

GEWERBEFLÄCHENPOTENTIALANALYSE

STADT OFFENBURG

Offenburg, März 2022

Impressum

Stadt Offenburg

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht

- Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung -

Wilhelmstr. 12

77654 Offenburg

Bearbeitung: Sabine Maier-Hochbaum

Inhalt

A	Einleitende Bemerkungen.....	5
1.	Ausgangslage.....	5
2.	Vorgehensweise.....	5
3.	Auswahl der Potentialgebiete.....	8
4.	Prüfinhalt und Bewertung der einzelnen Kriterien in Teil B.....	9
B	Einzelprüfung der Potentialgebiete.....	15
	Fläche 1: Am Herrweg.....	16
	Fläche 2: Am hohen Lochen.....	22
	Fläche 3: Hinter dem Büchert.....	27
	Fläche 4: Im Krumpfen Acker.....	32
	Fläche 5: Schutterwälder Straße.....	38
	Fläche 6: Eichelgarten.....	44
	Fläche 7: In der Spöck.....	50
	Fläche 8: Ober Schambach.....	56
	Fläche 9: Im Angeräckerle.....	62
	Fläche 10: Ziegelacker.....	67
	Fläche 11: Ober-Sommerfeld.....	73
	Fläche 12: Mittel-Breitfeld.....	79
	Fläche 13: An der Hohlgaß.....	85
	Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg.....	91
	Fläche B: GRO – Teilflächen Offenburg.....	97
	Fläche C: Erweiterungsfläche Tesa.....	108
	Fläche D: Erweiterung GE Rammersweier.....	113
C	Vergleich der Potentialgebiete.....	118
1.	Flächendargebot.....	118
2.	Regionalplan.....	119
3.	Natur, Landschaft und Erholung.....	121
4.	Landwirtschaft.....	123
5.	Wasser.....	125
6.	Verkehr.....	127
7.	Sensible Umgebungsnutzungen.....	129
8.	Eigentumsstruktur.....	132
9.	Ergänzende Anforderungen und Aspekte.....	134
D	Kategorisierung und Handlungsoptionen.....	136

1.	Gesamtbewertung der Potentialgebiete	136
2.	Empfehlung zur Weiterverfolgung der Potentialgebiete.....	137
3.	Gruppierung der weiter zu verfolgenden Potentialgebiete.....	140
4.	Szenarien für Angebotsplanungen	163
5.	Fazit.....	172

A Einleitende Bemerkungen

1. Ausgangslage

Aktuell verfügt die Stadt Offenburg innerhalb ihres Stadtgebiets mit dem Gewerbepark hoch³ Raum Offenburg (GRO), aufgegliedert in zwei Teilflächen, der Erweiterungsfläche für Tesa und einer Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier aktuell noch über drei im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Reserveflächen für eine gewerbliche Nutzung, die in der verbindlichen Bauleitplanung einer Entwicklung zugeführt werden können. Eine vierte Gewerbeflächenreserve befindet sich auf Gemarkung Hofweier (Gemeinde Hohberg) als noch nicht entwickeltem Teilbereich des interkommunalen Gewerbeparks GRO (Fläche A). Die geplanten Gewerbeflächen im GRO innerhalb des Zweckverbands stellen additiv mit ca. 52,5 ha gegenüber ca. 9,1 ha auf den beiden anderen Flächen im Stadtgebiet den klaren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklungspotentiale von Stadt und Zweckverband dar.

Für die gegenwärtigen und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten relevant ist seit längerer Zeit die schwebende Diskussion über einen möglichen Trassenverlauf des sog. „Südzubringers“ als Querspange zwischen einer weiteren Anschlussstelle „Offenburg-Süd“ an die Bundesautobahn (BAB) 5 und der Bundesstraße (B) 33 in das Kinzigtal. Diese Planung hat eine hohe Bedeutung für eine dauerhaft leistungsfähige überörtliche und überregionale Anbindung von Stadt und Region

Allerdings durchschneiden prinzipiell weiterhin realisierbare und durch den Planungsträger, das Regierungspräsidium Freiburg, nicht ausgeschlossene Trassenvarianten des Südzubringers alle noch nicht entwickelten Teilflächen des GRO, so dass bisher keine weiteren Schritte hin zu einer zumindest partiellen Gebietsentwicklung eingeleitet werden konnten. Ein präziser Zeitlauf zum Abschluss der Variantenprüfung liegt nicht vor, auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Variante ausgewählt wird, deren Realisierung eines der Potentialgebiete einer gewerblichen Entwicklung entzieht oder zumindest starke Einschränkungen seiner Nutzbarkeit zur Folge hat.

Sowohl die Stadt Offenburg als auch die umliegende Region Ortenau verzeichnen seit mehreren Jahrzehnten eine überaus positive, mit steigenden Arbeitsplatzzahlen einhergehende wirtschaftliche Entwicklung. Um diese Entwicklung fortsetzen zu können, ist es erforderlich, neben der Ermöglichung attraktiver Neuansiedelungen, insbesondere auch schwerpunktmäßig den ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten in der Umgebung ihrer bestehenden Standorte anbieten zu können.

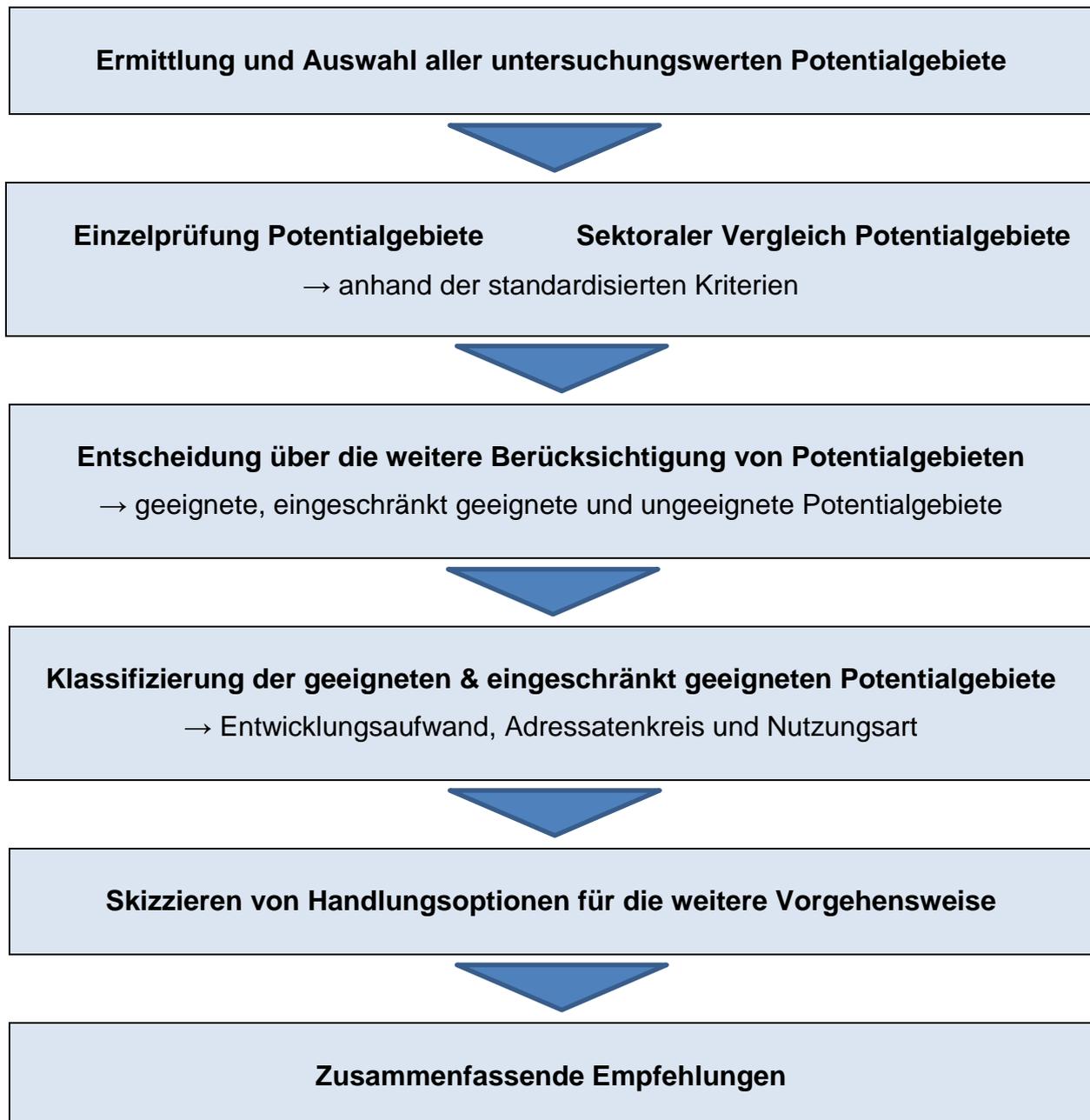
Hierfür ist zu prüfen, wo und unter welchen Prämissen zusätzliche Gewerbeflächenpotentiale bestehen und wie diese gegenüber den bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten, jedoch noch nicht realisierten Flächen zu bewerten sind. Hierbei liegt ein wichtiger Fokus auch auf dem wahrscheinlichen Zeithorizont der anschließenden Planungsverfahren.

2. Vorgehensweise

Für die Gewerbeflächenpotentialanalyse wurde zunächst das Stadtgebiet nach Potentialflächen für eine Gewerbeflächenentwicklung untersucht. Die so ermittelten vierzehn Potentialgebiete sowohl im Außenbereich als auch Siedlungsbereich wurden auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung nach vordefinierten Prüfkriterien un-

tersucht. Darauf aufbauend erfolgte – für solche Flächen, denen eine gute oder zumindest eingeschränkte Eignung zugesprochen wurde – eine erste Präzisierung der Zielrichtung der Fläche.

Parallel erfolgte – anhand der gleichen Kriterien – eine Prüfung der vier verbliebenen, bisher noch nicht entwickelten Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Offenburg im Stadtgebiet von Offenburg und im Gebiet des Gewerbeparks Raum Offenburg, um hier für das abschließende Fazit eine Vergleichbarkeit herzustellen.



Im *ersten Schritt* wurde stadtweit eine Auswahl von Potentialgebieten getroffen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommen. Die Mehrzahl der ausgewählten Potentialgebiete schließt räumlich eng an bestehende Gewerbe- und

Industriegebiete an und ist nicht von essentiellen Ausschlusskriterien betroffen. Ergänzend wurden jedoch auch einige Flächen aufgenommen, die keinen unmittelbaren räumlichen Kontext zu Bestandsgebieten aufweisen oder mit belastenden Restriktionen belegt sind, da sie andererseits besondere Eignungen in anderen Bereichen aufweisen. Darüber hinaus wurden die noch im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen, aber bisher nicht planerisch entwickelten Reserveflächen für gewerbliche Nutzung aufgenommen, um hier einen direkten Vergleich zu ermöglichen. Weiterführend wird diesbezüglich auf Kapitel A.3 der Gewerbeflächenpotentialanalyse verwiesen.

Im *zweiten Schritt* wurden alle 17 Potentialgebiete anhand von sieben Kriterien bewertet. Ausgewählt wurden hierbei solche Themenbereiche, die sich entweder aufgrund rechtlicher Anforderungen (bspw. Regionalplan, Umwelt, Wasser), gesammelten Erfahrungswerten (bspw. Eigentumsstruktur) oder aus sonstigen fachlichen Gründen (bspw. Erholung, Landwirtschaft, Abstand zu sensiblen Nutzungen) elementar entscheidend für den Erfolg einer Gebietsentwicklung sind. Ergänzend wurde eine achte Kategorie eingeführt, in welcher besondere Fallkonstellationen in den Potentialgebieten (Archäologie, verkehrliche Sonderprojekte des Bundes, etc.), die sachlich nicht einem anderen Kriterium zugeordnet werden können, berücksichtigt werden. Ziel war dabei, jedes Gebiet individuell zu bewerten und einen Vergleich zwischen den verschiedenen Gebieten anhand einer einheitlichen Bewertungsmatrix zu ermöglichen. Die Steckbriefe zu den einzelnen Potentialgebieten werden in Teil B der Gewerbeflächenpotentialanalyse dargestellt, der sektorale Vergleich wird in Teil C gezogen. Bezüglich der präzisen Darlegung der Methodik wird auf Kapitel A.4 verwiesen.

Im *dritten Schritt* wurde eine erste Auswahl anhand einer differenzierten Betrachtung der Potentialgebiete getroffen: Welche der Flächen können weiterverfolgt werden? Welche Flächen sollten verworfen werden? Maßgeblich für den tatsächlichen Ausschluss eines Potentialgebiets war das Vorliegen von Ausschlusskriterien bei gleichzeitig als insgesamt nachteilig zu bewertenden Standortkriterien. Bezüglich weiterreichender Ausführungen wird auf Kapitel D.2 verwiesen.

Im *vierten Schritt* wurde eine weitere Klassifizierung unter den weiter zu betrachtenden geeigneten und eingeschränkt geeigneten Potentialgebieten vorgenommen: Es erfolgte eine Aufschlüsselung nach besonderen Eignungen für Angebotsplanungen bzw. Betriebserweiterungen sowie nach dem zu erwartenden Aufwand für Planung und Entwicklung. Darüber hinaus wurde eine erste Einstufung bezüglich der in einem Potentialgebiet voraussichtlich als am störintensivsten festsetzbaren Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Bezüglich weiterreichender Ausführungen zu der methodischen Einteilung wird auf Kapitel D.3 verwiesen.

Im *fünften Schritt* wurden, ausgehend von der Einstufung in Schritt 4, vier beispielhafte Handlungsoptionen mit einem besonderen Fokus auf Angebotsplanungen für die Bevorratung mit Gewerbeflächen für Neuansiedelungen und Verlagerungen erstellt. Dreh- und Angelpunkt der Handlungsoptionen ist dabei der GRO als bisheriges Herzstück der langfristigen, gewerblichen Entwicklung: Es erfolgt eine sukzessive Abschichtung der Bedeutung des GRO für die wirtschaftliche Entwicklung Offenburgs von einer, auch bei weitergehender und unbestimmter Verzögerung, zentralen Rolle hin zu einer fast vollständigen perspektivischen Neuausrichtung. Bezüglich weiterreichender Ausführungen wird auf Kapitel D.4 verwiesen.

Im *sechsten Schritt* wurde basierend auf den Erkenntnissen aus den vorausgegangenen Schritten eine Schlussfolgerung gezogen: Welche Empfehlungen können aktuell für eine zukünftige, strategische Entwicklung von Gewerbeflächen in Stadt und Raumschaft ausgesprochen werden? Bezüglich weiterreichender Ausführungen wird auf Kapitel D.5 verwiesen.

3. Auswahl der Potentialgebiete

Ziel der Gewerbeflächenpotentialanalyse ist in Ergänzung zur Entwicklung des Gewerbeparks Raum Offenburg weitere Flächen mit einer Eignung für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu identifizieren, um Sicherung und Weiterentwicklung des Bestands von Unternehmen am Wirtschaftsstandort Offenburg gewährleisten zu können. Eine Überlegung war auch, dass diese Flächen, im Hinblick auf den langfristigen Zeitlauf bis zur vollständigen Erschließung und Entwicklung des GRO aufgrund seiner kausalen Verknüpfung mit dem Projekt „Südzubringer BAB 5 / B 33“, zudem als Bypass für den bis zur großflächigen Erschließung des GRO entstehenden und für den aus den zurzeit aktivierbaren Reserven nicht zu deckenden Flächenbedarf bereits ansässiger Unternehmen und Handwerksbetriebe dienen können.

Bei der Auswahl der Flächen, die zur Prüfung in die Gewerbeflächenpotentialanalyse eingestellt wurden, lag der Hauptfokus insbesondere auf solchen Flächen am Siedlungsrand, die unmittelbar an bestehende Gewerbe- oder Industriegebiete anschließen und sich aktuell aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden. Diese Flächen weisen oftmals eine hohe Eignung auf, da

- bestehende Gewerbe- und Industriegebiete zumeist bereits eine Lagegunst im Hinblick auf harte Standortkriterien (z.B. Anbindung an überörtliches Straßennetz) verfügen,
- Synergieeffekte von den gewerblichen Bestandsnutzungen zu erwarten sind,
- i.d.R. ein Anschluss an die bestehende technische und verkehrliche Infrastruktur der Bestandsgebiete möglich ist,
- von einer reduzierten Möglichkeit von störenden Wirkungen der additiven Gewerbeflächen auf sensible Umgebungsnutzungen besteht (zumeist Ferne zu Wohngebieten, Kombination vergleichbarer Nutzungen)

Der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung in § 1 Abs. 5 BauGB ist auch auf die Entwicklung von Gewerbegebieten zu beziehen. Deshalb wurden darüber hinaus größere zusammenhängende Flächen innerhalb bestehender Gewerbe- oder Sondergebiete identifiziert, für welche zwar grundsätzlich bereits Planungsrecht besteht und die teilweise bereits baulich genutzt wurden oder werden, jedoch aktuell deutlich mindergenutzt oder brachgefallen sind.

Zuletzt wurden einige Sonderfälle – das heißt Flächen, die in keinem der beiden vorgenannten Schemata zugeordnet werden können – in die Gewerbeflächenpotentialanalyse einbezogen. Hier liegen spezifische Konstellationen wie beispielsweise ein außergewöhnlich hoher Anteil städtischen Flächeneigentums im Untersuchungsraum vor, die das Fehlen einer Nähe zu bestehenden, gewerblichen Strukturen aufwiegen und eine Prüfung im Rahmen der Gewerbeflächenpotentialanalyse nahelegen.

Nicht betrachtet wurden hier mögliche Aufwertungspotenziale einzelner minder genutzter Grundstücke und Gebäude in bereits vorhandenen Gewerbegebieten. Hier bestehen im Einzelfall noch Möglichkeiten für die Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, allerdings wohl nur im Einzelfall und untergeordnetem Maßstab.

Über die hier behandelten Flächen hinaus werden gegenwärtig auch durch bereits angelaufene Innenentwicklungsmaßnahmen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe geschaffen. Hierzu gehören die schon länger laufende Entwicklung des Güterbahnhofareals und die Entwicklung des Schlachthofareals (CANVAS+) im Rahmen des Sanierungsgebiets Bahnhof-Schlachthof. Durch die Verlagerung des Technologieparks Offenburg (TPO) auf das Schlachthofareal steht auch der bisherige Standort des TPO für eine neue gewerbliche Entwicklung bzw. die Erweiterung vorhandener Betriebe zur Verfügung.

Neben den oben genannten, positiv besetzten, Auswahlkriterien wurden auch solche Kriterien angewandt, die zu einem frühzeitigen Ausschluss von Flächen, die grundsätzlich den beiden oben beschriebenen Kategorien zugeschrieben werden können, vor Einleitung einer detaillierten Prüfung geführt haben. Erfüllt eine Fläche ein oder mehrere Ausschlusskriterien, ist nicht davon auszugehen, dass eine planerische Behandlung und bauliche Entwicklung der Fläche erfolgreich durchgeführt werden kann. Zumeist sind umweltrechtliche Schutzkategorien betroffen. Ausschlusskriterien sind insbesondere, wenn sich die potentielle Gewerbefläche befindet:

- in einem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in dem Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind (HQ100) oder das zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht wird;
- im Fassungsbereich (Zone I) und der engeren Schutzzone (Zone II) eines Wasserschutzgebiets gem. § 52 WHG,
- in einem Naturschutzgebiet gem. § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- vollumfänglich in einem Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG
- in einem Schutzgebiet des Netzes „Natura 2000“ gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiet nach EG-Richtlinien)
- in topographisch stark bewegtem Terrains, das nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist,
- in einem Wald gem. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG)

Flächen werden anhand der Ausschlusskriterien aus der weiteren Prüfung ausgesondert, wenn ihre Betroffenheit evident ist. So erfolgt ein Ausschluss beispielsweise nicht, wenn nur eine räumliche Nähe zu einem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet besteht oder die Potentialfläche sich im Randbereich (Schutzzone III) eines Wasserschutzgebiets befindet.

Die Abgrenzung der Potentialflächen sind nicht parzellenscharf. Ergebnis kann darüber hinaus auch die Feststellung einer Eignung nur einer Teilfläche sein.

4. Prüfinhalt und Bewertung der einzelnen Kriterien in Teil B

Konzipiert wurde ein 5-stufiges Bewertungsschema, das auf fünf Themenbereiche angewandt wird. Ein weiterer, sechster Punkt lässt Raum für bei der Prüfung eventuell ergänzend festzustellender – positiv wie negativ zu wertender – Standortaspekte. Im Folgenden wird erläutert, welche Kriterien bei den fünf Themenbereichen jeweils geprüft und wie die Einstufungen vorgenommen werden.

Die Informationsgrundlage wurde aus dem Datenbestand der Verwaltung und der Einschätzung der Fachabteilungen entnommen. Für die weitere Entwicklung der Flächen wird die Erstellung von Fachgutachten erforderlich werden.

Grundsätzlich wird folgende Staffelung vorgenommen:

- ++ In diesem Themenbereich sind keine Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt positiv zu beurteilen.
- + In diesem Themenbereich sind nur klar abgrenz- und lösbare Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend positiv zu beurteilen.
- 0 In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, die voraussichtlich in der weiteren Planung einer Lösung zugeführt werden können bzw. die Fläche weist bezüglich dieses Aspekts sowohl Vor- als auch Nachteile auf.
- In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, deren Lösung abschließend machbar erscheint, jedoch mit planerischen oder materiellen Aufwendungen verbunden sein wird bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend negativ zu beurteilen.
- ++ In diesem Themenbereich sind erhebliche Probleme zu erwarten, deren planerische Lösbarkeit aktuell noch nicht abschließend beurteilt werden kann bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt negativ zu beurteilen.

4.1 Regionalplan

Folgende Betroffenheit werden insbesondere geprüft:

- regionaler Grünzug oder regionale Grünzäsur (Vorranggebiete),
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege,
- Vorranggebiet für Rohstoffvorkommen,
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Vorranggebiet für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen,
- Vorranggebiet zur Deponierung von mineralischem Abfall
- sowie Vorbehaltsgebiete (Grundsätze der Raumordnung – der planerischen Abwägung auf kommunaler Ebene zugänglich) und nachrichtlicher Übernahmen in der Regionalplan.

Anmerkungen:

Maßgeblich sind diesbezüglich insbesondere die Inhalte des wirksamen Regionalplans des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und seiner Teilfortschreibungen.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob und wie stark ein Ziel oder ein Grundsatz der Raumordnung negativ durch eine Gebietsentwicklung betroffen wäre. Planerische Darstellungen der Raumordnung sind dabei nicht parzellenscharf. Gleichzeitig sind Vorranggebiete sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren als Ziele der Raumordnung nicht der Abwägung auf kommunalen Ebene zugänglich und zu beachten.

Um von einem Ziel der Raumordnung abrücken zu können, muss begleitend zur Neuaufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) durch das Regierungspräsidium Freiburg unter Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Ein Dispens von den Zielen der Raumordnung kann gewährt werden, wenn es sich um eine atypische Situation handelt, die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar erscheint und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es besteht – konzeptionell – eine gewisse Analogie zu den Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB. Ein Zielabweichungsver-

fahren stellt somit insbesondere bei Sondersituationen oder bei einer Alternativlosigkeit der Standortwahl (z.B. ortsgebundenen Betriebserweiterungen) ggf. eine Möglichkeit dar.

In der Regel werden die hier geprüften Potentialgebiete, im Kontext von Angebotsplanungen, über eine zu große Fläche verfügen, als dass ein Zielabweichungsverfahren das probate Mittel für eine raumordnerische Ermöglichung der Planung sein kann. Somit werden voraussichtlich im Regelfall Änderungen der Raumnutzungskategorien bei der nächsten Teil- oder Gesamtfortschreibung des Regionalplans durch den Regionalverband Südlicher Oberrhein Voraussetzung sein, will man das betroffene und ausgewählte Potentialgebiet realisieren.

Die Berücksichtigung einer zusätzlichen, baulichen Entwicklung ist dabei in der Regel möglich, sofern sie in ihrer Gesamtheit und im Hinblick auf die unmittelbar betroffenen Ziele der Raumordnung als insgesamt raumverträglich eingestuft wird. Hierbei ist Bedeutsamkeit der Fläche für das verfolgte Ziel der Raumordnung ausschlaggebend. Teilweise ist auch ein Flächentausch, d. h. die Einstellung einer anderen, ebenfalls geeigneten Fläche in die betroffene raumordnerische Zielkategorie, ein möglicher Lösungsweg.

Sowohl bei Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens als auch bei einer Berücksichtigung einer Änderung der Flächennutzung im Regionalplan ist mit einer deutlichen Verlängerung der Projektlaufzeit für die Entwicklung einer potentiellen Gewerbefläche zu rechnen. Stehen Ziele der Raumordnung flächendeckend oder in einem großen Anteil der Fläche einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung entgegen, kann auf dieser Prüfebene darüber hinaus nicht die Realisierbarkeit des Gebiets bereits abschließend festgestellt werden.

Eine Kollision mit den Zielen der Raumordnung ist somit als ein erhebliches Planungshindernis einzustufen. Es kann, zumindest auf dieser frühen Prüfebene, nicht davon ausgegangen werden, dass eine Lösung in jedem Fall möglich ist.

Bei deutlich untergeordneten Betroffenheiten wird in jedem Fall eine Abstimmung mit Regionalverband und Regierungspräsidium erforderlich, ob und in welchem Maß die mit anderweitigen Zielen der Raumordnung belegten Flächen einbezogen werden können.

Die Einstufung von „--“ bis „++“ erfolgt entsprechend des Maßes, in dem hier Ziele der Raumordnung negativ berührt werden, insbesondere im Umfang der räumlichen Betroffenheit und der Zahl der betroffenen Ziele der Raumordnung. Auch Grundsätze der Raumordnung, die der Abwägungsentscheidung auf kommunaler Ebene zugänglich sind, müssen hier berücksichtigt werden.

4.2 Naturschutz, Landschaft und Erholung

Mehrere aus dem Umweltrecht abgeleitete Schutzgebietskategorien wurden bereits bei der grundlegenden Auswahl der Potentialflächen im Hinblick auf mögliche Ausschlusskriterien geprüft. Nachfolgend wird eine vertiefte Prüfung, insbesondere nach folgenden Kriterien durchgeführt:

- Räumliche Nähe zu (Kernflächen von) Schutzgebieten des Wasser- und Naturschutzrechts,
- Anhaltspunkte für eine besondere Betroffenheit der Belange des Artenschutzes (Vorliegen gesetzlich geschützten Biotopen)

- Lage nahe eines Waldrands i.S. einer potentiellen Betroffenheit des in der LBO festgeschriebenen, minimalen Abstands zwischen Wald und dauerhaft genutzten baulichen Anlagen von 30 m,
- Datenlage zu Altlasten,
- Kernaussagen des Landschaftsplans der Stadt Offenburg zu Freiraumstruktur, Landschaftserleben und Naturhaushalt (Fokus: Zentrale Ziele und bestehende Qualitäten)
- Besondere Sensibilität des von der potentiellen baulichen Entwicklung betroffenen Landschaftsraums
- Erholung: Aktuelle Nutzung des Raums und Aufenthaltsqualität

Anmerkungen:

Die Einstufung erfolgt nach Zahl und räumlichem Umfang der Betroffenheit der Belange von Natur und Landschaft sowie – basierend auf Erfahrungswerten – einer Einschätzung des zur Bewältigung des zu erwartenden Eingriffs erforderlichen Aufwands. Zu berücksichtigen ist hier auch eine räumliche Nähe zu Schutzgebietskategorien des Umweltrechts.

4.3 Landwirtschaft

Betrachtung des

- Quantitativen Maßes der Betroffenheit in der Fläche
- Acker- oder Grünlandzahl

Gegenstand der Gewerbeflächenpotentialanalyse sind schwerpunktmäßig Flächen im Außenbereich, die aktuell zumeist landwirtschaftlich genutzt werden. Entsprechend den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB sind land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu nutzen, hierbei ist auch darzulegen, weshalb die Planungsziele nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Konversion, Nachverdichtung, Brachflächenrecycling) erreicht werden können.

Deshalb ist frühzeitig in die planerische Überlegung einzubeziehen, in welchem räumlichen Umfang quantitativ landwirtschaftliche Flächen perspektivisch in Anspruch genommen werden und über welche Wertigkeit für die Landwirtschaft diese Flächen verfügen.

Auf Ebene der Gewerbeflächenpotentialanalyse wird aufbauend auf die Bodenschätzung die Acker- und Grünlandzahl als qualitativer Indikator herangezogen. Die Acker- und Grünlandzahl ermittelt sich aus den Bodenpunkten: fünf Bodenarten in drei Stufen, drei Klima- und neun Wasserstufen. Weiterhin werden Abschläge für ein bewegtes Relief oder Flächenverluste durch Gräben und Wege miteinbezogen. Daten zur Grünland- und Ackerzahl liegen zu den meisten landwirtschaftlich genutzten Flächen in Offenburg vor (Ausnahmen u.a. zuvor als Rebland genutzte Flächen).

Ein Potentialgebiet ist aktuell von Wald bestanden. Hier werden in dieser Kategorie die forstwirtschaftlichen, nicht jedoch die walddrechtlichen und ökologischen Aspekte einer erforderlich werdenden Waldumwandlung erörtert.

Noch nicht möglich auf dieser Prüfebene ist die Ermittlung des Ausmaßes Betroffenheit einzelner landwirtschaftlicher Betriebe bis hin zum Erhalt ihrer wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit im Fall der Entwicklung einzelner Flächen. Hier sind oftmals nicht nur die Eigentumsverhältnisse, die von Seiten der Stadt Offenburg nachvollzogen werden können, maßgeblich, sondern auch die von Privaten geschlossenen Pachtverhältnisse.

4.4 Wasser

- Hochwasserschutz: Partielle Überschneidung mit Überschwemmungsgebieten (HQ100) Lage in von seltenen Überschwemmungsereignissen betroffenen Gebieten (HQextrem),
- Wasserschutz: Lage im Randbereich (Zone III) von Wasserschutzgebieten gem. § 52 WHG,

Zielrichtung dieses Prüfungsschritts ist insbesondere die Beurteilung der Gefährdung von Grundwasser und Hochwassergefährdung bei der räumlichen Verortung neuer Gewerbeflächen.

Ein hoher Anteil von Flächen in Überschwemmungsgebieten, die von hundertjährigen Hochwasserereignissen betroffen (HQ100) und deshalb im Außenbereich gem. § 35 BauGB faktisch mit wenigen Ausnahmen einer Entwicklung durch die kommunale Bauleitplanung entzogen sind, führt wie oben erläutert, zum Ausschluss einer Fläche. Bei einer Betroffenheit von kleinen Flächenanteilen im HQ100 sowie der Betroffenheit von seltenen Hochwasserereignissen, die auch in die planerische Abwägung eingestellt werden müssen, kann ein Potentialgebiet jedoch betrachtet werden.

Ein erheblicher Anteil des Offenburger Stadtgebiets befindet sich – zumindest in der mit IIIB bezeichneten, äußersten Zone – von Wasserschutzgebieten für die Trinkwassergewinnung. Hieraus können, insbesondere bei der Ausweisung eines Industriegebiets, Nutzungseinschränkungen ausgehen, in den allermeisten Fällen führt diese Einstufung jedoch nicht zu – nicht technisch lösbaren – Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung.

4.5 Verkehr

- Nähe und Qualität der Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz
- Anschlussmöglichkeiten an das städtische Verkehrsnetz
- Machbarkeit der inneren Erschließung des Gebiets (kursorische Prüfung, insb. der Effektivität)
- Entfernung zum Hauptbahnhof Offenburg (maßgeblich für den Personennah- und Fernverkehr), bei Betroffenheit auch die Entfernung zu anderen Haltepunkten.
- Anbindung an das Busnetz zur Bewertung der ÖPNV-Qualität

Anmerkungen:

In Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau und Verkehr der Stadt Offenburg wird für jedes Gebiet ein Fazit aus den o.g. Teilaspekten abgeleitet und dargelegt.

4.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Grundsatz: Je weiter der Abstand von schutzwürdigen Nutzungen, desto positiver entfällt die Einstufung der Potentialfläche. Dabei erfolgt eine Differenzierung zwischen einem Abstand von 100 m und von 500 m (faktischer Beginn einer Eignung auch für die Ausweisung eines Industriegebiets).

Anmerkungen:

Hauptaugenmerk ist hier der Abstand zur Wohnbebauung, insbesondere nach Wohngebieten gem. §§ 3, 4 und 4a BauNVO, unbeachtlich ihrer Sicherung über einen rechtskräftigen Bebauungsplan oder ihres faktischen Vorliegens i.S.d. § 34 Abs.

2 BauGB. Auch gemischte Baugebietstypen (§§ 5-7 BauNVO) sind zu berücksichtigen, ihre Schutzbedürfnis im Hinblick auf die Anforderungen des Immissionsschutzrechts ist jedoch bereits etwas reduziert.

Eine nachteilige Einstufung der Fläche in diesem Themenbereich bedeutet noch keinen automatischen Ausschluss, setzt jedoch der potentiellen Belegung einer Gewerbefläche Grenzen: So können dienstleistungsorientierte Betriebe mit einem hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen näher an eine Wohnbebauung heranrücken, denn Betriebe mit Produktion im Schichtbetrieb. Dieser Aspekt ist insbesondere bei der Beurteilung der Standorteignung im letzten Schritt der Gewerbeflächenpotentialanalyse zu berücksichtigen.

4.7 Eigentumsstruktur

- Relativer und absoluter Anteil der Flächen im Eigentum der Stadt Offenburg
- Relativer und absoluter Anteil der Flächen im Eigentum von anderen öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften oder öffentlicher Stiftungen
- Absoluter und relativer Anteil an Flächen in Privateigentum
- Verhältnis der Zahl der Privateigentümer zur Größe der Flächen in Privateigentum (Fragmentierung der Besitzverhältnisse)

Anmerkungen:

Ausgehend von Erfahrungswerten beschleunigt ein hoher Anteil an Flächen in öffentlicher Hand die Geschwindigkeit einer Gebietsentwicklung sowie deren Umsetzung, während eine hohe Fragmentierung der Besitzverhältnisse und ein hoher Anteil, an einer gewerblichen Entwicklung ggf. nicht interessierter Eigentümer*innen Dauer und Umsetzbarkeit einer Planung erheblich erschweren kann. Dies ist im Fall der Stadt Offenburg auch deshalb von hohem Gewicht, da eines der Hauptziele der aktuellen Gewerbeflächensuche in der Schaffung von mittelfristig realisierbaren Gewerbeflächen vor vollständiger Umsetzung des GRO liegt. Bei der Betroffenheit von Privaten kann jedoch – auch bei einer nur niedrigen Zahl von Betroffenen – im Vorfeld erster Eigentümer*innengespräche nicht ausgeschlossen werden, dass bspw. bei einigen Parteien grundsätzliche Verkaufsvorbehalte bestehen.

