



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

27.09.2017

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

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

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Mit der Beschlussvorlage Nr. 085/17 zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) hat die Verwaltung einen umfassenden Bericht zu bisherigen Bau- gebietsentwicklungen vorgelegt.

Hierzu ist zwischenzeitlich eine Beteiligung der Öffentlichkeit und eine Beratung in den Ortschaften erfolgt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung hat die Verwaltung die Prio- ritätenliste wie in Kapitel 3.4 der Vorlage dargestellt fortgeschrieben. Hierbei wurden insbesondere Anregungen aus den Ortschaften aufgenommen. Die Verwaltung emp- fiehlt, die Prioritätenliste jetzt als Grundlage für die im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) in den nächsten Jahren zu beschließen.

Ergänzend erfolgt in dieser Vorlage in Kapitel 4 auch ein Sachstandsbericht zum Thema „Aktive Liegenschaftspolitik“. Mit den Grundsätzen zur Baulandentwicklung (Beschlussvorlage Nr. 021/17) hat der Gemeinderat auch einen Grundsatzbeschluss zur aktiven Liegenschaftspolitik gefasst. Die Verwaltung hat hierzu zwischenzeitlich verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Nach Abwägung verschiedener Modelle zum strategischen Grundstückserwerb schlägt die Verwaltung vor, zur Fi- nanzierung des kommunalen Zwischenerwerbs und zur Bildung eines revolvingen Bodenfonds im investiven Finanzhaushalt zwei neue Haushaltsstellen einzurichten. Entsprechende Mittelanmeldungen erfolgen im Doppelhaushalt 18/19.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage berücksichtigt die nachfolgenden strategischen Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbids. Sie bewahrt das baukultu- relle Erbe.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

3. Flächenpriorisierung: Beschluss über die in den nächsten 8 Jahren zu entwickelnden Flächen

3.1 Sachstand

Mit der Beschlussvorlage Nr. 085/17 zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) hat die Verwaltung einen umfassenden Bericht zu bisherigen Baugebietsentwicklungen vorgelegt. Weiter wurde das Ergebnis der detaillierten Erfassung und Bewertung der in Offenburg noch bestehenden Baulandpotentiale innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sowie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung eine Empfehlung vorgelegt, welche Baugebiete in den nächsten Jahren entwickelt werden sollen.

Künftig soll die Entwicklung von Wohnbauland im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) erfolgen. Die umfassende Erhebung von Flächenpotentialen soll fortgeschrieben und so als dauerhafte Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung dienen.

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) bezieht sich auf die Entwicklung von Wohnbauland und gemischt genutzten Bauflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur (Innenentwicklung) sowie auf im Flächennutzungsplan ausgewiesene neue Bauflächen am Ortsrand (Außenentwicklung).

Auf Grund des längerfristigen Charakters von Baugebietsentwicklungen bezieht sich der aktuelle Programmzeitraum auf die nächsten acht Jahren (2018 - 2025).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

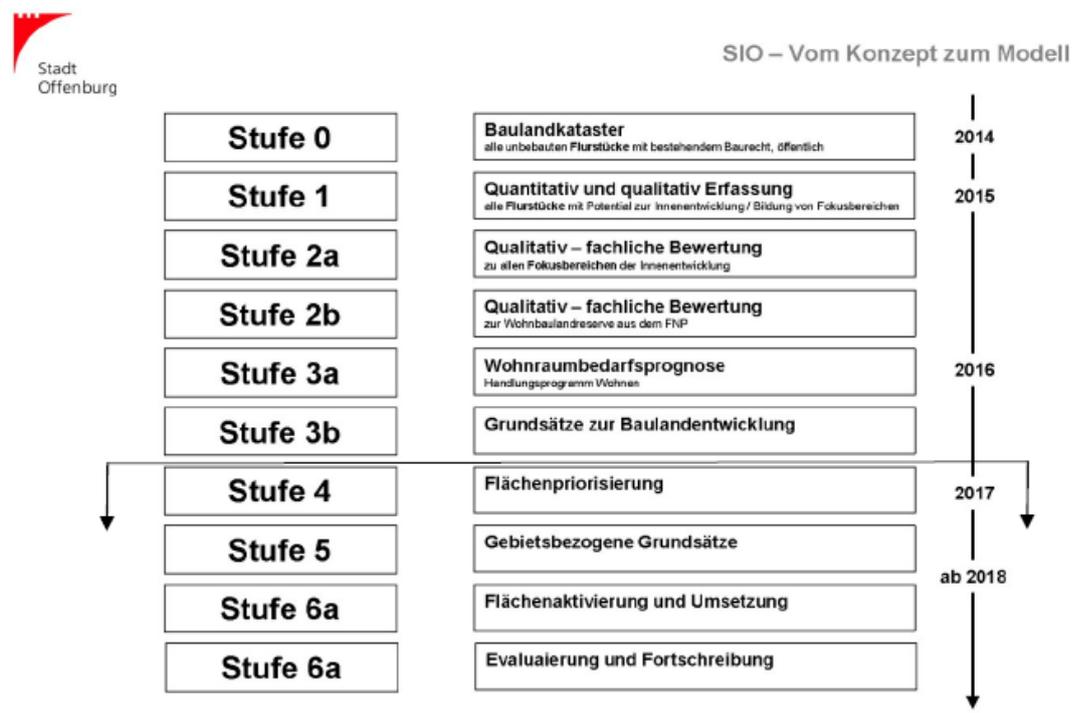
82-2363

82-2274

Datum:

27.09.2017

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



Insgesamt wurden in diesem Rahmen 55 Flächenpotentiale untersucht und bewertet. Nach der Prüfung der generellen Machbarkeit (Ausschlusskriterien) und der besonderen Betrachtung von Entwicklungen mit besonderer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung (Sanierungsgebiete) erfolgte die fachliche Beurteilung anhand von drei zentralen Kriterien wie folgt:

- Siedlungsentwicklung (0 bis 3 Punkte)
- ökologische Verträglichkeit (0 bis 3 Punkte)
- Wohnraumversorgung (0 bis 6 Punkte)

Grundlage für die abschließende Gesamtabwägung waren dann die 22 Flächen mit den höchsten Bewertungen (7 – 12 Punkte). Die abschließende Gesamtabwägung erfolgte nach Teilräumen gegliedert (Kernstadt, südliche Ortschaften, Reblandort-schaften, nördliche Ortschaften, Gottswaldortschaften). Hierbei wurden auch weitere Kriterien herangezogen.

