hektar und damit mehr als 60 % ausschließlich als Erweiterungsflächen für angrenzende Unternehmen geeignet bzw. nur für die Ansiedlung konkreter Unternehmen entwickelt werden können. Umgekehrt bedeutet dies, dass lediglich 10,1 Hektar dieser potenziellen Entwicklungsflächen für Betriebsansiedlungen und -verlagerungen zur freien Verfügung stehen würden. Ihrer Entwicklung stehen derzeit allerdings entweder die Eigentumsverhältnisse im Sinne der geschilderte Probleme beim erforderlichen Grunderwerb von Privat oder sonstige Restriktionen (artenschutzrechtliche Belange) entgegen.

Der mit 56,2 Hektar deutlich höhere Anteil der im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächenreserven befindet sich im Verbandsgebiet des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg, insbesondere in den Teilgebieten auf Gemarkung der Stadt Offenburg und der Gemeinde Hohberg. Die gezielte Entwicklung dieser Flächenpotenziale bedarf zunächst allerdings der grundsätzlichen Klärung des konkreten Trassenverlaufs des projektierten künftigen Südzubringers.

4.2 Gewerbeflächenreserven, die im Rahmen der 2. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist für den Bereich der Stadt Offenburg die Aufnahme folgender gewerblicher Flächen in den Flächennutzungsplan vorgesehen:

Nummerierung im FNP	Bezeichnung	Lage	Größe in ha
1.1.16	Erweiterung Gewerbegebiet West Fa. EDEKA	Stadt Offenburg Gemarkung Offenburg	4,3
1.2.11 a bzw. 1.2.11 b	Erweiterung Fa. Burgert	Stadt Offenburg Gemarkung Bohlsbach	0,5
1.10.10	Erweiterung Fa. Karcher Guss	Stadt Offenburg Gemarkung Windschlag	0,2
Summe			5,0

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Im Rahmen dieses Verfahrens sind noch verschiedene Beteiligungen und Abstimmungen erforderlich. Die abschließende Entscheidung des Regierungspräsidiums Freiburg, ob diese Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, erfolgt erst am Ende des Verfahrens.

Nähere Informationen zur Lage und zur Größe der jeweiligen Flächen sowie in Bezug auf Restriktionen für die Nutzbarkeit bzw. auf die Flächenverfügbarkeit sind den beiliegenden Flächensteckbriefen zu entnehmen (vgl. **Anlage 4.2**).

Der Umfang der im Stadtgebiet Offenburg im Rahmen des laufenden 2. Änderungsverfahrens zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan beantragten zusätzlichen Flächen, die ausschließlich konkreten betrieblichen Maßnahmen zur Standortsicherung zugeordnet und damit nicht frei verfügbar sind, beläuft sich auf rund 5 Hektar.

5. Zusammenfassende Bewertung der Gewerbeflächensituation

Die Stadt Offenburg verfügt gegenwärtig nur noch über 4,8 Hektar voll erschlossener, sofort bebaubarer Gewerbeflächen im kommunalen Eigentum, die allerdings weitgehend entweder als Optionsflächen vorgehalten werden, nur für Erweiterungen ansässiger Betriebe geeignet oder mit Restriktionen behaftet sind. Als potenzielle Standorte im Falle erforderlicher Betriebsverlagerungen oder Neuansiedlungen stehen sie damit nicht zur sofortigen Verfügung.

Ähnlich stellt sich die aktuelle Lage im Gewerbepark hoch³ dar. Als Eigentümer verfügt der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg derzeit zwar noch über 9,1 Hektar bau- und planungsrechtlich ausgewiesener Gewerbeflächen, die aber ebenfalls entweder als Optionen für künftige Betriebserweiterungen vorgemerkt sind oder erst nach Beseitigung vermarktungshemmender Restriktionen (erforderliche Stromleitungsverlegung) für Betriebsansiedlungen und -verlagerungen bereit gestellt werden können.