4.8 Ergänzende Anforderungen und Aspekte

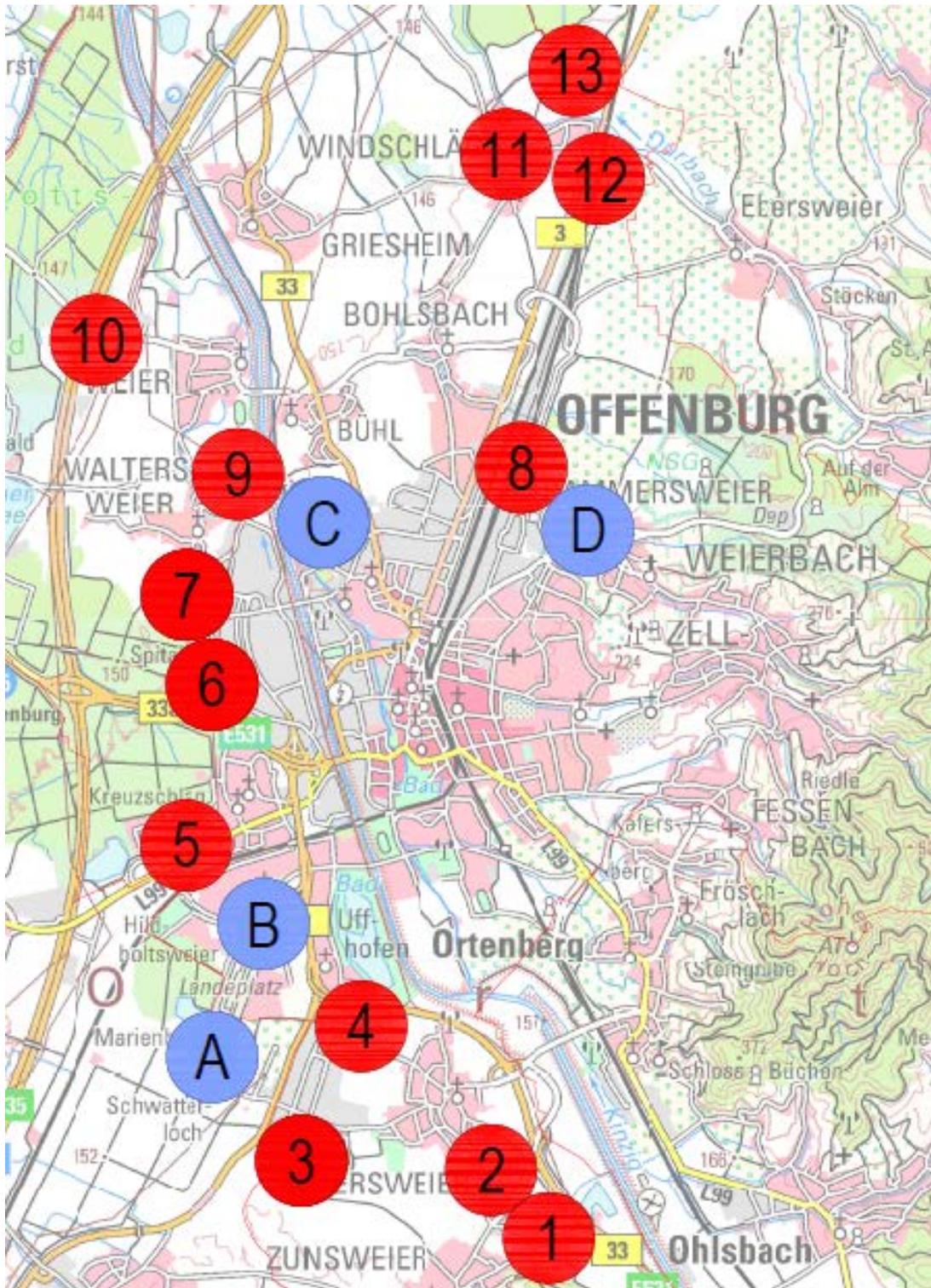
Diese Kategorie wird nicht bei jeder potentiellen Gewerbefläche zu beanspruchen sein, soll jedoch die Möglichkeit bieten in Einzelfällen erhebliche, sich jedoch nicht unter Punkt 1 bis 5 darstellende Aspekte aufzunehmen und zu erörtern. Hierzu zählen insbesondere:

- Archäologie und Denkmalschutz
- Betroffenheit von Fachplanung (Aus- und Neubaustrecke Basel-Karlsruhe, Südzubringer, etc.)
- Verlauf von Hochspannungsfreileitungen oder sonstigen Hauptleitungen der Versorgungsinfrastruktur

Abschließend werden für alle Potentialfläche die sich bereits aktuell abzeichnenden Klärungs- und Untersuchungsbedarfe jenseits der Erforderlichkeit einer sachgerechten Erschließungs- und Bauleitplanung dargestellt.

B Einzelprüfung der Potentialgebiete

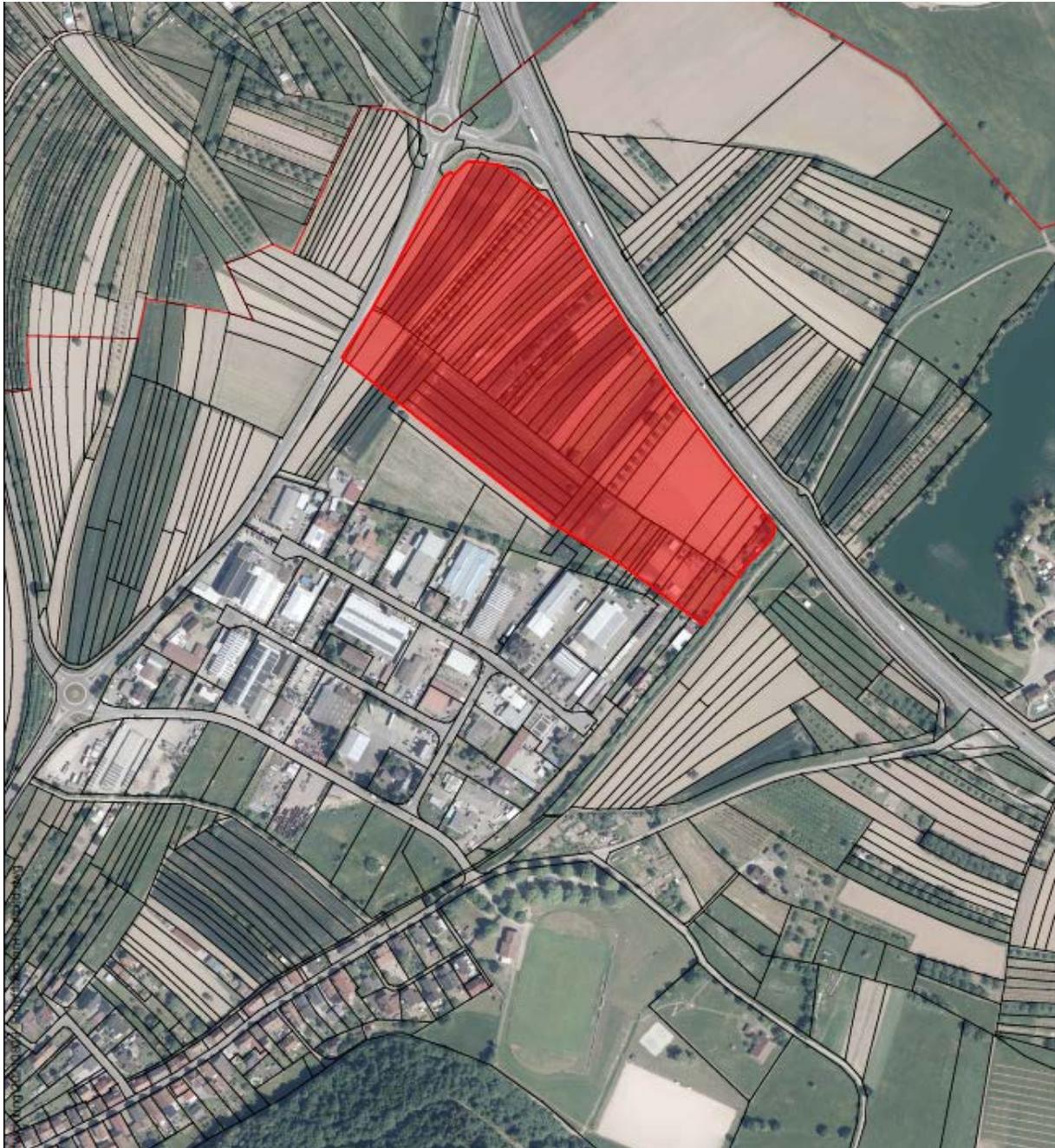
Im Rahmen der Gewerbeflächenpotentialanalyse werden insgesamt 17 Flächen bezüglich ihrer Eignung für eine zukünftige gewerbliche oder industrielle Nutzung geprüft. Die Potentialgebiete 1 bis 13 sind bisher für eine solche Nutzung im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg nicht vorgesehen. Die Potentialgebiete A bis D wurden bereits bei der letzten Gesamtfortschreibung oder noch davor in den Flächennutzungsplan aufgenommen und werden zur Herstellung einer Vergleichbarkeit hier erneut geprüft.



Potentialgebiet 1: Am Herrweg

Stadtteil Zunsweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

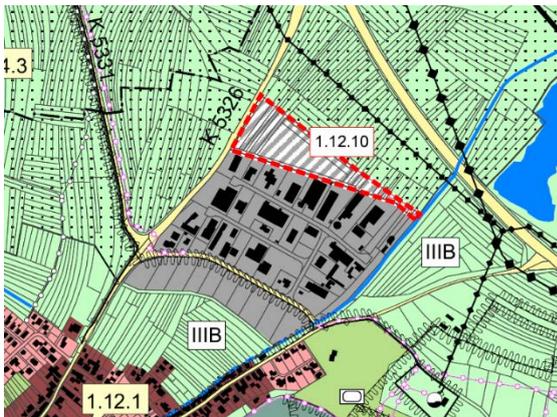
Das Potentialgebiet „Am Herrweg“ im Norden des bestehenden Gewerbegebiets „Der schwarze Haag“ am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Zunsweier umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,15 ha und beinhaltet auch Teilflächen des Gewanns „Am Herrweg“. Das Gesamtgebiet ist in hohem Maß eben und weist übergreifend eine maximale Höhendifferenz von zwei Metern auf.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an die Bundesstraße 33,
- im Westen an die Kreisstraße 5326,
- im Süden an das bestehende Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“ bzw. einen hier noch nicht baulich entwickelten Teilbereich dieses Gebiets und
- im Osten an den Zunsweierer Dorfbach und das landwirtschaftlich genutzte Gewann „Zwischen den Bachgräben“.

Das Potentialgebiet ist in ihrer aktuellen Nutzung stark landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau geprägt, wobei der ackerbauliche Anteil überwiegt. Über das Gewann „Am Herrweg“ verläuft von Nordwesten nach Südwesten eine 20 kV-Erdleitung.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenburg wird landwirtschaftliche Fläche dargestellt, zudem im Norden des bestehenden Gewerbegebiets ein Suchraum für potentielle Ausgleichsmaßnahmen. Ein rechts-wirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Die in der Potentialfläche befindlichen Teilbereiche der Gewanne „Mutzenäcker“ und „Am Herrweg“ befinden sich vollständig in einer regionalen Grünzäsur (Ziffer 16). So-mit steht – ausgehend vom wirksamen Regionalplan – eine mögliche Entwicklung

dieser Fläche in erheblichem Maß im Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung. Die Betroffenheit ist auch im Hinblick auf die kleinmaßstäbliche Darstellungsschärfe im Regionalplan immanent.

Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht betroffen.

Sofern nicht eine vor Ort zwingend erforderliche, prioritäre gewerblichen Entwicklung (bspw. großflächiger Erweiterungsbedarf eines im Gewerbegebiet „Der Schwarze Haag“ ansässigen Unternehmens) gegeben ist, die Anlass eines Zielabweichungsverfahrens sein kann, ist nur eine langfristige konzeptionelle Änderung der Darstellungen im Regionalplans bei dessen (nächster) Gesamtfortschreibung eine zielführende Option im Vorfeld einer Entwicklung der Fläche. Die Umsetzung dieses Potentialgebiets ist aus raumordnerischer Sicht sehr problematisch zu werten, es besteht eine äußerst erhebliche Betroffenheit.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich – wie die gesamte Gemarkung Zunsweiers – im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

Ein enger räumlicher Zusammenhang zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.) besteht nicht.

Zwei gesetzlich geschützte Biotope am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets (beide: Feldhecken) befinden sich außerhalb des Untersuchungsbereichs.

Östlich entlang bestehenden Gewerbegebiets „Der schwarze Haag“ verläuft Richtung Kinzig der Zunsweierer Bach. Hier ist durchgängig bis zur B 33 ein ca. 30 m breiter Streifen für die Durchführung von Ausgleichs- und insbesondere Renaturierungsmaßnahmen freizuhalten.

Auf den FISSt.-Nrn. 627/1-631/1, 631/5 und 631/7 im Gewann „Mutzenäcker“ nördlich des bestehenden Gewerbegebiets sind Ökokontomaßnahmen für den Eingriffsausgleich (hier: Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“) verortet. Der Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg sieht einen zu dieser Teilfläche führenden Verbindungskorridor zur Biotopvernetzung vor.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Durch die Lage unmittelbar zwischen einem bestehenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße ist für die Belange von Landschaftsbild und Erholung eine deutliche Vorbelastung feststellbar, aufgrund derer nur eine geringe Wertigkeit feststellbar ist. Zusammenfassend weist das Potentialgebiet keine herausgehobene Bedeutung für Natur, Landschaftsbild und Erholungsfunktion auf.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet wird – mit Ausnahme einzelner Grundstücke, die offensichtlich einer Freizeitnutzung zugeführt sind – ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerbau und Obstbau) genutzt. Es handelt sich um ca. 8 ha Acker- und Obstbauflächen.

Bezüglich des für die Landwirtschaft maßgeblichen Bodenwerts wird die Acker- und Grünlandzahl im gesamten Bereich mit 60-74 angegeben. Dies einer hohen Wertigkeit des Bodens.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Das Potentialgebiet befindet sich vollständig in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für den Schutz des Trinkwassers „Offenburg“. Diese Gebietskategorie steht der Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht entgegen, sondern schränkt v.a. die Verwendung stark wassergefährdender Stoffe ein.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche nicht von 100-jährigen oder häufigeren Hochwasserereignissen betroffen. Das Gewann „Zwischen den Bachgräben“ befindet sich jedoch in einem Bereich, der von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) betroffen sein kann.

Aufgrund der geringen Betroffenheit weist das Potentialgebiet für das Kriterium „Wasser“ eine gute Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet ist über die Kreisstraße 5326 und die Bundesstraße 3/33 an die Bundesautobahn 5 und das überörtliche Verkehrssystem angebunden.

Es ist nicht erforderlich, zum Erreichen der des Potentialgebiets eine Ortsdurchfahrt zu benutzen, insbesondere, da die Erreichbarkeit von Westen über die B 33 als verkehrlich deutlich attraktiver denn die Michael-Armbruster-Straße in Zunsweier zu bewerten ist. Eine graduelle Mehrbelastung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine verkehrliche Erschließung des Gebiets kann im Nordwesten über die K 5326 hergestellt werden. Ein Anschluss an das bestehende Erschließungssystem im Gewerbegebiet „Der Schwarze Haag“ ist im Hinblick auf den dort vorliegenden baulichen Bestand voraussichtlich nicht machbar.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem bedeutenderen Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 6,3 km. In etwas kürzerer Entfernung ist der Haltepunkt Offenburg Kreisschulzentrum erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, St. Sixtus Straße, befindet sich in der Michael-Armbruster-Straße. Das gesamte Potentialgebiet befindet sich außerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt, jedoch verbleibt der Weg im Kontext des Siedlungsbereichs. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist minder günstig zu werten. Bei einer vollumfänglichen Gebietsentwicklung werden ggf. Maßnahmen am ÖPNV-Netz erforderlich.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Möglichkeiten zur Binnerschließung des Gebiets sind positiv einzuschätzend, während der ÖPNV-Anschluss eine minder günstige Qualität aufweist.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Durch die Lage im engen, räumlichen Kontext zur Bundesstraße B 33 weist das Potentialgebiet eine hohe Vorbelastung durch Lärmimmissionen auf. Ein positiver Nebeneffekt dieser Lage ist jedoch das Fehlen besonders lärmempfindlicher, schutzwürdiger Nutzungen in der näheren Umgebung des hier geprüften Bereichs.

Das Potentialgebiet weist eine Entfernung von ca. 500 m (Straße Schwarzwaldblick, Elgersweier) bis 700 m und somit einen deutlichen Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung auf. Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Ge-

werbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine vergleichbare oder größere Entfernung zum Potentialgebiet auf (z.B. Schlossblicksee) und sind im Hinblick auf Schallimmissionen durch die Bundesstraße ebenfalls bereits vorbelastet.

Aufgrund der großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist die Festsetzung eines Industriegebiets grundsätzlich darstellbar. Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums sehr positiv.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 65 Flurstücke, davon 55 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 14%, davon befinden sich neun Einzelgrundstücke im Eigentum der Stadt Offenburg und ein Grundstück im räumlichen Kontext der Bundesstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung). Die Mehrzahl der städtischen Grundstücke befindet sich im Süden des Potentialgebiets und ist aktuell mit Ausgleichsmaßnahmen für das bestehende Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“ belegt.

Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 52 Einzeleigentümer*innen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 1.539 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von 0,94 Parteien.

Anmerkung: Es kommt zu einer Abweichung zwischen der Fläche des Potentialgebiets (ca. 8,15 ha) und der Gesamtfläche aller erfassten Flurstücke (ca. 9,87 ha), weil nicht alle betroffenen und geprüften Flurstücke vollumfänglich innerhalb der Potentialfläche liegen.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium bedingt geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Von der im Norden in voller Länge durch den Potentialbereich verlaufenden 20 kV-Erdleitung sind nach EN 50341 die erforderlichen Abstandsflächen für Gebäude und Verkehrsanlagen zu ermitteln und einzuhalten. Die Leitungsverläufe sind bei einer Planung zu beachten, ggf. kann eine Verlegung der 20 kV-Erdleitung anvisiert werden.

Von der Bundesstraße ist gem. § 9 Abs. 1 FStrG ein Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren ergänzenden Anforderungen erkennbar. Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt, die, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren ggf. mit erhöhten Aufwendungen verbunden, aber lösbar sind.

4. Zusammenfassende Bewertung der Standorteignung

In der Gesamtschau weist das Potentialgebiet insbesondere im Hinblick auf seine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr sowie die geringe Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen durch die große Entfernung zu Wohngebieten positive Standortqualitäten auf.

Die Wertigkeit des Gebiets für Natur, Landschaft und Erholung ist vergleichsweise gering, was eine zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Fläche begünstigt. Hinsichtlich der anthropogenen Umweltnutzung ist das Gebiet insbesondere im Norden zur Bundesstraße deutlich in seiner Wertigkeit für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion gemindert. Demgegenüber ist die Inanspruchnahme einer großen, aktuell vollumfänglich acker- und obstbaulich genutzten Fläche ein deutlicher Eingriff in den Belang der Landwirtschaft.

Das erheblichste Hindernis für eine Entwicklung der Fläche stellt aktuell die im Regionalplan vorgenommene Flächenausweisung einer regionalen Grünzäsur dar. Mit Ausnahme des Vorliegens eines konkreten und dringlichen Erweiterungsbedarfs eines ortsansässigen Unternehmens ist davon auszugehen, dass – vorbehaltlich einer grundsätzlichen Zustimmung der Träger der Raumordnung – hier nur langfristig eine Entwicklungsoption für Angebotsplanungen, einhergehend mit einer Änderung der Zielbestimmung im Regionalplan, besteht.

Die Eigentumsstruktur ist vergleichsweise stark fragmentiert und nur ein geringer Anteil der Gesamtfläche befindet sich heute bereits im Eigentum der Stadt Offenburg, weshalb – auch im Kontext des Flächenumgriffs von acht Hektar und der Gesamtzahl der beteiligten Privatpersonen hier von einem hohen Aufwand bei der Mobilisierung der Gewerbeflächen auszugehen ist.

Das Gewann „Zwischen den Bachgräben“ wurde zu Beginn der Untersuchung ebenfalls geprüft, wies jedoch durch seine Betroffenheit von extremen Hochwasserereignissen, der Lage entlang des Dorfbachs und zur freien Landschaft nach Süden und die zunehmende Nähe zur Wohnbebauung in Zunsweier eine deutlich geringere Eignung auf, weshalb es planerisch nicht weiterverfolgt und nicht in die Gewerbeflächenpotentialanalyse aufgenommen wurde.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, der Belegung des gesamten Potentialgebiets durch ein anderweitiges Ziel der Raumordnung und die komplexe Eigentumsstruktur ist hier von einem hohen Aufwand für die erforderlichen Verfahren der Bauleitplanung und bei der Flächenakquise von den Eigentümer*innen auszugehen.

Die Fläche kann weiterverfolgt werden. Das Potentialgebiet ist jedoch aufgrund der oben erläuterten Problemstellungen nur für eine langfristige Entwicklung und nicht für eine kurzfristige Bedarfsdeckung geeignet. Eine abschließend positive Prognose zur Entwicklungsfähigkeit ist aufgrund des Änderungsbedarfs am Regionalplan nicht möglich. Hier besteht ein Planungsrisiko.

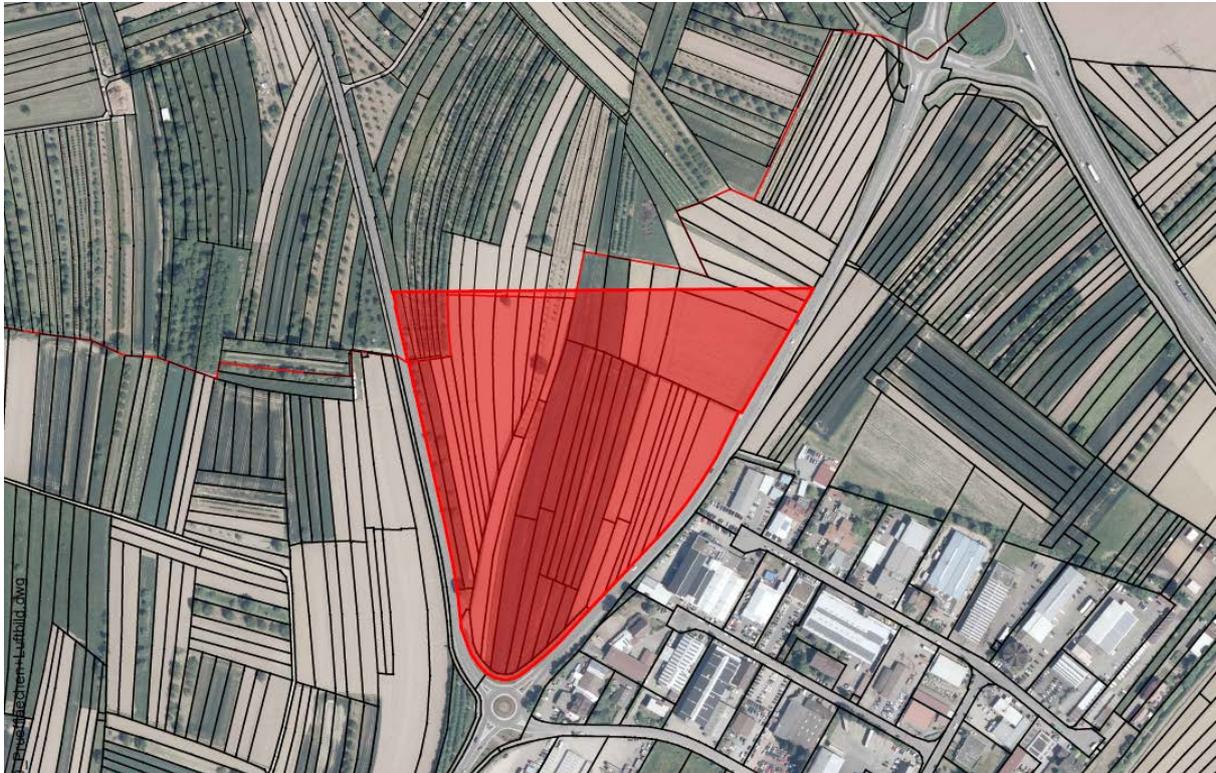
Der große Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen und die Nähe zur Bundesstraße ermöglichen Am Herrweg ggf. die Ausweisung eines Industriegebiets gem. § 9 BauNVO.

Das Gebiet ist gleichermaßen für Betriebserweiterungen als auch für eine Angebotsplanung geeignet, da eine eigenständige öffentliche Erschließungsstraße von der Kreisstraße 5326 im Westen hergestellt werden kann.

Potentialgebiet 2: Am hohen Lochen

Stadtteil Zunsweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

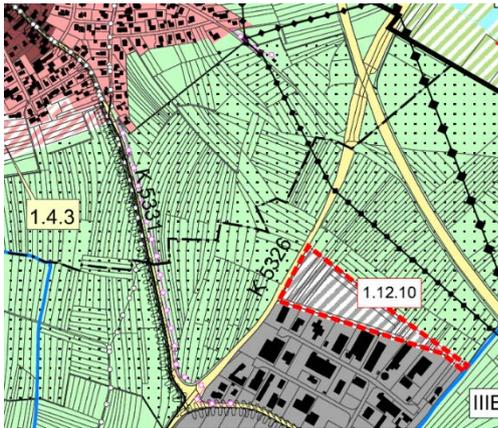
Das Potentialgebiet „Am hohen Lochen“ im Westen des bestehenden Gewerbegebiets „Der schwarze Haag“ am Ortsrand des Stadtteils Zunsweier umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,5 ha und beinhaltet auch Teilflächen der Gewanne „Heckenäcker“ und „Am Ortenberger Weg“ auf den Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier. Das Gesamtgebiet ist in hohem Maß eben und weist übergreifend von Norden nach Süden eine Höhendifferenz von ca. einem Meter auf.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen (südl. Ortsrand Elgersweier min. 250 m Entfernung),
- im Westen an die Kreisstraße 5331 (Römerstraße) und
- im Süden an Kreisstraße 5326 und partiell an das bestehende Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“ sowie das Potentialgebiet „Am Herrweg“.

Das Potentialgebiet ist in seiner aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau sowie Grünland geprägt, wobei der Ackerbau im Süden überwiegt.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenburg wird durchgehend landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die durchgehend mit einem Suchraum für potentielle Ausgleichsmaßnahmen überlagert ist. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Das Potentialgebiet befinden sich vollständig in einer regionalen Grünzäsur (Ziffer 16). Somit steht – ausgehend vom wirksamen Regionalplan – eine mögliche Entwicklung dieser Fläche in erheblichem Maß im Widerspruch zu einem der Raumordnung. Die Betroffenheit ist auch im Hinblick auf die großmaßstäbliche Darstellungsschärfe im Regionalplan immanent. Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht betroffen.

Die Umsetzung dieses Potentialgebiets ist aus raumordnerischer Sicht sehr problematisch zu werten, da hier eine Änderung des Regionalplans erforderlich werden würde. Es besteht eine erhebliche Betroffenheit.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Areal liegt vollständig außerhalb des Bebauungszusammenhangs und ist aktuell ein landwirtschaftlich genutzter Baustein von Natur und Landschaft zwischen den Ortschaften Elgersweier und Zunsweier.

Das Potentialgebiet befindet sich vollständig, wenngleich an dessen äußerstem Rand, im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Ein enger räumlicher Zusammenhang zu weiteren flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.) besteht nicht. Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG oder § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst. Ein im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg vorgesehener Verbindungskorridor zur Biotopvernetzung führt teilweise im Norden durch das Potentialgebiet.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Wenngleich durch die umgebenden Verkehrsinfrastrukturen und Gewerbeflächen im Hinblick auf ihren Erholungswert und den Aspekt der Schönheit der Landschaft negativ vorbelastet, bildet der Raum eine wichtige Siedlungszäsur zwischen Zunsweier und Elgersweier, was ihm eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in diesem Stadtbereich verleiht.

Im Hinblick auf den Aspekt der Natur kann hier keine herausgehobene Betroffenheit erkannt werden, es handelt sich primär um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Für das Landschaftsbild stellt dieser Raum jedoch eine wichtige Siedlungszäsur dar und besitzt somit eine erhöhte Bedeutung.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ca. 6,5 ha Acker-, Grünland- und Obstbauflächen.

Bezüglich des für die Landwirtschaft maßgeblichen Bodenwerts wird die Acker- und Grünlandzahl im gesamten Bereich mit 60-74 angegeben. Dies einer hohen Wertigkeit des Bodens.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Das Potentialgebiet befindet sich vollständig in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für den Schutz des Trinkwassers „Offenburg“. Diese Gebietskategorie steht der Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht entgegen, sondern schränkt v.a. die Verwendung stark wassergefährdender Stoffe ein.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche weder von 100-jährigen oder häufigeren noch extremen Hochwasserereignissen betroffen.

Für das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet ist über die Kreisstraße 5326 von Westen über die Bundesstraße 3/33 an die Bundesautobahn 5 und das überörtliche Verkehrssystem angebunden.

Es ist nicht erforderlich, zum Erreichen der Fläche eine Ortsdurchfahrt zu benutzen, insbesondere, da die Erreichbarkeit von Westen über die B 33 als verkehrlich deutlich attraktiver denn die Michael-Armbruster-Straße in Zunsweier oder die Ortenausstraße in Elgersweier zu bewerten ist. Eine graduelle Mehrbelastung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine verkehrliche Erschließung des Gebiets kann sowohl über die K 5326 von Osten als auch über die K 5331 von Westen hergestellt werden, wobei die erstgenannte Option im Hinblick auf die Vermeidung von Belastungen der Ortsdurchfahrten im Hinblick auf die größere Nähe zur Auffahrt auf die B 3/33 zu bevorzugen ist. Empfehlenswert wäre ggf. eine axiale Verbindung der Kreisstraße mit einer Stichstraße nach Süden. Eine fünfte Einmündung kann an den bestehenden Kreisverkehr voraussichtlich nicht angeschlossen werden.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem bedeutenderen Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 8,7 km. In etwas kürzerer Entfernung ist der Haltepunkt Offenburg Kreisschulzentrum erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, St. Sixtus Straße, befindet sich in der Michael-Armbruster-Straße. Das Potentialgebiet befindet sich überwiegend innerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als auskömmlich zu werten.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Möglichkeiten zur Binnerschließung des Gebiets sind positiv einzuschätzend, während der ÖPNV-Anschluss eine minder günstige Qualität aufweist.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt ca. 250 m – betroffen ist hier der südliche Ortsausgang Elgersweiers an der Römerstraße. Der Süden des Potentialgebiets weist eine Entfernung von ca. 300 m zur nächsten Wohnbebauung in Zunsweier (Wohngebiet Gänsäcker) auf.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine vergleichbare oder größere Entfernung zum Potentialgebiet auf (z.B. Schlossblicksee).

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich, ein entsprechendes Erfordernis kann im vorliegenden Fall potentiell ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumfang darstellbar. Aufgrund der von zwei Himmelsrichtungen zu beachtenden Abstände von Wohnbebauung handelt es sich nicht um eine Vorzugsfläche für die Ausweisung eines Industriegebiets. Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums positiv.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 52 Flurstücke, davon 47 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 8,5%, davon befinden sich zwei Grundstücke im Besitz der Stadt Offenburg, ein Grundstück im Eigentum der Offenburger Wasserversorgung GmbH und zwei Grundstücke im Eigentum Ortenaukreises. Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 45 privaten und juristischen Personen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 1.627 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von 0,96 Parteien.

Anmerkung: Es kommt zu einer Abweichung zwischen der Fläche des Potentialgebiets und der Gesamtfläche aller erfassten Flurstücke, weil nicht alle betroffenen und geprüften Flurstücke vollumfänglich innerhalb der Potentialfläche liegen. Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium bedingt geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine ergänzenden Anforderungen erkennbar.

4. Bewertung der Standorteignung

In der Bewertung des Potentialgebiets „Am hohen Lochen“ bestehen teils Analogien zum südöstlich liegenden Potentialgebiet „Am Herrweg“.

In der Gesamtschau weist das Potentialgebiet im Hinblick auf seine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr und die vglw. geringe Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen positive Standortqualitäten auf.

Wenngleich das Potentialgebiet aus ökologischer Sicht keine Nähe zu Schutzgebieten oder auch nur bekannte Biotopstrukturen aufweist, besitzt es doch landschaftsräumlich eine herausgehobene Bedeutung aufgrund seiner Lage in einer Siedlungszäsur zwischen Zunsweier und Elgersweier. Im Gegensatz zum Potentialgebiet „Am Herrweg“ bildet es keinen natürlich wachsenden Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Der schwarze Haag aus“, sondern vielmehr einen neuen Siedlungsporn in der bisher nicht bebauten Landschaft. Darüber hinaus wäre auch die bauliche Inanspruchnahme dieses, vergleichsweise großen Gebiets mit einer deutlichen Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft verbunden.