Zu den Einzelheiten wird auf die Beschlussvorlage Nr. 085/17 verwiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Grundlage für die anschließende Verwaltungsempfehlung waren auch folgende Überlegungen:

- Unter Berücksichtigung der Arbeitskapazitäten und einer sinnvollen Entwicklungsabfolge kann im Schnitt jedes Jahr mit einer Entwicklung begonnen werden.
- Möglichst sollten jeweils eine größere und eine kleinere Entwicklung parallel erfolgen.
- Berücksichtigung sowohl der Kernstadt wie auch der Ortschaften.

Auf Grund der oben dargestellten Gesamtabwägung hat die Verwaltung in der Beschlussvorlage Nr. 085/17 empfohlen, mit der Entwicklung folgender Flächen im Programmzeitraum 2018 – 2025 zu beginnen:

Ab 2018:

- Baugebiet 530-03 Bühl, Seemättle / Krestenweg
- Baugebiet 170-01 Weststadt, Kolping-, Burda-, Senefelderstraße

Ab 2020:

- Baugebiet 130-04 Nordoststadt, Firmengelände Kirsch
- Baugebiet 210-05 Bohlsbach, In den Matten / MAN-Gelände

Ab 2022:

- Baugebiet 170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch
- Baugebiet 160-01 Südweststadt, Uffhofen-Nord

Ab 2024:

- Baugebiet 210-04 Windschlag, In der Schnepf II
- Baugebiet 420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße

In diesen Gebieten können nach heutiger Abschätzung ca. 705 Wohneinheiten geschaffen werden.

Der Planungsausschuss hat die Beschlussvorlage am 10.07.2017 zur Kenntnis genommen. In der Diskussion wurde angesprochen, dass auf eine ausreichende Berücksichtigung von Baulandentwicklungen in den Ortschaften zu achten ist.

Nach der Beratung im Planungsausschuss erfolgte eine Offenlage im Technischen Rathaus vom 11.07. bis zum 04.08.2017. Eine öffentliche Bürgerinformation fand am 27.07.2017 statt. Die Bürgerschaft hatte die Möglichkeit, sich zur beabsichtigten Baulandentwicklung zu informieren und hierzu Anregungen einzubringen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

In diesem Zeitraum wurde die Beschlussvorlage Nr. 085/17 zum „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)“ auch in den Ortschaftsräten beraten.

3.2 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beratungen in den Ortschaften

Nachfolgend werden die im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen schriftlichen Anregungen sowie die Beratungsergebnisse aus den Ortschaften dargestellt.

3.2.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Es sind zehn Anregungen von Privatpersonen eingegangen, die sich auf die Ortschaften Bohlsbach (1), Bühl (1), Elgersweier (6) und Rammersweier (2) beziehen.

Anregungen zu Bohlsbach

- Als weitere Entwicklungsmöglichkeit wird die Bebauung bisher unbebauter Grundstücke entlang der Straßen Kolonie und Am Langenbosch angeregt.

Anregungen zu Bühl:

- Die Kriterien, die angewendet wurden, begünstigten die Wohnraumentwicklung im innerstädtischen Bereich.
- Es fehle der Wille der Verwaltung, Wohnraum in bestimmten Ortschaften zu entwickeln.
- Eine fehlende Verfügbarkeit der Grundstücke im vorgeschlagenen Gebiet „Seemättle“ wird gesehen, deshalb sollten andere Flächen in Bühl auch berücksichtigt werden.

Anregungen zu Elgersweier, Gebiet „Hinter den Gärten 1b / An den Gräben“

- Die Kriterien, die angewendet wurden, seien kritikwürdig.
- Die ökologische Bewertung wird in Frage gestellt.
- Das Gebiet sollte zeitnah entwickelt werden.
- Wohnraum schaffen im familiären / beruflichen / kulturellen Umfeld
- Gewerbefläche würde stetig erweitert – Wohnbaulandfläche nicht.
- Baulücken in Elgersweier seien nicht für eine Bebauung verfügbar.
- Erwartungen zur Entwicklung der Abschnitte 1a und 1b seien im Jahr 2006 geweckt worden.

Anregungen zu Rammersweier, Gebiet „Schleichgässchen 2“

- Erwartungen zur Entwicklung des 2. Bauabschnittes seien schon im Jahr 2004 geweckt worden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

- Die Ökologische Bewertung dieses Gebiets wird in Frage gestellt, nur Ackergelände mit Mais- und Weizenanbau.
- Eine Zufahrt sei vorhanden.
- Vorarbeiten seien vorhanden.

3.2.2 Stellungnahmen der Ortschaften

3.2.2.1 Bohlsbach

Der Ortschaftsrat Bohlsbach begrüßt die Absicht zur Entwicklung des Baugebiets „In den Matten / MAN-Gelände“. Aus Sicht der Ortschaft handelt es sich um ein großes Gebiet, das sehr viele Vorteile bietet, vor allem auch in Bezug auf die Infrastruktur. Die Ortschaft wünscht sich auf der Fläche eine innovative Planung und Nutzung unter Berücksichtigung folgender Punkte:

- Bezahlbare Mietwohnungen
- Günstiges Eigentum für Familien
- Attraktive Einfamilienhäuser

Da die Firma MAN zeitnah in den Gewerbepark Hoch3 umzieht, spricht sich die Ortschaft dafür aus, das Gebiet schnellstmöglich zu entwickeln. Es bestünde Handlungsbedarf, da ansonsten eventuell die Gefahr der Weitervermietung mit Gewerbe bestehe.

3.2.2.2 Bühl

Die Ortschaft befürwortet grundsätzlich das Vorgehen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung anzustreben. Ebenfalls wird der Vorschlag befürwortet, zu prüfen, ob das Gebiet „Seemättle / Krestenweg“ ab 2018 umgesetzt werden kann. Falls eine direkte Umsetzung nicht möglich ist, sollte geklärt werden, ob die Eigentümer eine mittelfristige Perspektive sehen.

Die Ortschaft wendet sich dagegen, zukünftig alle Gebiete mit einer Gesamtbewertung unter 7 Punkten aus der Beratung auszuschließen. Dafür sei das Thema viel zu vielschichtig und schwierig, um zukünftig generell Fläche aus der Beratung auszuschließen.

Die Bewertung des Punktes ökologische Verträglichkeit sei für die Ortschaft nicht nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere die Fläche in Bühl östlich der B33. Hier sei die Bewertung erläuterungsbedürftig, auch in Bezug auf die Unterschiede zu den Flächen in Windschlag (Muhrberg), Rammersweier (Schleichgässchen 2) und Weier

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

(Obere Matten). Die Fläche östlich der B33 in Bühl solle als Abrundung gewertet werden, da diese im Ort selbst ist und von 3 Seiten an bereits bestehende Häuser grenzt, so wie die Flächen in Rammersweier (Abrundung R8.2), Fessenbach (Abrundung F2) und Zunsweier (Schelmeneck) als Abrundung gewertet werden.