Aktuell nicht verfügbar sind die in den ausgewiesenen Gewerbegebieten vorhandenen Flächenpotentiale privater Eigentümer, bei denen es sich andererseits häufig aber auch um unternehmenseigene betriebliche Erweiterungsflächen oder Grundstücke handelt, für die schon Bauvorhaben in der Planung sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sowohl die Stadt Offenburg als auch der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg ansiedlungsinteressierten Unternehmen aktuell nur noch sehr eingeschränkt sofort verfügbare Gewerbeflächen anbieten können. Auf Grund der hohen Gewerbeflächennachfrage bzw. -bedarfs insbesondere ortsansässiger Bestandsunternehmen im Zuge ihrer positiven wirtschaftlichen Ent-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

wicklung der vergangenen Jahre und der zunehmend größeren Restriktionen und Vorlaufzeiten bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen hat sich die Gewerbeflächenverfügbarkeit mittlerweile zu einem gewissen Engpassfaktor in Offenburg entwickelt. Das Problem der zunehmenden Gewerbeflächenverknappung stellt sich allerdings nicht nur im Raum Offenburg, sondern in der gesamten wirtschaftlich prosperierenden Region am Oberrhein. Aber auch bundesweit haben in einer aktuellen Umfrage des auf Wirtschaftsförderung spezialisierten Kommunalberaters ExperConsult 63,3 % der 474 befragten Städte und Gemeinden angegeben, nicht mehr über ausreichende Gewerbeflächen für die zukünftige Entwicklung ihres Wirtschaftsstandorts zu verfügen.

Die wirtschaftliche Situation in Offenburg stellt sich, wie bereits in der Vorbemerkung ausgeführt, sehr gut dar, auch was den Arbeitsmarkt betrifft. Es besteht daher einerseits keine dringende Erforderlichkeit, in großem Umfang Unternehmen von außerhalb neu anzusiedeln und hierfür große Flächen bereitzustellen.

Ein wichtiger Standortvorteil von Offenburg ist auch die Lebensqualität einer Mittelstadt in einem hochwertigen Landschaftsraum. Auch unter diesem Aspekt sollte eine Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg mit Augenmaß erfolgen, um diese Standortvorteile zu wahren.

Mit Blick auf den Umstand, dass Flächenengpässe und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten die am häufigsten auftretenden Standortnachteile darstellen, die zu Betriebsverlagerungen führen, schmälert ein eingeschränktes Gewerbeflächenangebot andererseits gleichzeitig die Perspektiven einer erfolgreichen Gewerbebestandspflege. Ein ausreichendes Flächenangebot ist von zentraler Bedeutung für die kommunalen Handlungsspielräume, um im Rahmen der Wirtschaftsförderung Unternehmen bei der Beseitigung standortbedingter Entwicklungsengpässe zu unterstützen und notwendige Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist es auch in Anbetracht der wirtschaftlich sehr guten Situation von Offenburg wünschenswert, in ausreichendem Umfang über Gewerbeflächen bzw. entwicklungsfähige Gewerbeflächenreserven zu verfügen, die bei Bedarf erweiterungswilligen Unternehmen angeboten werden können.

6. Zukünftige Handlungsoptionen

6.1 Möglichkeiten der kurzfristigen Aktivierung sofort bebaubarer Flächen in bestehenden Gewerbegebieten

Wie dargestellt sind die kommunalen Handlungsmöglichkeiten und Erfolgsaussichten zur kurzfristigen Aktivierung sofort bebaubarer, rechtskräftig ausgewiesener Gewerbeflächen überaus gering. In Betracht kämen in erster Linie die in privatem Eigentum

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

befindlichen unbebauten Gewerbegrundstücke, deren Eigentümer keine konkreten Nutzungsabsichten verfolgen. Eine Flächenaktivierung setzt allerdings die freiwillige Bereitschaft dieser Eigentümer voraus, ihre Grundstücke beispielsweise auf der Grundlage einer Kontaktvermittlung seitens der kommunalen Wirtschaftsförderung ansiedlungsinteressierten Unternehmen zum Kauf anzubieten. Aus entsprechenden Gesprächen ist aber bekannt, dass entweder keine Verkaufsabsichten bestehen oder aber die Eigentümer allenfalls bei deutlich über Marktpreisen liegenden Erlöserwartungen einen Verkauf in Erwägung ziehen könnten.

Seitens der Stadt konkret in Betracht zu ziehen ist dagegen ein Erwerb der im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befindlichen Gewerbeflächen im Holderstock. In Anbetracht der artenschutzrechtlichen Vermarktungsrestriktionen hat die BImA gegenüber der Stadt bereits ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert, da die BImA außer auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen selbst über keine Flächenpotenziale für die Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen verfügt. Umgekehrt wäre es angesichts der momentanen Gewerbeflächenknappheit wenig sinnvoll, vorhandene Flächenpotenziale aufgrund solcher Maßnahmen einer potenziellen gewerblichen Nutzung zu entziehen. Darüber hinaus empfiehlt sich ein Grundstückskauf im Kontext der aktuellen Standortprojektion für das Ortenau Klinikum.