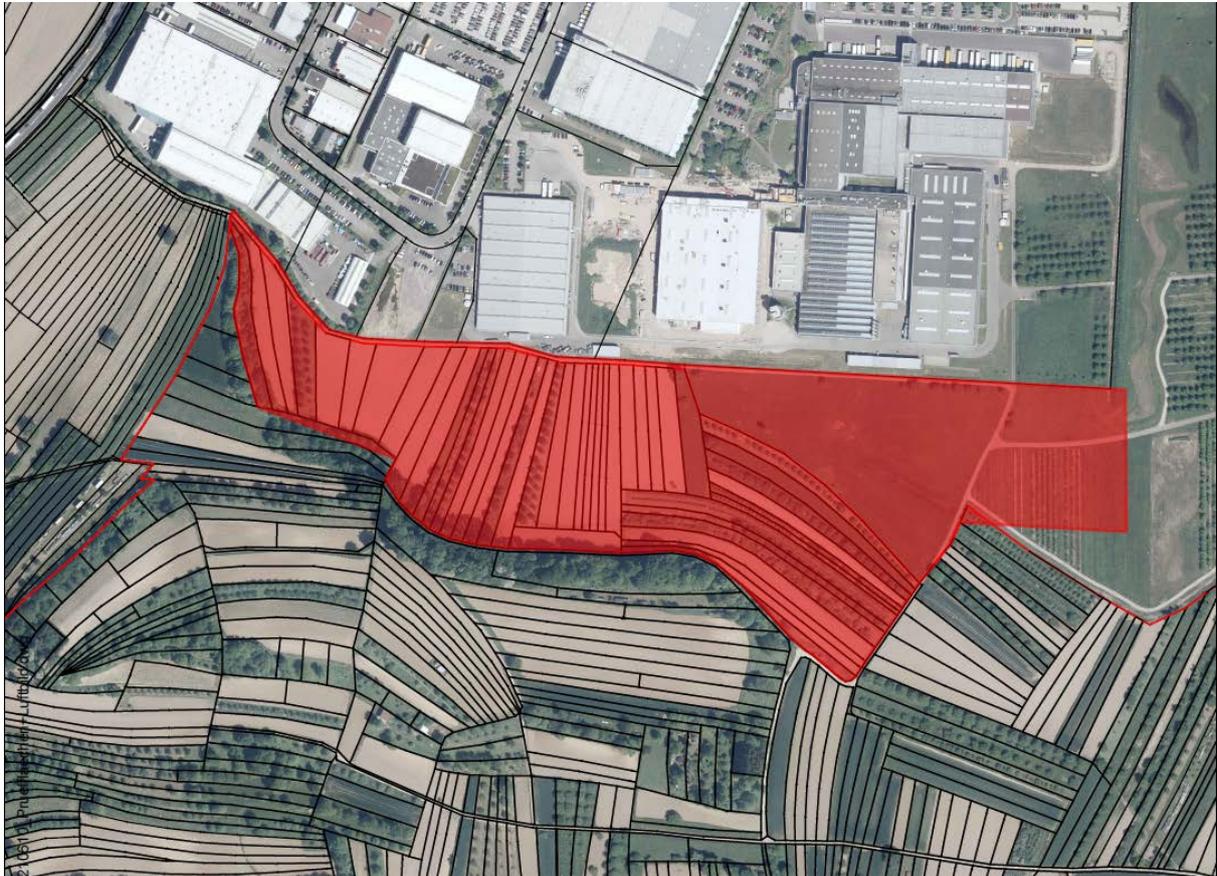
Das erheblichste Hindernis für eine Entwicklung des Potentialgebiets stellt aktuell die im Regionalplan vorgenommenen Flächenausweisungen einer regionalen Grünzäsur für die gesamte Fläche dar. Sofern nicht aufgrund einer vor Ort zwingend erforderlichen, prioritären gewerblichen Entwicklung (bspw. großflächiger Erweiterungsbedarf eines im Gewerbegebiet „Der Schwarze Haag“ ansässigen Unternehmens), die Anlass eines Zielabweichungsverfahrens sein kann, ist nur eine langfristige konzeptionelle Änderung der Darstellungen im Regionalplans bei dessen (nächster) Gesamtfortschreibung eine zielführende Option zur planerischen Vorbereitung einer Entwicklung der Fläche. Dies bedeutet aber auch, dass – vorbehaltlich einer grundsätzlichen Zustimmung der Träger der Raumordnung – hier nur langfristig eine Entwicklungsoption für Angebotsplanungen besteht.

Das Potentialgebiet ist für eine gewerbliche Entwicklung nur schlecht geeignet. Die räumliche Zäsur durch die Kreisstraße verringert für „Am hohen Lochen“ die Zahl der positiven Synergieeffekte im Hinblick auf Betriebserweiterungen, Organisation, etc. zum bestehenden Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“ im Vergleich zum Potentialgebiet „Am Herrweg“. Im Hinblick auf eine konsistente Siedlungsentwicklung einschließlich der Freihaltung von Siedlungszäsuren sowie das Vorliegen einer tendenziell geeigneteren Fläche bei nicht durch endogene Potentiale des Gebiets abzudeckenden Erweiterungsbedarfen im Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“ wird zusammenfassend empfohlen dieses Potentialgebiet nicht weiter zu verfolgen.

Potentialgebiet 3: Hinter dem Büchert

Stadtteile Elgersweier / Zunsweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

Das Potentialgebiet „Hinter dem Büchert“ im Süden des bestehenden Industriegebiet Elgersweier umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,26 ha. Das Gesamtgebiet ist in hohem Maß eben, an der südlichen Grenze schließt jedoch ein Geländeversprung an. Eine Erweiterung nach Süden ist deshalb nicht empfehlenswert.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an das bestehende Industriegebiet Elgersweier und insbesondere den dortigen Standort der Fa. Hansgrohe,
- im Westen, Süden und Osten an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Westlich der Fläche beginnt das Gemeindegebiet von Hohberg.

Das Potentialgebiet ist in seiner aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau sowie Grünland geprägt.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Das Potentialgebiet überschneidet sich um ca. 2,3 ha im Nordwesten mit der im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenburg bereits dargestellten Gewerbeflächenreserve 1.4.14, die im Nordosten parallel zum bestehenden Gewerbegebiet bereits durch die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ 2017 umgesetzt wurde. Im Flächennutzungsplan der VG Offenburg wird im Übrigen durchgehend land-

wirtschaftliche Fläche dargestellt, das städtische Flurstück 738/9 wird dabei, ausschließlich der innerhalb der Gewerbeflächenreserve befindlichen Teilfläche, mit einem Suchraum für potentielle Ausgleichsmaßnahmen überlagert ist. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für keinen Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Süden grenzt das Potentialgebiet an eine regionale Grünstreifen (Ziffer 16) sowie nach Südwesten an eine dem Biotopverbundsystem zugeordnete Fläche. Bei letzterer Darstellung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Generalwildwegeplan Baden-Württemberg bzw. der Biotopverbundkonzeption Südlicher Oberrhein.

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich am äußersten westlichen Rand des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord, darüber hinaus aber außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.).

Unmittelbar westlich an das Potentialgebiet angrenzend, auf den FSt.-Nrn. 1330/2, 1331 und 1332, wird im Altlastenkataster für die Stadt Offenburg ein A-Fall (Altablagerung) erfasst, innerhalb des Gebiets selbst sind keine Altlasten(-verdachtsflächen) kartiert.

Entlang des Wirtschaftswegs auf FSt.-Nr. 1298 am südlichen Rand der Potentialfläche befindet sich das in einer Offenlandkartierung erfasste, gesetzlich geschützte Biotop Feldgehölz "Büchert", das – neben seiner Biotopeigenschaft – eine prägende Wirkung auf das Landschaftsbild in diesem Bereich entfaltet. Für einige der Streuobstbestände im Gebiet wurde darüber hinaus im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg eine besondere Wertigkeit festgestellt.

Der Landschaftsraum ist darüber hinaus im hohen Maß durch das im Norden anschließende, bestehende Industriegebiet vorgeprägt, was auch die Attraktivität dieses bandartigen Bereichs für die Naherholung mindert. Das bestehende, für das örtliche Landschaftsbild bedeutsame Feldgehölz und der im Süden folgende Anstieg des Geländes stellen hier jedoch eine natürliche Zäsur dar.

Vorbehaltlich des Erhalts und der Wahl eines angemessenen Abstands zum Feldgehölz "Büchert", kann von einer geringen Bedeutung der Fläche für die Natur und einer maximal mittleren Bedeutung für Landschaft und Erholung ausgegangen werden.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ca. 11,3 ha Acker-, Grünland- und Obstbauflächen.

Bezüglich des für die Landwirtschaft maßgeblichen Bodenwerts wird die Acker- und Grünlandzahl im gesamten Bereich mit 60-74 angegeben. Dies entspricht einer hohen Wertigkeit des Bodens.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Das Potentialgebiet befindet sich vollständig in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für den Schutz des Trinkwassers „Schutterwald“. Diese Gebietskategorie steht der Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht entgegen, sondern schränkt v.a. die Verwendung stark wassergefährdender Stoffe ein.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche weder von 100-jährigen oder häufigeren noch extremen Hochwasserereignissen betroffen.

Für das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet ist über die interne Erschließung des bestehenden Industriegebiets Elgersweier und die Kreisstraße 7141 an die Bundesstraße 3, die Bundesautobahn BAB 5 und das Verkehrssystem angebunden. Es ist nicht erforderlich, zum Erreichen der Fläche eine Ortsdurchfahrt zu benutzen.

Grundsätzlich verfügt das Industriegebiet Elgersweier bereits über ein leistungsfähiges Erschließungssystem. Das Potentialgebiet grenzt jedoch nicht direkt an eine Erschließungsstraße. Zwischen Potentialgebiet und Carl-Zeiss-Straße befinden sich flächendeckend bereits anderweitig genutzte Flächen.

Eine Anbindung wäre grundsätzlich denkbar in Verlängerung der Carl-Zeiss-Straße über zwei als Parkplatz bzw. Regenwasserrückhaltebecken genutzte Grundstücke, von denen sich eines im Eigentum der Stadt Offenburg befindet und eines im Eigentum eines angrenzenden Unternehmens. Die Herstellung einer Binnenerschließung ist somit in Kooperation mit dem erwähnten Grundstückseigentümer denkbar, vorrangig ist eine Inanspruchnahme der potentiellen, neuen Gewerbeflächen aber insbesondere für unmittelbar an sie anliegende Betrieben im Bestand als Erweiterungsfläche möglich.

Eine direkte Straßenanbindung nach Westen an die Bundesstraße 3 ist voraussichtlich unrealistisch, da hierfür außerorts ein neuer Knotenpunkt angelegt sowie darüber hinaus Hohberger Gemeindegebiet gequert werden müsste.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 6,5 km.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, "Printus / Hansgrohe" (Linie S8), befindet sich in der Kreuzwegstraße. Das Potentialgebiet befindet sich teilweise innerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als auskömmlich zu werten.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz wird positiv eingeschätzt und ein ÖPNV-Angebot ist vorhanden. Eine Binnenerschließung ist kooperativ mit der Firma Hansgrohe SE Potentialgebiet – prinzipiell auch für bisher nicht ortsansässige, dritte Unternehmen – denkbar, qualifiziert die Fläche jedoch in besonderem Maß als Erweiterungspotential für das vorgenannte Unternehmen.

Im Hinblick auf das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine durchschnittliche, für die Fa. Hansgrohe SE und weitere direkt angrenzende Betriebe eine jedoch gute Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt ca. 400 m – dies betrifft den westlichen Rand des Wohngebiets „Am Rothweg“ in der Straße Am Leimenbosch.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf als die o.g. Wohnnutzung. Die Sportflächen westlich der Straße Im Leimenbosch weisen im Hinblick auf gewerbliche Nutzung keine erhöhte Sensibilität auf, auch unterbleibt ein räumlich dichteres Heranrücken der gewerblichen Nutzung an diese Flächen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO erscheint auf dieser Prüfebene uneingeschränkt möglich. Auch eine Ausweisung als Industriegebiet kann – anlog zu dem nördlich angrenzenden Bestandsgebiet – perspektivisch erwogen werden. Hier ist im Vorfeld jedoch eine auf diese Nutzungsart bezogene, schalltechnische Prüfung durchzuführen.

Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums positiv.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 46 Flurstücke, davon 37 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 49,8%, davon befinden sich alle (neun) Grundstücke im Besitz der Stadt Offenburg. Mit einer Teilfläche des Flurstücks (ca. 4,7 ha von insgesamt ha) unmittelbar südlich des Betriebsgeländes von Fa. Hansgrohe SE befindet sich ein großer Teil des für eine Betriebserweiterung relevanten Areals in städtischer Hand. Bei den weiteren Flurstücken im Eigentum der Stadt Offenburg handelt es sich um Streubesitz.

Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 33 privaten und juristischen Personen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 1.606 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von 0,89 Parteien.

Anmerkung: Es kommt zu einer Abweichung zwischen der Fläche des Potentialgebiets und der Gesamtfläche aller erfassten Flurstücke, weil nicht alle betroffenen und geprüften Flurstücke vollumfänglich innerhalb der Potentialfläche liegen. Im Falle eines – sehr großflächigen – öffentlichen Grundstücks wurde die Größe der Teilfläche innerhalb des Potentialgebiets ermittelt, um nicht das Ergebnis zu verzerren.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium gut geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine ergänzenden Anforderungen erkennbar.

4. Bewertung der Standorteignung

In der Gesamtschau ist festzuhalten, dass das Potentialgebiet bei der Mehrzahl der geprüften Kriterien eine gute Eignung und – im Kontext aller neu ermittelten und geprüften Potentialgebiete – eine besonders günstige Eignung aufweist.

Das ökologisch hochwertige und das Landschaftsbild prägende Feldgehölz "Büchert" ist zu erhalten und bei weiterführenden Planungen auch im Hinblick auf eine positive natur- und landschaftsräumliche Integration der potentiellen Gewerbefläche zu berücksichtigen.

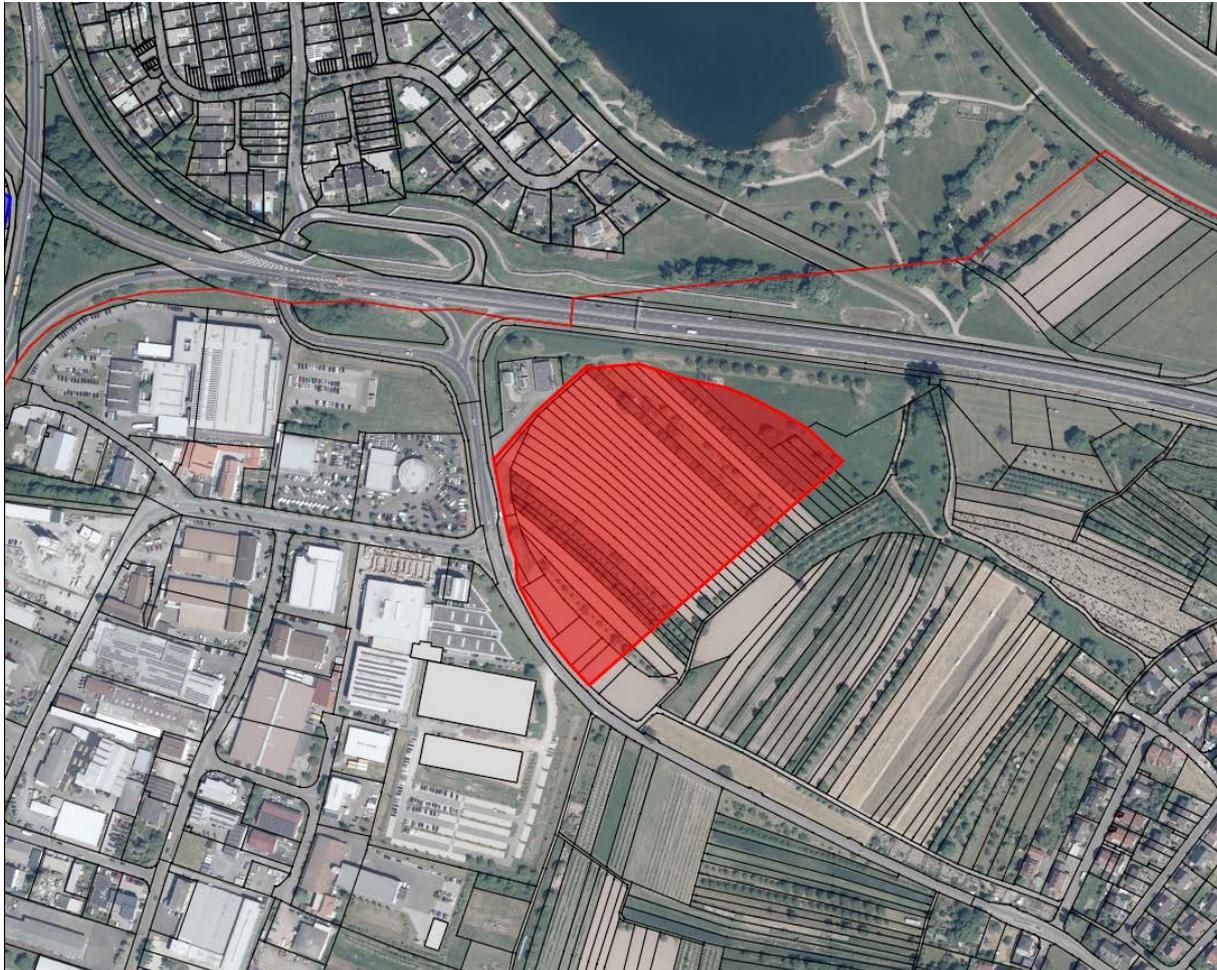
Vorrangig kann die Fläche aufgrund ihrer Erschließungssituation durch die anliegenden Betriebe genutzt werden. Es könnte jedoch voraussichtlich auch eine verkehrliche Anbindung an die Carl-Zeiss-Straße hergestellt werden, so dass eine Nutzbarkeit für Angebotsplanungen nicht ausgeschlossen ist.

Aufgrund des großen räumlichen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung und sonstigen, schutzwürdigen Nutzungen kann die Fortsetzung des im nördlich angrenzenden Bestandsgebiet ausgewiesenen Industriegebiet angestrebt werden.

Potentialgebiet 4: Im Krummen Acker

Stadtteil Elgersweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

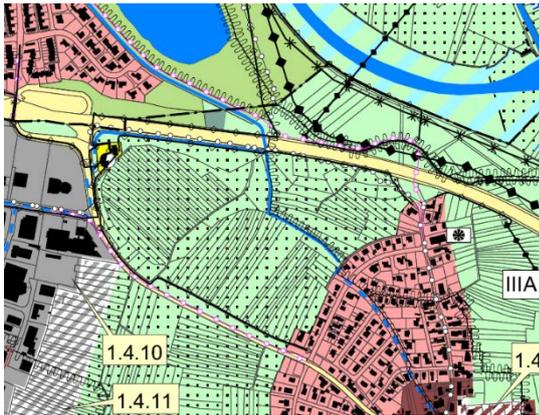
Das Potentialgebiet „Im Krummen Acker“ auf Gemarkung Elgersweier im Norden des bestehenden Industriegebiets Elgersweier umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,38 ha. Das Gesamtgebiet ist in hohem Maß eben mit einer Höhendifferenz von Nordwesten nach Südosten von max. einem Meter.

Der Untersuchungsraum grenzt im

- Norden an die Bundesstraße 33 und Uffhofen,
- Westen und Süden an die Kreisstraße 5331 und das bestehende Industriegebiet sowie
- im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Potentialgebiet ist in ihrer aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau genutzt und erheblich durch die umgebenden Siedlungsräume und Verkehrsinfrastrukturen geprägt.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird durchgehend landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die vollständig mit einem Suchraum für potentielle Ausgleichsmaßnahmen überlagert ist. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für keinen Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Ein enger räumlicher Zusammenhang zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.) besteht nicht. Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst.

Das FlSt.-Nr. 902 mit einer Fläche von 4.858 m² im Norden des Potentialgebiets (Im Boschmättle südlich Wolfsgraben) ist als Ausgleichsfläche im städtischen Ökokonto

aufgeführt. Für zwei Flurstücke wurden im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg Streuobstbestände mit einer besonderen Wertigkeit festgestellt.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Das Potentialgebiet stellt landschaftsräumlich eine faktisch zwischen Gewerbe- und Verkehrsflächen, die massive räumliche Zäsuren ausbilden, gefangene Fläche dar, die nicht Teil des zusammenhängenden Landschaftsraum ist. Insbesondere die Belastung durch Verkehrsimmissionen der Bundesstraße mindert die Erholungsfunktion erheblich, hinzukommt, dass in der näheren Umgebung deutlich günstigere Flächen für den Aufenthalt (Gifzsee, Kinzig im Bereich Großer Deich) vorhanden sind. Somit besitzt das Gebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für Naherholung und Landschaftsbild. Andererseits ist das Potentialgebiet Teil eines Bereichs, der im Landschaftsplan-Entwurf zur Sicherung und Entwicklung gliedernden Freiräumen zwischen den Siedlungen vorgesehen ist, im vorliegenden Fall für die räumliche Zäsur zwischen dem Industriegebiet und der Ortschaft Elgersweier.

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Raums im Hinblick auf Erholung und Landschaft und das Fehlen (auch einer räumlichen Nähe) von Schutzgebieten oder Biotopen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist hier von einer geringen Bedeutung der Fläche auszugehen. Eine Überprüfung der Ausgleichfläche auf FlSt.-Nr. 902 wird im Hinblick auf die ggf. erfolgte Ausbildung ökologisch hochwertigerer Strukturen empfohlen.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ca. 4,38 ha Acker- und Obstbauflächen.

Bezüglich des für die Landwirtschaft maßgeblichen Bodenwerts wird die Acker- und Grünlandzahl für die Mehrzahl der erfassten, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke mit über 74 angegeben, was einer sehr hohen Wertigkeit des Bodens entspricht.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Das Potentialgebiet grenzt im Nordosten an die Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für den Schutz des Trinkwassers „Offenburg“ an, befindet sich jedoch selbst außerhalb dieser Schutzkategorie.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche nicht von 100-jährigen oder häufiger auftretenden Hochwasserereignissen betroffen, befindet sich jedoch innerhalb eines potentiell von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichs. Analog hierzu befinden sich Flächen, die mit Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan belegt sind entlang der bestehenden Gräben nördlich, wenngleich ausschließlich außerhalb, des Gebiets.

Für das Kriterium „Wasser“ besteht eine durchschnittliche Eignung.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet ist über die Kreisstraße 5331 (Verlängerung Offenburger Straße nach Norden) an die Bundesstraße 33, die Bundesautobahn 5 und das überörtliche Verkehrssystem angebunden.

Es ist nicht erforderlich, zum Erreichen der Fläche eine Ortsdurchfahrt zu benutzen, insbesondere, da die Erreichbarkeit von Westen über die B 33 als verkehrlich deutlich attraktiver denn die Offenburger Straße in Elgersweier zu bewerten ist. Eine graduelle Mehrbelastung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Herstellung einer Verkehrsanbindung des Gebiets ist zu beachten, dass ein ausreichender Abstand vom Anschluss der K 5331 an die B 33 eingehalten wird. Geeignet ist hier ggf. ein Ausbau des auf F1St.-Nr. 878 befindlichen Wirtschaftswegs, geprüft werden kann jedoch auch die Bildung eines Knotens an der Einmündung der Werner-von-Siemens-Straße in die K 5331.

Im Hinblick auf den Flächenzuschnitt des Gebiets und die erforderliche Fläche/Tiefe von Gewerbegrundstücken ist zu prüfen, ob davon ausgehend zur Binnenerschließung eine Stichstraße oder ein Ringsystem eingesetzt werden kann.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem bedeutenderen Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 5,5 km. In etwas kürzerer Entfernung ist der Haltepunkt Offenburg Kreisschulzentrum erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Werner-von-Siemens-Straße, befindet sich in der K 5331, unmittelbar südlich des Potentialgebiets, das sich vollständig innerhalb des 300-Meter-Radius um diesen Haltepunkt erstreckt. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als günstig zu werten, auch wenn eine Kreisstraße gequert werden muss.

Das Potentialgebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das (über-)örtliche Verkehrsnetz, eine Binnenerschließung erscheint herstellbar und ein ÖPNV-Angebot ist vorhanden.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.6 *Sensible Umgebungsnutzungen*

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt

nach Norden ca. 100 m – betroffen sind hier die südlichsten Wohngebäude in der Straße In der Gifiz (Uffhofen) und

nach Osten ca. 300 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden westlich der Anselmentstraße im Wohngebiet Wolfsgraben (Elgersweier).

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine vergleichbare oder größere Entfernung zum Potentialgebiet auf (hier insbesondere das Naherholungsgebiet um den Gifizsee).

Sofern das Potentialgebiet für eine gewerbliche Entwicklung ausgewählt wird, ist die Wirksamkeit des vorhandenen und – bei einer erst mittel- oder langfristig erfolgenden Entwicklung – eines dann ggf. ertüchtigten aktiven Schallschutzes entlang der Bundesstraße (Lärmschutzwände) auf ihre Wirkung zum Schutz vor ggf. durch ein Gewerbegebiet ausgelöste Schallimmissionen zu prüfen.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich. Dieses Erfordernis kann im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem

Kenntnisstand für den gesamten Flächenumfang darstellbar, ein Industriegebiet kann aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der geringen Gebietsgröße nicht ausgewiesen werden. Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums für das Potentialgebiet durchschnittlich.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 43 Flurstücke, davon 38 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 26%, davon befinden sich alle Grundstücke (5) im Besitz der Stadt Offenburg. Die städtischen Grundstücke befinden sich alle mit einer Ausnahme in den Randbereichen des Potentialgebiets hin zum bestehenden Straßennetz.

Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 41 Einzeleigentümer*innen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 1.432 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von 1,08 privaten oder juristischen Personen.

Anmerkung: Es kommt zu einer Abweichung zwischen der Fläche des Potentialgebiets und der Gesamtfläche aller erfassten Flurstücke, weil nicht alle betroffenen und geprüften Flurstücke vollumfänglich innerhalb der Potentialfläche liegen.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium bedingt geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Für den Südwesten des Potentialgebiets liegen Erkenntnisse über eine römisch-provinzialische Siedlung vor, die als bodenarchäologisches Denkmal gewertet wird. Vor einer baulichen Entwicklung ist die Durchführung von Sondierungen und ggf. Rettungsgrabungen erforderlich.

Von der Bundesstraße ist gem. § 9 Abs. 1 FStrG mit Hochbauten ein Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren, ergänzenden Anforderungen bekannt. Die festgestellten ergänzenden Anforderungen sind, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren mit erhöhten Aufwendungen verbunden, aber voraussichtlich lösbar.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet weist mehrere, positive Standorteigenschaften auf. Aus regional-planerischer Sicht ist der Standort mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, verkehrlich ist das Areal sehr gut an das (über-)örtliche Straßennetz angeschlossen. Synergieeffekte zum südlich anschließenden bestehenden Industriegebiet sind möglich.

Die relative räumliche Nähe zur Wohnbebauung in Uffhofen südlich des Gifzsees muss durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einer tendenziell minder erheblichen Immissionskulisse berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um einen einschränkenden, nicht um einen ausschließenden Faktor.

Wenngleich das Potentialgebiet als zwischen Gewerbeflächen und Verkehrsinfrastrukturen „gefangene“ Fläche für das Landschaftsbild und die wohnortnahe Erholung nur eine sehr untergeordnete Bedeutung besitzt, ist es auch Teil einer städti-

scherseits definierten Siedlungszäsur zwischen Ortschaft und Gewerbegebiet Elgersweier. Hier kann jedoch in der Gesamtschau eine weitere – auf das hier vorgeschlagene Plangebiet begrenzte – bauliche Entwicklung vertreten werden, sofern der weitere, bandförmige Landschaftskorridor zwischen den beiden Quartieren darüber hinaus von baulichen Entwicklung freigehalten und eine (verbesserte) naturräumliche Integration der neuen und bestehenden Siedlungsränder vorangetrieben wird. Bereits auf Ebene der Gewerbeflächenpotentialanalyse wurde hier darauf geachtet gegenüber dem südlich angrenzenden Bestandsgebiet Industriegebiet Elgersweier nicht weiter in die Siedlungszäsur hineinzukragen, sondern die bestehende Kante nach Norden hin fortzuführen.

Problematisch ist die vergleichsweise fragmentierte Eigentumsstruktur des Gebiets in Relation zu seiner Fläche.

Wenngleich das Potentialgebiet nur mit vergleichsweise wenigen fachplanerisch bereits heute ersichtlichen Planungshindernissen belegt ist, kann aufgrund dieser Eigentumsstruktur mit einem graduell erhöhten Aufwand in der Planung und im Liegenschaftsmanagement bzw. der Flächenakquise gerechnet werden.

Mit einer Gesamtfläche von ca. vier Hektar kann die Fläche sowohl als Angebotsplanung in Erweiterung des Industriegebiet Elgersweier als auch in sich geschlossen als potentiell räumlich solitären Unternehmensstandort entwickelt werden.

Insgesamt kann das Potentialgebiet, das eine gute Eignung besitzt, für eine gewerbliche Entwicklung empfohlen werden.

Potentialgebiet 5: Schutterwälder Straße

Kernstadt Offenburg (Kreuzschlag)

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

Das Potentialgebiet „Schutterwälder Straße“ auf Gemarkung Offenburg im Südwesten des Stadtteils Kreuzschlag befindet sich im Siedlungszusammenhang, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,87 ha und weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an die Schutterwälder Straße und die Wohnbebauung im Kreuzschlag,
- im Westen an den Südring und ein Blockheizkraftwerk
- im Süden an die Trasse der Rheintalbahn und
- im Osten an den verbleibenden Sportplatz (Vereinsport) an.

Kern des Potentialgebiets ist das Grundstück eines inzwischen geschlossenen Bau- und Gartenmarktes, das – abgesehen von einem noch auf der Fläche in Betrieb befindlichen Restaurant, eine Tankstelle und ein Getränkemarkt – als Gewerbebrache aktuell deutlich minder genutzt ist. Darüber hinaus werden angrenzende Flächen – das Gelände des nicht mehr in Betrieb befindlichen Umspannwerks (Bahnstrom) einschließlich der diesem zugeordneten ehem. Betriebswohnung sowie ein nicht mehr benötigter Sportplatz (Hartplatz) sowie – in die Überlegungen miteinbezogen. Der östlich angrenzende Rasenplatz wird weiterhin durch den SC Offenburg e.V. sportlich genutzt und ist daher nicht Teil der Potentialfläche. Sollte sich hier im Rahmen der gesamtstädtischen Sportflächenentwicklungsplanung zukünftig eine Veränderung ergeben, könnte diese Fläche jedoch in die planerischen Überlegungen integriert werden.

Die mittelfristige Verfügbarkeit des FlSt.-Nr. 1714/1 im Eigentum der DB Netz AG ist aufgrund der Anforderungen des Bahnbetriebs (z.B. Materiallagerung, Baustelleneinrichtung) offen, weshalb diese Teilfläche (ca. 9.000 m²) als Option statt als integraler Bestandteil angesehen wird.

Am nördlichen Rand der Fläche, entlang der Schutterwälder Straße, verläuft eine 110-kV-Bahnstrom-Freileitung der DB Energie. Es gibt Überlegungen, diese Freileitung aus dem Siedlungszusammenhang heraus zu verlegen.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird das Flurstück 8810 als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Bestand) „E 1“ für einen Bau- und Gartenbaufachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.680 m² (Festsetzung entsprechend Bebauungsplan) dargestellt. Diese Darstellung wird im rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schutterwälder Straße“ in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Für das Gebäude des Restaurants wird in diesem Bebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Hildboldsweier“ wird – entsprechend den deckungsgleichen Darstellungen im Flächennutzungsplan – für das Gelände von Umspannwerk und Betriebswohnung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und für den Sportplatz eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ stellt für das Gelände des ehemaligen Fachmarkts ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte/Ergänzungsstandorte (PS 2.4.4.7) dar.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen, jedoch nicht zwingend zu beachten sind und auf kommunaler Ebene im Rahmen der Abwägung aller planungsimmanenten Belange bei Vorliegen gegenläufiger, schwerer zu gewichtender Belange überwogen werden können. Für die Sportanlage und das ehemalige Umspannwerk wurde in Gänze keine Darstellung im Regionalplan vorgenommen.

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine auf kommunaler Ebene nicht überwindbaren Schranken gegenüber. Der Belang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte muss im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sachgerecht behandelt werden, ist jedoch der bauleitplanerischen Abwägung der Gemeinde zugänglich. Es wird davon ausgegangen, dass der Verzicht auf einen Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel keinen Konflikt mit den Trägern der Raumordnung auslösen wird.

Die Fläche befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskontexts.

Es wird eine sehr gute Eignung erkannt.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Ein enger räumlicher Zusammenhang zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.) besteht nicht. Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst.

Auf einer Teilfläche des Grundstücks des ehem. Bau- und Gartenmarkts wurde eine Altlast mit Handlungsbedarf A aufgrund eines Altstandorts (Betriebstankstelle Stadtgärtnerei) festgestellt.

Das Potentialgebiet stellt eine durch Infrastruktur, Gewerbe und Einzelhandel geprägte Fläche im Siedlungszusammenhang dar. Sie ist kein Bestandteil der freien Landschaft und übt, insbesondere aufgrund ihrer räumlichen Wirkung als mindergenutzte Brache, eine tendenziell nachteilige Wirkung auf das Ortsbild aus. Die einbezogene Teilfläche von F1St.-Nr. 1714 wurde als Sportplatz (Hartplatz) genutzt, nach ihrer Aufgabe ist jedoch ihr Wert für die Erholung auch erloschen.

Die Fläche hat in ihrem aktuellen Zustand eine nur sehr geringe Bedeutung für Natur, Landschaft und Erholung. Eine Aufwertung des Ortsbilds ist empfehlenswert.

3.2.3 Landwirtschaft

Die Fläche wird bereits heute in keinem Teilbereich landwirtschaftlich genutzt, so dass durch ihre Umnutzung keine landwirtschaftliche Betriebsfläche verloren gehen wird.

Der Belang ist nicht betroffen, die Wertung ist sehr positiv.

3.2.4 Wasser

Das Potentialgebiet befindet sich außerhalb von allen Zonenbereichen eines Wasserschutzgebiets.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche nicht von 100-jährigen oder häufiger auftretenden Hochwasserereignissen betroffen, befindet sich jedoch überwiegend innerhalb eines potentiell von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichs. Ausschließlich ein Teilbereich des FSt.-Nr. 1714/1 (künstlich erhöhter Bereich am ehem. Umspannwerk) befindet sich außerhalb des ermittelten Bereichs für Hochwassergefahren.

Im Hinblick auf das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine durchschnittliche Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet ist über die Schutterwälder Straße / Landstraße 99 und den Südring an die Bundesstraße 3/33, die Bundesautobahn 5 und das überörtliche Verkehrssystem angebunden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Gebietsnutzung ausgelöster Ziel- und Quellverkehr in nicht unerheblichem Maß die durch den Stadtteil Kreuzschlag führende Schutterwälder Straße nutzen wird, obwohl das Gebiet sich in günstiger Lage zum westlichen Beginn des Südrings befindet. Beachtlich ist diesbezüglich jedoch, dass auch bei der zuvor auf der Fläche verorteten Einzelhandelsnutzung eine Belastung der Schutterwälder Straße erfolgt ist, die – ausgehend von Erfahrungs- und Durchschnittswerten – in Gesamtbelastung und Frequenz deutlich über einer hier (im Hinblick auf die Nähe zur Wohnbebauung) möglichen, gewerblichen Nutzung ausschließlich Einzelhandel gelegen hat.

Die Erschließung des Gebiets kann über die Schutterwälder Straße erfolgen, hier besteht bereits ein Anschluss des Kernbereichs (ehemaliger Bau- und Gartenfachmarkt) an den Kreisverkehr an der Einmündung der Straße Kreuzschlag in die Schutterwälder Straße. Die genaue Zahl und Lage ggf. erforderlicher, weiterer Einfahrten in Abstimmung mit den Erfordernissen potentieller, gewerblicher Nutzungen ist im Hinblick auf die Belange der Verkehrssicherheit im Detail abzustimmen. Die Herstellung einer öffentlichen Binnenerschließung ist sehr wahrscheinlich nicht erforderlich.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 5 km.

