

**Beschlussvorlage**

Drucksache - Nr.

066/10

**Beschluss**

Nr.

vom

wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Dr. Erwin Drixler  
Rudolf Kothmeier  
Peter Winkels

Tel. Nr.:  
82-2305  
82-2274  
82-2605

Datum:  
26.10.2010

1. Betreff: Baulandbericht 2010

| 2. Beratungsfolge:   | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 29.11.2010     | öffentlich            |
| 2. Gemeinderat       | 20.12.2010     | öffentlich            |

**Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss nimmt Kenntnis von der Verwaltungsvorlage mit Anlagen

1. zur nachhaltigen kommunalen Baulandpolitik
2. zur Vorgehensweise in Offenburg (Offenburger Baulandmodell)
3. zur Bilanzierung der vergangenen 15 Jahre

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Beschlussfassung

1. zur Fortschreibung des Konzepts der Baulandbereitstellung auf der Grundlage des Flächennutzungsplans und geänderter Rahmenbedingungen
2. zur Entwicklung der Wohnbaugebiete entsprechend der Prioritätenliste für die nächsten fünf Jahre
3. zur Erstellung eines Katasters zur Mobilisierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen (Baulandkataster gem. § 200 (3) BauGB)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

066/10

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Dr. Erwin Drixler  
Rudolf Kothmeier  
Peter Winkels

Tel. Nr.:  
82-2305  
82-2274  
82-2605

Datum:  
26.10.2010

Betreff: Baulandbericht 2010

## Inhalt der Vorlage

|          |                                                                                             |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0</b> | <b>Strategisches Ziel .....</b>                                                             | <b>4</b>  |
| <b>1</b> | <b>Kommunale Baulandpolitik .....</b>                                                       | <b>4</b>  |
| 1.1      | Kommunales Flächenmanagement zur Steuerung einer nachhaltigen<br>Siedlungsentwicklung ..... | 4         |
| 1.2      | Stärkung der Innenentwicklung .....                                                         | 6         |
| <b>2</b> | <b>Baulandbereitstellung in Offenburg – „Offenburger Baulandmodell“ .....</b>               | <b>9</b>  |
| 2.1      | Bodenpolitischer Grundsatzbeschluss .....                                                   | 9         |
| 2.2      | Analyse der Baulandpotenziale .....                                                         | 10        |
| 2.3      | Verfahrensmanagement .....                                                                  | 11        |
| 2.4      | Aufgaben im Verfahrensmanagement .....                                                      | 11        |
| 2.5      | Vertragswerk .....                                                                          | 13        |
| 2.5.1    | Gesellschaftsvertrag und Geschäftsbesorgungsvertrag .....                                   | 14        |
| 2.5.2    | Städtebaulicher Vertrag zur Grundstückneuordnung - Umlegungsvertrag .....                   | 14        |
| 2.5.3    | Erschließungsvertrag .....                                                                  | 14        |
| <b>3</b> | <b>Bilanz der vergangenen 15 Jahre .....</b>                                                | <b>16</b> |
| 3.1      | Gegenüberstellung von Außenbereichs- und Innenbereichsvorhaben .....                        | 17        |
| <b>4</b> | <b>Veränderungen gegenüber dem Gemeinderatsbeschluss von 2002 .....</b>                     | <b>18</b> |
| 4.1      | Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans .....                                         | 18        |
| 4.2      | Klimaschutz als Gegenstand städtebaulicher Verträge .....                                   | 19        |
| 4.3      | Sonstige geänderte Rahmenbedingungen bei der Entwicklung von<br>Wohnbauland .....           | 19        |
| 4.4      | Neue Vertragsgestaltung .....                                                               | 20        |
| 4.5      | Konsequenzen aus dem optimierten Vertragsmanagement .....                                   | 21        |
| 4.6      | Ergebnisse aus dem Expertengespräch .....                                                   | 22        |

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

066/10

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Dr. Erwin Drixler  
Rudolf Kothmeier  
Peter Winkels

Tel. Nr.:  
82-2305  
82-2274  
82-2605

Datum:  
26.10.2010

Betreff: Baulandbericht 2010

|          |                                                                                                                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5</b> | <b>Neue Priorisierung .....</b>                                                                                                                 | <b>22</b> |
| 5.1      | In Bearbeitung befindliche Baugebiete.....                                                                                                      | 23        |
| 5.2      | Vorschlag für die Entwicklung von Baugebieten in den nächsten fünf Jahren ..                                                                    | 23        |
| 5.3      | Zusammenfassung nach Ortsteilen.....                                                                                                            | 25        |
| <b>6</b> | <b>Erstellung eines Katasters zur Mobilisierung von Baulücken und<br/>Nachverdichtungspotenzialen (Baulandkataster gem. § 200 (3) BauGB) ..</b> | <b>26</b> |
| <b>7</b> | <b>Abstimmung mit den Ortschaften .....</b>                                                                                                     | <b>26</b> |

Dieser Vorlage ist eine Anlage mit graphischen Darstellungen beigelegt.

Diese Vorlage dient auch der Beantwortung der beiden Anfragen der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 13.06.2010 und vom 28.09.2010. Beide Anfragen sind als Anlage beigelegt.

Das Protokoll der Expertenrunde zum Wohnraumbedarf in Offenburg ist ebenfalls als Anlage beigelegt.

## 0 Strategisches Ziel

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels 1. Ordnung

### **Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen**

## 1 Kommunale Baulandpolitik

Im Mittelpunkt der Baulandpolitik in Offenburg steht mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 21. Oktober 2002 die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland. Damit ist der gesamte Prozess der Schaffung von Bauland gemeint. Er reicht von der Bauleitplanung mit den Bebauungsplänen über die Bodenordnung, die Erschließung, die Herstellung der erforderlichen Infrastruktur-, Gemeinbedarfs-, Ausgleichs- und Folgeeinrichtungen bis hin zur Realisierung der baureifen Grundstücke und deren planungskonformer Nutzung. Das Offenburger Baulandmodell ist neben ökologischen und wirtschaftlichen Regelungsinhalten geprägt von einem kooperativen Verwaltungshandeln zwischen der Kommunalverwaltung und den Grundstückseigentümern und –eigentümern sowie den Investoren. Das Baulandmodell ist wesentlicher Bestandteil des kommunalen Flächenmanagements und garantiert damit die oben beschriebene verlässliche, ökologische, wirtschaftliche und kooperative Bereitstellung von Wohnbauland.

### 1.1 Kommunales Flächenmanagement zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Betrachtet man die Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, bietet sich eine Steuerung durch die Instrumente eines kommunalen Flächenmanagements an. So kann in Offenburg angesichts einer recht großen Einpendlerzahl von täglich über 22.000 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern und den stark gestiegenen Mobilitätskosten durchaus davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Anteil der Einpendler mit ihren Familien nach Offenburg übersiedeln möchte. Darauf muss die Stadt in ihrer konzeptionellen Siedlungsentwicklung vorbereitet sein. Die Siedlungsentwicklung wird im Flächennutzungsplan, der 2009 fortgeschrieben wurde, geregelt. Aufbauend auf der Flächennutzungsplanung steuert das kommunale Flächenmanagement die künftige Gemeindeentwicklung in strategischer und operativer Weise.

Die Bausteine des kommunalen Flächenmanagements lassen sich in Grundlagenkomponenten und Strategiekomponenten untergliedern. Dabei umfassen die Grundlagenkomponenten die Ermittlung und Vorhaltung der rechtlichen, ökonomischen und geometrischen grundstücksbezogenen Daten auf der Basis von politischen Beschlüssen sowie organisatorische Strukturen. Darauf aufbauend beinhalten die Strategiekomponenten Überlegungen und Maßnahmen zur auf den Einzelfall bezogenen bedarfsgerechten Optimierung der Flächennutzung hinsichtlich Menge, Qualität und Lage nach kommunalwirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Kriterien. Den Aufbau des kommunalen Flächenmanagements in Offenburg zeigt die nachstehende Tabelle.

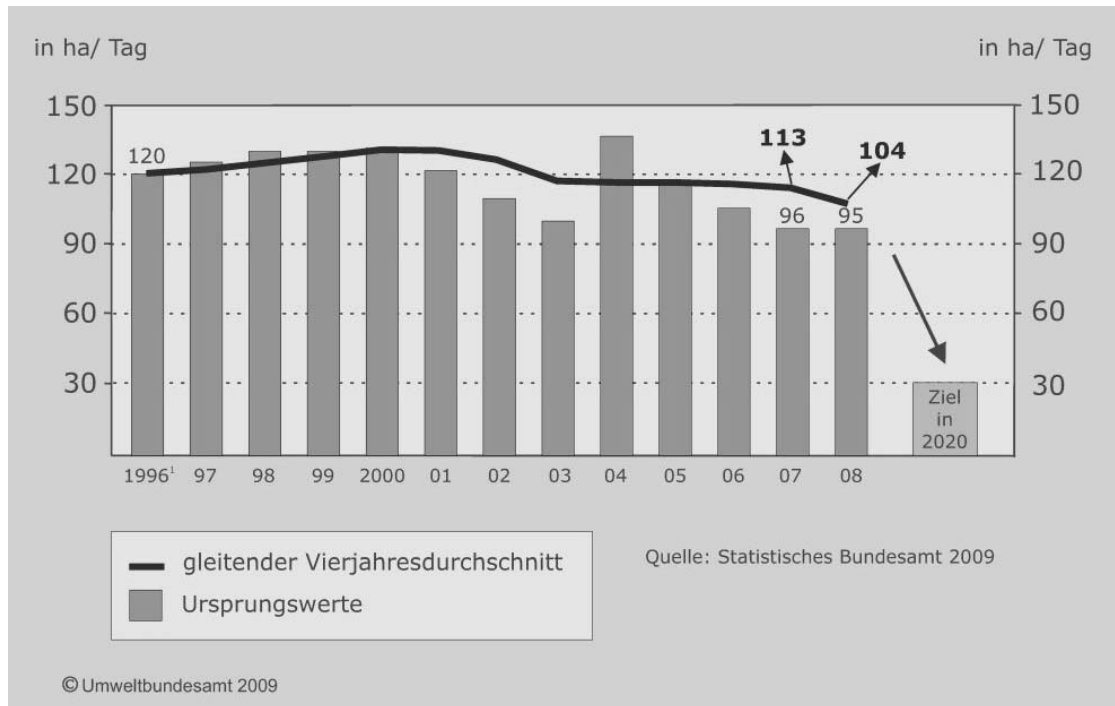
| Kommunales Flächenmanagement                                                                                                                                   |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundlagenkomponenten<br>für <b>gesamte</b> Siedlungsentwicklung                                                                                               | Strategiekomponenten<br>für <b>einzelne</b> städtebauliche Projekte                    |
| <b>Politische Grundsatzbeschlüsse</b><br><br>wurden im Offenburger Baulandmodell und durch Fortschreibung des Flächennutzungsplans herbeigeführt und umgesetzt | <b>Standortpotenziale</b><br><br>werden jeweils analysiert und bewertet                |
| <b>Verfahrensmanagement</b><br><br>mit integrativem und kooperativem Ansatz<br>sowie<br><b>fachbereichsübergreifender Projektgruppe</b>                        | <b>Standorte</b><br><br>werden konzeptionell überplant und <b>aktiviert</b>            |
| Umfängliches <b>Geoinformationssystem</b><br><br>wurde aufgebaut und wird ständig aktualisiert                                                                 | <b>Finanzierungsmodelle</b><br><br>werden bezogen auf den Einzelfall hin ausgearbeitet |