Ein strategisches Ziel der Stadt ist: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf Grundlage einer Nachhaltigen Siedlungsentwicklung (D2)“. Ebenso hat sich der Gemeinderat bereits den Grundsatz im SIO auferlegt: „Weiterentwicklung der Ortsteile und Wohnquartiere als Wohnstandorte“. Die Nachfrage an Wohnraum in Bühl sei sehr groß, wie zugegebenermaßen in den meisten Ortschaften. Eine Entwicklung von Bauland wäre wichtig, damit junge Bühler Familien im Ort bleiben können, aber auch ältere Bühler sich verkleinern könnten, um Wohnraum für Familien freizugeben.

In den letzten Jahrzehnten wurde in Bühl nur das Baugebiet im Krestenweg (50 WE) entwickelt, was bereits voll bebaut ist. Im Vergleich zu den anderen nördlichen Ortsteilen sieht die Ortschaft einen Nachholbedarf in Bühl, um dem Ziel des Gemeinderats, der bedarfsgerechten Versorgung und Entwicklung von Wohnraum auch in den Ortsteilen, Rechnung zu tragen.

Im genannten Zeitraum sei in den anderen Ortsteilen deutlich mehr Wohnraum als in Bühl entwickelt worden:

- Bohlsbach 70 WE + aktuell 190 WE geplant
- Windschlag 100 WE
- Weier 95 WE
- Waltersweier 30 WE + aktuell 150 WE geplant
- Griesheim 130 WE

Daher stellt die Ortschaft den Antrag, dass, sollte das Baugebiet im Seemättle nicht direkt realisierbar sein, direkt versucht wird, eine alternative Fläche in Bühl zu entwickeln, vorrangig die Fläche östlich der B33.

3.2.2.3 Elgersweier

Der Ortschaftsrat Elgersweier begrüßt das Konzept „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell für Offenburg (SIO)“. Insbesondere die quantitative und qualitative Erfassung und Bewertung aller Flurstücke inklusive der Wohnbaulandreserve aus dem Flächennutzungsplan und die Wohnraumbedarfsprognose auf Offenburger Gemarkung wird von der Ortschaft als sehr gut betrachtet. Diese dient als Grundlage für eine objektive Flächenpriorisierung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Die Punktevergabe in der Verwaltungsvorlage zur Ermittlung der SIO Flächenpotentiale in Offenburg berücksichtige aus Sicht der Ortschaft primär innenstadtspezifische Kriterien (Innenraumverdichtung, Wohnraumversorgung, ökologische Verträglichkeit).

Flächen innerorts mit einer hohen Anzahl von möglichen Wohneinheiten, also hoher Verdichtung, seien hoch priorisiert und sollten vorrangig entwickelt werden. Die differenzierten Anforderungen, die von Wohnungssuchenden gestellt werden (Studierende, einfache Arbeitnehmer, junge Familien, Singles, gehobene Mittelklasse, Rentner, alte Menschen) fänden in der Vorlage nicht die erforderliche Beachtung.

Die Ortschaft spricht sich dafür aus, noch folgende Kriterien methodisch zu erheben, systematisch zu dokumentieren und zu bewerten, um allen Siedlungsstrukturen gerecht zu werden und um das angestrebte Ziel zu erreichen:

- Die Entwicklung der Gewerbegebiete (Steigerung der Arbeitnehmeranzahl) im Verhältnis zur Entwicklung der Wohnbebauung.
- Verkehrsflüsse und Pendlerströme: Durch arbeitsplatznahen Wohnort Reduzierung des Verkehrsaufkommens.
- Nachfrage/Bedarf: Abschätzung, wieviel Prozent der Flächen kurzfristig bebaut werden können, um Leerstände zu vermeiden und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Je höher der Prozentsatz, desto mehr Punkte.
- Kennzahl „Mitwirkung der Eigentümer bei der freiwilligen Umlegung“: Erhebung, für wie viel Prozent der geplanten Wohneinheiten schon Zusagen von Bauwilligen vorliegen. Je höher die Quote, desto mehr Punkte.
- Kennzahl „Arbeitsplatzversorgung“ (Bezug zu Verkehr): Arbeitsplätze pro Wohneinheit im näheren Einzugsgebiet. Je mehr Arbeitsplätze in der Nähe, desto mehr Punkte.
- Kennzahl „Infrastrukturnähe“ (Bezug zu Verkehr): Bewertung der Dichte und der Qualität der Infrastruktur in der Nähe. Auch ÖPNV. Je mehr Infrastruktur in der Nähe, desto mehr Punkte.
- Kennzahl „Eigennutzungsquote“: Prozentsatz, wie viele der Wohneinheiten voraussichtlich eigengenutzt werden. Je höher die Quote, desto mehr Punkte.
- Kennzahl „Bebauungsumfeld“: Berücksichtigung der Wohnqualität und der Möglichkeit verschiedene Gebäudetypen zu verwirklichen, im Einklang mit einer dem dörflichen Charakter entsprechende Bebauung. Sollte viele Punkte bekommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Für jede zu betrachtende Fläche seien weitere Einzelkriterien in die Abwägung einzubeziehen. Für die Flächen in Elgersweier seien folgende besonders zu berücksichtigende Punkte herauszustellen:

- Es bestünde eine sehr große Nachfrage an Bauland von Seiten der Einheimischen und Beschäftigten aus dem angrenzenden Industriegebiet.
- Die Siedlungsplanung der letzten Jahre sei bisher nur zu einem sehr geringen Teil umgesetzt. Seit Jahren/Jahrzehnten würden Bauwillige vertröstet und hingehalten.
- Ein bereits mit einem Bebauungsplan entwickeltes Baugebiet (Hinter den Gärten / An den Gräben Teilabschnitt 1 b) sollte unbedingt zügig umgesetzt werden.
- Seit Jahren sind im Flächennutzungsplan weitere Flächen zur Wohnbebauung ausgewiesen (Baugebiet Hinter den Gärten / An den Gräben Teilabschnitte 2 und 3).
- Die Stadt wünscht die Bebauung größerer Flächen, um die gesamtstädtische Nachfrage und die zu erwartenden Veränderungen der Wohnformen bedienen zu können. In Elgersweier wäre dies durch das Baugebiet Hinter den Gärten / An den Gärten, Teilabschnitte 1 b, 2 und 3 möglich.
- Nach Ausweisung von etlichen Hektar an Bauland für das Gewerbegebiet (Firmen Hansgrohe, Hobart, Huber, Kiefer & Beck) sollten auch die Einwohner die Möglichkeit zur Bebauung von Flächen erhalten (allein die Freigabe von 3 ha Gewerbegebiet im Juli 2017 entspräche Bauland für eine Vielzahl von Wohneinheiten).
- Durch kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz ist eine starke Verkehrsentlastung zu erwarten.
- Die Ortschaft Elgersweier hält die gesamte Infrastruktur vor (Kita, Schule, Pflegeheim, ÖPNV, etc.).
- In der Vergangenheit seien Versuche der Innenverdichtung mehrfach nicht genehmigt worden.
- Es herrsche eine hohe Nachfrage gerade nach Wohnraum für junge Familien.
- Durch Ansiedelung der 2. Generation von Elgersweirern wäre eine Versorgung der 1. Generation im Alter in direkter Nähe gesichert.
- Die Ortsverwaltung halte seit Jahren den Kontakt zu Grundstückseigentümern und Bauwilligen und ist auch bereit, bei der Realisierung der Baulandentwicklung aktiv mitzuwirken.