Unmittelbar nördlich des Gebiets befindet sich eine Stadtbushaltestelle „Schutterwälder Straße“, darüber hinaus befinden sich einige, weitere Bushaltestellen in einem 500-Meter-Radius um das Potentialgebiet. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als günstig zu werten.

Das Potentialgebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das (über-)örtliche Verkehrsnetz, eine Binnenerschließung ist voraussichtlich nicht erforderlich und ein ÖPNV-Angebot ist vorhanden.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in

Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt, jeweils nördlich der Schutterwälder Straße:

- im Westen ca. 80 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden Kreuzschlag 9 und 10, die vorderliegende Bebauung befindet sich in einem Mischgebiet (Bebauungsplan „Kreuzschlag“) und
- im Osten ca. 100 m zur Wohnbebauung am Reichenberger Weg.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine vergleichbare oder größere Entfernung zum Potentialgebiet auf. Der Spiel- und Bolzplatz Stockfeld ist vom Potentialgebiet durch die Trasse der Rheintalbahn, die eine erhebliche Zäsur darstellt, abgetrennt und bedarf keines über die Anforderungen des nördlich angrenzenden Wohnens hinausgehenden Schutzniveaus.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich und im vorliegenden Fall aufgrund der räumlichen Nähe zur Wohnnutzung erforderlich. Dabei kann hier potentiell nur ein sog. „eingeschränktes Gewerbegebiet“, in welchem nur solche Betriebe sich ansiedeln können, deren Emissionen auch mit den Werten eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO verträglich sind, festgesetzt werden. Am östlichen Rand des Potentialgebiets ist zusätzlich eine weitere Abstufung zu einem Mischgebiet zu überprüfen. Eine detailliertere fachgutachterliche Prüfung und Begleitung in einem ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist diesbezüglich erforderlich.

Zusammenfassend ist das Potentialgebiet im Hinblick auf dieses Kriterium eingeschränkt geeignet.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt vier Flurstücke, davon drei Grundstücke im Besitz privater Unternehmen / juristischer Personen (darunter ein bundeseigenes Unternehmen) sowie die Teilfläche eines Grundstücks im in städtischem Eigentum.

Das in Bahneigentum befindliche Flurstück 1714/1 (9.498 m²) wird potentiell im Kontext der Sicherung von Wirtschaftsflächen für das Projekt Aus- und Neubaustrecke Rheintalbahn zurückgehalten werden. Hier ist bei einer Auswahl des Gebiets für eine gewerbliche Entwicklung eine zeitnahe Abstimmung mit der Grundstückseigentümersin bezüglich (des Zeitpunkts der) Flächenverfügbarkeit durchzuführen.

Der Fokus liegt somit auf dem Kernbereich, dem ehemaligen Bau- und Gartenfachmarkt. Dessen Eigentümerin hat bisher im Sinne einer dauerhaften Nachnutzung insbesondere Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung signalisiert, was jedoch auch aufgrund der Immissionsbelastung der Fläche durch Straße und Schiene problematisch ist und nicht dem Bedarf nach Gewerbeflächen Rechnung trägt.

Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 13%. Die – in ihrem Gewicht alle maßgeblichen – Privatgrundstücke befinden sich jeweils im Eigentum einer Partei.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium bedingt geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Der östlich angrenzende Rasenplatz, wird aktuell durch den Vereinsbetrieb genutzt. Sollte sich hier im Rahmen der gesamtstädtischen Sportflächenentwicklungsplanung

zukünftig eine Veränderung ergeben, könnte diese Fläche jedoch in die planerischen Überlegungen integriert werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren ergänzenden Anforderungen erkennbar.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet „Schutterwälder Straße“ ist sehr gut an das (über-)örtliche Straßennetz angebunden.

Die Belange der hier als Kriterien behandelten Schutzgüter (Natur, Landschaft, Wasser), die Erholungsfunktion der Fläche sowie die Belange der Landwirtschaft eindeutig das am besten für eine weitere, gewerbliche Nutzung geeigneten Gebiet. Durch die Lage der Gewerbebrache bzw. der angrenzenden Flächen (Sportplatz, Umspannwerk) im Siedlungskontext bestehen hier faktisch keine negativen Betroffenheiten.

Seine gewerbliche Nutzbarkeit einschränkend befindet sich das Potentialgebiet in direktem räumlichem Kontext nach Norden zu Wohnbebauung. Deshalb sollte perspektivisch ist Ansiedelung von ausschließlich immissionsarmen Branchen und die entsprechende bauleitplanerische Sicherung primär mischgebietstypischer Emissionskulissen für das Plangebiet vorgesehen werden.

Ab voraussichtlich dem II. Quartal 2022 wird die Fläche für ca. zwei Jahre als Ersatzstandort während der Neuerrichtung eines Vollversorger-Markts (an anderer Stelle im Stadtgebiet) befristet genutzt werden. Einer anderweitigen baulichen Entwicklung steht das Areal voraussichtlich somit ab ca. 2025 zur Verfügung.

Das Potentialgebiet ist für eine gewerbliche Nutzung mit eingeschränkten Störwirkungen geeignet. Ausgewiesen werden kann ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ggf. im Osten ein Mischgebiet.

Eine Aktivierung des Potentialgebiets für eine mit den Anforderungen der umgebenden Quartiere verträgliche Gesamtentwicklung kann aus stadtplanerischer Sicht einen sehr positiven Beitrag zur Reaktivierung brachgefallener bzw. deutlich mindernutzter Flächen darstellen.

Potentialgebiet 6: Eichelgarten

Kernstadt Offenburg

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

Das Potentialgebiet „Eichelgarten“ auf Gemarkung Offenburg westlich des Gewerbegebiets West 1 umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Das Gesamtgebiet ist in hohem Maß eben, zur Verlängerung der Wichernstraße bzw. der „Edekastraße“ im Osten hin besteht partiell ein leichter Höhenversatz.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Nordwesten an die Gustav-Heinemann-Straße,
- im Süden an die Marlener Straße sowie
- im Osten insbesondere an das Areal des E-Centers Offenburg (Edeka Südwest) an.

Das Potentialgebiet ist aktuell vollständig mit Laubwald bestanden. Unmittelbar östlich verläuft darüber hinaus eine überörtliche Fahrradwegverbindung entlang des Gebiets.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird eine Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, dementsprechend wurde diese Nutzung hier auch im Bebauungsplan „An der Waltersweierer Straße“ festgesetzt.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr und Erschließung					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Es wurden nachrichtliche Übernahmen / Darstellungen ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter (Wald, Biotopverbund, etc.) in den Regionalplan übernommen, diese fließen hier jedoch nicht in die Bewertung ein.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet liegt vollständig sowohl im FFH-Gebiet „Untere Schutter und Untitz“ als auch im Vogelschutzgebiet „Gottswald“ (europ. Netz Natura-2000). Diesbezüglich kann die Zulässigkeit eines Projekts über eine Verträglichkeitsprüfung festgestellt werden, deren Durchführung bei einer berechtigten Annahme der nachteiligen Betroffenheit von Erhaltungszielen eines oder mehrere Natura 2000-Gebiete erforderlich wird (§ 34 Abs. 1 BNatSchG). Ist die Unverträglichkeit des Projekts Prüfergebnis, kann dieses gem. § 34 Abs. 3 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn seine Durchführung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

Es ist in der vorliegenden Fallkonstellation mit einer hohen Wahrscheinlichkeit von einem negativen Ergebnis der oben erläuterten Verträglichkeitsprüfung auszugehen. Eine Entwicklung des Potentialgebiets wäre jedoch trotzdem potentiell planerisch darstellbar, wenn insbesondere für einen nahegelegenen Unternehmensstandort ein erheblicher (Erweiterungs-)Bedarf und gleichzeitig eine Alternativlosigkeit in der Wahl der Örtlichkeit nachgewiesen werden kann.

Aufgrund des Laubwaldbestands und der Lage in Schutzgebieten liegen überdurchschnittlich hohe Anforderungen bei der Bewältigung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 BNatSchG vor. Im Rahmen einer Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurden diesbezüglich bereits Informationen über das Vorkommen von sieben Fledermausarten und u.a. dreier Spechtarten in der Artengruppe Avifauna im Gebiet gewonnen.

Im Fall einer baulichen Entwicklung wird weiterhin die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung durch die höhere Forstbehörde im Regierungspräsidium Freiburg sowie die Durchführung eines Waldausgleichs gem. § 9 LWaldG erforderlich.

Im Norden ragt, zu geringem Maß, die als Altlast in das Verzeichnis aufgenommene Altablagerung „Spittelwald“ in die Fläche hinein (ca. 700 m²).

Das Erscheinungsbild der Fläche ist vollständig von Wald bestimmt, aufgrund der faktisch „gefangenen“ Lage des Areals zwischen zwei Straßen und einem Einzelhandelsbetrieb ist das Gebiet kein vollwertiger Bestandteil der Landschaft. Für die Naherholung nutzbare Wege durch Wald existieren nicht, weshalb – in Verbindung mit der hohen Vorbelastung durch Bebauung und Verkehrsinfrastruktur – nur eine geringe Wertigkeit der Fläche für Landschaftsbild und Erholung besteht.

Das Potentialgebiet befindet sich sowohl im FFH- als auch Vogelschutzgebiet. Für die Ermöglichung einer baulichen Nutzung bestehen hohe Schranken, insbesondere der Nachweis der Alternativlosigkeit der Standortwahl. Weiterhin liegen – im Hinblick auf den flächendeckenden Laubwaldbestand und die bereits erfolgten faunistischen Kartierungen – Erkenntnisse vor, die vermuten lassen, dass mit einem hohen Bedarf an Flächen und Maßnahmen für den Eingriffsausgleich und den besonderen Artenschutz zu rechnen sein wird.

Das Potentialgebiet weist für dieses Kriterium eine schlechte Eignung auf.

3.2.3 *Landwirtschaft*

Die Fläche ist vollständig bewaldet und wird durch den Forstbetrieb der technischen Betriebe Offenburg bewirtschaftet. Ein Verkauf bzw. eine Umnutzung der Fläche wird seitens der bewirtschaftenden Partei als wirtschaftlich vertretbar eingeschätzt.

Aufgrund der Nutzung als Forstfläche besteht keine unmittelbare Vergleichbarkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da jedoch Waldflächen in wesentlich geringerem Umfang im Vergleich zu landwirtschaftlichen Flächen in der Region Offenburg umgewandelt wurden und die Bewirtschafterin in der Vergangenheit einer Veräußerung bereits zugestimmt hat, wird die Umwandlung der forstwirtschaftlichen Fläche aus betrieblichen Gesichtspunkten als grundsätzlich darstellbar eingestuft. Zudem ist die tatsächliche forstwirtschaftliche Nutzbarkeit der dreieckig zugeschnittenen Fläche, die auf allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgrenzt ist, deutlich gemindert einzustufen.

Da jedoch keine konkrete Vergleichbarkeit allen weiteren landwirtschaftlich oder bereits baulich / sonstig genutzten Flächen besteht, wird für dieses Kriterium hier keine Bewertung getroffen.

3.2.4 *Wasser*

Das Potentialgebiet befindet sich außerhalb von allen Zonenbereichen eines Wasserschutzgebiets.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche nicht von 100-jährigen oder häufiger auftretenden Hochwasserereignissen betroffen, befindet sich jedoch innerhalb eines potentiell von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichs.

Für das Kriterium „Wasser“ besteht eine durchschnittliche Eignung.

3.2.5 *Verkehr*

Das Potentialgebiet ist über die Gustav-Heinemann-Straße und die Marlene Straße auf kurze Distanz an die Bundesstraße 3/33, die Bundesautobahn 5 und das überörtliche Verkehrssystem angebunden. Es ist nicht erforderlich, zum Erreichen der Fläche eine Ortsdurchfahrt zu benutzen. Insgesamt liegt die Fläche äußerst günstig nahe eines Knotenpunkts des (über-)örtlichen Straßennetzes.

Wenngleich von Verkehrsflächen vollständig umgeben (Hauptverkehrsstraßen im Westen und Süden, Fahrradweg im Osten), ist die Schaffung einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung des Gebiets an das Verkehrsnetz nur schwer zu verorten. Die Gustav-Heinemann-Straße darf aktuell mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h westlich des Potentialgebiets befahren werden, weshalb hier eine Einmündung nicht hergestellt werden kann. Die Ausbildung eines Knotens an der Einmündung der Wichernstraße in die Marlene Straße ist aus fachlicher Sicht vorstellbar, bedarf aber einer intensiven Abstimmung ggf. unter Einbeziehung privater Grundstückseigentümer*innen im weiteren Verfahren.

Im Osten schließen private Erschließungsflächen des bestehenden E-Centers Offenburg (Edeka Südwest) an den Fahrradweg an, hier wäre die Möglichkeit einer Erschließung der Fläche in Kooperation mit der privaten Grundstückseigentümerin unter Nutzung der „Edekastraße“ zu prüfen. Beachtlich dabei sind die bestehenden Pla-

nungen zum Neubau des E-Centers, die eine grundsätzliche Verschiebung der Bau-
masse nach Westen Richtung Potentialgebiet vorsieht. Hier ist zu prüfen, ob und in
welcher Ausführung die Herstellung einer Erschließung darstellbar ist.

Bezüglich der Verkehrsanbindung bestehen zusammenfassend verschiedene Mög-
lichkeiten, hier ist jedoch im Vorfeld die Klärung des Anschlusspunkts erforderlich.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah-
und Fernverkehrs beträgt ca. 3 km.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Einkaufszentrum/OT,
befindet sich in der Marleener Straße. Das gesamte Potentialgebiet befindet sich in-
nerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt. Die ÖPNV-Anbindung im be-
stehenden Netz ist als günstig zu werten.

Das Potentialgebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das (über-)örtliche
Verkehrsnetz, jedoch ist die Herstellung einer Binnenerschließung über öffentliche
Flächen mit erhöhtem Prüf- und Planungsbedarf verbunden.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.6 *Sensible Umgebungsnutzungen*

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche
und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in
Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt ca. 300 m zu den nördlichsten Wohnge-
bäuden in der Straße Jägerpfad in Albersbösch. Hierbei ist anzumerken, dass zwi-
schen Albersbösch und dem Potentialgebiet deutliche Zäsuren im Raum befinden:
Die gewerblichen Nutzungen südlich der Marleener Straße sowie der Autobahnzubrin-
ger (B3/33). Es ist nicht davon auszugehen, dass eine gewerbegebietstypische Nut-
zung der Potentialfläche nochmals weiterreichende Auswirkungen auf die Immissi-
onskulisse der benannten Wohngebäude haben wird.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig be-
troffene, anthropogene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Ent-
fernung zum Potentialgebiet auf. Direkt südlich angrenzend beginnt sowohl ein Vo-
gelschutzgebiet als auch ein FFH-Gebiet. Die Verträglichkeit der Ausweisung eines
Gewerbegebiets oder eines Industriegebiets im Hintergrund dieser Schutzgebietsku-
lissen bedarf einer fachgutachterlichen Überprüfung. Eine abschließende Aussage ist
auch bezüglich dieses Kriteriums nur nach Durchführung einer Natura2000-Vorprü-
fung möglich.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer
Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich, aufgrund der räumlichen Distanz zu
schutzwürdigen Nutzungen bei einer Gebietstypik gem. § 8 BauNVO jedoch potenti-
ell nicht erforderlich. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuel-
lem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumfang – voraussichtlich aufgrund der
Entfernung zu schutzwürdigen, menschlichen Nutzungen ohne Einschränkungen –
darstellbar. Die planungsrechtliche Vertretbarkeit einer Ausweisung als Industriege-
biet gem. § 9 BauNVO bedarf einer tiefergehenden Prüfung im Hinblick auf ihre Ge-
bietsverträglichkeit. Dessen ungeachtet ist aufgrund der betroffenen Schutzgebiets-
kulissen, die auch eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Abstandserlasses dar-
stellen, eine zusätzliche Prüfung erforderlich. Insgesamt erscheint die Fläche aktuell
im Kontext dieses Kriteriums nur eingeschränkt geeignet.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst ausschließlich ein Grundstück (FSt.-Nr. 5177, Gemarkung Offenburg), das sich im Eigentum ausschließlich der Stadt Offenburg befindet. Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium sehr gut geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine ergänzenden Anforderungen erkennbar.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet befindet sich in unmittelbarem, räumlichen Anschluss an ein großes Gewerbe- und Industriegebiet. Durch seine Lage am westlichen Rand der Kernstadt unmittelbar an Hauptverkehrsstraße und nahe der Anschlussstelle der Autobahn ist auch der Aspekt der überörtlichen Anbindung deutlich überdurchschnittlich gut zu bewerten. Aus anthropogener Sicht sind hier keine Störwirkungen auf sensible Nutzungen wie das Wohnen zu erwarten, auch stellt das betroffene Waldstück aufgrund der vorliegenden „Insellage“ zwischen einem großen Supermarktstandort und zwei Straßen keinen essentiellen Bestandteil von Landschaftsbild und Erholungsräumen dar. Somit liegen evidente Standorteigenschaften vor, die positiv bezüglich einer Entwicklung des Areals angeführt werden können.

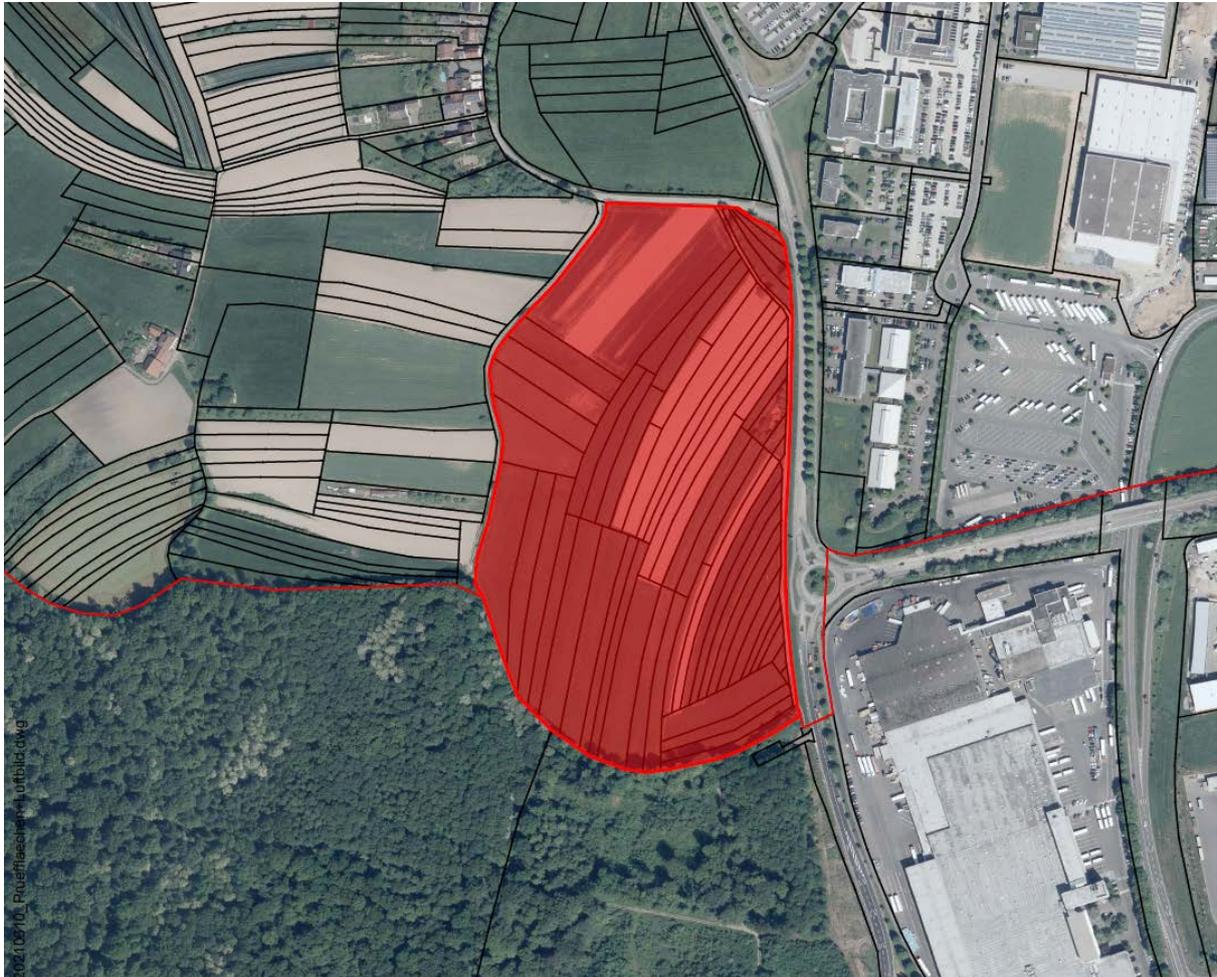
In großem Maß nachteilig für eine potentielle, bauliche Entwicklung ist die Lage innerhalb der Schutzgebietskulisse Natura2000 zu werten. Der naturschutzrechtlich erforderliche Nachweis der Alternativlosigkeit des Standorts eröffnet eine bauliche Entwicklung der Fläche faktisch nur in Verbindung mit einem konkreten, besonders herausgehobenen gewerblichen Bauvorhaben, für welches keine Standortalternativen bestehen. Bereits aus diesem Aspekten ist die Fläche – trotz ihrer aus verkehrlichen Sicht gegebenen Eignung für eine Angebotsplanung – potentiell nur für bedeutsame Betriebserweiterungen geeignet.

Diese Sachverhalte abwägend kann eine uneingeschränkte Empfehlung für eine Entwicklung des Potentialgebiets nicht getroffen werden. Vorbehaltlich des Vorliegen der oben beschriebenen Sonderkonstellation einer bedeutsamen gewerblichen Ansiedlung oder Erweiterung ohne Standortalternative ist eine langfristige bauliche Inanspruchnahme des Gebiets jedoch darstellbar, weshalb das Potentialgebiet nicht ausgeschlossen wird.

Potentialgebiet 7: In der Spöck

Stadtteil Waltersweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

Das Potentialgebiet „In der Spöck“ südlich des Stadtteils Waltersweier umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10 ha. Das Gesamtgebiet ist vollständig eben und wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an das Gewann „Zunsmatt“ (Nutzung als Grünland),
- im Westen an landwirtschaftlich genutzte Fläche im Gewann „Waldgäble“,
- im Süden an den Stadtwald in den Gewannen „Unteres Bännle“ und „Sankt Andreas“ sowie
- im Osten an die Römerstraße sowie das Gewerbegebiet Waltersweier an.

Das Potentialgebiet wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich durch Ackerbau und Grünland genutzt.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird landwirtschaftliche Fläche überlagert mit einem Suchraum für potentielle Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Potentialgebiet dargestellt.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Bezüglich der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Unterbauung des Potentialgebiets durch den Güterzugtunnel Offenburg wird auf die Ausführungen unter 3.2.8 verwiesen, hierbei handelt es sich nicht um eine originäre Fragestellung der Raumordnung.

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Die südlich angrenzenden Gewanne „Unteres Bännle“ und „Sankt Andreas“ sind vollständig bewaldet und befinden sich vollumfänglich im Vogelschutzgebiet „Gottwald“.

Darüber hinaus grenzt das Potentialgebiet im Südwesten unmittelbar an das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ an, während hier im Südosten (Gewann „St. Andreas“) ein Abstand von ca. 100 m besteht, der nicht mit dieser Schutzgebietskategorie belegt ist. Somit ist im Falle einer Gebietsentwicklung zu gewährleisten, dass die Entwicklung des Netzes „Natura 2000“ wiederum hierdurch nicht beeinträchtigt wird. In jedem Fall wird eine Vorprüfung, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch eine vollumfängliche Prüfung der Verträglichkeit der Durchführung der vorgesehenen Planung mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es kann zum aktuellen Zeitpunkt und aufgrund des hier angewandten, groben Rasters einer kursorischen Prüfung nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der großen Nähe zu den vorgenannten Schutzgebieten bei einer Gebietsentwicklung auch Themen des Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG in diesem Kontext bewältigt werden müssen.

In § 4 Abs. 1 LBO (Landesbauordnung) wird geregelt, dass von Wäldern, Mooren und Heiden ein Abstand von 30 m für Hauptgebäude und Anlage, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, eingehalten werden muss. Ziel der Regelung ist der wechselseitige Schutz – der Bebauung vor Personen- und Sachschäden insb. bei Sturmereignissen und des Waldes durch anthropogen verursachte Schadensereignisse, insb. das Übergreifen von Bränden. Unter besonderen Umständen und nach sachgerechter Prüfung der konkreten Situation in der Örtlichkeit kann vom gesetzlich definierten Waldabstand abgewichen werden. Diesbezüglich ist eine abschließende Klärung im weiteren Verfahren erforderlich, aktuell muss von einer Verpflichtung zur Einhaltung des Waldabstands ausgegangen werden. Hieraus resultiert ein Flächenverlust von ca. einem Hektar für die Errichtung von Hauptgebäuden und Anlagen, die in einem besonderen Risikoverhältnis zur Waldfläche stehen.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG oder § 32 LNatSchG innerhalb des Potentialgebiets, das eine intensive landwirtschaftliche Nutzung aufweist.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Der Bereich In der Spöck stellt – westlich der Römerstraße – eine Siedlungszäsur zwischen der Ortschaft und dem Gewerbegebiet dar, deren Bebauung eine weitere Verschmelzung dieser beiden Bereiche befördern sowie den Ortseingang erheblich verändern würde. Darüber hinaus hat die Fläche aus anthropogener Sicht im Hinblick auf Erholung und Landschaft insbesondere eine Bedeutung als Trittstein zwischen Siedlungsbereich und Spitalwald. Der „Äußere Grüne Ring“, eines der zentralen Ziele des Entwurfs des Landschaftsplan der Stadt Offenburg, welcher die Herstellung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen Grün- und Freiflächen am Siedlungsrand Offenburgs zum Ziel hat, verläuft unmittelbar westlich des Potentialgebiets. Darüber hinaus wurde hier ein Vorrangbereich für die Ausweisung von Kleingartenanlagen im Landschaftsplan-Entwurf dargestellt. Dieses Ziel, das aktuell noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt wird, müsste bei einer gewerblichen Entwicklung des Gebiets zumindest für dessen Geltungsbereich verworfen werden. Auch das westlich angrenzende Gewann Im Waldgäßle ist mit diesem Vorrang belegt.

Zusammenfassend ist bezüglich der Belange der Natur festzuhalten, dass das heute intensiv landwirtschaftlich genutzte Potentialgebiet selbst keine hohe ökologische Wertigkeit aufweist, jedoch durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wald und Schutzgebiete eine erhöhte ökologische Sensibilität besteht. Darüber hinaus

stellt das Gebiet im Hinblick auf das Landschaftsbild eine wichtige Zäsur zwischen Ortschaft und Gewerbegebiet dar.

Zusammenfassend ist das Gebiet im Hinblick auf dieses Kriterium nur eingeschränkt geeignet.

3.2.3 *Landwirtschaft*

Das Potentialgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerbau und Grünland) genutzt. Es handelt sich um ca. 10 ha Ertragsfläche.

Bezüglich des für die Landwirtschaft maßgeblichen Bodenwerts wird die Acker- und Grünlandzahl im gesamten Bereich mit 60-74 angegeben. Dies einer hohen Wertigkeit des Bodens.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 *Wasser*

Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche nicht von 100-jährigen oder häufiger auftretenden Hochwasserereignissen betroffen, befindet sich jedoch innerhalb eines potentiell von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichs.

Für dieses Kriterium weist das Potentialgebiet eine durchschnittliche Eignung auf.

3.2.5 *Verkehr*

An das überörtliche und überregionale Straßennetz ist das Potentialgebiet insbesondere nach Süden über die Gustav-Heinemann-Straße und die B 33a zur BAB 5 angeschlossen.

Es ist nicht erforderlich, zum Erreichen der Fläche eine Ortsdurchfahrt zu benutzen, insbesondere, da die Erreichbarkeit von Süden über Gustav-Heinemann-Straße als verkehrlich deutlich attraktiver denn die Römerstraße in Waltersweier zu bewerten ist. Eine graduelle Mehrbelastung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über die Römerstraße darstellbar. Hierbei kann nach einer kursorischen Prüfung die Anbindung an den Kreisverkehr an der Einmündung der Otto-Hahn-Straße in die Römerstraße mit einem weiteren Ast als potentiell machbar bewertet werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Hanns-Martin-Schleyer Straße, befindet sich in der Römerstraße. Das Potentialgebiet befindet sich fast vollständig innerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als günstig zu werten.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 3,2 km.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Möglichkeiten zur Binnerschließung des Gebiets sind positiv einzuschätzen, während der ÖPNV-Anschluss eine durchschnittliche Qualität aufweist.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.6 *Sensible Umgebungsnutzungen*

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt nach Norden ca. 120 m – betroffen sind hier die südlichsten Wohngebäude in der Lindenstraße in Waltersweiler.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene, anthropogene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf. Direkt südlich angrenzend beginnt sowohl ein Vogelschutzgebiet als auch ein FFH-Gebiet. Die Verträglichkeit der Ausweisung eines Gewerbegebiets oder eines Industriegebiets im Hintergrund dieser Schutzgebietskategorien bedarf einer fachgutachterlichen Überprüfung. Eine abschließende Aussage ist auch bezüglich dieses Kriteriums nur nach Durchführung einer Natura2000-Vorprüfung möglich.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich. Diese Option kann im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen noch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumgriff darstellbar, die Festsetzung eines Industriegebiets kommt ausschließlich am südlichen Rand der Potentialfläche infrage, hier ist jedoch zu prüfen, ob eine solche Festsetzung auf einer vglw. kleinen Fläche einen Nutzen besitzt und in Einklang mit den südlich angrenzenden naturschutzrechtlichen Schutzgebietskategorien gebracht werden kann. Insgesamt ist aktuell nur eine bedingte Eignung feststellbar. Eine Klärung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura2000 ist auch bezüglich dieses Kriteriums erforderlich.

3.2.7 *Eigentumsstruktur*

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 59 Flurstücke, davon 46 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 33%, davon befinden sich zwölf Grundstücke im Besitz der Stadt Offenburg und ein Grundstück im Besitz der Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg. Herauszuheben bezüglich einer Herstellung der Flächenverfügbarkeit ist ein zusammenhängender Grundbesitz der Stadt Offenburg von ca. 1,6 ha im Nordwesten des Potentialgebiets.

Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 33 privaten und juristischen Personen, dabei umfasst ein Privatgrundstück durchschnittlich eine Fläche von 1.513 m² und befindet sich im Eigentum von 0,72 Parteien.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium durchschnittlich geeignet.

3.2.8 *Ergänzende Anforderungen*

Der geplante, das Potentialgebiet unterquerende Güterzugtunnel Offenburg stellt einen mittelbar verkehrlichen Belang dar, der die Überlegungen zu dieser Fläche berührt. Die Trassenführung war zwischenzeitlich ebenfalls Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planfeststellungsverfahren für den Planungsabschnitt (PfA) 7.1 der Aus- und Neubaustrecke der Rheintalbahn im Sommer 2020. Mit der Offenlage der Unterlagen zur Planfeststellung, deren Durchführung im Zeitraum 2022/23 vorgesehen ist, wird eine Veränderungssperre gem. § 19 Abs. 1 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) in Kraft gesetzt werden. Auf mit der Veränderungssperre belegte Flächen dürfen bis zu ihrer Inanspruchnahme durch die Fachplanung

keine wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall geht die Planung für den Güterzugtunnel, wenngleich seine Errichtung in diesem Abschnitt in bergmännischer Bauart ausgeführt werden soll, nicht von einer baulichen, sondern ausschließlich von einer landwirtschaftlichen Nutzung an der Oberfläche aus. Wird dieses Potentialgebiet in die engere Wahl für die Entwicklung von Gewerbeflächen in Offenburg einbezogen, muss in einem nächsten Schritt zeitnah geklärt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung hier vorstellbar ist und welche additiven Belange (bspw. Erschütterungen) in der kommunalen Bauleitplanung beachtet werden müssen.

Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt. Diese ist, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren mit erhöhten Aufwendungen verbunden, aber voraussichtlich lösbar.

4. Bewertung der Standorteignung

Die Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten einschließlich der zu erwartenden Synergieeffekte, die gute verkehrliche Anbindung und der mit 33% im Gesamtvergleich der Flächen noch hohe Anteil öffentlicher Flächen im Potentialgebiet stellen dessen positive Standorteigenschaften für eine gewerbliche Entwicklung dar. Auch im Hinblick auf das Flächendargebot von 10 ha ist hier eine substanzielle Entwicklung für mehrere Betriebe oder einen größeren Standort möglich. Vorstellbar ist auch eine Nutzung als Erweiterungsfläche für im östlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässige Betriebe. Es sollte geprüft werden, ob die Fläche hierfür vorrangig vorgehalten werden soll.

Demgegenüber stehen zwei deutliche Problemfelder: Aufgrund der vergleichsweise großen räumlichen Nähe zur Wohnbebauung in Waltersweier werden, insbesondere im Norden des Potentialgebiets, Einschränkungen für Bau und Betrieb zur Einhaltung der erforderlichen Immissionswerte in den nächstgelegenen Wohngebieten erforderlich werden. Diesbezüglich wurden in der Gewerbeflächenpotentialanalyse deutlich günstigere Flächen identifiziert.