Mit Hilfe des kommunalen Flächenmanagements wird in Offenburg, wie auch in anderen Kommunen, die Baulandbereitstellung unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten entsprechend Angebot und Nachfrage koordiniert. Diese Vorgehensweise führt zu einer bedarfsorientierten Baulandbereitstellung und beinhaltet auch die Zielsetzung, Siedlungsflächen in geeignetem Umfang und zur passenden Zeit für die richtigen Nutzer zur Verfügung zu stellen. Dabei werden vorhandene aber auch projektspezifische neue Instrumente, Vorgehensweisen und Planungsprozesse in ein zusammengefasstes Managementsystem eingebunden. So ist es der Verwaltung möglich, mit den Ressourcen Fläche und Boden genauso planvoll umzugehen, wie mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. Kommunales Flächenmanagement bedeutet aber auch, dass die Stadt kraft ihrer Planungshoheit den zukünftigen Umgang mit Boden und Fläche aktiv gestaltet. Damit führt dieses bewährte Verfahren zu einer Steigerung der Effizienz der Flächennutzung und zu einer sparsamen, bedarfsorientierten Ausweisung neuer Baugebiete.

## 1.2 Stärkung der Innenentwicklung

Demografische und soziale Veränderungen sowie der wirtschaftliche Strukturwandel infolge von Globalisierung und Privatisierung, aber auch der noch fortwährende Prozess der militärischen Konversion, bestimmen in wesentlichen Teilen die heutige Stadtentwicklung in nicht wenigen Kommunen. Die Auswirkungen sind vielerorts deutlich: Gewerbe- und Industriebrachen, leere Innenstädte, städtebauliche Funktionsverluste. Aber gerade diese Zustände bieten auch eine Chance zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Betrachtet man die flächenpolitische Zielsetzung der Bundesregierung, die im Kontext der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie eine quantitative Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme von 105 ha/Tag im Jahr 2002 auf 30 ha/Tag im Jahr 2020 (siehe nachstehende Grafik) fordert und die ein zukünftiges Verhältnis der Innenentwicklung zur Außenentwicklung von 3:1 vorgibt, führt kein Weg an der Entwicklung und Aktivierung von Brachflächen, Baulücken und leerstehenden Gebäuden vorbei.

Grafik: **Flächenverbrauch in Deutschland**  
**Durchschnittliche Umwidmung von Freiflächen in**  
**Siedlungs- und Verkehrsfläche**



Die Realisierung dieser Vorgaben soll über die vorrangige Revitalisierung von Brachflächen und durch die Ausschöpfung von Ausbau-, Umnutzungs- und Wiedernutzungspotenzialen erfolgen. Die Mobilisierung von Baulücken, Nachverdichtung und nachträgliche Nutzungsmischung sowie eine multifunktionale und intensive Flächennutzung sind der Schlüssel zu weniger Flächenverbrauch und höherer Qualität der Flächennutzung.

Dies bedeutet aber nicht, dass zukünftig neue Wohnbaugebiete am Siedlungsrand nicht mehr möglich sind. Eine Abwägung zwischen der Entwicklung von Innenbereichs- und Außenbereichsgebieten ist bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt. Alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Neubauflächen entsprechen der genannten Nachhaltigkeitsstrategie. Gleichwohl erfordert die bundesweit anhaltende Flächeninanspruchnahme die bewusste Lenkung des nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Fläche. Diese Steuerung bedeutet die aktive, bedarfsorientierte, strategische Planung und Durchführung von Flächenbereitstellungen und Flächenmobilisierungen anstelle einer uneffektiven Angebotsplanung.

Gerade in Offenburg wurde in der Vergangenheit ein großes Augenmerk auf die Entwicklung von Innenbereichsflächen gelegt. Mit der Konversion der militärischen Flächen, der Reaktivierung brach gefallener Bahn- oder Gewerbeflächen, der Schließung von Baulücken oder der Nachverdichtung von minder genutzten Flächen wurden in den vergangenen Jahren mehr Wohnbau- und Gewerbeflächen im Innenbereich als im Außenbereich realisiert. Beispielhaft seien die ehemaligen Kasernenareale, der Bürgerhof, das Fidelis-Gelände, mehrere ehemalige Gärtnereien, das Henco- und das Wagner-Brauerei-Gelände oder das Sägewerk in Zell-Weierbach genannt. Aktuell werden u.a. mit der Entwicklung der brach gefallenen Spinnerei am Mühlbach oder der alten Justizvollzugsanstalt erneut weitere Innenbereichsgebiete entwickelt.

Das verfügbare Instrumentarium zur Mobilisierung sowohl der Innenbereichsflächen als auch der Außenbereichsflächen ist vielfältig. Die hoheitlichen planungsrechtlichen und bodenordnerischen Instrumente stellen in Verbindung mit privatrechtlichen, eher marktorientierten Instrumenten die förmlichen und partnerschaftlichen Werkzeuge der Baulandaktivierung zwischen der Stadt und der Privatwirtschaft bzw. den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern dar. Die ökonomischen Instrumente unterliegen überwiegend der bundes- und landes-, aber natürlich auch der kommunalhoheitlichen Politik mit den jeweiligen Förderprogrammen.

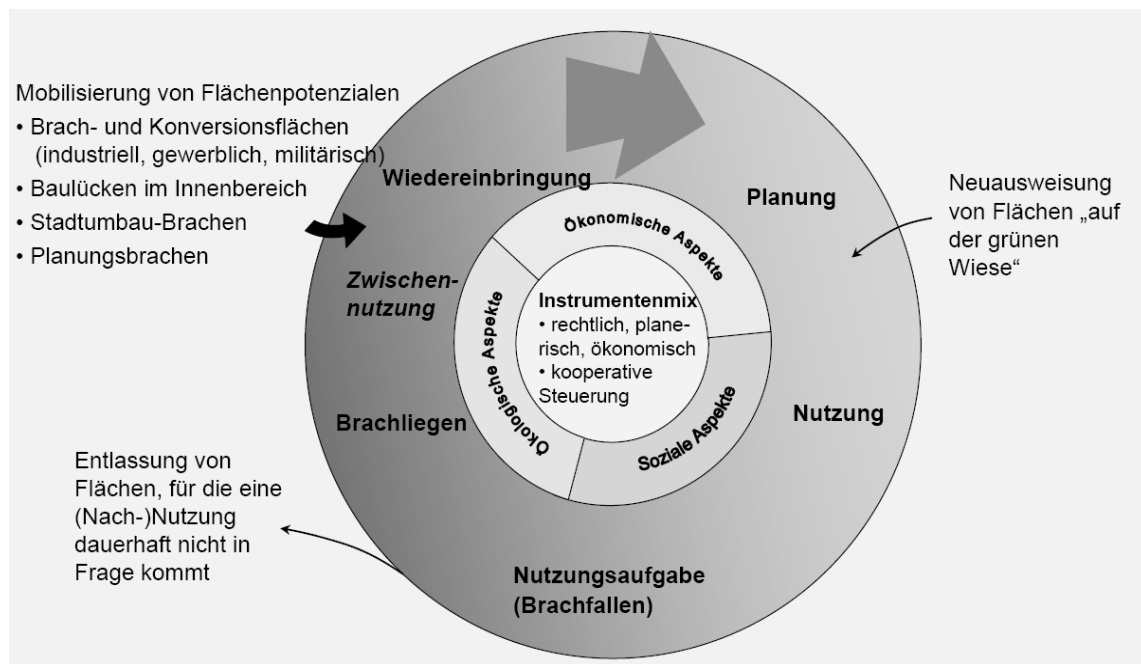
Bereits heute bestehen zahlreiche Förderprogramme, die Entwicklungen und Maßnahmen von Flächenpotenzialen im Innenbereich unterstützen. Wichtigstes Programm ist die Städtebauförderung, die den Städten und Gemeinden erhebliche Anreize zur Stärkung der Innenstädte, zur Um- und Wiedernutzung brach gefallener Flächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bietet. Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die Belebung der Innenstädte und Ortszentren sind dabei ausgewiesene Ziele der Städtebauförderung, wie es auch in den Städtebauförderrichtlinien der Bundesländer zum Ausdruck kommt. In Baden-Württemberg liegen beispielsweise die Förderschwerpunkte in der Revitalisierung der Innenstädte und der Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von Brachflächen für andere Nutzungen, insbesondere den Wohnungsbau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen.

Neben der Städtebauförderung existieren noch weitere Förder- oder Finanzierungsprogramme, welche innerhalb des kommunalen Flächenmanagements genutzt werden können und die ökonomische Anreize für die Schließung von Baulücken, für den Erwerb von brachliegenden Grundstücken und für die Modernisierung von Wohnungen bieten. Dies kann in Form von Subventionen, Finanzhilfen oder erhöhten Abschreibungen erfolgen. Dabei sind oft individuelle Lösungen und innovative Ansätze gefordert.

Eine intensive Kommunikation, Kooperation und Steuerung aller beteiligten privaten, politischen und kommunalen Akteure ermöglicht einen beachtlichen Spielraum für die effektive Nutzung der vorhandenen innerstädtischen Potenziale.