Im Resümee spricht sich die Ortschaft dafür aus, Kriterien und Gewichtung zur Priorisierung von Flächen für Wohnbebauung zu überarbeiten und zu erweitern. Der Ortschaftsrat ist bereit, hierbei mitzuwirken. Die Ortschaft verweist weiter auf einem Beschluss des Ortschaftsrats vom 14.12.2016, in dem um die Aufnahme von Baugebieten in Elgersweier in die neu zu erstellende Prioritätenliste gebeten wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

3.2.2.4 Fessenbach

Durch den Ortsvorsteher wurde mitgeteilt, dass seitens der Ortschaft keine Einwände gegen das vorgelegte Konzept bestehen.

3.2.2.5 Griesheim

Der Ortschaftsrat hat die Verwaltungsvorlage beraten und zur Kenntnis genommen.

3.2.2.6 Rammersweier

Der Ortschaftsrat hat die Verwaltungsvorlage am 18.07.2017 beraten und einstimmig abgelehnt.

Der Ortschaftsrat kann die ökologische Bewertung für das Baugebiet „Schleichgässchen 2“ nicht nachvollziehen, da sich in diesem Gebiet nur Maisfelder befinden.

Dieses Gebiet wäre eine Abrundung der Bebauung. Es handele sich hierbei um einen unfertigen Zustand mit einer Stichstraße, die im Nichts endet. Aufgrund fehlender Wohnungen könnte auf dieser Fläche viel unternommen werden.

Am 17.07.2017 hätten sich die meisten Eigentümer der Flurstücke im Gebiet „Schleichgässchens 2“ getroffen. Der größte Teil stimme einer Bebauung zu. Die Ortsverwaltung sei bereit, sofern bei den Eigentümern noch Klärungsbedarf besteht, mit den Betroffenen ein Gespräch zu führen.

In der Einfahrt zur Straße ins Baugebiet „Schleichgässchen 2“ seien bereits Rohre verlegt worden; die Abwasserrohre. Im Gebiet „Schleichgässchen 1“ seien diese von der Größenordnung so kalkuliert worden, dass sie auch für das „Schleichgässchen 2“ ausreichen.

Es habe ein Versprechen gegenüber den Eigentümern gegeben, dass nach 60%iger Bebauung des Bauabschnitts 1 mit dem Bauabschnitt 2 begonnen wird.

Eine Zufahrtsmöglichkeit bestünde über die Wolfsgasse, wobei die Zufahrtsmöglichkeit zum Gewerbegebiet auch offen gehalten werden solle.

3.2.2.7 Waltersweier

Der Ortschaftsrat hat das Konzept am 25.07.2017 beraten, hieraus ergaben sich keine weiteren Anmerkungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

3.2.2.8 Weier

Der Ortschaftsrat Weier hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 die Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale sowie das beabsichtigte weitere Vorgehen zur Kenntnis genommen und beraten.

Der Ortschaftsrat sieht in dem Gebiet „Obere Matten“ keine Außenentwicklung, sondern wünscht, dass das Gebiet „Oberen Matten“ als Abrundung gewertet wird.

Dieses Gebiet sei mit seiner Nähe zum Gewerbegebiet „West“ für Berufstätige bestens als Wohnort geeignet. Hinzu komme, dass die Infrastruktur in Weier mit Schule, Kindergarten, Nahversorgung auch für junge Familien sehr attraktiv ist.

Die Punktevergabe bezüglich der ökologischen Verträglichkeit kann der Ortschaftsrat nicht nachvollziehen. Er ist der Meinung, dass dieses Gebiet höher eingestuft werden sollte. Es werden hierzu nähere Informationen gewünscht.

Um zu vermeiden, dass eine Kluft zwischen Jung und Alt zu groß werde, sollten die Ortsteile stärker bei der Bereitstellung von Bauland berücksichtigt werden. Da auf Gemarkung Weier derzeit keine Baulücken vorhanden sind, wäre eine zeitnahe Ausweisung eines weiteren Baugebietes sinnvoll.

3.2.2.9 Windschlag

Der Ortschaftsrat Windschlag hat am 26.07.2017 über die Verwaltungsempfehlung beraten.

Im Ergebnis weist die Ortschaft auf folgende Punkte hin:

- Gebiet Nr. 220-04 „Pferdekoppel“
 Die Eigentümer der „Pferdekoppel“ haben unmissverständlich dargelegt, dass die Fläche „Pferdekoppel“ nicht verkauft wird und somit auch nicht bebaut werden kann.
 Die Eigentümer sind auch über die personifizierte Bezeichnung „Pferdekoppel“ sehr verärgert und fordern eine Namensänderung.
- Gebiet Nr. 220-01 Muhrberg
 Die Bewertung sollte noch einmal überprüft werden. Die Gesamtwertung ist aus Sicht des Ortschaftsrats zu niedrig ausgefallen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

- Gebiet Nr. 220-05 Ortsmitte, In der Schnepf
 Aus Sicht des Ortschaftsrats ist dieses Gebiet ein Flächenpotential. Die Erschließung könnte über die Windschläger Straße erfolgen.
- Rechtzeitige Information der Grundstücksbesitzer
 Vor einer Veröffentlichung in den Medien oder einer öffentlichen Beratung sollten zukünftig die Grundstückseigentümer rechtzeitig über die geplanten Vorhaben informiert werden.

3.2.2.10 Zell-Weierbach

Der Ortschaftsrat hat zur Verwaltungsvorlage am 05.07.2017 beraten und sie zur Kenntnis genommen. Er hätte eine frühzeitigere Beteiligung bei der Prioritätengewichtung bevorzugt.