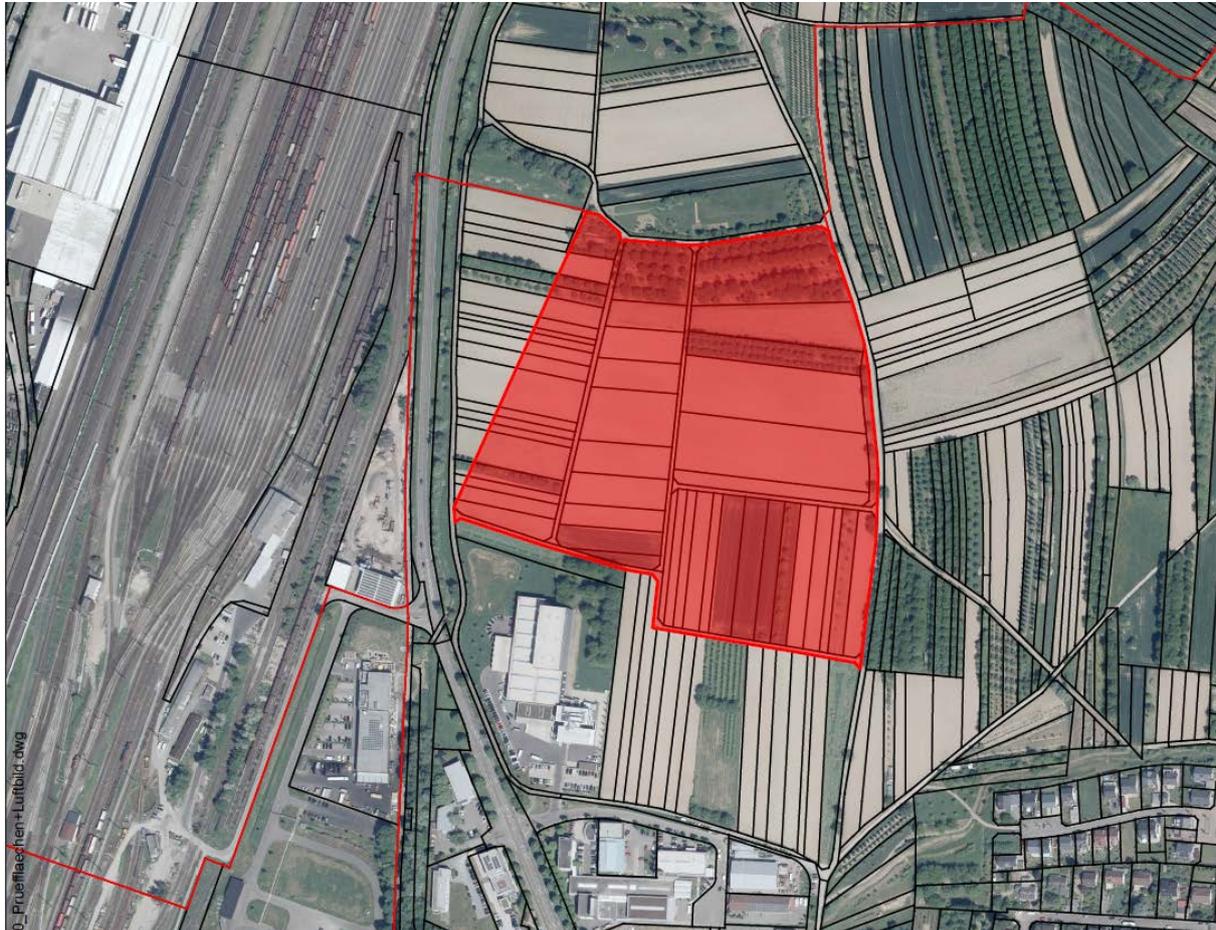
Weiterhin ist eine gewerbliche Entwicklung der Fläche kritisch im Kontext des Dorf- und Landschaftsbilds zu bewerten. Am stark wahrnehmbaren und frequentierten südlichen Ortseingang wird ein weiteres Zusammenwachsen der Ortschaft Waltersweier auf der landschaftlich bedeutsameren Westseite mit Gewerbegebieten vollzogen. Wenngleich mit einem nicht hohen Eigenwert behaftet, ist die Entscheidung für oder wider diese Gebietsentwicklung bedeutsam für die Gesamtentwicklung Waltersweiers. Darüber hinaus bestehen besondere Anforderungen aufgrund der angrenzenden Natura2000-Gebiete und der Lage am Waldrand – diese sind jedoch voraussichtlich fachgutachterlich erfassbar und durch sachgerechte Maßnahmen nach heutigem Sachstand fachlich zu bewältigen.

Das Potentialgebiet weist kein Ausschlusskriterium auf, ist jedoch additiv mit verschiedenen planerischen Herausforderungen belegt. Es ist von einem erhöhten Planungsaufwand auszugehen. Im Norden der Fläche ist davon auszugehen, dass ausschließlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann, im Süden ggf. auch ein vollumfängliches Gewerbegebiet. Aufgrund des räumlichen Kontexts zum Gewerbegebiet Waltersweier besteht vor allem eine Eignung für Betriebserweiterungen.

Potentialgebiet 8: Ober Schambach

Stadtteil Rammersweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

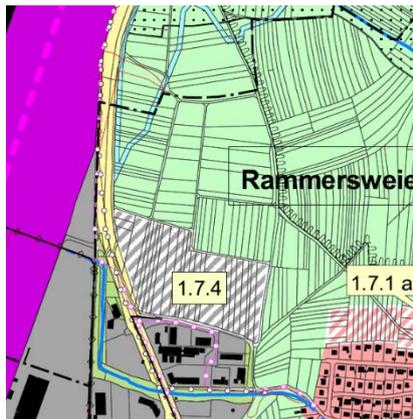
Das Potentialgebiet „Ober Schambach“ im Norden des bestehenden Gewerbegebiets Rammersweier auf der gleichen Gemarkung umfasst eine Fläche von ca. 9 ha. Das Gebiet weist von Nordwesten nach Südosten (500 m Luftlinie) eine Differenz von maximal acht Metern und ist somit leicht geneigt.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Gemarkungsgrenze zu Bohlsbach,
- im Westen an die Moltkestraße, landwirtschaftliche Flächen und ein Regenrückhaltebecken,
- im Süden an das bestehende Gewerbegebiet Rammersweier und die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Gewerbeflächenreserve 1.7.4 sowie
- im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Potentialgebiet ist in seiner aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau geprägt, wobei der Ackerbau im Süden überwiegt.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenburg wird durchgehend landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Sonstiges					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Osten grenzt das Potentialgebiet an einen regionalen Grünzug (Ziffer 18).

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich am äußersten westlichen Rand des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord, darüber hinaus aber außerhalb eines engen räumlichen Zu-

sammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.). Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Durch die Trasse der Rheintalbahn sowie den Güterbahnhof im Westen und das bestehende Gewerbegebiet im Süden sind Landschaftsbild und Erholungsfunktion im Plangebiet bereits vorbelastet. Auch stehen gerade im Hinblick auf die Naherholung besser geeignete und minder immissionsbelastete Flächen zur Verfügung. Gleichzeitig würde jedoch hier die bisherige Bebauungsgrenze Rammersweiers zur Siedlungszäsur Richtung Ebersweier überschritten und die bauliche Nutzung des Raums merkbar ausgeweitet.

Eine maßgebliche Bedeutung der Fläche für die Natur wird nicht erkannt, für den Belang des Landschaftsbilds ist die Belastung graduell höher aufgrund der deutlichen Ausdehnung des Siedlungsraums.

3.2.3 *Landwirtschaft*

Das Potentialgebiet (ca. 9 ha) wird heute vollständig landwirtschaftlich genutzt, jedoch liegen keine Werte aus einer landwirtschaftlichen Bodenschätzung vor. Auf direkt östlich angrenzenden, bewerteten Flächen wurden Acker- und Grünlandzahl von 60-74 und über 74 angegeben, was einer hohen bis sehr hohen Wertigkeit des Bodens entspricht.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 *Wasser*

Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzzonen von Wasserschutzgebieten, grenzt jedoch im Osten an die Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnung „Appenweier / Effentrich“ an.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche nicht von 100-jährigen oder häufiger auftretenden Hochwasserereignissen betroffen, ein kleiner Teilbereich im Nordwesten befindet sich jedoch innerhalb eines potentiell von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichs.

Anmerkung: Hier wurde bereits bei der Flächensuche ein dreieckiger Ausschnitt zwischen Potentialgebiet und Moltkestraße aufgrund der Betroffenheit von HQ₁₀₀ und Nutzung als Hochwasserrückhaltebecken vollständig ausgespart.

Für das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine mittlere Eignung auf.

3.2.5 *Verkehr*

Das Potentialgebiet ist über die Moltkestraße nach Norden an die Bundesstraße 3 und über die Bundesstraße 28 an die Bundesautobahn 5 (Anschlussstelle Appenweier) und damit an das (über-)örtliche Straßennetz angeschlossen. Es ist weiter über die Moltkestraße und die Rammersweierstraße nach Süden, über den Stadtkern Offenburgs an die B 3/33 und die Bundesautobahn 5 (Anschlussstelle Offenburg) an das (über-)örtliche Straßennetz angeschlossen.

Eine Nutzung der Ortsdurchfahrt von Rammersweier wird im Regelfall nicht erforderlich, es ist jedoch davon auszugehen, dass ein relevanter Anteil des von dieser potentiellen Gewerbefläche ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs durch die nördliche Oststadt und das Stadtzentrum fließen wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Moltkestraße verkehrstechnisch bereits aktuell stark beansprucht wird.

Bei Realisierung der Nordquerung bestünde über die Englerstraße und Otto-Hahn-Straße eine Anbindung an die B3/33 und die Anschlussstelle Offenburg der A5 unter Vermeidung des Stadtzentrums.

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets zur Herstellung einer Binnenerschließung muss nach Süden zur Straße Brücklesbünd im bestehenden Gewerbegebiet Rammersweier erfolgen. Aufgrund der Gesamtgröße des Gebiets sind grundsätzlich verschiedene Systeme zur Binnenerschließung, abgestimmt auf nachgefragte Zuschnitte der Gewerbegrundstücke möglich.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 3,5 km.

Die nächstgelegene Bushaltestelle, Gewerbegebiet Rammersweier, befindet sich an der Moltkestraße. Das Potentialgebiet befindet sich überwiegend innerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt, der jedoch nicht über einen besonders günstigen Takt verfügt. Günstigere Haltepunkte befinden sich jedoch nicht mehr in einer fußläufig vertretbaren Entfernung. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als auskömmlich zu werten.

Aufgrund der Lage im Osten/Mitte des Stadtgebiets ist die Distanz zur Autobahn vergleichsweise groß, zudem ist in vielen Fällen von der Erforderlichkeit der Durchfahrung des Stadtkerns auszugehen, der bereits über eine hohe Verkehrsbelastung verfügt. Demgegenüber verfügt das Gebiet über eine vergleichsweise gute Anbindung an den Güterverkehr über die Schiene. Die aktuelle Anbindung des Gewerbegebiets Rammersweier an das Netz der Stadtbuslinien ist – insbesondere im vergleichsweise engen Kontext des Gewerbegebiets zur Innenstadt – ungünstig zu bewerten. Im Falle einer erheblichen Erweiterung des Gewerbegebiets ist hier Verbesserung der Netzabdeckung anzustreben.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine mittlere Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt nach Südosten ca. 160 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden am westlichen Ende der Vieux-Thann-Straße in Rammersweier.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf.

Sofern das Potentialgebiet für eine gewerbliche Entwicklung ausgewählt wird, ist die Wirksamkeit des vorhandenen und – bei einer erst mittel- oder langfristig erfolgenden Entwicklung – eines dann ertüchtigten aktiven Schallschutzes entlang der Bundesstraße (Lärmschutzwände) auf ihre Wirkung zum Schutz vor ggf. durch ein Gewerbegebiet ausgelöste Schallimmissionen zu prüfen.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich. Diese Option kann im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen noch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumgriff darstellbar, die Festsetzung eines Industriegebiets kommt aufgrund des deutlichen Abstands zur Wohnbebauung in im nordwestlichen Bereich des Potentialgebiets infrage.

Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums durchschnittlich.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 55 Flurstücke, davon 47 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 6,9 %, dies betrifft ausschließlich acht Grundstücke im Besitz der Stadt Offenburg. Die öffentlichen Grundstücke sind dabei über das gesamte Gebiet verteilt.

Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 52 verschiedenen natürlichen und juristischen Personen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 2.077 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von 1,1 Parteien.

Anmerkung: Es kommt zu einer Abweichung zwischen der Fläche des Potentialgebiets und der Gesamtfläche aller erfassten Flurstücke, weil nicht alle betroffenen und geprüften Flurstücke vollumfänglich innerhalb der Potentialfläche liegen.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium bedingt geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Für das gesamte Potentialgebiet wurde ein Prüffall für ggf. ehemals vorhandene, mittelalterliche Siedlung als potentiell, bodenarchäologisches Denkmal festgestellt. Vor einer baulichen Entwicklung ist die Durchführung von Sondierungen, o.ä. Maßnahmen zur Verifizierung des Verdachts und ggf. Rettungsgrabungen oder andere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt. Diese ist, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren mit erhöhten Aufwendungen verbunden, aber voraussichtlich lösbar.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und kann einer gemeinsamen Entwicklung mit dem Potentialgebiet D, der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier zusammen entwickelt werden. Synergieeffekte können mit dem Bestandsgebiet, aber auch mit dem westlich anschließenden Areal des Güterbahnhofs erzielt werden. Möglich ist somit die Entwicklung eines substanziellen, flächenhaften Gewerbebestands im Nordosten des Stadtkerns.

Demgegenüber steht, dass das Gebiet in allen anderen Belange eine durchschnittliche Eignung und somit auch Herausforderungen aufweist – wenngleich keine Ausschlusskriterien oder äußerst erheblichen Erschwernisse festgestellt wurden.

Im Hinblick auf die Belange von Natur, Landschaft und Erholung ist insbesondere zu entscheiden, ob hier die erforderliche Ausdehnung des Siedlungsbereichs nach Norden vorgenommen werden sollte. Aus planerischer Sicht erscheint diese in der Gesamtschau – auch aufgrund des westlich entlang der Moltkestraße weiterreichenden Güterbahnhof-Areals vertretbar. Die Eingriffe in Natur und Erholungsraum können grundsätzlich kompensiert werden.

Im Osten des Potentialgebiets ist im Hinblick auf die potentiell anzusiedelnden Gewerbebetriebe und die planungsrechtliche Steuerung in einem möglichen Bebauungsplan der räumliche Kontext zur (teils aktuell noch geplanten) Wohnbebauung im Bereich „Schleichgässchen“ in Rammersweier zu berücksichtigen und zu bewältigen. Dies erscheint, auch im Kontext der bereits vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten, als planerisch lösbar und vertretbar.

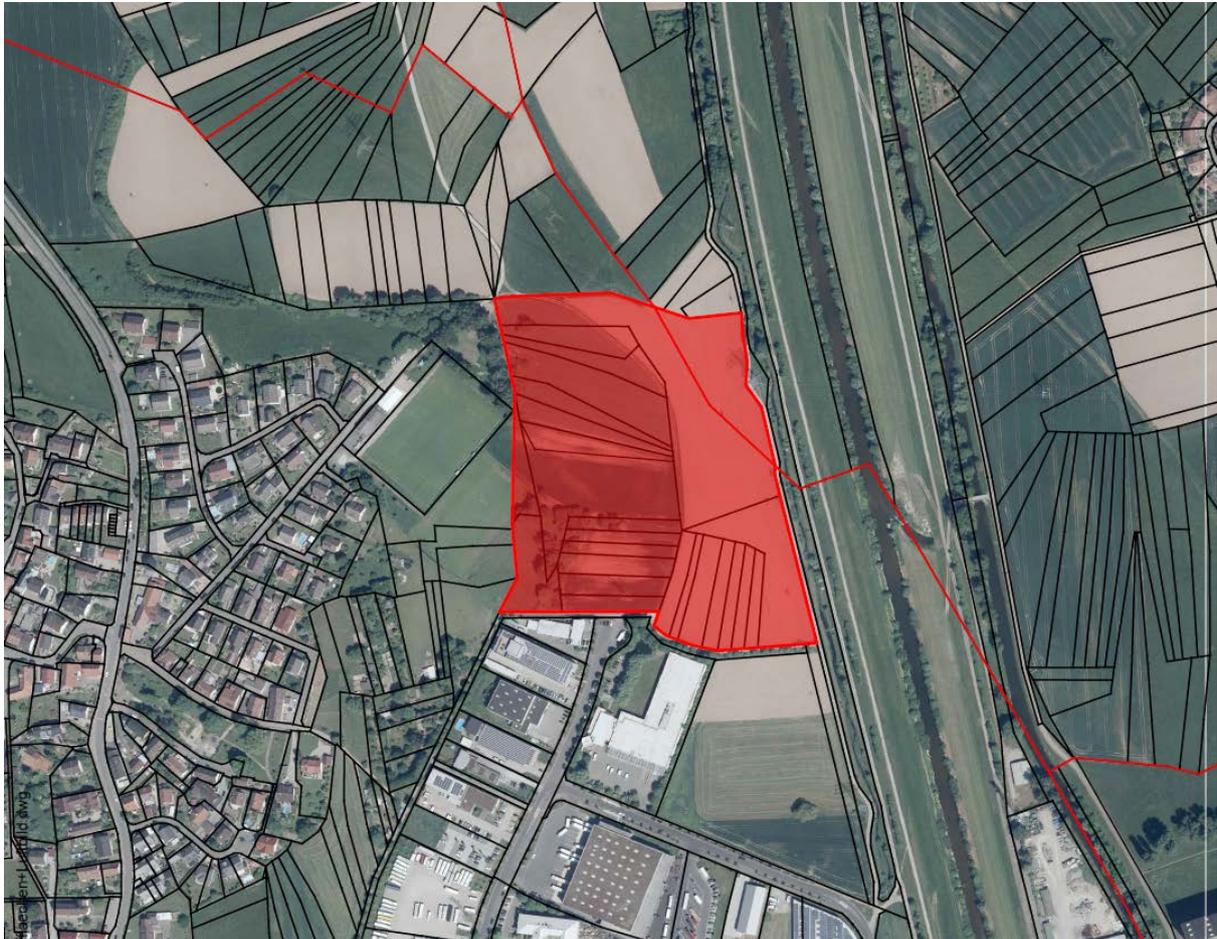
Das Gesamtgebiet ist mit dem Faktum belastet, dass ein nicht unerheblicher Anteil seines motorisierten Ziel- und Quellverkehrs durch die Oststadt (insb. Moltkestraße) und das Stadtzentrum zu- und abfließt. Bei einer Auswahl des Gebiets und insbesondere bei der Formulierung einer Ansiedlungspolitik ist es empfehlenswert einen Branchenmix anzustreben, der mit einem vergleichsweise geringen Schwerlastaufkommen verbunden ist.

Insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsstruktur, mit nur einem geringen Anteil öffentlicher Flächen, erscheint das Potentialgebiet für eine schnelle Entwicklung eher ungeeignet. Der Aufwand und die Komplexität von Planung und Grunderwerb sind als hoch einzustufen. Jedoch kann hier aus planerischer Sicht in durchaus interessantes und lohnenswertes Potential erkannt werden, das insbesondere auch eine Eignung für eine Angebotsplanung besitzt. Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

Potentialgebiet 9: Im Angeräckerle

Stadtteil Waltersweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

Das Potentialgebiet „Im Angeräckerle“ im Norden des bestehenden Gewerbegebiets Waltersweier auf der gleichen Gemarkung (sowie auf einer untergeordneten Teilfläche im Nordosten auf Gemarkung Bühl) umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Das Gebiet ist in hohem Maß eben.

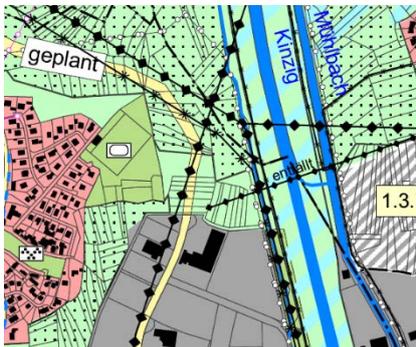
Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen an die Ortschaft Waltersweier (Untere Matten, Sportplatz),
- im Süden an das bestehende Gewerbegebiet Waltersweier (Hanns-Martin-Schleyer-Straße) und
- im Osten an den Kinzigdamm an.

Das Potentialgebiet ist in ihrer aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Ackerbau geprägt, wobei der Ackerbau im Süden überwiegt. Von Südwesten nach Nordosten sowie entlang des nördlichen Rands des Plangebiets verlaufen oberirdisch geführt 110 kV-Leitungen sowie von Südosten nach Nordwesten eine unterirdische Gashauptleitung. Zur in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden

Bahnstromleitung gibt es Überlegungen, diese mittelfristig aus dem Siedlungszusammenhang heraus zu verlegen.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird durchgehend landwirtschaftliche Fläche dargestellt, im Norden überlagert mit einem Suchraum für Ausgleichsflächen. Von Süden nach Nordwesten wird das Potentialgebiet durch den Korridor für die perspektivisch vorgesehene Ortsumgehung Waltersweier durchquert.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Sonstiges					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.). Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotop

gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst, geschützte Feldhecken sind jedoch am Kinzigdamm vorhanden. Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg wurde ein Teilbereich der Fläche mit der höchsten Priorität für den Kompensationsflächenpool (Anlage von Ausgleichsflächen) belegt.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Der Untersuchungsraum ist, als ausschließlich ackerbaulich genutzte Fläche, mit Ausnahme einer Gehölzgruppe vergleichsweise monostrukturell beschaffen und im Hinblick auf das Landschaftsbild durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet vorbelastet. Der Kinzigdamm hingegen, an welchen die Fläche im Osten angrenzt, stellt eine wichtige Verbindung zu Fuß und mit dem Fahrrad in den Landschaftsraum nördlich von Offenburg dar, dessen Wert durch ein Weitervorrücken des Gewerbegebiets nach Norden im Hinblick auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion gemindert werden könnte. Das Gebiet könnte weiterhin einen Trittstein zur Kinzig für die Ortschaft bilden, jedoch bestehen hier aktuell keine Wegebeziehungen.

Aus diesen Gründen ist das Potentialgebiet im Landschaftsplan-Entwurf sowohl Teil des „Äußeren Grünen Rings“, eines der zentralen Ziele des Landschaftsplan, welcher die Herstellung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen Grün- und Freiflächen am Siedlungsrand Offenburgs zum Ziel hat sowie Teil eines Bereichs, der im Landschaftsplan der Stadt Offenburg zur Sicherung und Entwicklung gliedernden Freiräumen zwischen den Siedlungen vorgesehen ist.

Das Gebiet weist aus ökologischer Sicht keine erhöhte Wertigkeit auf, jedoch stellt es bisher den Beginn der Freiraumstrukturen entlang der Kinzig nach Norden dar.

Hieraus ergibt sich gesamthaft eine mittlere Eignung des Gebiets im Hinblick auf dieses Kriterium.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich (primär Ackerbau) genutzt. Es handelt sich um ca. 5,8 ha Ertragsfläche. Bezüglich des für die Landwirtschaft maßgeblichen Bodenwerts wird die Acker- und Grünlandzahl überwiegend mit 35-59 angegeben, was einer mittleren Wertigkeit entspricht. Für die – vergleichsweise kleinflächigen – Flurstücke direkt im nördlichen Anschluss an die Hanns-Martin-Schleyer-Straße wird allerdings eine höhere Acker- und Grünlandzahl von 74-60 angegeben, was einer hohen Wertigkeit des Bodens entspricht.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche in mittlerem Umfang betroffen.

3.2.4 Wasser

Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzzonen von Wasserschutzgebieten. Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist das Potentialgebiet nicht von 100-jährigen oder häufigeren Hochwasserereignissen, jedoch von extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) betroffen.

Im Hinblick auf das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine durchschnittliche Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

An das überörtliche und überregionale Straßennetz ist das Potentialgebiet nach Süden über die Hanns-Martin-Schleyer-Straße und das bestehende Gewerbegebiet Waltersweier an die B 33a zur BAB 5 angeschlossen. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung in geringem Umfang durch von Norden kommenden regionalen / örtlichen Verkehr in das Gewerbegebiet auf der Ortsdurchfahrt von Waltersweier ist nicht auszuschließen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets wird fast ausschließlich über eine Verlängerung der Stichstraße Hanns-Martin-Schleyer-Straße mit nach Norden verrückter Wendemöglichkeit, ohne weitere Anbindung für den motorisierten Individual- und Schwerlastverkehr nach Waltersweier erfolgen.

Das Potentialgebiet befindet sich vollständig innerhalb des 500-Meter-Radius um die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Im Drachenacker. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als günstig zu werten. Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 3,5 km.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Möglichkeiten zur Binnenerschließung des Gebiets sind positiv einzuschätzen, ein ÖPNV-Anschluss ist bereits vorhanden. Im Hinblick auf das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute bis sehr gute Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt nach Westen ca. 130 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden am östlichen Ende der Abt-Fulrad-Straße in Waltersweier.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf. Zwischen der Wohnbebauung und dem Potentialgebiet befindet sich ein Sportplatz, hier ist jedoch kein erheblicher Nutzungskonflikt erkennbar.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich. Das Erfordernis der Anwendung dieser Option kann im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen noch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumfang darstellbar, die Ausweisung eines Industriegebiets ist nicht möglich. Eine schalltechnische Beurteilung und ggf. auch die Betrachtung weiterer Belange des Immissions-schutzes (Stäube, Gerüche) wird in einem potentiellen Bebauungsplanverfahren erforderlich werden.

Insgesamt ist die Eignung des Gebiets im Hinblick auf dieses Kriterium durchschnittlich zu bewerten.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 22 Flurstücke, davon 11 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 59%, davon befinden sich 10 Grundstücke im Besitz der Stadt Offenburg und ein Grundstück im Eigentum des Landes Baden-

Württemberg (Liegenschaftsverwaltung). Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 9 Einzeleigentümer*innen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 1.517 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von 0,8 Parteien. Eine Entwicklung des Gebiets ist, trotz des räumlichen Verbunds der Grundstücke in öffentlichem Eigentum, nur in Verbindung mit der zusätzlichen Akquise privater Grundstücke möglich.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium gut geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Von der oberirdisch geführten 110 kV-Freileitung sind nach EN 50341 die erforderlichen Abstandsflächen für Gebäude und Verkehrsanlagen zu ermitteln und einzuhalten. Bezüglich einer ggf. möglichen Unterbauung der Freileitung ist im Vorfeld einer abschließenden Einstellung der Fläche in die vorbereitende Bauleitplanung eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich. Die Gashauptleitung ist ebenfalls bei einer potentiellen baulichen Entwicklung der Fläche beachtlich.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren ergänzenden Anforderungen bekannt.

4. Bewertung der Standorteignung

Die Fläche ist aus verkehrlicher Sicht unproblematisch und gut angebunden. Stadtplanerisch stellt sie eine organische Erweiterung des Gewerbegebiets Waltersweier dar und ist mit den im Regionalplan formulierten Zielen der Raumordnung vereinbar. Synergieeffekte und die unmittelbare räumliche Verknüpfung als dessen Fortsetzung mit dem bestehenden Gewerbegebiet über die Hanns-Martin-Schleyer-Straße machen das Gebiet für eine gewerbliche Nutzung darüber hinaus attraktiv. Das Potentialgebiet weist in der Gesamtschau die günstigste Eigentumsstruktur aller neu betrachteten, für eine Angebotsplanung geeigneten Potentialgebiete auf.

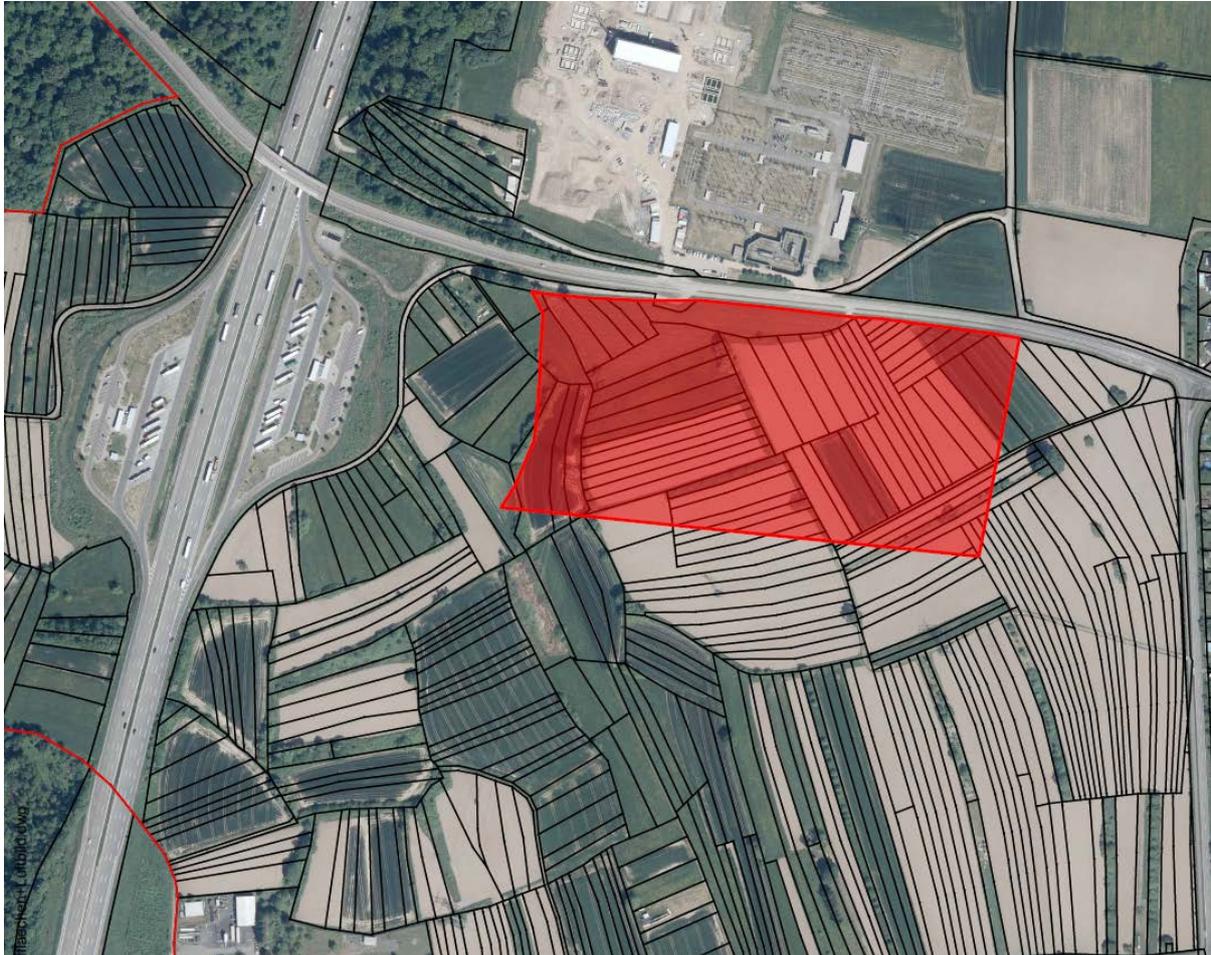
Bei einer Auswahl des Potentialgebiets ist die Gewährleistung eines ausreichenden Schutzniveaus von durch eine gewerbliche Entwicklung potentiell induzierter Emissionen sicherzustellen. Die potentiellen Gewerbeflächen rücken nicht näher an die Wohnbebauung im Quartier „Mattenweg“ heran als der Bestand an Hanns-Martin-Schleyer-Straße. Kritisch zu betrachten ist die weitere, bauliche Inanspruchnahme des Freiraums entlang der Kinzig, der auch Teil des „Äußeren Grünen Rings“ um die Kernstadt Offenburgs ist, welche auch zu einer weiteren Einfassung der Ortschaft Waltersweier mit gewerblicher Nutzung führen würde. Hier ist im Vergleich jedoch anzumerken, dass es sich um eine nur vergleichsweise kleine Fläche handelt (5,8 ha) und die Vergleichsfläche im Stadtteil – das Potentialgebiet 7 / In der Spöck – diesbezüglich minder günstig zu beurteilen ist. Gleichwohl wird eine besonders hochwertige Integration dieses Potentialgebiets in den Landschaftsraum bei einer möglichen Entwicklung erforderlich.

Das Potentialgebiet weist eine gute bis durchschnittliche Eignung für eine gewerbliche Entwicklung, gleichermaßen für eine Angebotsplanung und mögliche Betriebserweiterungen, auf. Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen wird ggf. die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets erforderlich. Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

Potentialgebiet 10: Ziegelacker

Stadtteil Weier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

Das Potentialgebiet „Ziegelacker“ auf Gemarkung Weier zwischen der Ortschaft und der Bundesautobahn A5 umfasst im Kern eine Fläche von ca. 7,1 ha. Eine Ausdehnung nach Südwesten um ca. 12,1 ha ist grundsätzlich möglich. Das Gebiet ist in hohem Maß eben. Nachfolgend wird der kleinräumigere Flächenzuschnitt genauer betrachtet.

Der Untersuchungsraum grenzt

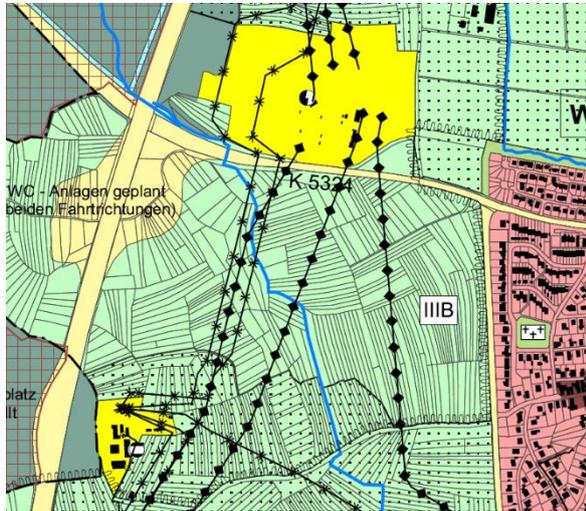
- im Norden an die Kreisstraße 5324 zwischen Weier und Hesselhurst sowie ein Umspannwerk (Netze BW GmbH und Transnet GmbH),
- im Westen an die A5, der Rastplatz Waldmatten Ost und einen – aktuell in Planung befindlichen – Lärmschutzwall sowie
- im Süden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Ungefähr 350 m südwestlich des Potentialgebiets befindet sich eine Betriebsanlage der terranets bw GmbH (Gasversorgung). Durch das Gebiet verlaufen, jeweils von

Süden nach Norden, drei oberirdische 100 kV-Leitungen und zwei unterirdisch verlegte Gashauptleitungen.

Das Potentialgebiet ist in ihrer aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau sowie Grünland geprägt.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird durchgehend landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet weist eine Entfernung von ca. 600 m Luftlinie zu den östlichen, deckungsgleich verlaufenden Grenzen des FFH-Gebiets Untere Schutter und Unditz und des Vogelschutzgebiets „Gottswald“ auf. Im Zwischenraum befindet sich die BAB 5, die eine deutliche Zäsur im Natur- und Landschaftsraum ausbildet. Die Erforderlichkeit, zumindest, einer Vorprüfung der Verträglichkeit der Gebietsentwicklung mit den Erhaltungszielen der beiden Natura2000-Gebieten kann nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, etc.).

Ganz oder teilweise im Untersuchungsbereich wurden vier gesetzlich geschützte Biotope kartiert:

- Feldhecken und Weidengebüsche in den Waldmatten, Teilfläche 1, mit 128 m² auf FIST.-Nr. 441, Gemarkung Weier et. al.,
- Feldhecken und Weidengebüsche in den Waldmatten, Teilfläche 2, mit 449 m² auf FIST.-Nr. 660, Gemarkung Weier et. al.,
- Feldhecken und Weidengebüsche in den Waldmatten, Teilfläche 3, mit 178 m² auf FIST.-Nr. 660, Gemarkung Weier et. al.,
- Gehölze Autobahnbrücke Weier mit 360 m² auf FIST.-Nr. 681, Gemarkung Weier et. al.