Betrachtet man zum Beispiel den derzeitigen Prozess der Reaktivierung der Gewerbebrachfläche „Mühlbach“, so ist hier deutlich der Ablauf eines Flächenkreislaufs zu erkennen. Wie das Schaubild zeigt, wird der Flächenkreislauf bestimmt durch einen Zyklus von Planung, Nutzung, Nutzungsaufgabe, Brachliegen und Wiedereinbringen von Bauwerken und zugehörigen Flächen. Die Flächenkreislaufwirtschaft folgt einem Bewirtschaftungsansatz, der die unter bestimmten Bedingungen erforderliche Inanspruchnahme neuer Flächen zulässt, jedoch vorrangig und systematisch die Ausschöpfung aller Potenziale der Bestandsentwicklung und der Inwertsetzung von Brachflächen verfolgt.

Grafik: **Flächenkreislaufwirtschaft**



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

## 2 Baulandbereitstellung in Offenburg – „Offenburger Baulandmodell“

Bis Mitte der 1990-er Jahre wurde in Offenburg Wohnbauland nach der klassischen Angebotsplanung geschaffen. Nach der Erstellung der jeweiligen Bebauungspläne sorgte die Stadt für die Bodenordnung durch gesetzliche Umlegungen und die Herstellung der Erschließungsanlagen und erhob anschließend Erschließungsbeiträge. Von dieser Vorgehensweise hat die Stadt Offenburg seit Mitte der 1990-er Jahre aus finanziellen, rechtlichen und zeitlichen Gründen weitgehend Abstand genommen. An die Stelle hoheitlicher einseitiger Regelungen ist ein kooperatives Verwaltungshandeln zwischen Verwaltung und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie Investoren getreten. Das Offenburger Baulandmodell ist geprägt durch eine interdisziplinäre Zusammenarbeit aller beteiligten Fachbereiche auf einer gleichrangigen Ebene. Bauleit-, Umwelt- und Erschließungsplanung sowie Grundstücksneuordnung und Erschließungsdurchführung stimmen sich in einem integrativen und iterativen Prozess ab.

### 2.1 Bodenpolitischer Grundsatzbeschluss

Das Offenburger Baulandmodell mit seinem kooperativen Ansatz wurde im Oktober 2002 vom Gemeinderat einstimmig verabschiedet. Der Gemeinderat verständigte sich damit auf grundsätzliche Leitlinien und Regularien für die seitherige Entwicklung von Wohnbauland:

- Abkehr bei neuen Wohngebieten von der angebotsorientierten Baulandentwicklung hin zur bedarfsorientierten Baulandentwicklung
- Frühzeitige und dauerhafte Einbindung der Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer sowie von Investoren in den gesamten Prozess der Baulandschaffung
- Grundsätzliche Anwendung einer freiwilligen Grundstücksneuordnung mit unentgeltlicher Übertragung der öffentlichen Flächen auf die Stadt
- Entlastung des städtischen Haushalts durch Übertragung der Baugebieterschließung auf die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer nach § 124 BauGB
- Einsatz von Städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB zur Deckung von Folgekosten
- Sicherstellung einer planungskonformen Nutzung der Baugrundstücke durch Bauverpflichtungen

Der Beschluss war die logische Konsequenz aus einer langjährigen positiven Erfahrung bei der Anwendung von Städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen für die Entwicklung von Wohnbauland. Bereits seit 1994 wurde in Offenburg mit den Bestimmungen des damaligen § 6 BauGB - Maßnahmengesetz diese Vorgehensweise erfolgreich praktiziert. Mit der Einführung der städtebaulichen Verträge in § 11 BauGB zum 1. Januar 1998 erfolgte eine Präzisierung der Regularien. In Folge dessen wurden in Offenburg Bebauungspläne für neue Wohngebiete nur noch dort in die Wege geleitet, wo sich die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer vorab mit den genannten Regularien einverstanden erklärten. Wurde über diese Grundbedingungen keine Einigkeit erzielt, konnten die entsprechenden Flächen nicht zeitnah oder gar nicht überplant und entwickelt werden.

## 2.2 Analyse der Baulandpotenziale

Auch weiterhin soll in Offenburg Wohnbauland nach diesem erfolgreich praktizierten und kooperativen Modell im Rahmen Städtebaulicher Verträge bereitgestellt werden. Die Konzeption kann sowohl bei der Baulandschaffung in neuen Gebieten am Siedlungsrand als auch bei der Innenbereichsentwicklung angewendet werden. Vorteil bei der Innenbereichsentwicklung ist meist, dass zum Einen ein aufwändiger ökologischer Ausgleich nicht erforderlich wird, ja überwiegend sogar Guthaben auf dem Ökokonto verbucht werden können und zum Anderen durch die Mitbenutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und mit Hilfe der Städtebauförderung der finanzielle Aufwand geringer als bei einer Neuerschließung am Siedlungsrand ausfallen kann. Zur Entwicklung als Wohnbauland stehen entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für Offenburg bis über das Jahr 2020 hinaus maximal 60 ha Fläche zur Verfügung. Um diese Flächen bedarfsorientiert und zeitlich abgestimmt zu realisieren, wurden und werden alle Potenziale umfassend und systematisch analysiert und priorisiert.

Dies erfolgt für alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen zukünftigen Wohnbauflächen unter den einheitlichen Zielsetzungen:

- Bedarfsorientiertes Angebot an Wohnbauland für alle Bevölkerungsgruppen
- Nachfrageorientiertes Stufenkonzept zur kurz-, mittel- und längerfristigen Baulandbereitstellung
- Realisierung der zukünftigen Baugebiete unter Berücksichtigung von
  - Verfügbarkeit
  - Siedlungsstruktur
  - Infrastruktur
  - Umweltverträglichkeit

So zeigen die städtebaulichen Strukturdaten Fläche, Bauplatz- und Einwohneranzahl auf, welches Potenzial im einzelnen Gebiet vorhanden ist. Aufgrund des kooperativen Ansatzes zur Baulandentwicklung in einem freiwilligen Neuordnungsverfahren ist die Anzahl der beteiligten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ein wichtiger Indikator für die Intensität der zu führenden Gespräche und Verhandlungen. Darauf aufbauend wird anhand der Topographie, der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) und der äußeren Erschließung die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung des Baulands beurteilt. In diesem Zusammenhang spielt eine wesentliche Rolle, ob eine gleichzeitige Entwicklung von Baugebieten in benachbarten Bereichen bauliche Erweiterungen von Kindergärten und Schulen zur Folge haben. In diesen Fällen ist eine zeitliche Entzerrung bei der Baugebietsentwicklung notwendig. Ein weiterer Parameter bei der Bewertung der zukünftigen Wohnbaugebiete entsprechend dem Konzept soll auch die Prüfung der Umweltverträglichkeit sein, bei der das Vorhandensein von Altlasten, Biotopen und Naturschutzfestsetzungen abgefragt und ein erster Ausgleichsbedarf abgeschätzt wird. Letztendlich sollte die Priorisierung durch die vorhandene Siedlungsstruktur beeinflusst werden. Eine Innenbereichsentwicklung oder eine siedlungsnaher Arrondierung hat stets Vorrang vor einer Zersiedelung. Zusammenfassend wurden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bedarfsorientiert und zeitlich abgestimmt in eine langfristige Prioritätenliste eingearbeitet.

## 2.3 Verfahrensmanagement

Durch die Komplexität, die das Aufgabenfeld der städtebaulichen Entwicklung einschließlich der Baulandentwicklung kennzeichnet, erhält das Verfahrensmanagement eine herausgehobene Bedeutung. Die Umsetzung der anfänglichen Planungsideen durch die Instrumente des Flächenmanagements bedarf einer möglichst umfassenden, kooperativen und damit integrierten Steuerung. In Offenburg wurde wie überall in Deutschland, bis Mitte der 1990-er Jahre Bauland überwiegend angebotsorientiert geschaffen. Diese Angebotsplanung war geprägt von einem „Nacheinander“ von Bauleitplanung, Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen und Erschließungsbeitragsabrechnung. Im Wesentlichen funktionierte diese Vorgehensweise in einer gut abgestimmten Verwaltung, so auch damals in Offenburg. Allerdings waren aus mehreren Städten auch kritische Stimmen zu vernehmen, die der Planung und der Bodenordnung wenig Abstimmung vorwarfen. So meinte man, dass bei der Angebotsplanung das Gewicht zu stark auf die Erarbeitung von Bauleitplänen bzw. Planungskonzepten gelegt werde. Die finanziellen Auswirkungen, aber auch die tatsächliche Umsetzung würden hingegen vernachlässigt. Auch bei der Bodenordnung würde vermieden, um die eigene Zielsetzung einer möglichst konfliktfreien Neuordnung der Grundstücke nicht zu gefährden, beteiligte Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer auf die Folgekosten von Planung und Bodenordnung, insbesondere auf die Höhe und den Zeitpunkt der Erschließungsbeiträge hinzuweisen. Am Ende der Baulandentwicklung standen daher häufig Rechtsverfahren bei der Erhebung der Erschließungsbeiträge. Diese sequentiellen Denk- und Handlungsweisen sind in Offenburg überholt und werden im hier praktizierten modernen kommunalen Flächenmanagement durch ein integriertes Verfahrensmanagement ersetzt.

Im integrierten Verfahrensmanagement werden Wissen und Fachlichkeit der einzelnen Disziplinen auf Projektebene gesteuert. Zur Durchführung dieser Management- oder Projektsteuerungsaufgabe werden alle zuständigen Fachbereiche der Stadtverwaltung auf der strategischen wie auch auf der operativen bzw. projektbezogenen Ebene eng miteinander vernetzt. Es hat sich bewährt, eine weitgehend entscheidungsbefugte, ressortübergreifende Lenkungsgruppe einzurichten. Die Umsetzung der Baugebiete, sei es bei neuen Baugebieten oder bei Innenentwicklungsprojekten wie beispielsweise in den Sanierungsgebieten, erfolgt auf der sachbearbeitenden Ebene.