3.2.2.11 Zunsweier

Der Ortschaftsrat Zunsweier hat über die Verwaltungsvorlage am 19.07.2017 beraten.

Er hat im Rahmen der Priorisierung der Flächenpotentiale für Wohnbauflächen einstimmig folgende Änderungsanträge gestellt:

- Um eine zukunftsorientierte und auf die Erfordernisse der Ortsteile abgestimmte Baulandentwicklung zu erreichen, soll in die Kriterien für die Bewertung der Flächenpotentiale für die Ortsteile ein Bonus berücksichtigt werden.
 Dies ist nach Auffassung der Ortschaft erforderlich, damit die Gewichtung von in der Regel kleineren priorisierten Flächen in den Ortsteilen, mit geringeren entstehenden Wohneinheiten, einen Ausgleich und damit auch Berücksichtigung in der Gesamtbewertung findet.
- Für den Ortsteil Zunsweier stellt der Ortschaftsrat den Antrag, die beiden gleich priorisierten Flächenpotentiale Furtwänglerstraße und Mittelfeldweg im gleichen Zeitrahmen vorzusehen. Hierbei soll ein Gebiet in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Grundstücke entwickelt werden.

Im Übrigen stimmt der Ortschaftsrat der Verwaltungsvorlage einstimmig zu.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

3.3 Stellungnahmen der Verwaltung zu einzelnen Punkten

3.3.1 Gebietsbezeichnungen

Der Hinweis aus dem Ortschaftsrat Windschlag kann berücksichtigt werden und das Gebiet "Pferdekoppel" künftig entsprechend dem dort geltenden Bebauungsplan als Gebiet "In der Schnepf 2" bezeichnet werden.

3.3.2 Zusätzliche Flächen

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde nur eine zusätzliche, bisher nicht behandelte Fläche genannt. Es handelt sich hierbei um den Bereich zwischen den Straßen Kolonie und Am Langenbosch in Bohlsbach.

In Bohlsbach ist mit dem Gebiet "In den Matten / MAN-Gelände" bereits eine Baulandentwicklung in der Prioritätenliste vorgesehen, die auch von der Ortschaft befürwortet wird. Die neu eingebrachte Fläche ist für eine Entwicklung nicht besser geeignet als dieses Gebiet, da sie weiter vom Ortskern entfernt liegt und durch die Bundesstraße abgetrennt ist. Sie bietet auch weniger Entwicklungspotential als das Gebiet "In den Matten / MAN-Gelände". An der Priorität einer Entwicklung des Gebiets "In den Matten / MAN-Gelände" soll daher festgehalten werden.

Die neu eingebrachte Fläche kann jedoch im Rahmen einer künftigen Fortschreibung des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells in die Gesamtliste der Flächenpotentiale aufgenommen werden und dann erneut bewertet werden.

Weitere bisher nicht erfasste Flächen wurden im Rahmen der Beteiligung nicht genannt.

3.3.3 Bewertungssystematik

Durch die Verwaltung wurde eine fachliche Bewertung nach den Kriterien Siedlungsentwicklung, ökologische Verträglichkeit und Wohnraumversorgung vorgenommen.

In verschiedenen Stellungnahmen aus den Ortschaften wird die Bewertung in Frage gestellt bzw. eine Ergänzung gefordert.

Kritische Stellungnahmen betrafen, wie oben in Kapitel 3.2 genauer dargestellt, insbesondere folgende Punkte:

- Die ökologische Bewertung konnte teilweise nicht nachvollzogen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

- Bestimmte Gebiete sollten als Abrundung und nicht als Außenentwicklung eingestuft werden.
- Das Kriterium Wohnraumversorgung benachteiligt die Ortschaften, da dort nur kleinere Entwicklungsmöglichkeiten bestünden.
- Weitere Kriterien sollten aufgenommen werden.

Ökologische Bewertung

Hierzu ist anzumerken, dass in die ökologische Bewertung beispielsweise auch die Wertigkeit des Bodens eingeflossen ist und damit ein Faktor, der durch Augenschein vor Ort nicht unmittelbar nachvollziehbar ist, sondern sich aus Auswertungen durch Fachleute ergibt. Die Bewertung einzelner Flächen kann im Einzelfall gerne genauer erläutert werden, z.B. im Rahmen einer Ortschaftsratssitzung.

Außenentwicklung / Abrundung / Innenentwicklung

Verschiedene Entwicklungen liegen zwischen einer reinen Außenentwicklung und einer reinen Innenentwicklung, da sie teilweise von Siedlungsbereichen umgeben sind. Bei einer systematischen Bewertung zahlreicher Flächen ist eine gewisse Vereinfachung erforderlich, nicht Besonderheit kann berücksichtigt werden.

In die Schlussabwägung zu den zu entwickelnden Flächen können Besonderheiten einzelner Flächen jedoch selbstverständlich einfließen.

Wohnraumversorgung

Der Beitrag einer Baulandentwicklung zur Wohnraumversorgung ist aus Sicht der Verwaltung angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs grundsätzlich ein wichtiges Kriterium. Durch die unterschiedlichen Spannen bei der Gewichtung der Zahl der Wohneinheiten wird bereits berücksichtigt, dass auch mittlere und kleinere Gebiete angemessen berücksichtigt werden.

Weitere Kriterien in der Bewertung

In Stellungnahmen wurde auch angesprochen, weitere Kriterien in die systematische fachliche Bewertung aufzunehmen.

Konkret wurde als weiteres Kriterium beispielsweise genannt, ob in der Nähe des Baugebiets Gewerbegebiete bestehen oder entwickelt werden. Grundsätzlich ist natürlich positiv, wenn kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort bestehen und hierdurch Verkehr reduziert werden kann und z.B. gut das Fahrrad genutzt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Andererseits wird die Wohnortwahl durch verschiedene Kriterien bestimmt, zumal verschiedene Familienmitglieder oft unterschiedliche Arbeitsorte haben. Bei einem Wohn- und Arbeitsort in Offenburg sind die Entfernungen immer noch relativ kurz, so dass es nicht erforderlich erscheint, Wohnbauland nur oder absolut prioritär in Ortschaften in unmittelbarer Nähe von Gewerbegebieten zu entwickeln.

Genannt als Kriterium wurde auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Wenn bereits bekannt ist, dass viele Eigentümer in einem Baugebiet grundsätzlich mitwirkungsbereit sind, ist dies natürlich positiv zu bewerten. Es ist allerdings nicht sinnvoll möglich, in allen in Frage kommenden Baugebieten alle Eigentümer zu befragen. Hierdurch entstünde unter Umständen auch der falsche Eindruck, dass alle Baugebiete sofort entwickeln werden sollen und können. Verbindlich positionieren können und wollen sich viele Eigentümer verständlicherweise auch erst dann, wenn konkrete Planungen vorliegen und Kosten bekannt sind.