6.2 Möglichkeiten der kurzfristigen Entwicklung von Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan

Mit Blick auf die mittel- und längerfristigen Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung zur Deckung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs in Offenburg stellen die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenreserven in der Größe von insgesamt 82 Hektar, davon 27 Hektar im Stadtgebiet Offenburg außerhalb des Zweckverbandsgebiets sowie über 55 Hektar im Verbandsgebiet des Gewerbeparks hoch³, wertvolle Entwicklungspotenziale dar.

Teilweise sind diese Flächenreserven für gewerbliche Entwicklungen derzeit allerdings nicht kurzfristig aktivierbar, da eine bau- und planungsrechtliche Ausweisung sinnvollerweise nur in Abhängigkeit von noch ausstehenden Planungsentscheidungen anderer Planungsträger erfolgen kann, z.B. zum Südzubringer oder zum Ortenau Klinikum. Hier wären möglichst schnelle Entscheidungen wünschenswert, um über klare Grundlagen für die künftige Gewerbeflächenentwicklung zu verfügen.

Teilweise können Entwicklungen auch nicht erfolgen bzw. unterliegen nicht kalkulierbaren zeitlichen Verzögerungen, da private Grundstückseigentümer im Zuge der im Vorfeld der Planverfahren seitens der Stadt bzw. des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg durchgeführten Grunderwerbsverhandlungen nicht verkaufsbereit sind. Wie dargestellt, wird im Vorfeld der Gebietsentwicklung ein im Idealfall 100-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

%iger Eigentumsanteil angestrebt. Sofern dieser mittels freihändigen Grunderwerbs nicht erreicht werden kann, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, die Gebietsentwicklung unter Mitwirkung privater Grundstückseigentümer auf dem Wege einer freiwilligen oder einer gesetzlichen Baulandumlegung durchzuführen. Der Einsatz dieser Instrumentarien setzt allerdings sinnvollerweise ebenfalls einen möglichst hohen kommunalen Eigentumsanteil voraus, da ansonsten bei der Grundstücksumlegung auf Grund der Zuteilungsansprüche zu hohe Flächenanteile in privatem Eigentum verbleiben und damit für Betriebsansiedlungen nicht unmittelbar verfügbar sind.

In den zur kurzfristigen Flächenausweisung potenziell am besten geeigneten Gebieten wie beispielsweise der Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier oder dem projektierten 2. Bauabschnitt des Gewerbeparks hoch³ auf Gemarkung Hohberg konnte dieser Eigentumsanteil trotz intensiver Erwerbsverhandlungen und eines mit 15 €/m² deutlich über dem Kaufpreisniveau für landwirtschaftliche Flächen festgesetzten Ankaufspreises für Bauerwartungsland bislang bei weitem nicht erreicht werden. In Anbetracht der häufig mit mangelnden Kapitalanlagealternativen begründeten fehlenden Verkaufsbereitschaft erscheint es auch fraglich, ob eine mit Blick auf die Gesamtkosten allenfalls im moderaten Rahmen denkbare Erhöhung des generellen Ankaufspreises zu einer größeren Verkaufsbereitschaft und damit zu einer schnelleren Flächenentwicklung führen könnte.

Vor diesem Hintergrund sind im Sinne einer potenziell kurzfristig möglichen Gebietsentwicklung bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Flächenreserven prädestiniert, die sich komplett oder zumindest bereits zum Großteil im kommunalen Eigentum befinden. Unter den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächenreserven trifft dies insbesondere auf das Offenburger Teilgebiet des Gewerbeparks hoch³ zu.

6.3 Flächenneuausweisung bei konkreten Erweiterungsbedarfen

Wie auch schon in der Vergangenheit wiederholt durchgeführt, wird es auch in der Zukunft sinnvoll und richtig sein, bei konkreten Erweiterungsbedarfen ansässiger Unternehmen an ihren Betriebsstandorten dort, wo dies sinnvoll möglich ist, Flächen neu in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und entsprechend Bebauungspläne aufzustellen. Auch im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit Flächenressourcen bietet es sich an, zunächst alle Möglichkeiten einer Beseitigung standortbedingter Flächenengpässe durch Entwicklung und Bereitstellung von Erweiterungsflächen im unmittelbaren Standortumfeld zu untersuchen, um Betriebsverlagerungen zu vermeiden, die in der Regel mit einem deutlich höheren Flächenbedarf verbunden sind.