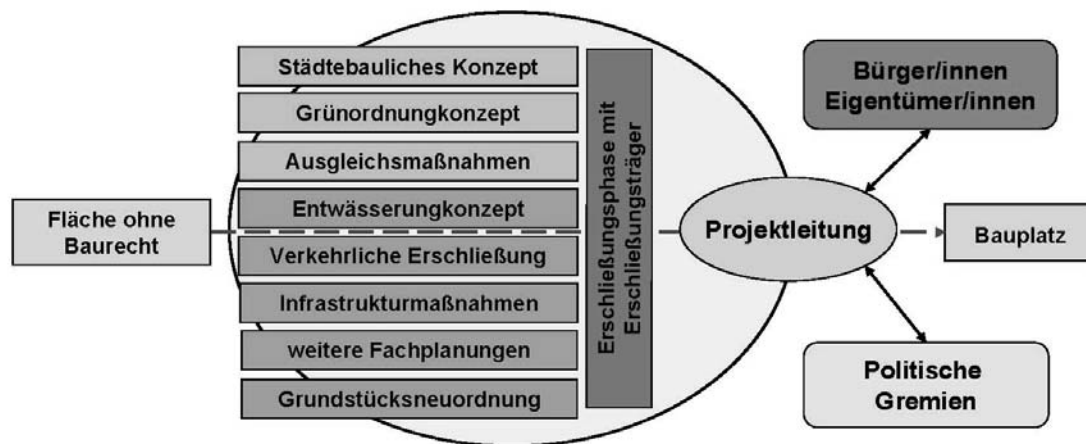
## 2.4 Aufgaben im Verfahrensmanagement

In erster Linie hat das Verfahrensmanagement die Querschnittsaufgabe, ab dem Beginn eines Planungsauftrags das Spezialwissen der beteiligten Fachbereiche zu bündeln und innerhalb des Entwicklungsprozesses abzustimmen. Im Wesentlichen sind folgende Fachdisziplinen beteiligt:

- Stadtplanung
- Landschafts- und Grünplanung
- Straßenbau und Verkehr
- Wasserwirtschaft und Altlasten
- Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
- Finanzierung und Folgekosten
- Sozialplanung
- Geoinformation und Grundstücksneuordnung

Die Abbildung auf der nächsten Seite verdeutlicht das Zusammenwirken der Akteure.

# Grafik: Organisation im Verfahrensmanagement



Entsprechend dem Organisationsschema übt die Projektleitung über den gesamten Entwicklungsprozess hinweg die Koordinierungsaufgaben innerhalb des Verfahrensmanagements und der darin gebildeten Projektgruppe aus. Dazu zählen:

- Konsequente Überwachung des zeitlichen Ablaufs
- Sicherstellung der Vollständigkeit der fachlichen Betrachtungen
- Vermeidung und Lösung von Zielkonflikten zwischen den Fachaspekten und Ausgleich zwischen sich widersprechenden Aussagen
- Vorbereitung der Abwägung zwischen unterschiedlichen Fachdisziplinen
- Controlling
- Rechtliche Überprüfung der Machbarkeit von Vorschlägen
- Einbeziehung der Finanzplanung
- Öffentlichkeitsarbeit

Ergänzt wird dies durch die Sicherstellung einer konsequenten Einbindung der politischen Gremien, welche vor allem in der Wahrnehmung ihrer Planungshoheit ein Informationsrecht haben. Daneben ist der/die Projektkoordinator/in der/die Ansprechpartner/in der im Prozess beteiligten Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer sowie Investoren. Hier fällt ihm/ihr eine außerordentlich wichtige Rolle zu, da er/sie für die Gleichbehandlung der Betroffenen, die Transparenz des Verfahrens sowie die Verlässlichkeit der Umsetzung steht.

## 2.5 Vertragswerk

Die Baulandentwicklung im Offenburger Baulandmodell erfolgt in einem einvernehmlichen Verfahren, in dem die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zu jedem Zeitpunkt einbezogen werden. Zur Erreichung der Zielformulierung gemäß dem Offenburger Baulandmodell werden dabei die städtebaulichen Instrumente

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB  
und  
Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB

eingesetzt.

Diese Verträge sind geprägt von einvernehmlichen Lösungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Grundvoraussetzung ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, die Eckpunkte derartiger Verträge zu akzeptieren.

Das bedeutet im Einzelnen:

- Zustimmung zu einer freiwilligen Grundstücksneuordnung mit unentgeltlicher Übertragung aller öffentlichen Flächen auf die Stadt
- Verpflichtung, die fertigen Bauplätze innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen
- Ankauf von Flächen für Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Baugebiets
- Herstellung aller Erschließungsanlagen, Ausgleichmaßnahmen und sonstigen Entwicklungsmaßnahmen

Nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde Verträge zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse abschließen. Das Verfahren der freiwilligen Grundstücksneuordnung hat im Gegensatz zum gesetzlichen Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff BauGB den Vorteil, dass alle städtebaulichen Ziele in einem Entwicklungsgebiet vereinbart und erreicht werden können. Das in Offenburg angewandte Modell der freiwilligen Grundstücksneuordnung ist der gesetzlichen Umlegung angenähert und dient in erster Linie dazu, die Grundstücksgrenzen so neu zu ordnen, dass die neugeschaffenen Bauplätze entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden können. Gleichzeitig mit der notariell zu beurkundenden Grundstücksneuordnung werden, wie oben ausgeführt, Vereinbarungen zur planungskonformen Nutzung der Bauplätze innerhalb einer bestimmten Frist, die unentgeltliche Übertragung der öffentlichen Flächen auf die Stadt sowie die Verpflichtung zum Abschluss eines separaten Erschließungsvertrages geschlossen. Damit werden vier miteinander korrespondierende öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Verträge im Rahmen des Offenburger Baulandmodells gleichzeitig abgeschlossen.

Auf die Bedeutung und Inhalte der einzelnen Verträge wird nachfolgend kurz eingegangen.

### **2.5.1 Gesellschaftsvertrag und Geschäftsbesorgungsvertrag**

In einem ersten Schritt schließen sich die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in einem Gesellschaftsvertrag untereinander zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach den §§ 705 ff BGB zusammen (BGB-Gesellschaft). Zweck dieser Gesellschaft ist die Durchführung der Grundstücksneuordnung sowie die Erschließung des Baugebiets. Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet hauptsächlich die Regelungen zur Beauftragung eines Erschließungsträgers über einen integrierten „Geschäftsbesorgungsvertrag“, die Modalitäten zum separat abzuschließenden Erschließungsvertrag, die Organisation der BGB-Gesellschaft sowie die Klärungen zur Rechtsnachfolge und zur Beendigung der BGB-Gesellschaft.

### **2.5.2 Städtebaulicher Vertrag zur Grundstückneuordnung - Umlegungsvertrag**

Im Städtebaulichen Vertrag zur Grundstückneuordnung erfolgt die eigentliche Neuordnung der Grundstücke zu Bauplätzen und die Bereitstellung der öffentlichen Flächen. Dieser Vertrag wird daher auch als Umlegungsvertrag bezeichnet. Vertragsparteien sind die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in einem Baugebiet sowie die Gemeinde. Der Vertrag umfasst sämtliche von der Bodenordnung betroffenen Grundstücke und bedarf nach § 311 b Abs. 1 S. 1 BGB der notariellen Beurkundung. Die Gemeinde nimmt in zwei Funktionen an diesem Vertrag teil:

- als Grundstückseigentümerin beteiligt sie sich ggfs. mit allen Grundstücken, die im Gebiet liegen
- als Trägerin der Erschließungslast werden ihr die öffentlichen Flächen unentgeltlich übertragen, wobei in einem späteren separaten Erschließungsvertrag die Herstellung der Erschließungsanlagen geregelt wird.

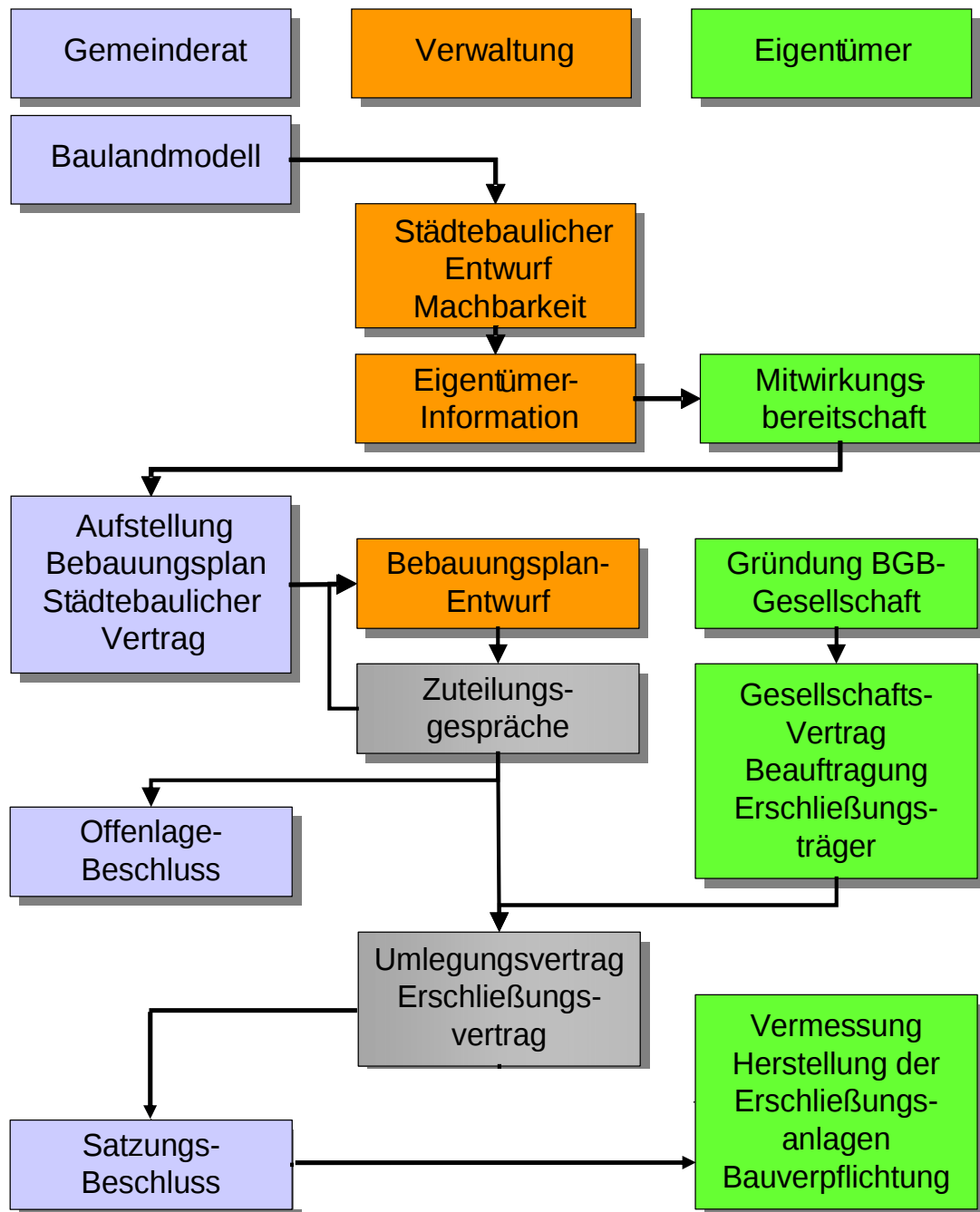
Die Stadt Offenburg übernimmt im Rahmen des praktizierten Verfahrensmanagements die Koordination der Grundstücksneuordnung. Die erforderlichen Zuteilungsgespräche mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern erfolgen dabei stets in Absprache mit dem/der Stadtplaner/in und gegebenenfalls weiteren Fachplaner/innen, so dass Zuteilungswünsche sofort geklärt und in die weitere Bebauungsplanung einfließen können. Durch diese kooperative und interdisziplinäre Zusammenarbeit wird die Grundlage für eine schnelle und einvernehmliche Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen.