Die Verwaltung empfiehlt, die systematische fachliche Bewertung nicht fortzuschreiben und auch nicht durch weitere Kriterien zu ergänzen.

Einerseits wären weitere Kriterien zum Teil schwer bis gar nicht zu ermitteln, auch würde die Bewertung hierdurch unübersichtlicher und damit weniger nachvollziehbar werden.

Andererseits soll die vorgelegte systematische Bewertung in erster Linie eine Grundlage schaffen, um aus der Vielzahl für eine Entwicklung in Frage kommender Fläche eine erste Auswahl zu treffen und so die weitere Prüfung und Beratung zu vereinfachen und zu fokussieren, ohne die abschließende politische Abwägung vorwegnehmen zu wollen.

Im Rahmen der politischen Gesamtabwägung können weitere qualitative Überlegungen in die Beschlussfassung einfließen, auf deren Grundlage dann eine Beschlussfassung erfolgen kann.

3.3.4 Entwicklungen in den Ortschaften

Sowohl in der ersten Beratung im Planungsausschuss wie auch in den Anregungen aus der Bürgerschaft und in mehreren Stellungnahmen aus den Ortschaften wird angesprochen, dass Entwicklungen in den Ortschaften in stärkerem Umfang berücksichtigt werden sollen.

Die Verwaltung empfiehlt, dieses Anliegen aufzugreifen und zwei zusätzliche Gebiete aus den Ortschaften in das Arbeitsprogramm mit aufzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Im nachfolgenden Kapitel legt die Verwaltung hierzu eine Empfehlung vor.

3.4 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

In Stellungnahmen aus der Bürgerschaft und den Ortschaften werden konkret folgende weiteren Gebiete in den Ortschaften für eine Entwicklung genannt:

- Bühl, Entwicklung eines anderen Gebiets, insbesondere östlich der B33, bei Unmöglichkeit einer Entwicklung im Bereich Seemättle / Krestenweg auf Grund fehlender Grundstücksverfügbarkeit.
- Elgersweier, Hinter den Gärten / An den Gräben, weitere Teilabschnitte
- Rammersweier, Schleichgässchen, Teilabschnitt 2
- Weier, Obere Matten
- Zunsweier, Mittelfeldweg - Entwicklung alternativ zum Gebiet Furtwänglerstraße in Abhängigkeit von der Grundstücksverfügbarkeit

Zwei Gebiete aus dieser Auswahl heben sich von den übrigen Gebieten ab, da bereits Vorarbeiten erfolgt sind und konkretere Eigentümergeberungen vorliegen:

Für das Gebiet „**Hinter den Gärten**“ in **Elgersweier** war ursprünglich eine größere Entwicklung (Teilgebiet 1) vorgesehen. Hierfür wurde auch bereits ein städtebauliches Konzept entwickelt. Lediglich auf Grund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft eines Eigentümers konnte nur die Hälfte dieses Abschnitts realisiert werden (Teilgebiet 1a). Die Eigentumssituation hat sich zwischenzeitlich verändert, der damals nicht mitwirkungsbereite Eigentümer ist nicht mehr beteiligt. Nicht entwickelt ist bisher die zweite Hälfte (Teilgebiet 1b). Von zahlreichen Eigentümern wurde bereits die Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

Für die weiteren Teilgebiete 2 und 3 des Baugebiets „Hinter den Gärten“ liegt zwar auch ein Grundkonzept vor, das aber nicht vergleichbar detailliert ausgearbeitet ist wie für das Teilgebiet 1b, und daher auch städtebaulich und hinsichtlich der Wohnungstypologien fortzuschreiben ist.

Auch für das Gebiet „**Schleichgässchen**“ in **Rammersweier** wurde bereits ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Teilgebiete 1 und 2 entwickelt, wobei für den zweiten Bauabschnitt zwei Varianten in Abhängigkeit von der Erschließungsmöglichkeit entwickelt wurden (siehe Anlage 3). Nur das Teilgebiet 1 wurde bisher realisiert, nicht aber das Teilgebiet 2. Ähnlich wie in Elgersweier besteht auch bei den Eigentümern im Teilgebiet 2 die Erwartung, dass dieses Gebiet gerade vor dem Hinter-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

grund der damaligen Abschnittsbildung bald entwickelt wird. Nahezu alle Grundstückseigentümer haben dort bereits eine Mitwirkungsbereitschaft angegeben.

Der Verwaltung ist zwar sowohl in Elgersweier wie auch in Rammersweier keine konkrete Zusage in der Vergangenheit bekannt, dass eine Entwicklung weiterer Teilgebiete zu einem bestimmten Zeitpunkt erfolgen wird. Es ist aber nachvollziehbar, dass bei den Eigentümern in diesen Gebieten eine besonders hohe Erwartungshaltung in dieser Hinsicht besteht. Dies gilt besonders für Elgersweier, wo die Entwicklung des Teilgebiets 1b bereits vorgesehen war und nur an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft eines Eigentümers scheiterte.

Für die Gebiete „Östlich der B33“ in Bühl und „Obere Matten“ in Weier besteht dagegen eine andere Situation als für die genannten Gebiete in Elgersweier und Rammersweier.

Für das Gebiet „**Östlich der B33**“ liegt noch kein städtebauliches Konzept vor. Ein Versuch zur Entwicklung dieses Gebiets war vor einigen Jahren begonnen worden, scheiterte bereits in einem frühen Stadium an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Stattdessen wurde dann das Gebiet „Krestenweg-Süd“ entwickelt. Eine Einschränkung für die Entwicklung dieses Gebiets ist auch die erhöhte Lärmbelastung durch die Bundesstraße 33.

Für das Gebiet „**Obere Matten**“ wurde zwar bereits in den 1980er Jahren ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses Konzept konnte dann jedoch wegen der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern nicht umgesetzt werden. Durch den Zeitablauf haben sich viele Parameter bzw. Rahmenbedingungen geändert, so dass die damalige Planung einer grundlegenden Überbearbeitung bedürfte. Zu prüfen wird dann auch die Lärmbelastung durch die angrenzenden Sportanlagen und die Halle sein, deren Bewertung sich in den letzten 30 Jahren ebenfalls erheblich verändert hat. Auf Grund von gesetzlichen Grenzwerten und der hohen Sensibilität in der Bevölkerung gegenüber Lärmbelastungen wird hier eine genaue Überprüfung notwendig werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Entwicklung der Gebiete **Hinter den Gärten Teilgebiet 1b** und **Schleichgässchen Teilgebiet 2** zusätzlich in die Liste der Gebiete, mit deren Entwicklung in den nächsten Jahren begonnen wird, aufzunehmen.