Auf zwei (kleinflächigen) Flurstücken im Gebiet wurden im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg Streuobstbestände mit einer besonderen Wertigkeit festgestellt.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Das Gebiet ist nur in geringem Maß mit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen tauglichen Wegen erschlossen. Sowohl das Landschaftsbild als auch die Erholungsfunktion werden durch die Nähe zu großen Anlagen der Energie- und Gasversorgung, die Durchschneidung des Raums durch Hochspannungsfreileitungen sowie die räumliche Nähe zur BAB 5, welche zusätzlich mit deutlichen Schalleinträgen verbunden ist, in ihrer Wertigkeit deutlich gemindert. Bezüglich der Lärmbelastung ist von einer Verbesserung nach Errichtung des geplanten Lärmschutzwalls auszugehen.

Im Hinblick auf Landschaft und Erholung besitzt die Fläche – trotz ihrer Lage im Landschaftsraum – eine nur geringe Bedeutung. Ihre ökologische Bedeutung wird – aufgrund der noch zumindest zu würdigenden Nähe zu Natura2000-Gebieten und dem Vorhandensein mehrerer geschützter Biotope als zumindest mittel einzustufen.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet (ca. 7 ha) wird heute vollständig landwirtschaftlich genutzt. Auf der Mehrzahl der erfassten Flurstücke wird eine Acker- und Grünlandzahl von 60-74 angegeben, was einer hohen Wertigkeit des Bodens entspricht. Am östlichen Rand liegt die Acker- und Grünlandzahl mehrere Flurstücke bei über 74, was einer sehr hohen Wertigkeit des Bodens entspricht.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Der Gesamtbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Entlang des Hermenschlaggrabens ist auf einer anteilig untergeordneten Fläche (ca. 2.000 m²) das Potentialgebiet ausgehend vom vorliegenden Datenmaterial von hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ₁₀₀) betroffen. Im Norden ist die Fläche, aufgrund der Verrohung des Grabens unter der Kreisstraße, aufgeweitet, nach Süden verläuft sie in schmaler Führung linear entlang des Grabens an der östlichen Grenze der FSt.-Nrn. 675, 658 und 657/2, wo sie bei letzterem analog zum Graben selbst ausläuft. Darüber hinaus befindet sich der gesamte Untersuchungsbereich, einschließlich der Erweiterungsfläche, im potentiell von extremen / seltenen Hochwasserereignissen betroffenen Bereich.

Für das Kriterium „Wasser“ besteht, leicht eingeschränkt, eine durchschnittliche Eignung. Aufgrund der nur kleinräumigen Betroffenheit durch 100-jähriges Hochwasser wird hier kein stärkerer Abschlag vorgenommen.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet liegt südlich der von Westen nach Weier führenden Kreisstraße 5324. Die leistungsfähigste Route vollständig über klassifizier Straßen in das überörtliche Verkehrsnetz führt nach Osten über die Römerstraße und die Gustav-Heinemann-Straße zur B 3/33a und zur BAB 5 (ca. 5 km).

Es ist davon auszugehen, dass die Verbindung über die Römerstraße deutlich häufiger genutzt werden wird. Als weitere, wichtige überörtliche Verbindung kann die B 33 im Osten über die K 5324 und die Hubertusstraße erreicht werden. Alle Verbindungen nach Osten berühren die Ortsdurchfahrten bzw. den Siedlungsbereich insbesondere von Waltersweier, sowie von Weier, Griesheim oder Bühl. Ferner besteht eine Fahrmöglichkeit über die jedoch nicht für Gewerbeverkehr ausgebaute Hesselhurster Straße nach Griesheim und über die B33 und B28 zur BAB5. Wirtschaftswege westlich der BAB 5 durch den Gottswald in Richtung Süden (westlich des Baggersees Waltersweier) sind nicht zulässig nutzbar.

Die Binnenerschließung des Gebiets kann über die K 5324 erfolgen. Empfehlenswert ist insbesondere eine Ringstraße, ggf. mit einer axialen Verbindung. Grundstückszufahrten können aufgrund der Lage außerorts nicht an der Kreisstraße angeordnet werden.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 5 km. Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Alme, befindet sich in der Kreisstraße in Weier. Das Potentialgebiet befindet sich im Osten noch innerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt, reicht jedoch nach Westen deutlich darüber hinaus. Ein Teil des Wegs zwischen Haltepunkt und Gewerbefläche muss durch den Außenbereich zurückgelegt werden. Bei einer vollumfänglichen Gebietsentwicklung sind Maßnahmen am ÖPNV-Netz zu prüfen.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist verhältnismäßig schwierig, da eine vergleichsweise große Strecke überwunden werden muss, um eine Bundesstraße o.ä. gewichtige Erschließungsstraße zu erreichen. Die Möglichkeiten der Erschließung des Gebiets sind gut, bei der Planung müssen die Anlagen der überörtlich-technischen Infrastruktur beachtet werden. Die Erreichbarkeit des Gebiets durch Medien des Umweltverbunds (zu Fuß, Fahrrad, ÖPNV) sind unterdurchschnittlich und aufgrund der insularen Lage im Außenbereich besonders nutzerunfreundlich.

Im Hinblick auf das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine eingeschränkte Eignung auf.

3.2.6 *Sensible Umgebungsnutzungen*

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt nach Osten ca. 170 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden westlich entlang der Straße In der Streng in Weier.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene, anthropogene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf.

600 m weiter westlich beginnt sowohl ein Vogelschutzgebiet als auch ein FFH-Gebiet. Die Verträglichkeit der Ausweisung eines Gewerbegebiets oder eines Industriegebiets deutlich außerhalb des bisherigen Siedlungskontexts mit einer relativen Nähe zu diesen Schutzgebietskulissen bedarf einer fachgutachterlichen Überprüfung, insbesondere im Hinblick auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse, für welche die Bundesautobahn keine nicht überbrückbare Trennwirkung besitzt. Eine abschließende Aussage ist auch bezüglich dieses Kriteriums nur nach Durchführung einer Natura2000-Vorprüfung möglich. Aktuell wird jedoch von einer grundsätzlich gegebenen Machbarkeit ausgegangen.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich. Diese Option kann im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen insbesondere im Osten des Gebiets noch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumfang darstellbar, die Festsetzung eines Industriegebiets kommt aufgrund des deutlichen Abstands zur Wohnbebauung vor allem in der westlichen Hälfte des Potentialgebiets infrage, eine genauere Prüfung ist hier jedoch im Hinblick auf die Nähe zu den Schutzgebieten erforderlich. Insgesamt zeigt die Bewertung dieses Kriteriums aktuell eine gute bis durchschnittliche Eignung auf.

3.2.7 *Eigentumsstruktur*

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 60 Flurstücke, davon 43 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 35,8 %, davon befinden sich alle (17) Grundstücke im Eigentum der Stadt Offenburg. Der Schwerpunkt des städtischen Eigentums im räumlichen Kontext des Potentialgebiets liegt auf den Flächen für den entlang BAB 5 geplanten Lärmschutzwall, innerhalb des Gebiets befindet sich die Mehrzahl der städtischen Grundstücke nicht in einem räumlich geschlossenen Zusammenhang, der bereits eine partielle Entwicklung ermöglichen könnte.

Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von insgesamt 36 privaten oder juristischen Personen. Durchschnittlich umfasst ein Privatgrundstück dabei eine Fläche von 1.191 m² und befindet sich im Eigentum von 0,84 Parteien.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium durchschnittlich geeignet.

3.2.8 *Ergänzende Anforderungen*

Südlich an das Potentialgebiet angrenzend ist ein Prüffall für ein pot. bodenarchäologisches Denkmal (Ziegelei, Neuzeit), dessen Denkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG noch untersucht werden muss. Vor einer baulichen Entwicklung des Gebiets ist zu

erörtern, inwiefern diese Fläche betroffen ist und Erkundungsmaßnahmen (bspw. Sondierungen) durchgeführt werden müssen.

Von den drei oberirdisch geführten, das Gebiet von Norden nach Süden durchlaufenden 110 kV-Freileitungen sind nach EN 50341 die erforderlichen Abstandsflächen für Gebäude und Verkehrsanlagen zu ermitteln und einzuhalten. Bezüglich einer ggf. möglichen Unterbauung der Freileitung oder sonstiger, unter den Leitungstrassen möglichen Nutzungen ist im Vorfeld einer abschließenden Einstellung der Fläche in die vorbereitende Bauleitplanung eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich. Die Belange der Gashauptleitung sind ebenfalls bei einer baulichen Entwicklung des Gebiets zu bewältigen.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren ergänzenden Anforderungen bekannt. Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt. Diese ist, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren mit erhöhten Aufwendungen verbunden, aber voraussichtlich lösbar.

4. Bewertung der Standorteignung

Positiv ist zu bewerten, dass im Raum zwischen Weier und der Bundesautobahn ein großes Flächenangebot, auch über den hier näher geprüften ca. 7 ha großen Kernbereich hinweg, besteht. Durch die großen Anlagen der technischen Infrastruktur (Umspannwerk, Gasverteiler) und die Autobahntrasse einschließlich des dort geplanten Walls ist dieser Landschaftsraum, der im räumlichen Kontext der Gesamtstadt nur eine geringe Prominenz und einen niedrigen Freizeitwert besitzt, bereits stark anthropogen vorbelastet, was die nachteilige Bewertung der isolierten Lage außerhalb des Siedlungskontexts deutlich mindert. Auch weist das Gebiet, besonders im Westen, eine deutliche Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen auf, was sich günstig auf die Möglichkeit der Ausübung gewerblicher Nutzungen auswirkt.

Im Vorfeld einer Gebietsentwicklung ist die Lage einer (räumlich untergeordneten) Teilfläche in einem Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) zu prüfen und zu bewältigen.

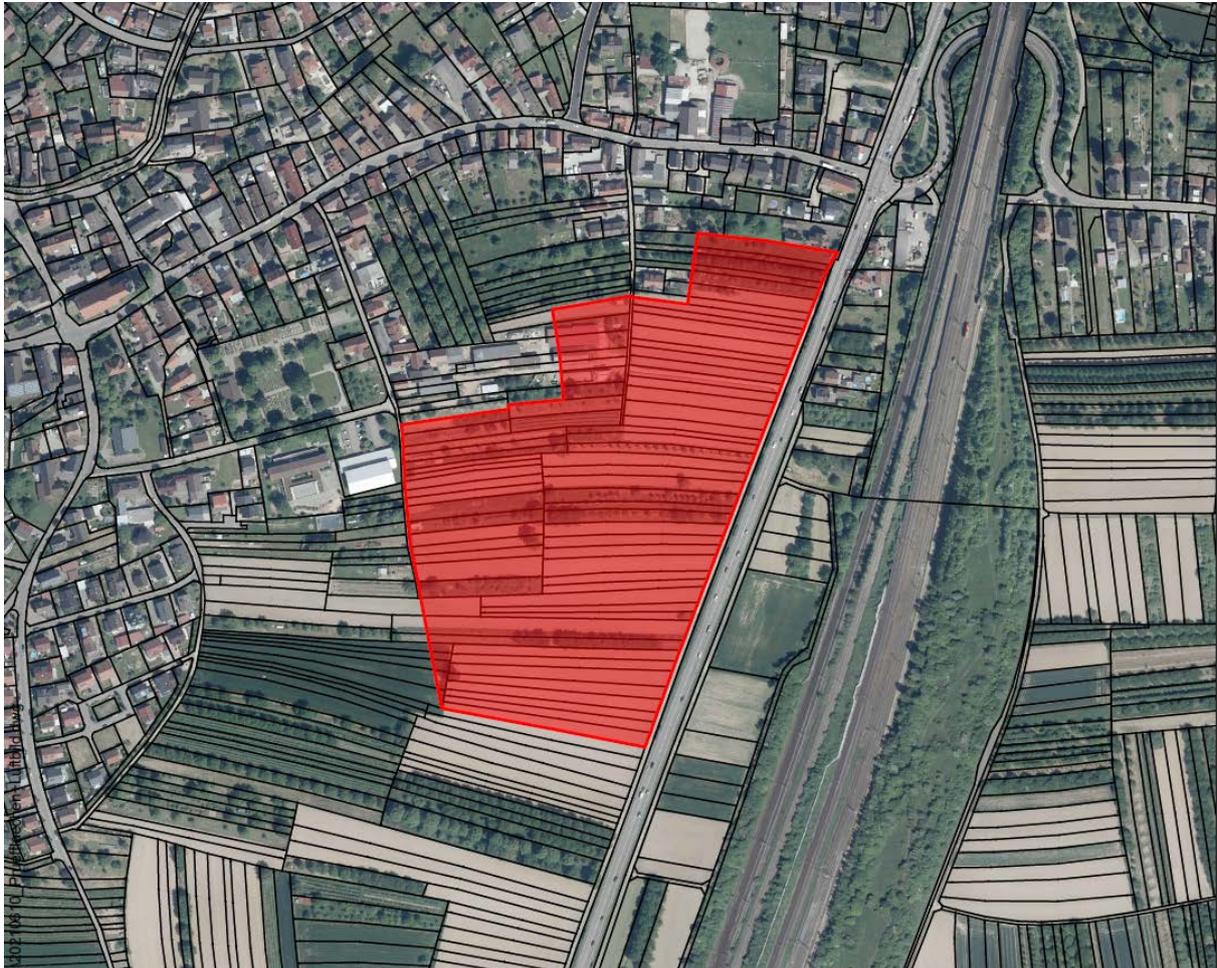
Im Hinblick auf das Kriterium „Verkehr“ ist das Gebiet jedoch nur von geringer Eignung. Bei der Binnenerschließung müssen zudem die drei Trassen für Hochspannungsfreileitungen, von denen ergänzend Restriktionen auf die Errichtung von hochbaulichen Anlagen ausgehen, berücksichtigt werden. Bei der Außenanbindung bestehen vergleichsweise weite Wege zu HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN und insbesondere dem überörtlichen Straßennetz, was ggf. zu einer spürbaren Mehrbelastung der Ortslage insb. von Waltersweier führen kann. Durch die periphere Lage wird auch die Erreichbarkeit und Adressbildung für Gewerbetriebe erschwert, was die Attraktivität des Standorts für viele Interessenten mindern kann. Synergieeffekte in einem räumlichen Bezug über das Gebiet hinaus sind nicht möglich. Eine Eignung weist das Potentialgebiet perspektivisch am ehesten für flächenintensive Gewerbebetriebe auf, die einen hohen Freiflächenanteil für Lagerflächen oder Betriebsabläufe im Außenbereich benötigen.

Insgesamt ist das Potentialgebiet nur äußerst eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, weshalb aktuell keine Empfehlung erfolgt. Bei einer Verbesserung der verkehrlichen Anbindung dieses Gesamtbereichs im Stadtraum kann zu einem späteren Zeitpunkt ggf. eine günstigere Einschätzung getroffen werden. Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

Potentialgebiet 11: Ober-Sommerfeld

Stadtteil Windschläg

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

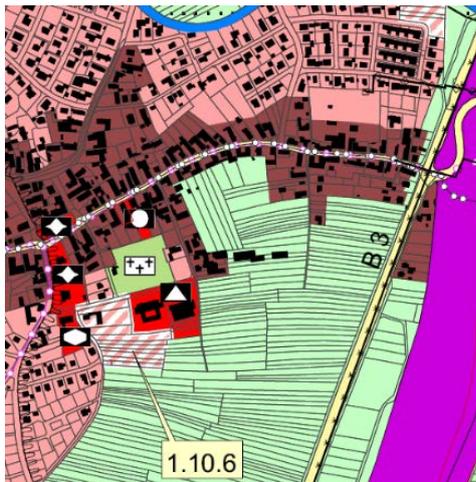
Das Potentialgebiet „Ober Sommerfeld“ auf Gemarkung Windschläg zwischen der südwestlichen Ortslage und der Bundesstraße B3 umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Eine Erweiterung nach Südwesten ist grundsätzlich möglich. Das Gebiet ist in hohem Maß eben.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an die Bebauung entlang der Windschläger Straße,
- im Westen an landwirtschaftlich Flächen, Betriebsstellen und die Turnhalle,
- im Süden an landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- und im Osten an die Bundesstraße B3 an.

Das Potentialgebiet ist in ihrer aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau geprägt. Wenngleich es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, ist sie durch den starken Siedlungskontext vorgeprägt.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird durchgehend landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein rechts-wirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Süden schließt – ggf. mit leichtem Abstand – das Potentialgebiet an eine regionale Grünzäsur (Ziffer 11) an.

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.). Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst. Für einige der Streuobstbestände im Gebiet wurde im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg eine besondere Wertigkeit festgestellt.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Heute prägt das Gebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche erheblich den südlichen Ortseingang Windschlägs über die B3 (Appenweierer Straße), da sich das Dorf mit Ausnahme des Bereichs an der Einmündung der Windschläger Straße stets von der Bundesstraße räumlich abgesetzt entwickelt hat. Bei der Entwicklung des Gebiets würde ein neuer Ortseingang geschaffen, was in einer Planung im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen ist.

Durch die geringe Erschließung mit Fuß- und Radwegen, die bestehende Lärmbelastung und das Vorhandensein besser geeigneter Alternativen spielt das Gebiet eine nur sehr untergeordnete Rolle für die Naherholung.

Aus ökologischer Sicht liegen aktuell keine Indizien auf eine Bedeutung der Fläche hin, für die Erholung besitzt das Potentialgebiet darüber hinaus keine Funktion. Die Belange von Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich auch bei einer perspektivischen Bebauung des Gebiets berücksichtigt und bewältigt werden.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet (ca. 8,6 ha) wird heute vollständig landwirtschaftlich genutzt. Auf der Mehrheit der geprüften Flurstücke wurden Acker- und Grünlandzahl von über 74 angegeben, was einer sehr hohen Wertigkeit des Bodens entspricht.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Die Fläche befindet sich vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnung „Appenweier / Effentrich“.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche weder von 100-jährigen oder häufigeren noch extremen/selteneren Hochwasserereignissen betroffen.

Für das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet, das unmittelbar westlich an eine Bundesstraße angrenzt, ist über die B3 / Appenweiererstraße nach Norden an die B 28 und die BAB-Anschlussstelle Appenweier / Oberkirch und nach Süden, über das Stadtzentrum Offenburg und die B 33(a), an die BAB-Anschlussstelle Offenburg an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Ziel- und Quellverkehr aus dem Potentialgebiet gleichermaßen nach Norden und Süden abfließen wird. Die Ortsdurchfahrt des Ortskern Windschlägs (Windschläger Straße) ist hiervon potentiell nicht oder nur in sehr untergeordnetem Maß betroffen.

Für die Herstellung der Binnenerschließung muss ein Anschlusspunkt an die B 3 mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt werden. Ob und unter welchen Voraussetzungen angesichts der hohen Belastung der B 3 ein direkter Anschluss möglich ist, wurde bisher nicht abgefragt. Die Zahl der Anschlusspunkte an Bundesstraßen ist dabei zu minimieren, die Neuanlage einzelner privater Grundstückszufahrten ist hier – aktuell außerhalb der geschlossenen Ortschaft – nicht möglich. Voraussichtlich muss – bei Feststellung der grundsätzlichen Machbarkeit eines Anschlusspunktes – eine Abbiegespur angelegt werden. Aufgrund des großen Flächendargebots im Ober-Sommerfeld ist diese Lösung hier grundsätzlich besser möglich als bei dem gegenüberliegenden Potentialgebiet Mittel-Breitfeld (s. Potentialgebiet 12). Trotzdem stellt dieser Aspekt eine Erschwernis und Unsicherheit für die Planung dieses Gebiets dar.

Bei einer vollumfänglichen Entwicklung des dargestellten Potentialgebiets bieten sich verschiedene Optionen für eine interne Erschließung. Anschlusspunkte an das westlich anschließende Straßennetz der Ortschaft Windschlag sollten für den motorisierten Verkehr jedoch minimiert oder gänzlich vermieden werden, um hier keine Mehrbelastungen durch Ausweichverkehre auszulösen.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 4 km. In vergleichbarer Entfernung ist auch der Bahnhof Appenweier erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Appenweierstraße, befindet sich in der Appenweierstraße, nördlich des Potentialgebiets, das sich überwiegend innerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt erstreckt. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als überwiegend günstig zu werten, auch wenn eine Strecke entlang der Bundesstraße zurückgelegt werden muss.

Aufgrund der Lage unmittelbar an einer Bundesstraße ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz unter der Voraussetzung eines direkten Anschlusses äußerst gut, deshalb gleichzeitig aber auch die lokale Anbindung der internen Erschließung des Gebiets mit besonderem Prüfbedarf behaftet.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.6 *Sensible Umgebungsnutzungen*

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt ca. 50 m am südlichen Abschluss der Obersommerfeldstraße bzw. 140 m zum östlichen Ende der Sommerfeldstraße.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich die Bebauung entlang der Windschläger Straße, die einem faktischen Mischgebiet gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht und einen hohen Anteil an Wohnnutzung aufweist, nur in 80-100 m Entfernung nördlich des Potentialgebiets befindet.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich. Diese Option muss im vorliegenden Fall aufgrund der sehr geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen gewählt

werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumfang darstellbar, wenngleich im Hinblick auf die sehr geringen Abstände zu den aktuell primär durch Wohnnutzung belegten Dorfbereiche entlang des Weststrands des Potentialgebiets deutliche Nutzungseinschränkungen erforderlich werden. Eine fachgutachterliche Überprüfung der Anforderungen des Immissionsschutzes wird in einem ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zwingend erforderlich.

Insgesamt ist das Potentialgebiet in diesem Kriterium nur eingeschränkt geeignet.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 75 Flurstücke, davon 72 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 4 %, davon befinden sich alle (3) Grundstücke im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von insgesamt 51 privaten oder juristischen Personen. Durchschnittlich umfasst ein Privatgrundstück dabei eine Fläche von 1.292 m² und befindet sich im Eigentum von 0,7 Parteien. Hierbei handelt es sich um die im Vergleich ungünstigste Ausgangssituation in allen hier betrachteten Potentialgebieten.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium bedingt geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Von der Bundesstraße ist gem. § 9 Abs. 1 FStrG ein Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten. Eventuell mögliche, abweichende Regelungen sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt. Diese ist, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren mit erhöhten Aufwendungen verbunden, aber voraussichtlich lösbar.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet weist verschiedene, positive Eignungen für eine gewerbliche Entwicklung der Fläche auf: Aus ökologischer und landschaftlicher Sicht ist eine Nutzung vergleichsweise unbedenklich, städtebaulich könnte eine Verbindung zur Ortschaft geschaffen werden können. Verkehrlich ist die unmittelbar an der B3 liegende Fläche sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ob und unter welchen Bedingungen ein direkter Anschluss möglich wäre, ist allerdings noch nicht abgestimmt und abschließend zugesichert. Die Binnenerschließung kann unter Vermeidung von Verkehrsflüssen in die Wohngebiete der Ortschaft erfolgen.

Durch die relative Nähe zur Wohnbebauung in Windschlag sind Einschränkungen der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Immissionsschutz insbesondere im Norden und Westen des Potentialgebiets wahrscheinlich. Im Gegenzug kann bei der Wahl eines geeigneten, städtebaulichen Konzepts für die Fläche ggf. auch ein gradueller Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm durch die dort entstehenden Baukörper für die westlich liegende Wohnbebauung erreicht werden gegenüber der Ist-Situation einer freien Fläche.

Im Gesamtvergleich äußerst ungünstig zu werten sind die Eigentumsverhältnisse. Nur 4% der Flächen befinden sich im öffentlichen Eigentum, darüber hinaus ist die

Situation der Grundstücke in Privateigentum äußerst fragmentiert. Für eine erfolgreiche Entwicklung, in engem Siedlungskontext, ist die Zustimmung und Mitwirkungsbereitschaft vieler Personen erforderlich, was einen erheblichen Aufwand bei den Grundstücksverhandlungen / Eigentümer*innengesprächen und ein erhebliches Projektrisiko birgt.

In diesem konkreten Einzelfall ist der Ausgangspunkt für die Prüfung einer gewerblichen Entwicklung des Potentialgebiets nochmals miteinzubeziehen. Ein in der, grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeigneten, Fläche bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung steht hier, zusammen mit den hohen Schallimmissionen ausgehend von der Bundesstraße, einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche entgegen. Im Kontext Windschlags ist es jedoch wieder fraglich, ob ein Gewerbegebiet in dieser Größe und Lage einen optimalen, neuen Siedlungsbaustein darstellt.

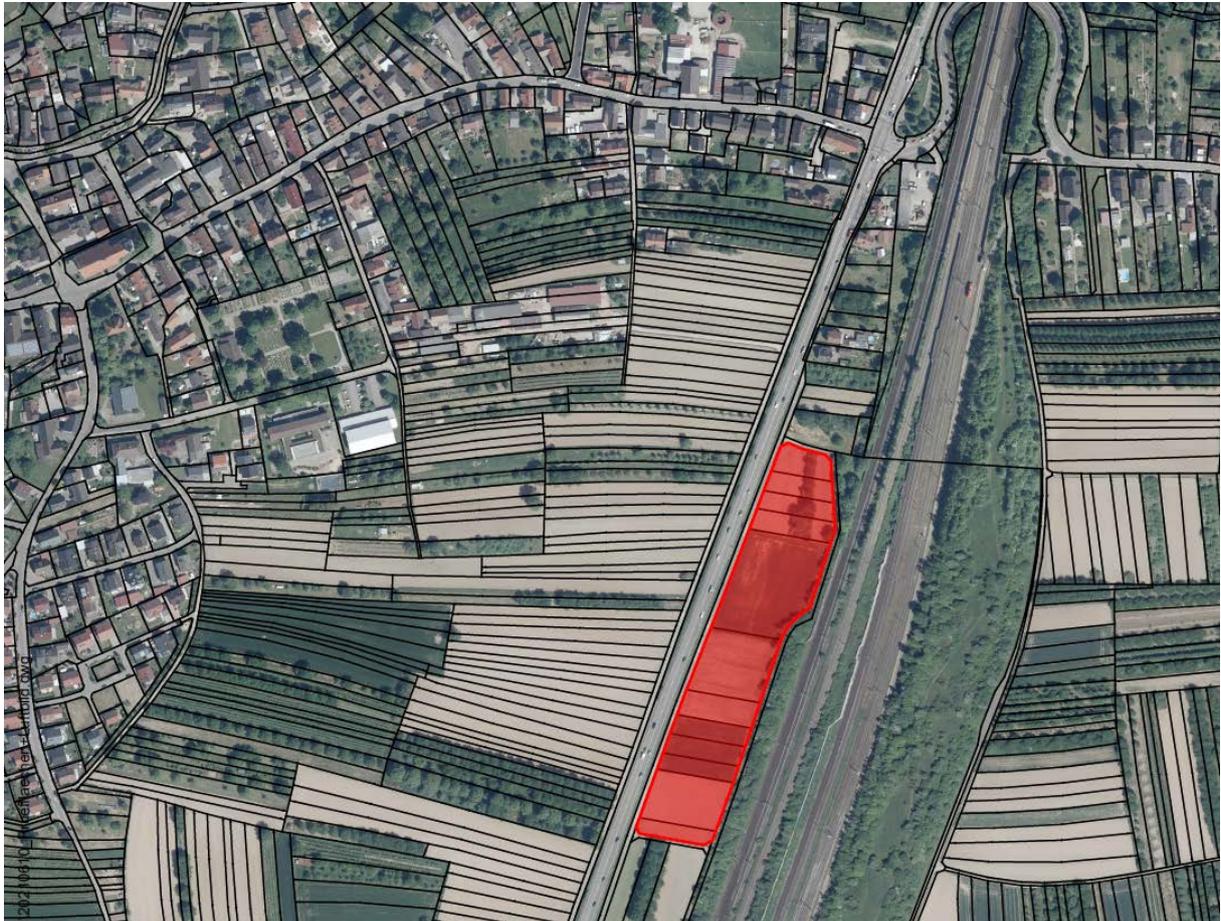
Vielmehr wäre hier vorstellbar, stattdessen ein Gebiet mit einer Abstufung zwischen gemischten und wohnbaulichen Quartieren zu entwickeln, vorbehaltlich eines grundsätzlichen Entwicklungsinteresses seitens Ortschaft, Stadt und betroffener Grundstückseigentümer*innen. Gegenwärtig ist jedoch wahrscheinlich, dass der ansässige landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung einer solchen Entwicklung aus Immissionsschutzgründen entgegensteht. Voraussetzung ist eine vorherige Verlagerung des Betriebs und die positive Prüfung der Herstellbarkeit einer verkehrlichen Anbindung an die B 3.

Das Potentialgebiet wird nicht für eine gewerbliche Entwicklung empfohlen. Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

Potentialgebiet 12: Mittel-Breitfeld

Stadtteil Windschläg

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

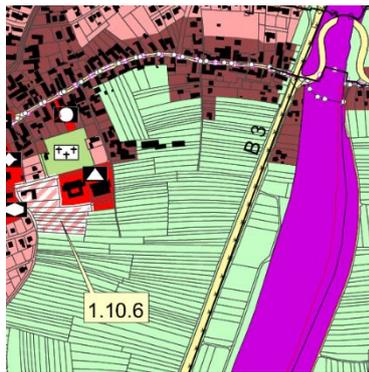
Das Potentialgebiet „Mittel-Breitfeld“ auf Gemarkung Windschläg östlich der Bundesstraße B3 umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Das Gebiet ist in hohem Maß eben.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden nach einer kurzen Zäsur an die Ortslage Windschläg,
- im Westen an die Bundesstraße B3,
- im Süden an landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- und im Osten an die Trasse der Rheintalbahn an.

Das Potentialgebiet ist in ihrer aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau geprägt. Wenngleich es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, ist sie durch den starken Siedlungskontext vorgeprägt. Entlang der B3 verläuft eine unterirdische Gashauptleitung.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird durchgehend landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzenden Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Im Süden schließt – mit leichtem Abstand – das Potentialgebiet an eine regionale Grünzäsur (Ziffer 11) an.

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.).

Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst, geschützte Feldgehölze sind jedoch unmittelbar

östlich des Gebiets an der Bahnlinie zwischen Windschlag und Bohlsbach aufgenommen worden.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Heute prägt das Gebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden, deutlich größeren (und somit in der Raumwirksamkeit ein stärkeres Gewicht besitzenden) Potentialgebiet „Ober-Sommerfeld“ den südlichen Ortseingang Windschlags über die B3 (Appenweierer Straße). Bei der Entwicklung des Gebiets würde ein neuer Ortseingang geschaffen, was in einer Planung im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen ist. Hierbei ist auf der Ostseite der Appenweierer Straße die Fragmentierung der Bebauung bis im Norden zur Einmündung der Windschläger Straße auffällig und es sollte, unter Beachtung der Anforderungen der Bundesstraße, bei einer Auswahl des Gebiets versucht werden, einen Lückenschluss zu erreichen.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage der Fläche zwischen Bundesstraße und Bahnhaupttrasse ist die Bedeutung des Gebiets für die Naherholung nur marginal vorhanden.

Aus ökologischer Sicht liegen aktuell keine Indizien auf eine Bedeutung der Fläche hin, für die Erholung besitzt das Potentialgebiet darüber hinaus keine Funktion. Die Belange von Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich auch bei einer perspektivischen Bebauung des Gebiets berücksichtigt und bewältigt werden.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet (ca. 2,1 ha) wird heute vollständig landwirtschaftlich genutzt, jedoch liegen keine Werte aus einer landwirtschaftlichen Bodenschätzung vor. Aufgrund des Fehlens eines ausreichenden Datenpools direkt im nördlichen (kurz vor Bebauung) und im südlichen Anschluss sowie der Lage in enger räumlichen Nähe zur Rheintalbahn und ggf. erfolgten Bodenveränderungen wird hier von einer Transkription abgesehen. Grundsätzlich ist jedoch, im Kontext der regionalen Strukturen von einer sehr hohen bis minimal mittleren Wertigkeit des Bodens auszugehen (Ansatz 60-74 bei der Gewichtung).

Die Belange der Landwirtschaft sind zusammenfassend durchschnittlich betroffen.

3.2.4 Wasser

Die Fläche befindet sich vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnung „Appenweier / Effentrich“.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche weder von 100-jährigen oder häufigeren noch extremen/selteneren Hochwasserereignissen betroffen.

Für das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet, das unmittelbar an einer Bundesstraße liegt, ist über die B3 / Appenweierstraße nach Norden an die B 28 und die BAB-Anschlussstelle Appenweier / Oberkirch und nach Süden, über das Stadtzentrum Offenburg und die B 33(a), an die BAB-Anschlussstelle Offenburg an das überörtliche Straßennetz ange-

geschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Ziel- und Quellverkehr aus dem Potentialgebiet gleichermaßen nach Norden und Süden abfließen wird. Die Ortsdurchfahrt des Ortskern Windschlägs (Windschläger Straße) ist hiervon potentiell nicht oder nur in sehr untergeordnetem Maß betroffen.

Für die Herstellung der Binnenerschließung muss ein Anschlusspunkt an die B 3 mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt werden. Ob und unter welchen Voraussetzungen angesichts der hohen Belastung der B 3 ein direkter Anschluss möglich ist, ist bisher nicht abgefragt. Die Zahl der Anschlusspunkte an Bundesstraßen ist zu minimieren, die Neuanlage einzelner privater Grundstückszufahrten – aktuell außerhalb der geschlossenen Ortschaft – nicht möglich. Potentiell würde, vorbehaltlich der Zustimmung des Straßenbaulastträgers, die Anlage einer Abbiegespur erforderlich werden. Hiermit ginge eine Verbreiterung der B3 in diesem Bereich und ein Flächenverlust an dem – bereits heute nur ca. 60 m tiefen Potentialgebiet einhergehen.

Die Herstellung einer internen Erschließungsstraße, parallel zur Appenweierstraße, wird insbesondere erforderlich, wenn mehr als ein Unternehmen an diesem Standort angesiedelt werden soll – jedoch ist die Fläche sehr schmal, was zu einem unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand führen kann. Anschlusspunkte an weitere Straßen des örtlichen Netzes sind für dieses Gebiet nicht vorhanden.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 4 km. In vergleichbarer Entfernung ist auch der Bahnhof Appenweier erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Appenweierstraße, befindet sich in Appenweierstraße, nördlich des Potentialgebiets, das sich überwiegend innerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt erstreckt. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als überwiegend günstig zu werten, auch wenn eine Strecke entlang der Bundesstraße zurückgelegt werden muss.