### **2.5.3 Erschließungsvertrag**

Bereits im städtebaulichen Vertrag zur Grundstücksneuordnung wird der Abschluss eines Erschließungsvertrags nach § 124 BauGB vereinbart. Der Erschließungsvertrag, der die Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer regelt, wird um Komponenten eines Folgelastenvertrags nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB erweitert, da mit dem Vertragswerk auch die Herstellung von Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebiets verbunden ist. Vertragspartner der Stadt ist die BGB-Gesellschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, vertreten durch den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger führt im Namen und im Auftrag der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer die im Erschließungsvertrag vereinbarten Erschließungsmaßnahmen durch bzw. beauftragt diese. Zu den Leistungen des Erschließungsträgers gehört auch die Vergabe der Planung, die Ausschreibung und die Vergabe der Leistungen, die Vergabe der Bauleitung sowie die mängelfreie Übertragung der fertig gestellten Erschließungsanlagen auf die Stadt, und zwar jeweils als Vertreter der BGB-Gesellschaft. Aufgabe des Erschließungsträgers ist ferner die gesamte finanzielle Betreuung und Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen über ein Erschließungskonto. Die rechtliche Grundlage des Verhältnisses zwischen der BGB-Gesellschaft

und dem Erschließungsträger bildet ein zwischen diesen abzuschließender Dienstleistungsvertrag, der Bestandteil des Gesellschaftsvertrags ist.

In der nachstehenden Abbildung ist schematisch der Verfahrensablauf dargestellt, der sich aus den aufgezeigten Vertragsverhältnissen und der beschriebenen Vorgehensweise ergibt. Der Gemeinderat ist mit der Beschlussfassung des Baulandmodells sowie der Ausübung seiner Planungshoheit im jeweiligen Bebauungsplanverfahren jederzeit Herr des Verfahrens. Verwaltung sowie Eigentümerinnen und -eigentümer entwickeln auf der Grundlage der jeweiligen Gemeinderatsbeschlüsse im gegenseitigen Einvernehmen die Baugebiete. Dabei steuert die Verwaltung den Prozess, die Eigentümerinnen und -eigentümer realisieren die Planungen.



### 3 Bilanz der vergangenen 15 Jahre

Bereits seit 1994 wird in Offenburg mit den Bestimmungen des damaligen § 6 BauGB-Maßnahmengesetz die kooperative Baulandbereitstellung mit freiwilliger Umlage und vollständiger Kostentragung durch die Planungsbegünstigten erfolgreich praktiziert. Mit der Einführung der städtebaulichen Verträge in § 11 BauGB zum 1. Januar 1998 erfolgte eine Präzisierung der Regularien. Der Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2002 war die logische Konsequenz aus dieser langjährigen positiven Erfahrung bei der Anwendung von Städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen zur Entwicklung von Wohnbauland. In Folge dessen wurden in Offenburg Bebauungspläne für Neubaugebiete nur noch dort in die Wege geleitet, wo sich die Grundstückseigentümer/innen vorab mit den genannten Regularien einverstanden erklärten. Wurde über diese Grundbedingungen keine Einigkeit erzielt, konnten die entsprechenden Flächen nicht zeitnah überplant und entwickelt werden. Durch eine intensive Aufklärung und Betreuung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in allen Phasen der Baulandentwicklung ist es in den vergangenen Jahren überwiegend gelungen, die angedachten Baugebiete zu realisieren. So wurden seit 1994 in Offenburg 19 Wohnbaugebiete mit ca. 710 Bauplätzen für rund 2.900 Einwohner geschaffen. Davon wurden die zwei Baugebiete „Henco“ und „Kulturforum“ aus einem kommunalen Zwischenerwerb heraus entwickelt. Die restlichen 17 Baugebiete konnten im Rahmen des beschriebenen „Offenburger Baulandmodells“ unter Verwendung von Städtebaulichen Verträgen realisiert werden.

| Stadt-Ortsteil      | Gebiet                  | Jahr | Baupl      | WE          | Bew.        | Lage         | Bauplätze bebaut * |
|---------------------|-------------------------|------|------------|-------------|-------------|--------------|--------------------|
| Innenstadt          | Henco-Areal             | 2007 | 3          | 20          | 50          | Innenbereich | 33 %               |
| Nordoststadt        | Prinz-Eugen-Str.        | 2000 | 35         | 35          | 90          | Innenbereich | 100 %              |
| Nordweststadt       | Fidelis                 | 2009 | 13         | 35          | 65          | Innenbereich | 90 %               |
| Südoststadt         | Südoststadt II          | 2003 | 150        | 235         | 720         | Innenbereich | 100 %              |
| Südweststadt        | Südring                 | 1998 | 63         | 95          | 225         | Abrundung    | 90 %               |
| Bohlsbach           | Festhallenstraße        | 1997 | 26         | 40          | 115         | Außenbereich | 100 %              |
| Bühl                | Krestenweg              | 2009 | 37         | 55          | 125         | Außenbereich | 60 %               |
| Elgersweier         | Grabenweg               | 1994 | 8          | 10          | 20          | Innenbereich | 100 %              |
| Elgersweier         | Westl. d. Rothweg       | 2005 | 3          | 5           | 10          | Innenbereich | 35 %               |
| Griesheim           | Schwabweg               | 1999 | 65         | 100         | 320         | Außenbereich | 95 %               |
| Rammersweier        | Am Loh                  | 1995 | 2          | 5           | 15          | Außenbereich | 100 %              |
| Rammersw. – Zell-W. | Im Winkel               | 1997 | 35         | 35          | 85          | Innenbereich | 100 %              |
| Rammersweier        | Schleichgäßchen         | 2009 | 44         | 65          | 145         | Außenbereich | 30 %               |
| Waltersweier        | Rain                    | 2000 | 21         | 30          | 65          | Außenbereich | 100 %              |
| Weier               | Alme                    | 2001 | 95         | 160         | 360         | Außenbereich | 85 %               |
| Windschlag          | F.v.Neveu-Straße        | 1997 | 17         | 20          | 60          | Innenbereich | 100 %              |
| Windschlag          | Untersommerfeld – Wegs. | 2004 | 51         | 75          | 255         | Außenbereich | 80 %               |
| Zell-Weierbach      | Lerchenberg             | 2005 | 41         | 60          | 140         | Außenbereich | 65 %               |
| Zunsweier           | Geroldsecker Str.       | 2002 | 3          | 5           | 15          | Abrundung    | 0 %                |
| Insgesamt           |                         |      | <b>712</b> | <b>1085</b> | <b>2880</b> |              |                    |

\* Stand Oktober 2010

### 3.1 Gegenüberstellung von Außenbereichs- und Innenbereichsvorhaben

Interessant im Hinblick auf die von der Bundesregierung 2002 beschlossene Stärkung der Innenentwicklung ist die tatsächliche Realisierung von Baugebieten und Bauvorhaben in Offenburg. In der folgenden Gegenüberstellung von Außen- und Innenbereichsvorhaben sind zusätzlich zu den o. g. Wohnbaugebieten auch größere Wohnraumerweiterungen und Nachverdichtungen aufgeführt. Diese wurden entweder nach § 30 BauGB auf Basis von Bebauungsplänen ermöglicht oder durch Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 BauGB oder nach § 34 BauGB durch die Baurechtsbehörde genehmigt.

Individuelle Nachverdichtungen und Wohnraumschaffungen wie z. B. durch Gebäudeerweiterungen, Umnutzungen, Dachgeschossausbauten oder Baulückenschließungen im Innenbereich sind nicht berücksichtigt.

| Stadt-/Ortsteil | Innenbereich/Abrundung |        |      | Außenbereich          |     |    |
|-----------------|------------------------|--------|------|-----------------------|-----|----|
|                 | Gebiet                 | WE     |      | Gebiet                | WE  |    |
| Offenburg       | Henco-Areal            | 20     | ZW   |                       |     |    |
|                 | Prinz-Eugen-Straße     | 35     | SV   |                       |     |    |
|                 | Fidelis                | 35     | SV   |                       |     |    |
|                 | Südoststadt II         | 235    | ZW   |                       |     |    |
|                 | Südring                | 95     | SV   |                       |     |    |
|                 | Bürgerhof              | 30     | § 30 |                       |     |    |
|                 | Pfählerpark            | 20     | § 31 |                       |     |    |
|                 | Poststraße             | 20     | § 34 |                       |     |    |
|                 | Zeller Straße          | 65     | § 30 |                       |     |    |
|                 | Am Lerchenrain         | 15     | § 30 |                       |     |    |
| Bohlsbach       |                        |        |      | Festhallenstraße      | 40  | SV |
| Bühl            |                        |        |      | Krestenweg            | 55  | SV |
| Elgersweier     | Grabenweg              | 10     | SV   |                       |     |    |
|                 | Westlich des Rothweg   | 5      | SV   |                       |     |    |
| Griesheim       |                        |        |      | Schwabweg             | 100 | SV |
| Rammersweier    | Im Winkel              | 35     | SV   | Am Loh                | 5   | SV |
|                 | Im Heidengarten 2a-e   | 40     | § 30 | Schleichgäßchen I     | 65  | SV |
| Waltersweier    |                        |        |      | Rain                  | 30  | SV |
| Weier           |                        |        |      | Alme                  | 160 | SV |
| Windschläg      | Fr.-v.-Neveu-Straße    | 20     | SV   | Untersommerfeld-Wegs. | 75  | SV |
| Zell-Weierbach  |                        |        |      | Lerchenberg           | 60  | SV |
| Zunsweier       | Geroldsecker Straße    | 5      | SV   |                       |     |    |
| Insgesamt ca.   |                        | 685 WE |      | 590 WE                |     |    |