Über eine Entwicklung der Gebiete „Westlich der B33“ in Bühl und „Obere Matten“ in Weier kann im Rahmen des für Ende 2019 vorgesehenen Sachstandsberichts erneut beraten werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Durch die zahlreichen städtebaulichen Entwicklungen, die aktuell stattfinden, sind die Arbeitskapazitäten der Verwaltung bereits stark ausgelastet. Die Entwicklung von zwei zusätzlichen Gebieten wird zusätzliche Arbeitskapazitäten in den verschiedenen Fachabteilungen der Verwaltung binden. Es kann erforderlich werden, im Gegenzug andere Planungen wie z.B. Ortsentwicklungskonzepte oder Platzgestaltungen zeitlich zu strecken. Auch wird die Verwaltung prüfen, ob es sinnvoll möglich ist, befristet zusätzliche Arbeitskapazitäten zur Realisierung dieser Gebiete zu schaffen.

Soweit in der Stellungnahme aus Bühl und Zunsweier das weitere Vorgehen angesprochen wird, wenn ein Gebiet auf Grund fehlender Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern nicht für eine Entwicklung verfügbar ist, kann hierüber zum gegebenen Zeitpunkt entschieden werden, wenn die fehlende Mitwirkungsbereitschaft feststeht.

Die Verwaltung empfiehlt, die zwei zusätzlichen für eine Entwicklung vorgesehenen Gebiete wie folgt in das Arbeitsprogramm einzuordnen:

Ab 2018:

- 530-03 Bühl, Seemättle / Krestenweg
- 170-01 Weststadt, Kolping-, Burda-, Senefelderstraße

Ab 2019:

- **410-05 Elgersweier, Hinter den Gärten, Teilgebiet 1b**

Ab 2020:

- 130-04 Nordoststadt, Firmengelände Kirsch
- 210-05 Bohlsbach, In den Matten / MAN-Gelände

Ab 2021:

- **310-01 Rammersweier, Schleichgässchen, Teilgebiet 2**

Ab 2022:

- 170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch
- 160-01 Südweststadt, Uffhofen-Nord

Ab 2024:

- 210-04 Windschlag, In der Schnepf II
- 420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

3.5. Sachstandsbericht

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

4. Aktive Liegenschaftspolitik – strategischer Grundstückserwerb - Sachstandsbericht

4.1 Sachstand

Im Rahmen der „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ des „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO)“, welche am 27.03.2017 vom Gemeinderat beschlossen wurden (Beschlussvorlage Nr. 021/17), wurde in den Kapiteln 7.1.3 „Baulandbereitstellungsstrategie“ und 7.1.7 „Aktive Liegenschaftspolitik“ auch das Zwischenerwerbsmodell mit Konzeptvergaben vorgestellt.

Ziel ist es, dass die Stadt Offenburg in aktuellen und zukünftigen Entwicklungsgebieten aktiv Grundstücksflächen ankauft. Durch die Übernahme von Grundstücken werden Entwicklungen beschleunigt oder überhaupt erst ermöglicht. Dies gilt vor allem dann, wenn einzelne Eigentümer nicht an der Entwicklung teilnehmen möchten oder können und einen Verkauf an die Stadt bevorzugen. Beim Weiterverkauf der fertig erschlossenen und baureifen Baugrundstücke können durch Konzeptvergaben Vorgaben zur künftigen Nutzung, insbesondere zu wohnungspolitischen Zielen (Wohnungsmix) sowie zu städtebaulichen Qualitäten gemacht werden.

In den vergangenen Jahren wurde diese Vorgehensweise schon mehrfach erfolgreich angewendet. Die Beispiele sind in der Vorlage Drucksache-Nr. 021/17 bereits beschrieben worden, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

Die aktive Liegenschaftspolitik sieht vor, dass die Stadt aktiv frühzeitig Grundstücke erwirbt und nach einer Entwicklung als Bauland unter bestimmten Bedingungen bzw. Konzeptionen wieder veräußert. Für Ankauf und Entwicklung werden finanzielle Mittel benötigt, die sich bei dem Verkauf wieder ausgleichen sollen bzw. sogar zu einem finanziellen Überschuss führen können. Diese Einnahmen können dann wieder zum Erwerb weiterer Grundstücke verwendet werden.

Die Finanzierung des kommunalen Zwischenerwerbs kann innerhalb oder außerhalb des Haushaltes erfolgen. Innerhalb des Haushaltes sind dazu im investiven Finanz-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

haushalt zwei neue Haushaltsstellen „Grunderwerb Bodenfonds“ und „Verkaufserlös Bodenfonds“ einzurichten. Außerhalb des Haushalts kommt ein kommunaler Eigenbetrieb in Betracht.

Der Gemeinderat hatte die Verwaltung beauftragt, einen Vorschlag zu erarbeiten, wie solch eine verstärkte aktive Liegenschaftspolitik künftig organisiert und finanziert werden kann.

4.2 Mögliche Modelle

4.2.1 Finanzierung innerhalb des Haushalts

Bei einer Finanzierung des Zwischenerwerbs innerhalb des kommunalen Haushaltes ist es erforderlich, ausreichende Mittel in der Haushaltsstelle „Grunderwerb Bodenfonds“ möglichst frühzeitig im Haushalt bereitzustellen. Wichtig ist bei einer Finanzierung innerhalb des Haushaltes die politische Sicherstellung, dass die bereit gestellten Grunderwerbsmittel und die erzielten Verkaufserlöse stets, auch bei Finanzknappheit, der längerfristig ausgerichteten Bodenvorratspolitik zur Verfügung stehen. Durch Ankauf von nicht bebaubaren Grundstücken und Verkauf von baureifen Bauplätzen entsteht der revolvingierende Bodenfonds. Der Verkauf der Grundstücke soll dabei zu solchen Bedingungen erfolgen, dass die Kosten für den Ankauf, die Zwischenfinanzierung, die Planung und Vermarktung sowie für anfallende Personal- und Sachkosten refinanziert werden.

Die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen werden nicht als allgemeine Deckungsmittel im Haushalt verwendet, sondern fließen zurück in den Fonds, um wiederum neue Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen.