Aktuell wurde bereits ein 2. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet, um drei bereits ansässigen Unternehmen eine Erweiterung zu ermöglichen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

6.4 Prüfung weiterer Flächenpotentiale

Wie im Rahmen der Gewerbeflächenanalyse aufgezeigt, stellen die aktuelle Verknappung sofort verfügbarer baureifer Gewerbeflächen bzw. die eingeschränkten Möglichkeiten einer kurzfristigen Aktivierung von zusätzlichen Flächenpotenzialen insbesondere durch Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan enthaltener Reserven derzeit den größten Engpass der Gewerbeflächenbereitstellung dar. Mittel- und längerfristig betrachtet sind insbesondere im Verbandsgebiet des Gewerbeparks hoch³ noch deutliche Flächenpotenziale vorhanden. Dennoch kann es im Falle fehlender Aktivierungsmöglichkeiten oder bei einem anhaltend hohen gewerblichen Flächenbedarf sinnvoll sein, über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan hinausgehend die Aufnahme weiterer zu entwickelnder Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan zu prüfen.

Hierbei ist zu beachten, dass bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium Freiburg als zuständige Genehmigungsbehörde der Bedarfsnachweis überprüft wird. Voraussetzung für eine Aufnahme weiterer Flächen in den Flächennutzungsplan ist, dass die Möglichkeiten zur Aktivierung der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen ausgeschöpft sind und diese im Gegenzug unter Umständen herausgenommen werden müssen.

Ohne einer detaillierten Untersuchung vorgreifen zu wollen, erscheint es auf Grund der Geländesituation, der dichten Besiedlung, von Umweltrestriktionen und Flächenutzungskonkurrenzen auf den ersten Blick weder möglich noch sinnvoll, im Stadtgebiet von Offenburg ein weiteres großes Gewerbegebiet neu auszuweisen. Zu diesem Ergebnis gelangte bereits das eingangs erwähnte „FIRU-Gutachten“ Mitte der 1990er Jahre. Der auf einer eingehenden Analyse basierenden Empfehlung der FIRU zur Deckung des mittel- und längerfristigen Gewerbeflächenbedarfs im Raum Offenburg entsprechend erfolgte bereits Ende der 1990er Jahre die Gründung des interkommunalen Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg durch die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft. Seitdem wurde die Entwicklung des Gewerbeparks hoch³ als künftiger gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt im Süden des Stadtgebiets konsequent verfolgt.

Mit der weitgehenden Aufsiedlung der Offenburger Industrie- und Gewerbegebiete allerdings entwickelt sich der Gewerbepark hoch³ zunehmend zur einzigen Standortalternative für Betriebsansiedlungen und -verlagerungen in Offenburg. Eine aktive und erfolgreiche Bestandspflege aber funktioniert am besten auf der Grundlage eines ausreichenden Angebots gut erschlossener Gewerbegrundstücke in verschiedener Größe und Qualität zu angemessenen Preisen und an verschiedenen Standorten. So ist beispielsweise ein Standortangebot im Gewerbepark hoch³ für einen in der Oststadt ansässigen Handwerksbetrieb weder mit Blick auf die dortigen Qualitäten und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Größen der Flächen möglich noch für den Betrieb mit Blick auf seine Kundenbeziehungen und Standortanforderungen sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich im Sinne einer räumlich sinnvollen Verteilung potenzieller Standortalternativen für Betriebsansiedlungen und -verlagerungen im Stadtgebiet grundsätzlich zu prüfen, ob und inwieweit noch Möglichkeiten zur Arrondierung und moderaten Erweiterung der vorhandenen Offenburger Gewerbegebiete bestehen. Ebenso empfiehlt sich zu prüfen, ob und inwieweit im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur noch Möglichkeiten zur Entwicklung kleinerer dezentraler Gewerbestandorte für örtliche Handwerksbetriebe und vergleichbare Unternehmen bestehen, für die eine Ansiedlung im Gewerbepark Raum Offenburg weder in Betracht kommt noch sinnvoll ist.

7. Exkurs: Gewerbeflächenentwicklung in den anderen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft

Neben den außerhalb des Stadtgebiets von Offenburg liegenden Teilbereichen des Gewerbeparks „hoch³“ sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald weitere Gewerbeflächenreserven ausgewiesen.