SV = Städtebaulicher Vertrag      §§ 30, 31 BauGB (im Geltungsbereich eines BPlans)  
 ZW = Zwischenerwerb            § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile)

## **4 Veränderungen gegenüber dem Gemeinderatsbeschluss von 2002**

Neben der genannten nationalen Zielsetzung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und der damit verbundenen Vorgabe zur bevorzugten Innenbereichsentwicklung wird die Fortschreibung des Offenburger Baulandmodells besonders geprägt von dem 2009 beschlossenen neuen Flächennutzungsplan, von Erfahrungen bei der praktischen Umsetzung des Baulandmodells und von neuen Möglichkeiten, die das Baugesetzbuch in § 11 „Städtebauliche Verträge“ für den Klimaschutz bietet. Zur Stützung der Bedarfsprognose für zukünftigen Wohnraum führte die Verwaltung im Juli und September 2010 Expertengespräche mit örtlichen Immobiliensachverständigen durch.

### **4.1 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans**

Am 1. Juli 2009 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg den neuen Flächennutzungsplan beschlossen. Dieser Plan ist am 6. November 2009 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt worden.

Die damit abgeschlossene Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im September 2001 durch einen Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses eingeleitet. Durch mehrere Offenlagen wurden Bürgerinnen und Bürger sowie Behörden beteiligt. Auf Grund von Anregungen aus der Bürgerschaft und Stellungnahmen der Fachbehörden wurde der Entwurf wiederholt überarbeitet und war Gegenstand von Vorberatungen in den Ortschafts- und Gemeinderäten der Mitgliedsgemeinden.

Der Flächennutzungsplan regelt für die nächsten 10 bis 15 Jahre, wo in Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald neue Wohn- und Gewerbegebiete entstehen können, wie Brachflächen künftig entwickelt werden können und welche Bereiche von einer Bebauung frei bleiben sollen.

Eine große Rolle spielten bei der Fortschreibung die Stichworte „Flächensparen“ und „Innenentwicklung“, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels.

In dem jetzt beschlossenen Plan sind deutlich weniger neue Wohnbauflächen ausgewiesen als in einem ersten Vorentwurf. Für die Gemeinden und Ortschaften der Verwaltungsgemeinschaft konnten aber angemessene Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnbaubereich beibehalten und auch erweitert ausgewiesen werden. Neben den ausgewiesenen Flächen zeigt der Flächennutzungsplan auch künftige, über die derzeitigen Ausweisungen hinaus gehende, Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Der Gewerbepark Raum Offenburg konnte vollständig in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen und so umfassende längerfristige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Verwaltungsgemeinschaft gesichert werden. Lokale Entwicklungsflächen sollen daneben dem kleineren örtlichen Gewerbe dienen.

Im Rahmen der Fortschreibung wurden auch die rechtlichen Grundlagen für wichtige Innenentwicklungsmaßnahmen geschaffen, so in Offenburg für die Entwicklung der Bahnflächen und des Holderstock-Geländes.

Erstmals wurde ein Umweltbericht zum Flächennutzungsplan auf der Grundlage der neuen EU-weiten Rechtsvorschriften zur Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt. Für die Bürger- und Behördenbeteiligung wurde erstmals das Internet genutzt.

Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg erfolgte mit Ausnahme der Fläche "Auf dem Rain" in Zell-Weierbach, da diese im Landschaftsschutzgebiet und am Rand eines regionalen Grünzuges liegt.

## 4.2 Klimaschutz als Gegenstand städtebaulicher Verträge

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 können nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. Andere Maßnahmen sind wegen der nicht abschließenden Aufzählung ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag möglich. Während die im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen in § 9 BauGB abschließend definiert sind, können durch städtebaulichen Vertrag darüber hinausgehende Regelungen getroffen werden. Über die Regelungsinhalte des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus kann daher die Stadt mit ihren Vertragspartnern in einem städtebaulichen Vertrag zusätzliche Inhalte, wie z. B. die Einhaltung von Mindeststandards zur Energieeffizienz und damit auch die Einhaltung von Energiekennzahlen, regeln. Auch kann die Stadt über einen städtebaulichen Vertrag mit ihrem Partner, also beispielsweise dem Bauherrn, eine Verpflichtung zur Nutzung bestimmter Energieversorgungssysteme (Solaranlage oder Geothermieanlage etc.) vorsehen. Mit diesen Regelungen wird den Gemeinden im Rahmen städtebaulicher Verträge ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem sie ihrer Verantwortung für den Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und für die sparsame und effiziente Nutzung von Energie einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) gerecht werden können.

Wie auch bei den anderen Vertragsgegenständen städtebaulicher Verträge ist auch bei den Klimaschutz-Vereinbarungen ein städtebaulicher Zusammenhang erforderlich. Dies bedeutet, es kommt darauf an, dass solche Vereinbarungen den mit städtebaulichen Planungen (z. B. Baugebietsausweisungen in Bebauungsplänen) und städtebaulichen Maßnahmen (z. B. städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) verfolgten Zielen und Zwecken entsprechen. In der Begründung des jeweiligen Bebauungsplans definierte zusätzliche Maßnahmen für den Klimaschutz werden daher in die jeweiligen Städtebaulichen Verträge aufgenommen. Welche Maßnahmen in welchem Bereich empfehlenswert sind, wird im Rahmen des städtischen Klimaschutzkonzepts erarbeitet werden.

## 4.3 Sonstige geänderte Rahmenbedingungen bei der Entwicklung von Wohnbauland

Durch rechtliche und sachliche Vorgaben werden bei der Entwicklung von Baugebieten immer mehr zusätzliche Flächen benötigt. Die ursprüngliche Zielsetzung, dass ein Flächenabzug von maximal 30 % der eingebrachten Flächen ausreicht, ist in jüngsten Baugebieten nicht mehr realistisch. Neben dem traditionellen Flächenabzug für die Erschließungsanlagen und die Grünanlagen werden in zunehmenden Maße Flächen für den ökologischen Ausgleich, die Regenwasserbewirtschaftung, den Artenschutz und zur Einhaltung von Abständen zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung benötigt. Selbst bei einer Überlagerung dieser Nutzungen auf einer Fläche wird die genannte 30 %-Grenze nicht einzuhalten sein. Gelöst werden kann diese Problematik dadurch, dass sich die beteiligten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im freiwilligen Bodenordnungsverfahren auf einen erhöhten Flächenabzug verständigen. Dies hat aber zur Folge, dass zum Einen der Bauplatzanspruch hinsichtlich der zuzuteilenden Größe sinkt und zum Anderen die Bauplatzpreise steigen und/oder die Gewinnerwartungen aus der Umlegung erheblich sinken. Alternativ können die benötigten Flächen auch außerhalb der eigentlichen Bodenordnung erworben werden. Die Erwerbsverhandlungen sind aber ergebnisoffen, die Entwicklungskosten steigen.

Im Ergebnis können die erhöhten Ansprüche an die Bereitstellung von öffentlichen Flächen dazu führen, dass eine Baulandentwicklung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist und damit aufgegeben werden muss.

#### **4.4 Neue Vertragsgestaltung**

Aus den Erfahrungen der bisherigen Baugebietsentwicklungen nach dem Offenburger Modell hat sich gezeigt, dass die Stellung jedes einzelnen Grundstückseigentümers auch bei einem weit fortgeschrittenen Verhandlungsstand sehr stark sein kann. Selbst die Unterzeichnung des Gesellschaftervertrags und des Erschließungsvertrags mit damit verbundenen ersten Zahlungsverpflichtungen war keine Gewähr, dass ein Baugebiet tatsächlich entwickelt werden konnte. Zwar ließen sich durch die Freiwilligkeit im Einzelfall nicht unerhebliche beschleunigte Effekte erreichen, dies aber immer auf der Basis der Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten.

Um allen Beteiligten eine Planungs- und Kostensicherheit zu gewährleisten, wurde das beschriebene Offenburger Baulandmodell einer Optimierung unterworfen. Mit der rechtlichen Unterstützung eines externen Beraters wurde als Ziel definiert, dass an die Stelle der bisherigen zeitlich getrennten Verträge „Gesellschaftervertrag“, „Geschäftsbesorgungsvertrag“, „Umlegungsvertrag“ und „Erschließungsvertrag“ ein einheitliches Vertragswerk treten soll. Dieses Vertragswerk wird nunmehr bei einem Termin notariell beurkundet.

Zu beachten ist, dass sich die Geschäftsbesorgung aufteilt in die Phase der Grundstücksneuordnung (Umlegungsphase) und in die Phase der Erschließung bzw. Realisierung des Baugebiets (Erschließungsphase). In der Umlegungsphase wird die Geschäftsbesorgung von der Umlegungsstelle bei der Stadt Offenburg wahrgenommen. Auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans, den Ausgleichsbeachtungen sowie den Vorplanungen im Straßenbau und in der Entwässerung werden die konsensualen Zuteilungsgespräche mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern geführt. Die Geschäftsbesorgung während der Erschließungsphase erfolgt durch einen externen Dienstleister.