Haushaltsrechtlich werden die Einnahmen und Ausgaben bei den Grundstücksgeschäften wie normale Einnahmen und Ausgaben behandelt. Überschüsse werden ausschließlich für Grunderwerb und Grundstücksentwicklung verwendet. Unterdeckungen werden dagegen im Rahmen des Gesamthaushaltes zunächst ausgeglichen und müssen erst in den Folgejahren gedeckt werden. Ein Ausgleich von Einnahmen und Ausgaben ist in einem Haushaltsjahr nicht unbedingt möglich und vorzusehen, mittelfristig sollte der Bodenfonds jedoch hinsichtlich seiner Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen sein.

Im Laufe der Zeit trägt sich der Bodenfonds im besten Fall selbst oder kann ggf. sogar Gewinne erwirtschaften und stellt somit keine Belastung für den Haushalt dar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

4.2.2 Finanzierung außerhalb des Haushalts in einem Eigenbetrieb

Kommunale Eigenbetriebe sind nach der Definition des Kommunalverfassungs- und Eigenbetriebsrechts die Organisationsform für wirtschaftliche kommunale Unternehmen ohne Rechtspersönlichkeit, die nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und der Betriebssatzung geführt werden. Der Eigenbetrieb ist ein rechtlich unselbständiges Unternehmen der Kommune und wird als Sondervermögen außerhalb des kommunalen Haushaltes geführt und unterliegt daher nicht den strengen haushaltsrechtlichen Bindungen. Der Eigenbetrieb gehört zu 100 % der Kommune. Beteiligungen Dritter sind ausgeschlossen.

Der kommunale Eigenbetrieb stellt als Sondervermögen zwar einen unselbständigen Vermögens- und Verwaltungsteil der Kommune dar, ist jedoch rechtlich in vollem Umfang in die Kommune eingebunden. Sämtliche vom Eigenbetrieb getätigten Geschäfte verpflichten und berechtigen die Trägerkommune. Der kommunale Eigenbetrieb ist sowohl organisatorisch als auch finanzwirtschaftlich weitestgehend gegenüber der Kommunalverwaltung verselbstständigt. Obwohl der Eigenbetrieb keine eigene Rechtsfähigkeit besitzt, ist er somit trotzdem durch eine gewisse Unabhängigkeit geprägt. Als Sondervermögen unterliegt der kommunale Eigenbetrieb weiterhin der Rechtsaufsicht der Kommunalaufsichtsbehörde. Durch die fehlende Rechtsfähigkeit eines kommunalen Eigenbetriebes wird die Einheitlichkeit der Verwaltung nicht in Frage gestellt und eine ausreichende Kontrolle durch die Kommune gewährleistet.

Die Gründung eines Eigenbetriebes, die Betriebssatzung und die Eigenbetriebsverordnung sind vom Gemeinderat entsprechend den Vorschriften der Gemeindeordnung und der Eigenbetriebsverordnung zu beschließen. Der Eigenbetrieb ist mit einem angemessenen Stammkapital auszustatten. Eine Eigenbetriebsverordnung regelt die Geschäftsführung des Eigenbetriebs.

Die Grundlagen für den Eigenbetrieb bilden die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung, der Gemeindeordnung, der Hauptsatzung und der Betriebssatzung. Demnach besitzt ein kommunaler Eigenbetrieb mit der Geschäftsführung, dem Bürgermeister sowie dem Gemeinderat eigene, selbstständige Organe, die Träger der organisatorischen Selbstständigkeit sind.

4.3 Vor- und Nachteile der Modelle

Für den Eigenbetrieb spricht augenscheinlich, dass die Baulandfinanzierung außerhalb des Haushaltes erfolgt. Jedoch ergeben sich daraus keine faktischen Vorteile. Der Eigenbetrieb ist beispielsweise was die Aufnahme von Darlehen angeht nicht flexibler als die Stadt. Sein Wirtschaftsplan unterliegt ebenso wie der städtische

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Haushalt der Rechtsaufsicht, welche im Rahmen einer Gesamtbetrachtung über die Kreditermächtigung entscheidet. Im kommunalen Haushalt ist neben einer Fremdfinanzierung stets auch die Finanzierung aus allgemeinen Haushaltsmitteln möglich, somit kann bei kurzfristig auftretenden überplanmäßigen Ausgaben sogar flexibler agiert werden, als dies im Eigenbetrieb der Fall ist.

Eine Kostentransparenz ist sowohl im Eigenbetrieb als auch im kommunalen Haushalt gegeben.

In Organisation und Betrieb unterscheiden sich Eigenbetrieb und Kommunalverwaltung deutlich. So sind für den Eigenbetrieb ein Gemeinderatsausschuss einzurichten und eine Geschäftsführung zu bestellen.

Bei der Finanzierung außerhalb des Haushalts findet eine Verlagerung von Entscheidungsbefugnissen vom Gemeinderat auf den Eigenbetrieb statt. Es können also einige Entscheidungen außerhalb des Gemeinderates von der Geschäftsführung und vom Ausschuss getroffen werden.

An der Entscheidungsfindung sind mit Geschäftsführung, Ausschuss und Gemeinderat eine Reihe von Organen beteiligt, die sich negativ auf die Effizienz der Arbeit des Eigenbetriebes auswirken können. Viele Entscheidungen sind nicht unkompliziert zu treffen. Vielfach ist weiterhin ein Ratsbeschluss erforderlich.

4.4 Ergebnis

Aufgrund der genannten Punkte und auch nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium sieht die Verwaltung keine Vorteile einer Finanzierung von Zwischenerwerben außerhalb des Haushaltes über einen Eigenbetrieb. Für die Erstausrüstung bzw. Aufbaufinanzierung eines Eigenbetriebs entstehen Kosten. Außerdem sind mit der Vermarktung, steuerlichen Unsicherheiten und der Kreditaufnahme Risiken verbunden, die letztlich wieder auf den kommunalen Haushalt zurückfallen können.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Finanzierung des kommunalen Zwischenerwerbs und zur Bildung eines revolvingierenden Bodenfonds im investiven Finanzhaushalt zwei neue Haushaltsstellen einzurichten. Entsprechende Mittelanmeldungen erfolgen im Doppelhaushalt 18/19.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Dezernat II | Martini, Oliver | 82-2302 | 27.09.2017 |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Feuerlein, Leon | 82-2363 | |
| Fachbereich 4, Abteilung 4.2 | Winkels, Peter | 82-2274 | |

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

Anlagen:

1. Übersichtsplan zu den zu entwickelten Baugebieten
2. Städtebauliches Gesamtkonzept für das Baugebiet "Hinter den Gärten / An den Gräben" mit Bezeichnung der Teilgebiete
3. Städtebauliches Gesamtkonzept für das Baugebiet "Schleichgässchen" mit Bezeichnung der Teilgebiete (2 Varianten)