7.1 Flächenreserven im Flächennutzungsplan (Stand Gesamtfortschreibung 2009)

Im Flächennutzungsplan, Stand Gesamtfortschreibung des 2009, bestanden wie folgt Gewerbeflächenreserven im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft:

Bezeichnung	Lage	Größe in ha
Gewerbegebiet Breinfeld	Gemeinde Durbach Gemarkung Ebersweier	3,4
Erweiterung Gewerbegebiet Binzburgerstraße	Gemeinde Hohberg Gemarkung Hofweier	2,4
Geplante Gewerbefläche südl. der Alten Landstraße	Gemeinde Hohberg Gemarkung Niederschopfheim	0,5
Erweiterung Gewerbegebiet Oberlohr	Gemeinde Hohberg Gemarkung Niederschopfheim	1,8
Geplante Gewerbefläche südl. der L 99	Gemeinde Schutterwald Gemarkung Schutterwald	4,5
Erweiterung Gewerbegebiet Ziegelplatz Nord	Gemeinde Schutterwald Gemarkung Schutterwald	1,8
Summe		14,4

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Diese Flächenreserven sind zwischenzeitlich zum Teil durch Bebauungspläne der jeweiligen Gemeinden überplant worden und teilweise auch aufgesiedelt worden. Da es sich um Flächen außerhalb der Stadt Offenburg handelt, liegen bei der Stadt Offenburg zum Grad der Aufsiedlung keine vollumfänglichen Daten vor.

7.2 Flächenreserven, die im Rahmen der 1. Änderung 2015 in den Flächennutzungsplans aufgenommen wurden

Im Rahmen der 1. Änderung 2015 wurde folgende Fläche als gewerbliche Bauflächen in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen:

Bezeichnung	Lage	Größe in ha
Erweiterung Gewerbegebiet Süd	Gemeinde Ortenberg	0,2
Summe		0,2

Die Größe der im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 neu hinzugekommenen Gewerbeflächen beläuft sich somit auf 0,2 Hektar.

7.3 Flächenreserven, die im Rahmen der 2. Änderung in den Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollen

Derzeit läuft das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Gemäß den Erläuterungen zur frühzeitigen Offenlage (Juli 2017) haben die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft folgende gewerbliche Bauflächen zur Neuaufnahme in den Flächennutzungsplan angemeldet (vgl. Drucksache des Offenburger Gemeinderats 030/17 und des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft 052/17):

Bezeichnung	Lage	Größe in ha
Neues Gewerbegebiet Untermatt	Gemeinde Durbach Gemarkung Ebersweier	2,4
Erweiterung Gewerbegebiet Binzburgerstraße nach Osten	Gemeinde Hohberg Gemarkung Hofweier	3,0
Erweiterung Gewerbegebiet Binzburgerstraße nach Süden	Gemeinde Hohberg Gemarkung Hofweier	2,5
Erweiterung Gewerbegebiet „Oberlohr II“	Gemeinde Hohberg Gemarkung Niederschopfheim	2,3
Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün	Gemeinde Ortenberg	0,4
Summe		10,6

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abt. 1.1	Hr. Fomferra / Hr. Grundheber	82-2457	02.07.2018
Fachbereich 3, Abt. 3.1	Hr. Feuerlein / Hr. Krebs	82-2363	

Betreff: Gewerbeflächenanalyse für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg

Neben der zusätzlichen Darstellung der o. g. Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan sollen entsprechend den Anmeldungen der Gemeinden folgende gewerbliche Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden:

Bezeichnung	Lage	Größe in ha
Gewerbegebiet „Breitfeld“	Gemeinde Durbach Gemarkung Ebersweier	-3,4
Bestehendes Gewerbegebiet Ebersweier (Umnutzung zu Mischgebiet)	Gemeinde Durbach Gemarkung Ebersweier	-1,1
Summe		-5,5

In der Summe, unter Einbeziehung der wegfallenden Flächen, sollen entsprechend den Anmeldungen 5,1 ha weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss wurden darüber hinaus derzeit noch einzelne weitere Flächen von den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft nachgemeldet, die derzeit geprüft werden.

Ob eine Ausweisung dieser angemeldeten Flächen im Flächennutzungsplan möglich ist, ist zunächst unter Einbeziehung von Fachbehörden zu klären. U.a. sind auch Belange des Hochwasserschutzes zu prüfen. Nach der durchgeführten Behördenbeteiligung und Offenlage entscheidet der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft über die Aufnahme in den Flächennutzungsplan. Voraussetzung ist weiter die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg, das auch prüft, ob ein ausreichender Bedarf nachgewiesen ist.

Anlagen

1. Neuschaffung von baureifen Gewerbeflächen durch Bebauungsplan seit 2009
2. Wegfall von Gewerbeflächen durch städtebauliche Entwicklungen seit 2009
 - a. Baureife Flächen Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt Offenburg und des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg
 - b. Baureife Flächen Gewerbeflächen anderer Gewerbeflächenentwickler
- 4.1 Gewerbeflächenreserven im rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- 4.2 Gewerbeflächenreserven, die im Rahmen der 2. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen
5. Antrag der Fraktion „Freie Wähler Offenburg“