#### **Geschäftsbesorgung in der Umlegungsphase**

Die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer beauftragen als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) die Stadt, die Bodenordnung im Neubaugebiet vorzubereiten und die GbR somit bei der Durchführung der Umlegung zu unterstützen. Dabei hat die Stadt insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Klärung der Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer
- Bestandsvermessung und topographische Geländeaufnahme
- Erstellung eines ersten Zuteilungsentwurfs
- Zuteilungsverhandlungen mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern
- Anpassung des Zuteilungsentwurfs auf der Grundlage der Ergebnisse der Zuteilungsverhandlungen
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs der Ausgleichszahlungen für Mehr- oder Minderzuteilung
- Abwicklung des Gesamtschuldnerausgleichs für eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer im Rahmen der freiwilligen Grundstücksneuordnung

## **Geschäftsbesorgung in der Erschließungsphase**

Die GbR beauftragt einen Erschließungsträger mit der technischen und wirtschaftlichen Abwicklung der Erschließung des Erschließungsgebiets. Hierzu gehören insbesondere folgende Aufgaben:

- Feststellung der voraussichtlichen Gesamtkosten der Erschließung durch Kostenschätzung
- Aufstellung eines Zahlungsplans für die einzelnen Abschlagszahlungen jedes/ einzelnen Gesellschafters/in entsprechend dem Verteilungsschlüssel
- Vergabe der Planungsleistungen
- Abstimmung der Fachplanungen mit der Stadt und der GbR
- Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten
- Kostenberechnung auf der Grundlage der Ausschreibungsergebnisse
- Anpassung des Zahlungsplans für die einzelnen Abschlagszahlungen jedes/ einzelnen Gesellschafters/in
- Unterstützung der Geschäftsführung bei der Anforderung der Abschlagszahlungen der einzelnen Gesellschafter/innen gemäß Zahlungsplan
- Laufende erschließungsbegleitende Abstimmung mit der Stadt Offenburg
- Koordination der beauftragten bauausführenden Unternehmen
- Abstimmung mit den sonstigen Versorgungsträgern
- Sachliche und rechnerische Prüfung der von den bauausführenden Unternehmen gestellten Rechnungen
- Erstellung der Schlussabrechnung und Berechnung des auf jede/n Gesellschafter/in entfallenden Anteils an den Erschließungskosten entsprechend dem Verteilungsschlüssel
- Berechnung von Nachzahlungs- bzw. Erstattungsbeträgen der einzelnen Gesellschafter/innen auf der Grundlage der Schlussabrechnung unter Berücksichtigung der geleisteten Abschlagszahlungen
- Unterstützung der Geschäftsführung bei der Anforderung etwaiger Nachzahlungsbeträge der einzelnen Gesellschafter/innen gemäß Zahlungsplan

### **4.5 Konsequenzen aus dem optimierten Vertragsmanagement**

Die Stadt Offenburg wird bei dieser beschriebenen Vertragskonstellation in Vorausleistung für die Vorplanungen im Straßenbau, bei der Entwässerung und bei den Untersuchungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich treten. Die erbrachten Ingenieurleistungen konkretisieren den Bebauungsplan und sind Voraussetzung für eine hinreichend genaue Zuteilung der Bauplätze und für eine hinreichend genaue Kostenschätzung zur Entwicklung des Baugebiets. Die entstandenen Kosten werden nach der Unterzeichnung des Neuordnungs- und des Erschließungsvertrags auf die Eigentümerinnen und -eigentümer übertragen. In Einzelfällen, wie bei der Entwicklung des Baugebiets „Seitenpfaden“, können die genannten vorbereitenden Maßnahmen auch direkt auf den späteren Erschließungsträger übertragen werden.

Die Zielsetzung des Gemeinderatsbeschlusses von 2002, dass alle mit der Entwicklung verbundenen Kosten von den Planungsbegünstigten zu tragen sind, war bislang aus rechtlichen Gründen nicht vollständig umsetzbar. Eigene interne Leistungen zur Erstellung eines Bebauungsplans konnten nicht in Rechnung gestellt werden. Aus Gleichheitsgründen wurde auch bei einer externen Beauftragung von einer Kosten-erstattung abgesehen. Inzwischen hat die Rechtsprechung auch die Kostenübertra-

gung von internen Leistungen bestätigt. In zukünftigen Gebieten ist es damit möglich, entsprechend des bestehenden Gemeinderatsbeschlusses alle Kosten von den Planungsbegünstigten tragen zu lassen.

#### **4.6 Ergebnisse aus dem Expertengespräch**

Im Juli und September 2010 hat die Stadt 10 Immobiliensachverständige zu einer Erörterung über den kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarf in Offenburg eingeladen. Teilgenommen haben Immobilienmakler, Wohnungsunternehmen, Immobilieninstitute der Banken, Investoren und mit Immobilien betraute Dienststellen der Stadtverwaltung. Das Protokoll ist als Anlage beigelegt.

Mit einem Fragebogen wurde der aktuelle Bedarf an Wohnraum und die mittelfristigen Tendenzen getrennt nach verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Siedlungsgebiete qualitativ eruiert. Dabei wurde jeweils in Miet- und Kaufobjekte unterschieden.

Im Ergebnis können folgende gemeinsame Thesen zusammengetragen werden.

##### Allgemeines

- In Offenburg gibt es eine stetige Nachfrage nach Wohnraum, es besteht jedoch kein akuter Engpass in bestimmten Gebieten oder bei bestimmten Wohnformen
- Die Beibehaltung einer kontinuierlichen Baulandentwicklung wird als notwendig angesehen
- In der Innenstadt werden eher kleinere Wohnungen nachgefragt
- Wegen der teilweise fehlenden Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten) in den Ortsteilen entscheiden sich Wohnungssuchende oft gegen eine Wohnung dort

##### Investoren im Geschosswohnungsbau

- Bevorzugte Lagen für Eigennutzungen sind die Innenstadt und der Osten der Stadt
- Bevorzugte Lagen für Mietwohnungsbau sind die Innenstadt und der Westen der Stadt
- Die Barrierefreiheit im Geschosswohnungsbau ist Standard
- Geschosswohnungsbau in den Ortsteilen wird eher nicht nachgefragt

##### Individuelles Bauen

- Viele Wohnungssuchende oder Bauherren wünschen sich Wohnraum in der Oststadt bzw. in den Rebland-Ortsteilen.
- Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 400 – 450 m<sup>2</sup> lassen sich am besten vermarkten
- In den Ortsteilen werden Bauplätze mit größerer Fläche und geringerem Bodenpreis erwartet

#### **5 Neue Priorisierung**

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass eine Vorausschau auf die zeitliche Entwicklung der Wohnbaugebiete auf einen Zeitraum von fünf Jahren begrenzt sein sollte. Nach fünf Jahren kann dann erneut eine Bilanz des Erreichten gezogen werden und ein Vorschlag für eine weitere Baugebietsentwicklung – aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen der realisierten Baugebiete und unter Berücksichtigung von geänderten Rahmenbedingungen - dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Rangfolge der Entwicklung der Wohnbaugebiete in den nächsten fünf Jahren wird sehr stark geprägt von der Anzahl der aktuell laufenden Projekte zur Wohnbaulandschaftung.

## 5.1 In Bearbeitung befindliche Baugebiete

In Bearbeitung befinden sich aktuell 9 Wohnbaugebiete, wovon allein für die Kernstadt Bauplätze bzw. Wohnungen für prognostizierte rund 1.400 Bewohnerinnen und Bewohnern entwickelt werden. Insgesamt umfassen die laufenden Baulandprojekte eine Siedlungs- und Verkehrsfläche von knapp 21,5 Hektar. Bei einer Realisierung aller 9 Projekte könnte so zusätzlicher Wohnraum in ca. 850 neuen Wohneinheiten für ca. 2.100 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden.

Nicht mitgerechnet ist dabei der zusätzlich entstehende Wohnraum aus den Nachverdichtungen „Albersbösch“ und „Kreuzschlag“ sowie weiteren Innenentwicklungsmaßnahmen wie zum Beispiel dem „Sparkassenareal“, dem „Güterbahnhofsareal (Süd)“, dem „Drei-Könige-Areal“ und der „Alten JVA“.

| Stadt-/Ortsteil | Gebiet              | Jahr | WE         | Bewohner    | Lage         |
|-----------------|---------------------|------|------------|-------------|--------------|
| Innenstadt      | Mühlbach            | 2009 | 240        | 600         | Innenbereich |
| Innenstadt      | Kinzig-Vorstadt     | 2009 | 100*       | 250         | Innenbereich |
| Südoststadt     | Seitenpfaden        | 2010 | 270        | 675         | Außenbereich |
| Südweststadt    | St. Martin Straße   | 1999 | 60         | 150         | Innenbereich |
| Elgersweier     | Hinter den Gärten I | 2003 | 45         | 115         | Außenbereich |
| Windschläg      | An der Schule       | 2006 | 15         | 25          | Abrundung    |
| Zunsweier       | Im vorderen Brand   | 2008 | 90         | 225         | Außenbereich |
| Zunsweier       | Schelmeneck         | 2010 | 10         | 30          | Außenbereich |
| Zunsweier       | Furtwängler Straße  | 2009 | 15         | 40          | Innenbereich |
| Insgesamt       |                     |      | <b>845</b> | <b>2110</b> |              |

\* Anzahl der WE angenommen

## 5.2 Vorschlag für die Entwicklung von Baugebieten in den nächsten fünf Jahren

Im Stadtgebiet stehen mit dem „Mühlbach-Areal“, der Bebauung der „Kinzig-Vorstadt“, der „St.-Martin-Straße“ und dem „Seitenpfaden“ vier Wohnbaugebiete in der unmittelbaren Realisierungsphase. Für alle vier Gebiete gibt es entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse, die den politischen Willen zur Realisierung zum Ausdruck bringen. Das Gebiet „Kinzig-Vorstadt“ südlich der Hauptstraße liegt im Sanierungsgebiet „Mühlbach“. Die dortigen unbebauten Grundstücke sind erschlossen und können zusammen mit einer Umgestaltung des Wohnumfeldes für eine Bebauung sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigennutzungen aktiviert werden. Weit fortgeschritten sind auch die Wohnbaugebiete „Hinter den Gärten“ in Elgersweier und „An der Schule“ in Windschläg. Rund 730 neue Wohneinheiten könnten damit in den nächsten Jahren geschaffen werden.

Dazu kämen noch weitere Gebiete in Zunsweier. In Zunsweier hat sich aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen und Voraussetzungen ergeben, dass derzeit drei Baugebiete mit zusammen rund 115 Wohneinheiten in unmittelbarer Entwicklungskonkurrenz stehen. Hier wird sich in Kürze zeigen, inwieweit diese Gebiete im angedachten Umfang verwirklicht werden können. Speziell im größten Gebiet „Im Vorderen Brand“ werden erst die laufenden vertiefenden ingenieurtechnischen, artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Untersuchungen ergeben, ob eine vollumfängliche Entwicklung des Baugebiets wirtschaftlich darstellbar sein wird. Alle drei

Gebiete werden, sobald die Voraussetzungen vorliegen, in einer Gegenüberstellung der bisherigen Untersuchungsergebnisse nochmals in den Gremien beraten.

Zusammen mit rund 85 vollständig erschlossenen Bauplätzen in den jüngst realisierten Wohngebieten (Krestenweg Süd, Lerchenberg, Schleichgäßchen I und Untersommerfeld-Wegscheid, Stand Oktober 2010) hat Offenburg für die kommenden fünf Jahre eine Baulandreserve, mit der der einleitend prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gut Rechnung getragen werden kann.

Von den im Flächennutzungsplan ebenfalls ausgewiesenen potenziellen Baugebieten kommen die Gebiete „Hornisgrindestraße Nord“ in Griesheim, „Spitalbühnd I“ in Waltersweier, „Turnhalle Riedle“ in Zell-Weierbach sowie „Westlich der Okenstraße / Am alten Friedhof“ und „Süd III“ in Bohlsbach für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung in Betracht. In Griesheim, im Gebiet „Hornisgrindestraße Nord“, in Zell Weierbach im Gebiet „Turnhalle Riedle“ sowie in Bohlsbach „Westlich der Okenstraße / Am alten Friedhof“, liegen einseitige Bebauungen vor. Das heißt, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wesentliche Teile der Erschließung sind vorhanden.

In Griesheim haben die Eigentümerinnen und -eigentümer der zu entwickelnden Flächen gegenüber der Stadtverwaltung bereits schriftlich ihre Zustimmung zu einer Baugebietsentwicklung nach dem Offenburger Modell gegeben.

Das in Bohlsbach liegende Baugebiet „Süd III“ wurde bislang zurückgestellt. Es kann aber bei Zustimmung der beiden Eigentümer sofort einer Bebauung zugeführt werden, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

In Bohlsbach, Griesheim, Waltersweier und Zell-Weierbach gibt es derzeit keine freien Flächen für eine weitere Schaffung von Wohnraum. Daher wird vorgeschlagen, die Baugebiete „Westlich der Okenstraße / Am alten Friedhof“, „Hornisgrindestraße Nord“, einen 1. Bauabschnitt „Spitalbühnd“ sowie „Turnhalle Riedle“ einer Realisierung zuzuführen.

Unter den genannten Gesichtspunkten ergibt sich nachfolgende Vorschlagliste der in den nächsten Jahren zu entwickelnden Baugebiete.

| Stadt-/Ortsteil | Gebiet                             | WE          | Bewohner    | Lage         |
|-----------------|------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Innenstadt      | Mühlbach                           | 240         | 600         | Innenbereich |
| Innenstadt      | Kinzig-Vorstadt                    | 100*        | 250         | Innenbereich |
| Südoststadt     | Seitenpfaden                       | 270         | 675         | Außenbereich |
| Südweststadt    | St. Martin Straße                  | 60          | 150         | Innenbereich |
| Bohlsbach       | West.d.Okenstr./ Am alten Friedhof | 40          | 100         | Abrundung    |
| Bohlsbach       | Süd III                            | 25          | 60          | Innenbereich |
| Elgersweier     | Hinter den Gärten I                | 45          | 115         | Außenbereich |
| Griesheim       | Hornisgrindestraße Nord            | 30          | 65          | Abrundung    |
| Waltersweier    | Spitalbühnd I                      | 55          | 140         | Außenbereich |
| Windschläg      | An der Schule                      | 15          | 25          | Abrundung    |
| Zell-Weierbach  | Turnhalle Riedle                   | 5           | 10          | Abrundung    |
| Zunsweier       | Im vorderen Brand                  | 90          | 225         | Außenbereich |
| Zunsweier       | Schelmeneck                        | 10          | 30          | Außenbereich |
| Zunsweier       | Furtwängler Straße                 | 15          | 40          | Innenbereich |
| Insgesamt       |                                    | <b>1000</b> | <b>2485</b> |              |

\* Anzahl der WE angenommen

Für die weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ist derzeit eine Priorisierung angesichts dieser kurz- bis mittelfristig zu entwickelnden Wohnbaugebiete nicht zielführend. Ein Vorschlag zur Priorisierung dieser Wohnbauflächen wird in der erneuten Fortschreibung des Baulandberichts ab 2015 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Dies wird auch in Abhängigkeit der Entwicklung und Aufsiedlung der derzeitigen Wohnbaugebiete erfolgen.

### 5.3 Zusammenfassung nach Ortsteilen

In der folgenden Tabelle sind alle Baugebiete getrennt nach den Kategorien „realisiert/erschlossen – aktuell – Reserve“ für die Kernstadt und die Ortsteile zusammengefasst gegenübergestellt:

| Stadt-/Ortsteil | realisiert/erschlossen | aktuell                                          | Reserve                                       |
|-----------------|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Innenstadt      | Henco-Areal            | Mühlbach                                         |                                               |
|                 | Bürgerhof              | Kinzig-Vorstadt                                  |                                               |
|                 | Baulückenschließungen  | Baulückenschließungen                            |                                               |
| Südstadt        |                        | St.-Martin-Str.                                  |                                               |
| Südoststadt     | Kulturforum            | Seitenpfaden                                     |                                               |
| Nordoststadt    | Prinz-Eugen-Str.       |                                                  |                                               |
| Weststadt       | Südring                | Nachverdichtung Albersbösch                      | Albersbösch Nordost                           |
|                 | Kreuzschlag            | Kreuzschlag                                      | Abrundung Hildboltsweier                      |
| Bohlsbach       | Festhallenstraße       | Süd III                                          | In den Matten III                             |
|                 |                        | Westlich der Okenstraße<br>Am Alten Friedhof     |                                               |
|                 |                        | Nachverdichtungen aus<br>Ortsentwicklungskonzept |                                               |
| Bühl            | Krestenweg Süd         | Nachverdichtungen aus<br>Ortsentwicklungskonzept | Östlich der B 33                              |
|                 |                        |                                                  | Am Krestenweg                                 |
| Elgersweier     | Grabenweg              | Hinter den Gärten I                              | Hinter den Gärten II -<br>In der Nassen Jeuch |
|                 | Westl. des Rothweges   | Nachverdichtungen                                | Am Roten Kreuz                                |
|                 |                        |                                                  | Nördl. Kinzigtalstr.                          |
| Fessenbach      |                        | Nachverdichtungen                                |                                               |
|                 |                        | Seitenpfaden                                     |                                               |
| Griesheim       | Schwabweg              | Hornisgrindestr. Nord                            | Im Muhrjeuchle                                |
|                 |                        | Nachverdichtungen                                | Südl. Flößerweg                               |
| Rammersweier    | Im Loh                 | Nachverdichtungen                                | Schleichgäßchen II                            |
|                 | Schleichgäßchen I      |                                                  | Schellenberg                                  |
|                 | Heidengarten           |                                                  |                                               |
|                 | Im Winkel              |                                                  |                                               |

| Stadt-/Ortsteil | realisiert/erschlossen | aktuell                                       | Reserve              |
|-----------------|------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| Waltersweiler   | Rain                   | Spitalbühnd I                                 | Spitalbühnd II       |
|                 |                        | Nachverdichtungen aus Ortsentwicklungskonzept |                      |
| Weier           | Alme                   | Nachverdichtungen aus Ortsentwicklungskonzept | Obere Matten         |
| Windschläg      | Untersommerfeld        | An der Schule                                 | Muhrberg             |
|                 | Neveu-Straße           |                                               | In der Schnepf II    |
| Zell-Weierbach  | Im Winkel              | Turnhalle Riedle                              | An der Schule        |
|                 | Lerchenberg            | Nachverdichtungen                             |                      |
| Zunsweiler      | Geroldsecker Str.      | Im vorderen Brand                             | An der Stöcklesgasse |
|                 |                        | Furtwänglerstraße                             |                      |
|                 |                        | Schelmeneck Litzelbach                        |                      |

## 6 Erstellung eines Katasters zur Mobilisierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen (Baulandkataster gem. § 200 (3) BauGB)

Die Kenntnis über Umfang und Qualität der Innenentwicklungspotenziale ist grundlegend für eine gezielte und erfolgreiche Innenentwicklung. Mit der Erstellung des Baulandkatasters und hier in einem ersten Schritt mit der Erstellung eines Baulückenkatasters soll ein Instrument zur Reaktivierung und zur Mobilisierung des vorhandenen Baulückenpotenzials geschaffen werden. Das Baulückenkataster soll Architekten, Maklern und Bauwilligen als Information und Entscheidungshilfe dienen.

Derzeit werden im städtischen Geoinformationssystem (GIS) die Baulücken systematisch erfasst und analysiert. Die jetzt erfassten Baulücken sind die Lücken zwischen zwei bebauten Grundstücken, wie sie insbesondere bei geschlossener Bauweise für jeden erkennbar sind. In einem weiteren Schritt soll aber das Baulückenkataster zum Baulandkataster ausgebaut werden. Das bedeutet, dass dann auch geringfügig bebaute und übergroße Grundstücke sowie fehlgenutzte Flächen dargestellt werden. Darüber hinaus werden auch kleinere Flächen am Rande vorhandener Bebauung erfasst, auf die eine Ausdehnung der Besiedlung sinnvoll erscheint. Für alle Flächen gilt, dass die äußere Erschließung und die Infrastruktur in ausreichendem oder nur geringfügig zu ergänzendem Umfang vorhanden ist und keine oder nur geringe bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden.

Sobald die ersten Ergebnisse aus dem Baulückenkataster vorliegen, wird die Verwaltung das Kataster sowie dessen Möglichkeiten und dessen Verwendung dem Gemeinderat präsentieren.

## 7 Abstimmung mit den Ortschaften

Der Baulandbericht wurde der Ortsvorsteherin und den Ortsvorstehern am 26.10.2010 vorgestellt. Dem vorgestellten Konzept und dem Vorschlag für die weitere Vorgehensweise wurde zugestimmt.

Seitens der Ortsverwaltung Elgersweiler wurde angeregt, zu prüfen, ob eine zeitnahe Entwicklung des Gebiets „Nördlich Kinzigtalstraße“ sinnvoll ist.