Aufgrund der Lage unmittelbar an einer Bundesstraße ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz äußerst gut, deshalb gleichzeitig aber auch die lokale Anbindung der internen Erschließung des Gebiets mit besonderem Prüfbedarf behaftet. Im Hinblick auf das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine geringe Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt ca. 300 m zum südlichen Rand des Wohngebiets In der Schnepf II (Windschläger Straße 2a).

Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich die Bebauung entlang der Windschläger Straße, die einem faktischen Mischgebiet gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht und einen hohen Anteil an Wohnnutzung aufweist, in deutlich geringerer Entfernung nördlich des Potentialgebiets befindet.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich. Diese Option kann im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen insbesondere im

Osten des Gebiets noch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumgriff darstellbar. Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums durchschnittlich.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 12 Flurstücke, davon 11 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 27%, d.h. ausschließlich FSt.-Nr. 3620 im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 13 Einzeleigentümer*innen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 1.376 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von 1,18 Parteien.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium durchschnittlich geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Das Potentialgebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Trasse der Rheintalbahn und somit einen Bereich, in dem das Projekt Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel (ABS/NBS) realisiert werden wird an. Ausgehend von den Unterlagen für den Streckenabschnitt 7.1 (Appenweier-Hohberg) aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sommer 2020 zum Planfeststellungsverfahren ist festzustellen, dass eine kleine Teilfläche des Potentialgebiets Mittel-Breitfeld im Osten der FSt.-Nr. 3617 bis 3620 dauerhaft von Anlagen im Kontext der ABS/NBS (Verlegung Wirtschaftsweg, Neubau Lärmschutzwand) belegt sein und für eine anderweitige Entwicklung nicht zur Verfügung stehen wird. Betroffen ist hiervon, ausschließlich des bestehenden Wirtschaftswegs östlich des Potentialgebiets, eine Fläche von ca. 1.000 m².

Darüber hinaus wird ein Streifen von 25 bis 30 Metern Breite im Osten des Potentialgebiets als Baustelleneinrichtungsfläche markiert. Ob diese Flächen während der Bauphase (vollständig) und über den gesamten Zeitraum hinweg benötigt werden, steht zum aktuellen Planungsstand zur ABS/NBS noch nicht abschließend fest. Es ist jedoch zumindest von einer partiellen Flächeninanspruchnahme auszugehen.

Darüber hinaus ist beachtlich, dass gem. § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i.d.R. ab dem Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren eine Veränderungssperre für den in diesem Kontext zu definierenden, von der Maßnahme betroffenen Bereich in Kraft tritt. Es ist mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass dies auch den aktuell für die Baustelleneinrichtungsfläche definierten Sektor gelten wird. Aktuell ist die Offenlage der Pläne zum Planfeststellungsverfahren für den Streckenabschnitt 7.1 im Zeitraum 2022/23 vorgesehen.

Mit einem Abschluss der Baumaßnahmen ist nach aktuellem Projektzeitplan im Jahr 2035 zu rechnen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass hier eine konsistent nutzbare Fläche erst nach Abschluss der Baumaßnahmen für die ABS/NBS im Bereich Windschlag zur Verfügung stehen wird.

Von der Bundesstraße ist gem. § 9 Abs. 1 FStrG ein Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten. Eventuell mögliche, abweichende Regelungen sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt, die voraussichtlich dazu führen wird, dass die Fläche erst in einem langfristigen Zeitraum für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen kann.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet weist verschiedene, positive Eignungen für eine gewerbliche Entwicklung der Fläche auf: Aus ökologischer und landschaftlicher Sicht ist ihre Nutzung vergleichsweise unbedenklich, städtebaulich würde eine Verbindung zur Ortschaft geschaffen werden können. Verkehrlich ist die unmittelbar an der B3 liegende Fläche sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ob und unter welchen Bedingungen ein direkter Anschluss möglich wäre, ist allerdings noch nicht mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Auch ist die nachteilige Betroffenheit von Wohnnutzungen durch die Schaffung eines Gewerbegebiets hier minder problematisch als im westlich gegenüberliegenden Potentialgebiet Ober-Sommerfeld und die Eigentumsstruktur des deutlich kleineren Potentialgebiets „Mittel-Breitfeld“ ist minder fragmentiert.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Bundesstraße können für die schmal-längliche Fläche keine individuellen Grundstückszufahrten geschaffen werden, für eine interne Erschließungsstraße ist das Gebiet ebenfalls zu kleinflächig. Deshalb besteht insbesondere eine Eignung für die Ansiedlung eines Unternehmens, das hier einen Standort auf der kompletten Fläche entwickeln möchte.

Das Potentialgebiet befindet sich in aktuell im Baustelleneinrichtungsbereich der Aus- und Neubautrassen der Rheintalbahn. Es ist davon auszugehen, dass, sofern kein günstigeres Ergebnis mit der Deutschen Bahn AG abgestimmt werden kann, die Fläche erst nach 2035 für eine bauliche Entwicklung sinnvoll zur Verfügung steht.

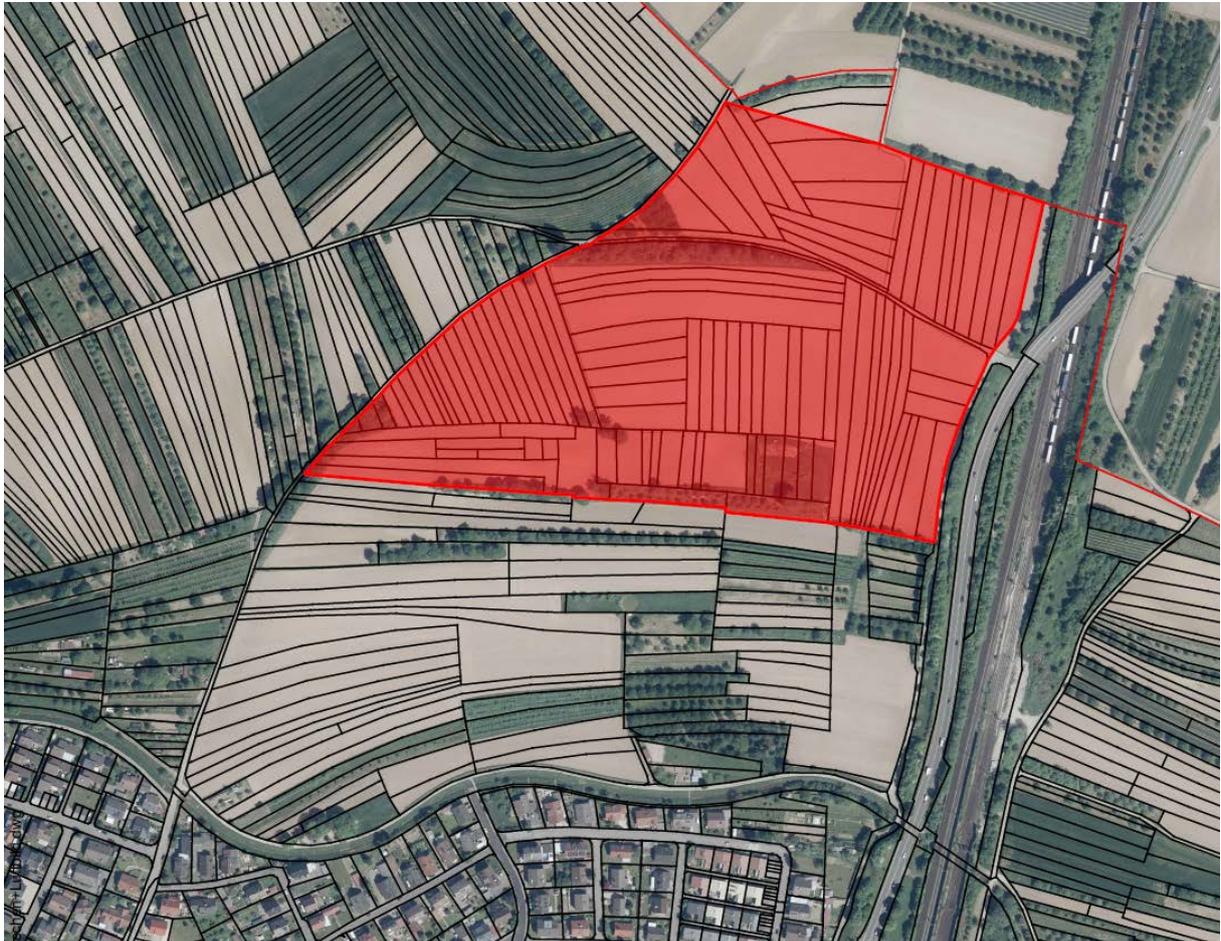
Neben der potentiell sehr schwierigen und ggf. nicht wirtschaftlichen Herstellung einer Binnenerschließung entzieht das Projekt ABS/NBS der Rheintalbahn das Potentialgebiet überwiegend auch langfristig einer baulichen Nutzung.

Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

Potentialgebiet 13: An der Hohlgaß

Stadtteil Windschläg

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

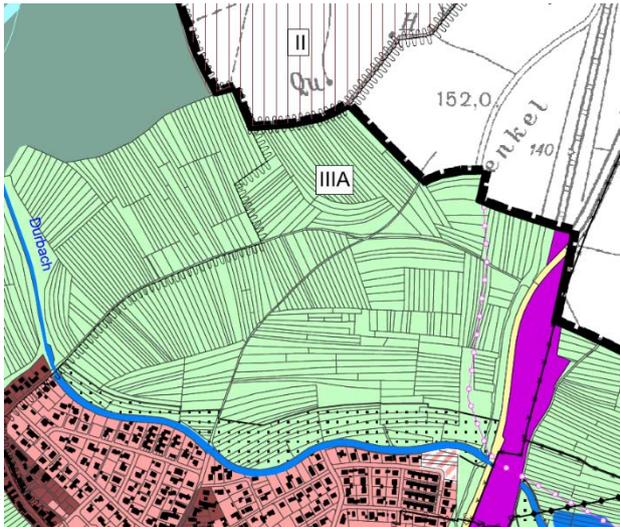
Das Potentialgebiet „An der Hohlgaß“ auf Gemarkung Windschläg ungefähr 200 m nördlich der Ortslage und des Durbachs umfasst eine Fläche von ca. 12 ha. Das Gebiet ist endogen nur schwach bewegt, liegt jedoch gegenüber der südlichen Wohnbebauung auf einer leichten Anhöhe.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an den Gemeindewald und die Gemarkungsgrenze Appenweier,
- im Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen
- und im Osten an die Bundesstraße B3 an.

Das Potentialgebiet ist in ihrer aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau sowie Grünland geprägt. Westlich entlang der B3 verläuft eine unterirdische Haupttrinkwasserleitung.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird durchgehend landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzenden Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der überwiegende Teil des Potentialgebiets (Teilfläche von ca. 10 ha) befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzugs (Ziffer 13), der ein Ziel der Raumordnung darstellt. Nur eine, vergleichsweise kleine Teilfläche im Westen des Gebiets ist nicht mit Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung belegt (kein Eintrag in der Raumnutzungskarte). Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht betroffen.

Die Umsetzung dieses Potentialgebiets ist aus raumordnerischer Sicht sehr problematisch zu werten, da bei einer vollumfänglichen Gebietsentwicklung eine Änderung des Regionalplans erforderlich werden würde, über deren Machbarkeit aktuell keine rechtssichere Einschätzung getroffen werden kann. Hier besteht eine erhebliche Betroffenheit.

3.2.2 *Natur, Landschaft und Erholung*

Das Potentialgebiet befindet sich ca. 250 m entfernt vom südlichen Rand des FFH-Gebiets „Östliches Hanauer Land“, darüber hinaus aber außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, etc.).

Im Untersuchungsbereich wurden drei gesetzlich geschützte Biotope kartiert:

- Der Hohlweg „An der Hohlgaß“ mit einer Fläche von insg. 2.769 m² am südwestlichen Rand des Potentialgebiets,
- Feldhecken im Gewann „Schenkel“ mit einer Fläche von insg. 1.730 m² in der Mitte des Gebiets
- und darüber hinaus ebenfalls geschützte gepflanzte Gehölze entlang der Bundesstraße und Feldgehölze außerhalb, aber direkt nördlich und östlich an das Gebiet angrenzend.

Am Kreuzungspunkt der „Hohlgaß“ mit dem Krestenweg befindet sich eine als Naturdenkmal/Einzelobjekt geschützte, über 80-jährige Winterlinde, die eine weitreichende Sichtbarkeit im Landschaftsraum besitzt. Hier befindet sich ebenfalls der Bildstock am Kirchberg aus dem Jahr 1741, der als ältester Bildstock auf der Gemarkung Windschläg als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geschützt ist sowie, östlich gegenüber, das auch als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geschützte Wegkreuz „Wackerkreuz“. Dieser Kreuzungsbereich der beiden Wirtschaftswege stellt einen wichtigen Identifikationspunkt für das Landschaftsbild und die historische Kulturlandschaft dar. Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Wenngleich aufgrund der räumlichen Nähe der unmittelbar östlich verlaufenden Trasse der Rheintalbahn sowie weiter östlich Bundesstraße eine graduelle Beeinträchtigung des Landschaftsbilds sowie eine Minderung des Naherholungswerts der Fläche durch Lärmbelastung besteht, bildet die Fläche eine wichtige Siedlungszäsur aus, verfügt über ein endogen wertvolles Landschaftsbild und ist durch Wegeverbindungen gut erschlossen. Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg wird in diesem Kontext für einen Teilbereich der Fläche eine Freihaltung zur Sicherung und Entwicklung gliedernden Freiräumen zwischen den Siedlungen vorgesehen sowie das Gebiet als siedlungsnaher Freiraum zur fußläufigen Feierabenderholung aufgeführt.

Das Potentialgebiet besitzt – insbesondere im Kontext der Ortschaft Windschläg – eine hohe Bedeutung für Landschaft und Erholung. Die ökologische Bedeutung der Fläche wird im mittleren Vergleichsbereich eingestuft.

3.2.3 *Landwirtschaft*

Das Potentialgebiet (ca. 12 ha) wird heute vollständig landwirtschaftlich genutzt. Auf der Mehrheit der geprüften Flurstücke wurden Acker- und Grünlandzahl von 60-74 und über 74 angegeben, was einer sehr hohen Wertigkeit des Bodens entspricht. Am südlichen Rand des Bereichs liegt mit einer Acker- und Grünlandzahl von 35-59 nur eine mittlere Wertigkeit des Bodens vor.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Die Fläche befindet sich vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnung „Appenweier / Effentrich“.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche weder von 100-jährigen oder häufigeren noch extremen/selteneren Hochwasserereignissen betroffen.

Für das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Aktuell ist das Potentialgebiet von der Bundesstraße 3 / Appenweierstraße über die direkte Zufahrt zu einem Wirtschaftsweg auf Höhe der Bahnbrücke oder über die Windschlägerstraße, Pankrätiusstraße und Bachallee über den Wirtschaftsweg „Hohlgass“ erreichbar. Nächstgelegen und am besten erreichbar ist die Auffahrt Appenweier / Oberkirch zur BAB 5 über die B 28 im Norden. Es ist anzumerken, dass die o.g. Straßen im Kontext der Ortsdurchfahrt Windschlägs – über die dort entstehende, deutliche Mehrbelastung mit Verkehrsaufkommen hinaus – nicht die Breite und den erforderlichen Ausbau für die Erschließung eines Gewerbegebiets aufweisen. Das gleiche gilt für die vorhandene direkte Zufahrt von der B 3 für den landwirtschaftlichen Verkehr. Die aktuelle Verkehrsanbindung ist somit nicht für die Entwicklung eines Gewerbegebiets auskömmlich. Die Bewertung steht unter der Prämisse einer ausschließlichen, verkehrlichen Anbindung an die B 3 und somit die Freihaltung Windschlägs von Ziel- und Quellverkehr, der von dieser gewerblichen Nutzung ausgelöst wird.

Für die Entwicklung eines Gewerbegebiets erforderlich ist die Schaffung einer weiteren, vollausgebauten Zufahrt zur B 3 bspw. an der heutigen Einmündung des Wirtschaftswegs Untere Au nördlich von Windschläg. Dies ist mit dem Straßenbaulastträger (Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg) abzustimmen. Aufgrund der Dammlage der Bundesstraße wird voraussichtlich die Errichtung einer Brückenrampe (Ingenieurbauwerk) erforderlich. An der Bundesstraße werden im Kontext der Realisierung der Aus- und Neubaustrecke der Rheintalbahn Veränderungen im Straßenverlauf vorgenommen, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Binnenerschließung des Gebiets kommen, unter Beachtung der noch zu klärenden Anschlusspunkte an die äußere verkehrliche Erschließung verschiedene Systeme in Frage, hierbei ist im Vorfeld insbesondere die angestrebte Größe der einzelnen Gewerbeparzellen zu bestimmen. Gleichzeitig entsteht hier, da ein vollständig neuer Anschluss an das Straßennetz erforderlich wird, ein erheblicher (monetärer) Erschließungsaufwand.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 7 km. Der Bahnhof Appenweier (Nahverkehrshalt) ist etwa 3 km entfernt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Appenweierstraße, befindet sich in der Appenweierstraße – somit liegt das gesamte Potentialgebiet deutlich außerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt. Der Weg zur Haltestelle führt, auch nach einer Umsetzung der hier erwogenen Planung, teilweise durch den Außenbereich. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als schlecht zu bewerten. Bei einer vollumfänglichen Gebietsentwicklung werden Maßnahmen am ÖPNV-Netz erforderlich.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz muss neu geschaffen werden, wobei auch der Anschluss an den ÖPNV neu ausgerichtet werden sollte. Für die Binnerschließung stehen verschiedene Optionen zur Verfügung. Insgesamt ist die Einrichtung dieses Gewerbegebiets in besonderem Maß mit Aufwendungen an der externen Erschließung verbunden.

Im Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine durchschnittliche Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt nach Süden ca. 250 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden nördlich entlang der Straße Schwalbenrhein in Windschlag. Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich, im vorliegenden Fall jedoch voraussichtlich jedoch nicht erforderlich. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumfang darstellbar, im Norden des Potentialgebiets ist ggf. auch die Ausweisung eines Industriegebiets möglich.

Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums sehr positiv.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 106 Flurstücke, davon befindet sich lediglich ein Flurstück mit einer Fläche von 1.245 m² bei einem Gesamtgebiet mit einer Fläche von über 12 ha in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 99%. Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium sehr gut geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Die Herstellung einer Anbindung an die B3, die zur Erschließung des Gebiets zwingend erforderlich würde, wird mittel- bis langfristig durch die hierbei erforderliche Querung des Baustelleneinrichtungsbereichs der Rheintalbahn (Aus- und Neubaustrasse Basel-Karlsruhe) erschwert.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren ergänzenden Anforderungen bekannt.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet weist als herausragende Stärke seine Eigentumsstruktur auf, mit Ausnahme eines Flurstücks befindet sich das gesamte, 12 ha große Areal im Eigentum der Stadt Offenburg, was die Wahrscheinlichkeit der Umsetzbarkeit einer potentiellen Planung deutlich erhöht. Es handelt sich hierbei nach dem Flugplatz um die größte, zusammenhängende Flächenreserve im Eigentum der Stadt Offenburg außerhalb von Waldgebieten.

Das Gebiet kann – bei Zustimmung des Straßenbaulastträgers – wenngleich mit bautechnischem Aufwand verbunden – nach Osten an die B3 angebunden werden, von

wo nach Norden die Anschlussstelle Appenweier an die BAB5 schnell erreichbar ist. Dies bedeutet eine hohe Lagegunst für einen potentiellen Gewerbestandort.

Weiterhin ist die nach Norden zunehmende Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen positiv zu werten, da somit Betriebseinschränkungen vermieden werden können.

Auf der anderen Seite weist die Fläche, neben ökologischen Qualitäten (mehrere Biotope, Naturdenkmal, Nähe FFH-Gebiet) insbesondere einen hohen Wert für das Landschaftsbild und die siedlungsnah, tägliche Erholung v.a. für die Ortschaft Windschlag auf. Das Potentialgebiet liegt in einer Grünstreifen, die sowohl im Regionalplan (hier ist der überwiegende Teil des Gebiets mit einem entsprechenden Ziel belegt) gesichert als auch im Landschaftsplan der Stadt Offenburg bekräftigt wird. Weiterhin ist ausgesprochen fraglich, ob eine für die Landschaft verträgliche Integration eines Gewerbegebiets an dieser – leicht erhöhten – Stelle im Landschaftsraum auch bei Ergreifen umfangreicher Maßnahmen (Eingrünung, etc.) erfolgreich gelingen kann.

Eine bauliche Nutzung des Gebiets bedürfte einer umfangreichen Vorabstimmung mit den Trägern der Raumordnung und, die Feststellung einer grundsätzlichen Verträglichkeit und hohen Erforderlichkeit vorausgesetzt, eines Entfalls der entgegenstehenden Ziele und einer veränderten Einstufung dieses Raums. Dieses Erfordernis wirkt sich nachteilig auf die voraussichtliche Dauer einer Gebietsentwicklung an dieser Stelle aus.

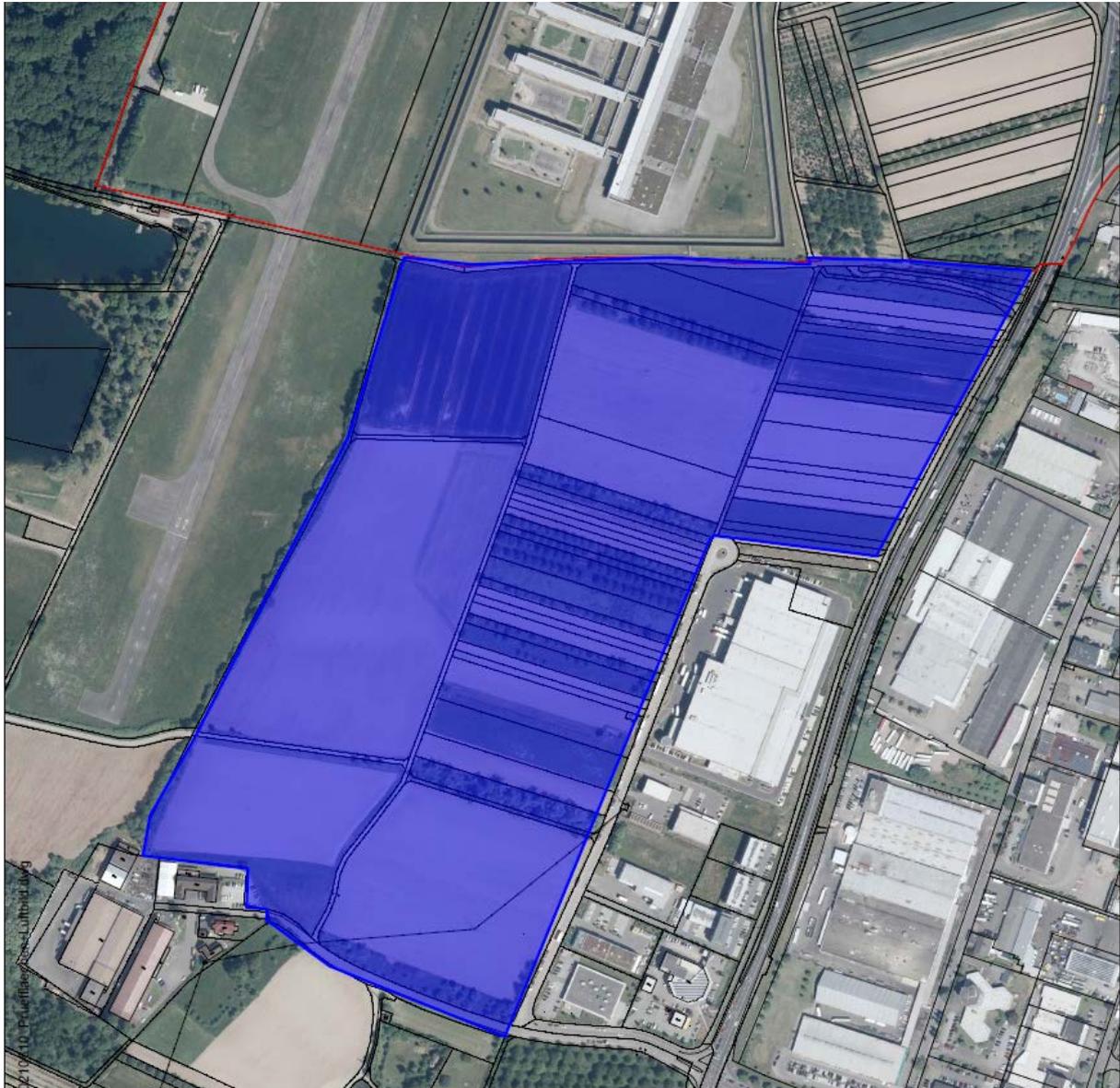
Obgleich das Potentialgebiet einige Qualitäten für die Entwicklung eines Gewerbegebiets aufweist, ist fraglich, ob dieses im Sinne einer nachhaltigen Gesamtentwicklung einen für diesen Stadtraum verträglichen Standort findet. Auch wird eine positiven, raumordnerische Beurteilung des Projekts voraussichtlich nicht erfolgen können.

Somit kann keine Eignung des Potentialgebiets für eine gewerbliche Entwicklung festgestellt werden. Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg

Gemeinde Hohberg, Gemarkung Hofweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

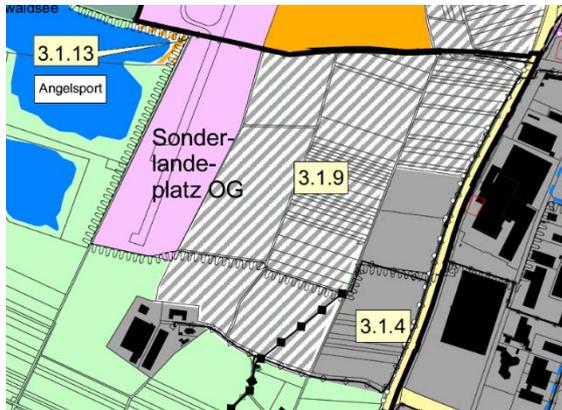
Das Potentialgebiet „GRO – Teilfläche Hohberg“ im Kontext des interkommunalen Gewerbeparks hoch³ Raum Offenburg auf Gemarkung Hofweier umfasst eine Fläche von 27,8 ha.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden Justizvollzugsanstalt und die Gemarkung Offenburg,
- im Westen an den Sonderlandeplatz Offenburg,
- im Süden an die Nikolaus-Fässler-Straße, landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Betriebsgelände der AluMock GmbH sowie
- im Osten an die B 3 sowie ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Das Potentialgebiet wird in seiner aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau geprägt. Über einen kleinen Teilbereich im Südosten verläuft eine 110 kV-Freileitung.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird die gesamte Potentialfläche als Gewerbeflächenreserve 3.1.9 dargestellt. Eine zukünftig gewerblich-industrielle Nutzung ist somit auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung bereits abgewogen und aufgenommen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Naturschutz					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Süden und Westen schließt das Potentialgebiet an einen regionalen Grünzug (Ziffer 21) an.

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Naturschutz

Das Potentialgebiet befindet sich außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.).

Ganz oder teilweise im Untersuchungsbereich bzw. unmittelbar an diesen angrenzend wurden drei gesetzlich geschützte Biotope kartiert:

- Feldgehölz „Schwatterloch“, mit 3.151 m² auf FIST.-Nrn. 6744 und 6745, Gemarkung Hofweier,
- Hecke östlich ehemaliger Ziegelei (Feldhecke), mit 139 m² auf FIST.-Nrn. 6754, etc., Gemarkung Hofweier und
- Feldgehölz südlich Flugplatz Offenburg, mit 1.722 m² auf FIST.-Nrn. 6753, etc., Gemarkung Hofweier.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Das Potentialgebiet ist bereits heute mit einem Gewerbebetrieb im Süden, dem Sonderlandeplatz im Westen, Gewerbegebieten im Osten und der Justizvollzugsanstalt im Norden in erheblichem Maß von baulichen und sonstigen Nutzungen umgeben und somit, trotz seiner landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr als Bestandteil der freien Landschaft vollumfänglich ablesbar und besitzt durch diese Vorprägung für das Landschaftsbild kein besonderes Gewicht. Wenngleich im Westen Flächen mit Bedeutung für die Naherholung (Königswaldsee und Gemeindewald) angrenzen, besitzt das Potentialgebiet hierfür selbst nur ein geringes Gewicht.

Das Potentialgebiet weist weder für die Natur noch für Landschaft und Erholung eine wichtige Bedeutung auf. Die festgestellten Biotope liegen in Randbereichen des Gebiets und können voraussichtlich erhalten werden.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet (ca. 27,8 ha) wird heute vollständig landwirtschaftlich genutzt, jedoch liegen der Stadt Offenburg ausschließlich die Werte aus der landwirtschaftlichen Bodenschätzung für die eigenen Gemarkungen vor. Im Kontext der regionalen Strukturen von einer sehr hohen bis minimal mittleren Wertigkeit des Bodens auszugehen.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche sehr stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Das Potentialgebiet befindet sich insgesamt außerhalb von Schutzzonen eines Wasserschutzgebiets.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche nicht von 100-jährigen oder häufiger auftretenden Hochwasserereignissen betroffen, Teilflächen im Westen und insbesondere im Norden befinden sich jedoch innerhalb eines potentiell von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichs.

Im Hinblick auf das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine durchschnittliche Eignung auf.

3.2.5 *Verkehr*

Im Vorfeld der Behandlung des Kriteriums „Verkehr“ ist anzumerken, dass hier das bestehende Straßennetz zugrunde gelegt wird. Bezüglich des Themas „Südzubringer“ wird auf die Ausführungen unter 3.2.8 verwiesen.

Das Potentialgebiet ist über die Nikolaus-Fässler-Straße im Süden an die Bundesstraße 3, die Bundesautobahn 5 und das (über-)örtliche Verkehrssystem angebunden. Eine Mehrbelastung von Ortsdurchfahrten ist nicht anzunehmen.

Nach dem Bau des geplanten Südzubringers wird voraussichtlich ein noch direkterer Anschluss an die BAB 5 bestehen.

Ein räumlich untergeordneter Teilbereich des GRO auf dem Gemeindegebiet Hohbergs wurde bereits entwickelt, hier kann die bereits begonnene Binnenerschließung (Nikolaus-Fässler-Straße, Isaak-Blum-Straße) mitgenutzt und u.a. potentiell um einen weiteren, mit dem Straßenbaulastträger abzustimmenden, Anschluss an die B 3 erweitert werden.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 6 km.

Das Potentialgebiet befindet sich teilweise im 500-m-Radius um die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg „Industriestraße“ (Linie S8), befindet Werner-von-Siemens-Straße. An der Einmündung der Nikolaus-Fässler-Straße in die B 3 direkt am östlichen Rand des Potentialgebiets wird weiterhin eine vergleichsweise gut bediente Regionalbushaltestelle (B3 / Nikolaus-Fässler-Straße) betrieben. Bei einer vollumfänglichen Gebietsentwicklung sind Maßnahmen am ÖPNV-Netz empfehlenswert.

Bei einer vollumfänglichen Entwicklung des Potentialgebiets ist ein eigener ÖPNV-Anschluss in der Linienführung empfehlenswert.

Das Potentialgebiet verfügt über eine verkehrliche Lagegunst und gute Voraussetzungen für eine weitere Binnenerschließung. Im Hinblick auf das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute bis sehr gute Eignung auf.

3.2.6 *Sensible Umgebungsnutzungen*

Die geringste Entfernung zwischen einer hier potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt ca. 400 m – betroffen ist hier das südliche Ende der Weidenstraße in Uffhofen.

Der Königswaldsee als Naherholungsgebiet und somit andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzung (Erholung, Pflege, etc.) weist eine Entfernung von 350 m zum Potentialgebiet auf.

Darüber hinaus ist als Umgebungsnutzung die JVA zu berücksichtigen. Emissionen müssen den dort maximal vertretbaren Störgrad berücksichtigen.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich, ein entsprechendes Erfordernis besteht im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumgriff darstellbar, voraussichtlich zumindest auf Teilflächen auch die Festsetzung eines Industriegebiets, wenngleich diesbezüglich eine ergänzende fachgutachterliche Prüfung empfohlen wird.

Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums sehr positiv.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 57 Flurstücke, davon 38 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 12,5%, unterteilt in zehn Grundstücke des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg, acht Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Hohberg und ein Grundstück im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 35 verschiedenen natürlichen und juristischen Personen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 6.385 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von einer Partei.

Die Eigentumsstruktur im Potentialgebiet B weicht deutlich von den meisten anderen untersuchten Gebieten im Außenbereich ab, da hier einzelne private Parteien (eine oder mehrere juristische Personen) über Flächen von großem Gewicht verfügen.

Eine über den Bestand östlich der Isaak-Blum-Straße hinausgehende gewerbliche Entwicklung im Bereich des GRO in Hohberg war in der Vergangenheit u.a. insbesondere auf der fehlenden Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer*innen nicht möglich. Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium eingeschränkt geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Das Potentialgebiet A befindet sich in einem Stadtbereich, in welchem seit mehreren Jahren durch das Regierungspräsidium Freiburg Alternativen für die Trassenführung des sog. „Südzubringers“, d.h. eines Anschlusses an die Bundesautobahn im Süden Offenburgs, geprüft werden. Aktuell ist die Alternativenprüfung noch nicht abgeschlossen und es liegen keine Informationen vor, welche Optionen potentiell verworfen und welche mit einer höheren Wahrscheinlichkeit als Vorzugsvarianten in der Planung weiterverfolgt werden.

Ausgehend von den vorliegenden Varianten 0-8 (s. Potentialgebiet B, 3.2.8) ist vorab festzuhalten, dass die Variante 1 durch die Errichtung der Justizvollzugsanstalt im Norden dieses Potentialgebiets voraussichtlich obsolet ist.

Aktuell führt die Variante 3 durch das Potentialgebiet, das sie hierbei in erheblichem Maß zerschneidet. Auch das Potentialgebiet A würde sie berühren.

Somit muss, bis zum Ausschluss der Variante 3, von einer erheblichen Zerschneidung des Raums im Bereich dieses Potentialgebiets ausgegangen werden, die einer konsistenten Planung aktuell entgegensteht.

Ergänzend ist für alle GRO-Flächen festzuhalten, dass positive Effekte auf die großräumige Anbindung und interne Erschließung durch den Südzubringer aktuell aufgrund der nicht geklärten Trassenführung schwer zu ermessen sind, sich nach seiner Errichtung jedoch die überörtliche Erreichbarkeit dieses Stadtbereichs deutlich verbessern wird.

Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt, diese ist, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren mit deutlich erhöhten Aufwendungen und potentiell erheblichen Auswirkungen auf Zuschnitt und Nutzbarkeit des Potentialgebiets verbunden.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet A im Gewerbepark Raum Offenburg auf Gemarkung Hofweier stellt die größte, räumlich zusammenhängende Gewerbeflächenreserve der Verwaltungsgemeinschaft dar und ist in vielen einschlägigen Standortkriterien – sehr gute überörtliche Anbindung, die Möglichkeit einer effektiven Binnenerschließung, keine nachteilige Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen, Synergieeffekte zu bereits in der Nähe vorhandenen Gewerbegebieten, vergleichsweise geringe Betroffenheiten von Natur, Landschaft und Erholung bei einer großen Gebietskulisse – durchweg positiv zu bewerten. Es ist evident, dass und warum hier bereits längerfristig die Entwicklung eines großen Gewerbegebiets vorbereitet wird.

Nachteilig betroffen bei den konkretisierten Bewertungskriterien ist insbesondere die Landwirtschaft, die hier in hohem Umfang Betriebsflächen einbüßen wird. Dieser Belang wurde jedoch bereits bei der Einstellung der Fläche in den wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenburg berücksichtigt.

Die Planungsvariante 3 für eine potentielle Trassenführung des Südzubringers führt faktisch vertikal durch das Potentialgebiet. Aktuell liegen keine gesicherten Informationen über den weiteren Zeitlauf dieses Planfeststellungsverfahrens einschließlich der vorgelagerten Entscheidung über die Alternativenprüfung vor, weshalb eine Einleitung oder Terminierung der Entwicklung der GRO-Fläche momentan nicht möglich ist. Sollte die Planungsvariante 3 als Vorzugsvariante ausgewählt werden, ist voraussichtlich die Umsetzung einer Gebietsentwicklung erst nach Anlage der neuen Bundesstraße und nur auf einer reduzierten Fläche möglich.

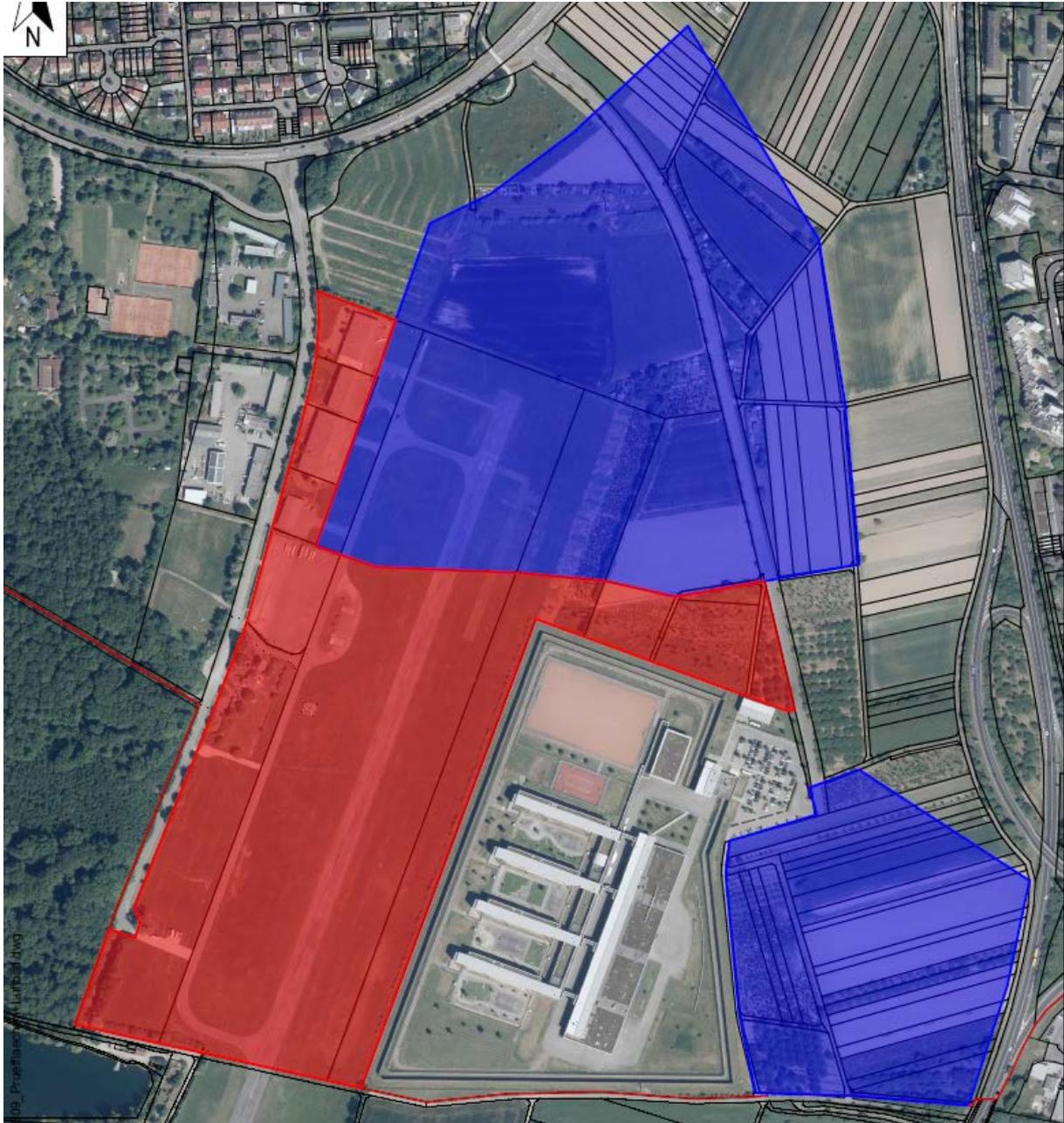
Neben der fehlenden Klarheit zum zukünftigen Trassenverlauf des Südzubringers ist der Grunderwerb im Potentialgebiet basierend auf Erfahrungswerten problematisch zu bewerten. Hier muss der aktuelle Sachstand voraussichtlich durch erneute Eigentümer*innengespräche erneut sondiert werden.

Grundsätzlich ist das Potentialgebiet aufgrund der großen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen für die Anlage eines Industriegebiets geeignet. Bei einer gesamthafte Betrachtung besteht eine besondere Eignung für eine Angebotsplanung, da hier ein großflächiges neues Gewerbe- oder Industriegebiet mit Ansiedlungsmöglichkeiten für mehrere, auch große Flächen benötigende Betriebe entwickelt werden kann. Bei einer Entwicklung nur der oben vorgestellten, kleineren Teilflächen in einem ersten Schritt verändert sich auch die Maßstäblichkeit der Ansiedlungsmöglichkeiten und der dort realisierbaren Zahl oder Flächenumfangs der Betriebsstandorte. Aufgrund der schwierigen Eigentumsstruktur wird von einem hohen Aufwand bei der Flächenakquise ausgegangen. Die Anforderungen des Bebauungsplanverfahrens werden, losgelöst von der Problematik des Grunderwerbs, als durchschnittlich eingestuft.

Fläche B: GRO – Teilflächen Offenburg

Kernstadt Offenburg

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

Das Potentialgebiet „GRO – Teilfläche Offenburg“ im Kontext des Gewerbeparks hoch³ Raum Offenburg auf Gemarkung Offenburg gliedert sich auf in einen nördlichen/größeren Teilbereich mit einer Fläche von 17,9 ha und einen südlichen/kleinere Teilbereich mit einer Fläche von 6,8 ha. Additiv zu den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächen wird das bisher nicht im Flächennutzungsplan überplante Teil des Geländes des Verkehrslandeplatzes Offenburg (bzw. der Teilfläche

auf Gemarkung Offenburg) sowie der verbleibende Raum zwischen der JVA und der Teilfläche Nord als potentielle Erweiterungs- bzw. Alternativfläche untersucht. Diese (im Lageplan rot markierte) Fläche umfasst ca. 15,9 ha. Die Zäsur zwischen den beiden Teilbereichen resultiert aus der 2009 bei Neuauflistung des Flächennutzungsplans berücksichtigten Freihaltetrasse V4 für die potentielle Trassenführung des sog. „Südzubringers“ (Zubringerstraße zu einer potentiellen Auf- und Abfahrt zur BAB im Bereich Offenburg-Süd) nördlich der Justizvollzugsanstalt und südlich der Kreisverkehrswacht und Sportflächen.

Der nördliche Teilbereich einschließlich der Erweiterungsfläche des Untersuchungsraums grenzt

- im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Südring,
- im Westen an die Straße Am Flugplatz,
- im Süden an die Justizvollzugsanstalt und das Areal des Königswaldsees
- sowie im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und die B3/B33.

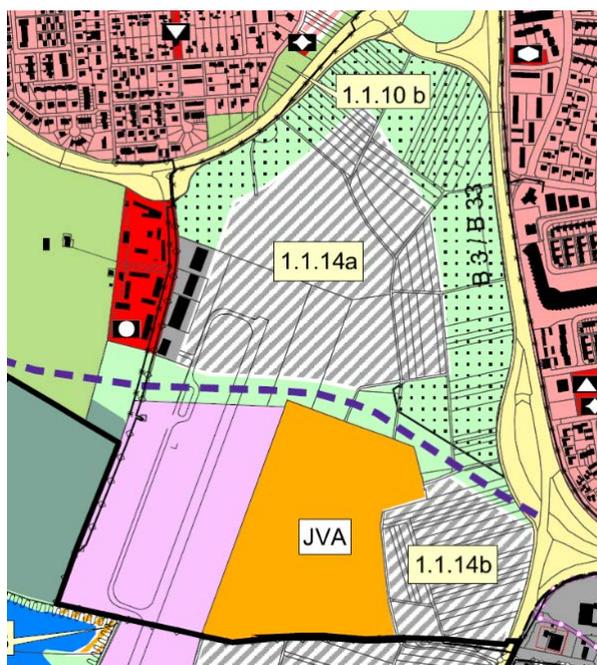
Dabei wird das heutige Gelände des Sonderlandeplatzes Offenburg im Norden teilweise durch dieses Potentialgebiet überlagert.

Der südlich Teilbereich des Untersuchungsraums grenzt

- an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden,
- die Justizvollzugsanstalt im Westen,
- das Potentialgebiet A (GRO – Teilfläche Hohberg) im Süden
- sowie an die Kreisstraße 7141 und das Industriegebiet Elgersweier im Osten.

Beide Teilbereiche des Potentialgebiets werden in ihrer aktuellen Nutzung teils landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau geprägt, im Westen der Teilfläche 1 durch den Verkehrslandeplatz einschließlich der Landebahn sowie der mit der Nutzung verknüpften baulichen und sonstigen Einrichtungen. Eine kleine Teilfläche im Norden wird als Messe-Parkplatz genutzt. Die Gesamtfläche ist in hohem Maß eben.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird der nördliche Teilbereich als Gewerbeflächenreserve 1.1.14a und der südliche Teilbereich als 1.1.14b dargestellt. Eine zukünftig gewerblich-industrielle Nutzung ist somit auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung bereits abgewogen und aufgenommen.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr	TF Nord	TF Süd			
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur	TF Nord	TF Süd			
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der westlich angrenzende Unterwald ist als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt.

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.).

Ganz oder teilweise im Untersuchungsbereich bzw. unmittelbar an diesen angrenzend wurden drei gesetzlich geschützte Biotop kartiert:

- Gehölze Einschnitt an der B3, mit 464 m² auf FIST.-Nrn etc. 6715/1, Gemarkung Hofweier (Teilfläche Süd),
- Feldhecken am Flugplatz Offenburg, Fläche 1, mit 964 m² auf FIST.-Nrn. 8189 etc., Gemarkung Offenburg (Teilfläche Nord) und
- Feldhecken am Flugplatz Offenburg, Fläche 2, mit 969 m² auf FIST.-Nrn. 8046 etc., Gemarkung Offenburg (Teilfläche Nord).

Der Königswaldsee unmittelbar südwestlich des Potentialgebiets ist ebenfalls als Biotop gesetzlich geschützt.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Das Potentialgebiet ist bereits heute stark durch umgebende bauliche und sonstige Flächennutzungen (JVA, Verkehrskommissariat, Kreisverkehrswacht, Sonderlandeplatz), die Bundesstraße sowie über diese hinaus die Stadtteile Uffhofen und Hildboltsweier geprägt sowie durch die Addition dieser Raumnutzungen vom zusammenhängenden Landschaftsraum überwiegend abgeschnitten. Trotz ihrer landwirtschaftlichen Nutzung besitzen beide Teilflächen durch diese Vorprägung für das Landschaftsbild kein besonderes Gewicht. Bei einer planerischen Behandlung der Fläche sollte ein Grünkorridor zwischen Uffhofen und dem Außenbereich nach Westen mitgedacht werden.

Der Königswaldsee, der Unterwald sowie die Kleingartenanlage und der Ponyhof im Stockfeld westlich der Teilfläche Nord besitzen ein großes Naherholungspotential. Die Teilfläche Nord weist dabei jedoch nur in geringfügigem Maß die Funktion eines Durchgangsraums auf. Von Hildboltsweier bestehen Querungsmöglichkeiten am Südring, von Uffhofen kann nur nördlich des Stadtteils an der Auffahrt auf die Bundesstraße oder im Süden über das Gewerbegebiet Elgersweier zu Fuß oder mit dem Fahrrad ein Durchgang erfolgen. Beide Wegebeziehungen führen nördlich der Teilfläche Nord nach Westen und weisen bereits heute im Kontext des Südrings nur eine geringe Attraktivität auf. Hier besteht Aufwertungspotential zur Verbesserung der Wegeverbindung, insbesondere im Hinblick auf den dicht bebauten Stadtteil Uffhofen.

Die Teilfläche Süd des Potentialgebiets B (d.h. der Teilbereich östlich der JVA) verfügt über keine Naherholungsfunktion und weist hierfür aufgrund der Lage zwischen B 3 und JVA auch faktisch kein Potential auf.

Für die Fläche des Sonderlandeplatzes sind im Fall einer Änderung der Flächenausweisung hin zu Gewerbe die Umweltbelange, insbesondere im Hinblick auf Biotopeigenschaften und die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG vertiefenden Untersuchungen durchzuführen. Da die Fläche durch hohe Einfriedungen abgetrennt wird, ist ihre Bedeutung für den Landschaftsraum als gering einzustufen – vielmehr stellt sie hier eine optische und physisch erlebbare lineare Zäsur des Raums dar. Im Hinblick auf den Aspekt der „Erholung“ ist hier stark zu differenzieren: Die Fläche weist für die Allgemeinheit keinerlei Naherholungsfunktion auf, da sie nicht betreten werden darf. Für eine eng begrenzte Nutzergruppe – die Mitglieder des Luftsportvereins – verfügt der Sonderlandeplatz jedoch über einen hohen Freizeitwert, da hier dieses Hobby mit spezifischen Anforderungen ausgeübt werden kann.

Der „Äußere Grüne Ring“, eines der zentralen Ziele des Entwurfs des Landschaftsplans der Stadt Offenburg, welcher die Herstellung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen Grün- und Freiflächen am Siedlungsrand Offenburgs zum Ziel hat, verläuft – in schematischer Darstellung – in zentraler Lage von Westen nach Osten durch den nördlichen Teilbereich des Potentialgebiets – dieser Korridor ist deckungsgleich mit der aufzuwertenden Wegeverbindung von Uffhofen zu den Grünflächen im Westen.

Das Potentialgebiet weist endogen in den beiden bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Teilbereichen weder für die Natur noch für Landschaft und Erholung, trotz seiner Größe, eine hohe Wertigkeit auf. Gerade bei letztgenanntem Faktor könnte bei einer baulichen Entwicklung sogar eine Verbesserung im Hinblick auf die Querbarkeit nach Westen erreicht werden, da durchaus eine Funktionalität als Verbindungsraum besteht. Im Hinblick auf die Belange der „Umwelt“ sind für die Fläche

des Sonderlandeplatzes vertiefte Untersuchungen erforderlich, für Landschaft und Erholung ist hier auch nur einer geringen Wertigkeit für die Allgemeinheit auszugehen.

3.2.3 Landwirtschaft

Teile des Potentialgebiet (ca. 20,5 ha) werden heute landwirtschaftlich genutzt. Auf der deutlichen Mehrzahl der erfassten Flurstücke wird eine Acker- und Grünlandzahl von 60-74 angegeben, was einer hohen Wertigkeit des Bodens entspricht.

Nicht landwirtschaftlich genutzt werden der Messe-Parkplatz (ca. 3.000 m² innerhalb des Potentialgebiets) und die überplante Teilfläche des Sonderlandeplatzes (ca. 5,5 ha bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet, zusätzlich max. 14 ha bei der Einbeziehung aller SLP- bzw. SLP-nahen Flächen).

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche stark betroffen.

3.2.4 Wasser

Das südliche Viertel des Potentialgebiets befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Schutterwald“.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche nicht von 100-jährigen oder häufiger auftretenden Hochwasserereignissen betroffen, die Teilfläche Nord befindet sich jedoch fast vollständig, die Teilfläche Süd teilweise innerhalb eines potentiell von extremen / seltenen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichs.

Im Hinblick auf das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine durchschnittliche Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Im Vorfeld der Behandlung des Kriteriums „Verkehr“ ist anzumerken, dass hier das bestehende Straßennetz zugrunde gelegt wird. Bezüglich des Themas „Südzubringer“ wird auf die Ausführungen unter 3.2.8 verwiesen.

Die Anbindung beider Teilflächen an das überörtliche Straßennetz erfolgt voraussichtlich über den Südring an die B 3 / 33 / 33a und die Autobahn. Mehrbelastungen auf Ortsdurchfahrten entstehen in beiden Fällen nicht oder in nur sehr untergeordnetem Maß.

Nach dem Bau des geplanten Südzubringers wird voraussichtlich ein noch direkterer Anschluss an die BAB 5 bestehen. Für die verkehrliche Anbindung des nördlichen Teilbereichs (1.1.14a) kann die Otto-Lilienthal-Straße einschließlich der Einmündung in den Südring im Norden des Gebiets herangezogen werden. Auch kann geprüft werden, inwiefern ebenfalls die Straße Am Flugplatz in das Erschließungssystem integriert werden kann. Aufgrund der Gebietsgröße und den noch nicht vorliegenden Anforderungen an die Parzellenstruktur sind daran anschließend verschiedene interne Erschließungssysteme möglich.

Der südliche Teilbereich (1.1.14b) liegt westlich des Zusammenschlusses der Bundesstraßen 3 und 33. Eine direkte Anbindung des Gebiets an diesen Knoten ist voraussichtlich nicht möglich, ein Anschluss an die bisher ausschließlich die Justizvoll-

zugsanstalt erschließende Otto-Lilienthal-Straße aber möglich, wobei noch ein entsprechender Endausbau der Straße erforderlich wird (östlicher Gehweg). Ebenfalls möglich und im Hinblick auf Synergieeffekte zwischen den Teilbereichen attraktiv ist eine verkehrliche Anbindung an die GRO-Fläche auf Gemarkung Hohberg (Potentialgebiet A).

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 4 km (Nord) bzw. 4,7 km (Süd), der geplante Haltepunkt Offenburg-Süd liegt in etwa 2 km Entfernung.

Die südliche Teilfläche ist durch die Haltestelle „Gewerbegebiet/JVA“ der Linie S8 angebunden. Von der Haltestelle ist das Gebiet über eine Unterführung unter der B3 zugänglich. Die Entfernung beträgt unter 500 m.

Es ist festzuhalten, dass für die nördliche Teilfläche eine Ergänzung des ÖPNV-Netzes erforderlich wird. Der Knotenpunkt von B 3 und 33 sowie der Südring üben eine zu große Trennwirkung für zu Fuß Gehende aus, als dass ÖPNV-Angebote in Uffhofen oder Hildboldtsweier noch als attraktiv angenommen werden können.

Das Potentialgebiet verfügt über eine verkehrliche Lagegunst und gute Voraussetzungen für eine weitere Binnenerschließung, das Angebot im Bereich des ÖPNVs muss jedoch perspektivisch ausgebaut werden.

Im Hinblick auf das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine gute bis sehr gute Eignung auf.

3.2.6 *Sensible Umgebungsnutzungen*

Die geringste Entfernung zwischen einer potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt

- für den südlichen Teilbereich ca. 120 m von der Bebauung westlich der Weidenstraße und
- für den nördlichen Teilbereich jeweils ca. 130 m von der Bebauung sowohl südlich des Gladiolenwegs als auch des Anemonenwegs.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich zwischen der betroffenen Wohnbebauung und der Teilfläche Nord der Südring sowie zwischen der Wohnbebauung und der Teilfläche Süd die B 3/33 und die K 7141 befindet. Von diesen Straßen geht eine erhebliche räumliche Trennwirkung und Emissionskulisse aus, hier sind bereits teilweise aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) errichtet worden.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine vergleichbare oder größere Entfernung zum Potentialgebiet auf (Kleingartenanlage, Ponyhof, Königswaldsee).

Darüber hinaus ist als Umgebungsnutzung die JVA zu berücksichtigen. Emissionen müssen den dort maximal vertretbaren Störgrad berücksichtigen.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich, ein entsprechendes Erfordernis kann im vorliegenden Fall noch nicht abschließend ausgeschlossen und sollte geprüft werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumgriff darstellbar. Weite Bereiche insbesondere der Teilfläche Nord weisen einen Abstand von über 300 m von schutzwürdigen Nutzungen auf.

Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums positiv.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche (Nord und Süd) auf.

Der nördliche und größere Teilbereich umfasst insgesamt 46 Flurstücke, davon 14 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 91%, unterteilt in zehn Grundstücke des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg, 21 Grundstücke der Stadt Offenburg und ein Grundstück der Schulstiftung Baden-Württemberg.

Es ist herauszustellen, dass sich alle Grundstücke (einschließlich des bisher nicht im Flächennutzungsplan planerisch vorbereiteten Erweiterungsbereich / SLP) westlich der Otto-Lilienthal-Straße im Eigentum von Stadt bzw. Zweckverband befinden und somit bereits eine vollständige Verfügungsgewalt besteht. Es handelt sich hier einen Raum von insgesamt 31 ha.

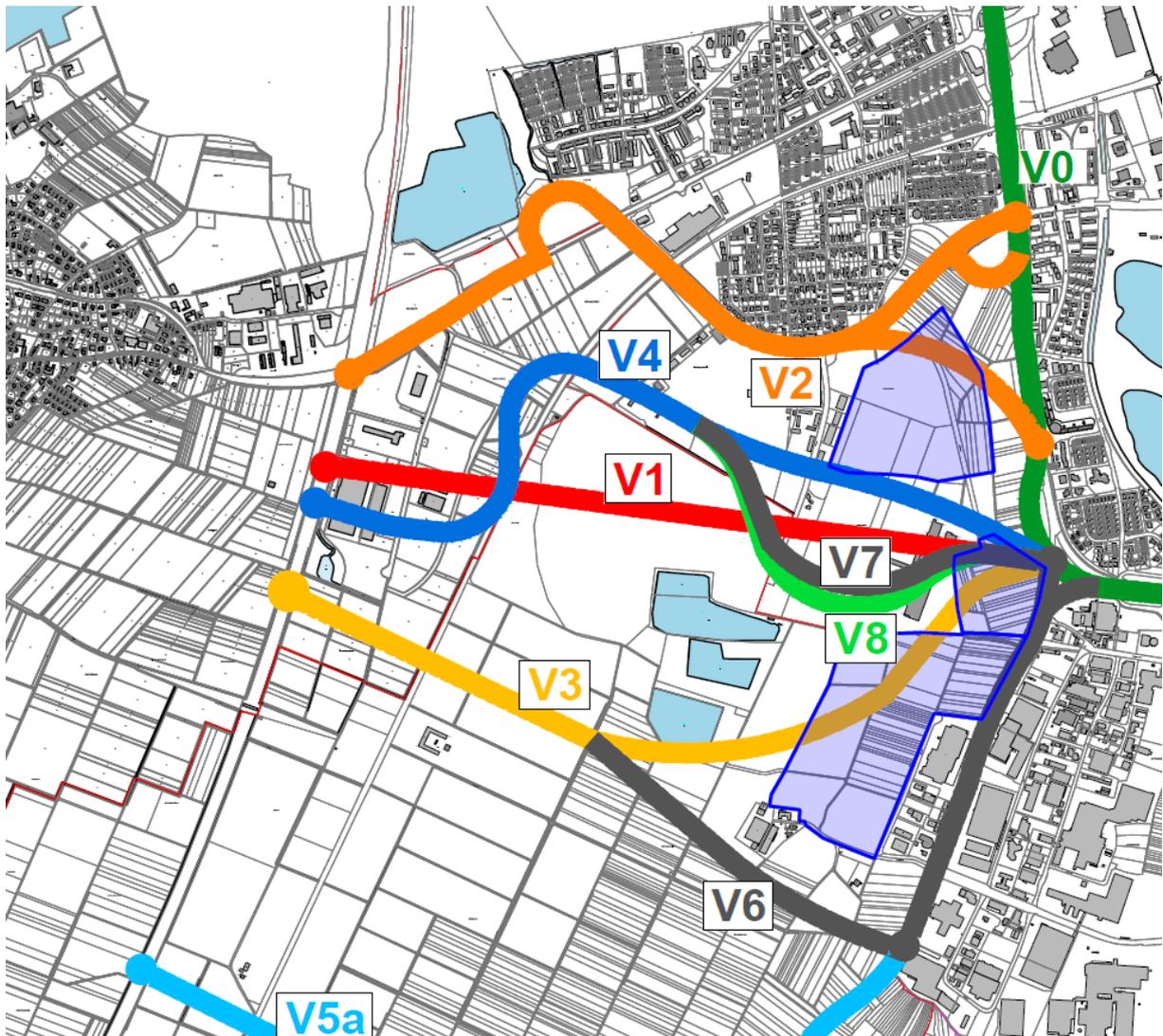
Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 18 verschiedenen natürlichen und juristischen Personen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 2.237 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von 1,3 Parteien.

Der südliche und kleinere Teilbereich des Potentialgebiets umfasst insgesamt 30 Flurstücke, davon 15 in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 52%, unterteilt in zwölf Grundstücke des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg und drei Grundstücke der Stadt Offenburg. Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von 15 verschiedenen natürlichen und juristischen Personen, dabei umfasst ein Privatgrundstück eine durchschnittliche Fläche von 2.725 m² und befindet sich durchschnittlich im Eigentum von einer Partei.

Anmerkung: Es kommt zu einer Abweichung zwischen der Fläche des Potentialgebiets und der Gesamtfläche aller erfassten Flurstücke, weil nicht alle betroffenen und geprüften Flurstücke vollumfänglich innerhalb der Potentialfläche liegen. Im Falle einiger – sehr großflächigen – öffentlichen Grundstücke wurden ausschließlich Teilfläche innerhalb des Potentialgebiets ermittelt, um nicht das Ergebnis zu verzerren.

Dieses Kriterium ist sehr positiv (Teilfläche Nord) bzw. positiv (Teilfläche Süd) zu bewerten. Herauszustellen ist, dass – vorbehaltlich einer Aufgabe des Verkehrslandeplatzes – aus Perspektive der Eigentumsstruktur Potential für die Schaffung von 31 ha Gewerbefläche ohne Erforderlichkeit zusätzlicher Grundstückskäufe besteht.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen Südzubringer



Das Potentialgebiet B befindet sich in einem Stadtbereich, in welchem seit mehreren Jahren Alternativen für die Trassenführung des sog. „Südzubringers“, d.h. eines Anschlusses an die Bundesautobahn im Süden Offenburgs, geprüft wird. Aktuell ist die Alternativenprüfung noch nicht abgeschlossen und es liegen keine Informationen vor, welche Optionen potentiell verworfen und welche mit einer höheren Wahrscheinlichkeit als Vorzugsvarianten in der Planung weiterverfolgt werden.

Ausgehend von den vorliegenden Varianten 0-8 ist vorab festzuhalten, dass die Varianten 1 durch die Errichtung der Justizvollzugsanstalt im Norden dieses Potentialgebiets voraussichtlich obsolet ist.

Für den Teilbereich Nord sind insbesondere die Varianten 2 und 4 von Bedeutung. Während Variante 4 unmittelbar südlich verläuft, teilt die Variante 2 (sofern sie nicht vollständig dem Südring folgen wird) eine Teilfläche im Norden ab. Diese Variante erscheint jedoch auf Grund der Nähe zum Siedlungsbereich und auch aus verkehrlichen Gründen fachlich für eine Führung des Südzubringers kaum geeignet. Im Hinblick auf den baulichen Bestand im Westen des Potentialgebiets und die daraus abzuleitenden Kernpunkte ist jedoch davon auszugehen, dass das Potentialgebiet in seinem Kern weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleibt.

Der Teilbereich Süd der Potentialfläche B, bereits in der Fläche wesentlich kleiner als der Teilbereich Nord, wird durch die potentiellen Einmündungen der Varianten 3, 4, 7 und 8 deutlich zerschnitten. Hier kann bei Realisierung einer dieser Varianten nicht von substanziellen, von den Varianten zum Südzubringer nicht berührten Restflächen ausgegangen werden. Erst nachdem die Varianten 3, 4, 7 und 8 abschließend verworfen wurden, kann eine Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll erfolgen.

Im Hinblick auf einerseits die erforderliche, verkehrliche Erschließung des Teilbereichs und deren nicht auszuschließende Kreuzungspunkte mit einem zukünftigen Südzubringer und andererseits die deutliche Unschärfe der Varianten sowie das potentielle Erfordernis flächenintensiver Verkehrsanlagen an einem noch nicht feststehenden Kreuzungspunkt bestehen hier viele Unsicherheiten für die Planung.

Ergänzend ist für alle GRO-Flächen festzuhalten, dass positive Effekte auf die großräumige Anbindung und interne Erschließung durch den Südzubringer aktuell aufgrund der nicht geklärten Trassenführung schwer zu ermessen sind, sich nach seiner Errichtung jedoch die überörtliche Erreichbarkeit dieses Stadtbereichs deutlich verbessern wird.

Teilbereich Nord kann nur unter der Prämisse einer Verkürzung der Landebahn des Sonderlandeplatz Offenburgs realisiert werden, da die nördliche Hälfte der Landebahn und der umgebenden Flächen einen substanziellen Anteil dieser Gewerbeflächenreserve einnimmt. Nach früheren Untersuchungen ist eine solche Verkürzung unter luftfahrttechnischen Gesichtspunkten möglich, aber mit Umbau- und Genehmigungsaufwand verbunden. Durch den Bauschutzbereich bestehen bei einer Beibehaltung eines verkleinerten Sonderlandeplatzes gewisse Höheneinschränkungen für eine Bebauung.

Sonderlandeplatz Offenburg

Teils innerhalb, teils südwestlich der aktuell im Flächennutzungsplan dargestellten GRO-Flächen befindet sich das Areal des Sonderlandeplatzes (SLP) Offenburg. Aktuell müssen bei einer potentiellen Entwicklung im GRO in Teilbereichen luftrechtlich bedingte Anforderungen, insbesondere hierbei Bauhöhenbeschränkungen beachtet werden.

In der Nutzung des SLP dominiert der Freizeit- und Hobbybetrieb durch die Fliegergruppe Offenburg e.V. verfügt. Für Private sind darüber hinaus nur ausnahmsweise zusätzliche Flüge zulässig, für deren Starts und Landungen im Vorfeld eine Genehmigung einzuholen ist.

Im Bereich der kommerziell-beruflichen Nutzung durch Flugzeuge sind zwei Hagelflieger am SLP stationiert. Der Standort wurde aufgrund der zentralen Lage in der Ortenau, auch im Hinblick auf die Nähe zum obstbaulich intensiv genutzten Renchtal, ausgewählt. Darüber hinaus besteht ein Tankpunkt für Hubschrauber.

Aus stadtplanerischer Sicht stellt der Sonderlandeplatz aufgrund seiner mit den angrenzenden GRO-Flächen vergleichbaren Standortgunst für gewerbliche Nutzungen, der aktuell nicht intensiven fliegerischen Nutzung des SLP sowie den aus ihm erwachsenden Einschränkungen für den GRO eine aus fachlicher Sicht empfehlenswerte Erweiterungsfläche für den Gewerbepark Raum Offenburg dar. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass Flächenbelegungen und Zerschneidungen durch den Südzubringer dazu führen können, dass nicht alle bisher geplanten gewerblichen Flächen als solche genutzt werden können.

Bei einer Beibehaltung des Sonderlandeplatzes in verkleinertem Umfang, wie sie der beschlossene und rechtswirksame Flächennutzungsplan vorsieht, entstünde Umbau- und Genehmigungsaufwand. Auch würde dies zu Beschränkungen bei der Bauhöhe im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet führen.

Eine Nutzung als Hubschrauberlandeplatz (z.B. Bundespolizei, Luftrettung) könnte bei Reservierung der hierfür erforderlichen Flächen auch nach Aufgabe des Sonderlandeplatzes innerhalb eines Gewerbegebiets weiter ausgeübt werden. Hierfür ist keine Landebahn, o.ä. erforderlich.

Vor einer endgültigen Entscheidung zur Weiterführung oder Aufgabe des Sonderlandeplatzes ist zu empfehlen, die Rahmenbedingungen genauer zu untersuchen. Die heute tatsächlich vorhandene Nutzung ist zu prüfen und für die unterschiedlichen Nutzer, beispielsweise die Hagelflieger, ist zu prüfen, ob Alternativen an anderen Standorten bestehen.

Archäologische Bodenfunde

Für das Gewann „Neues Stockfeld“ liegt ein Prüffall aus dem Bereich archäologischer Bodendenkmäler aufgrund eines Einzelfunds aus römisch-provinzialischer Zeit vor. Hier ist vor Beginn einer baulichen Entwicklung eine Klärung des Sachverhalts, ggf. einschließlich entsprechender Sondierungen (bei Erforderlichkeit) vorzunehmen.

Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt, diese ist, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren mit deutlich erhöhten Aufwendungen und potentiell erheblichen Auswirkungen auf Zuschnitt und Nutzbarkeit des Potentialgebiets verbunden.

4. Bewertung der Standorteignung

Die beiden Teilflächen für den Gewerbepark Raum Offenburg auf städtischer Gemarkung werden viele einschlägige Standortkriterien für ein erfolgreiches Gewerbegebiet – sehr gute überörtliche Anbindung, die Möglichkeit einer effektiven Binnenerschließung, keine nachteilige Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen, Synergieeffekte zu bereits in der Nähe vorhandenen Gewerbegebieten, vergleichsweise geringe Betroffenheiten der Natur bei einer großen Gebietskulisse – durchweg erfüllt, wenngleich auch hier die Belange der Landwirtschaft durch den Umfang der Flächeninanspruchnahme erheblich betroffen sind. Das Gesamtgebiet und seine Teilbereiche weisen eine hohe Eignung für eine bauliche Entwicklung auf, die im Hinblick auf die günstigen Eigentumsverhältnisse auch eine hohe Chance auf baldige Umsetzung besitzt.

Das Potentialgebiet ist in seiner Gesamtheit von mehreren, weiterhin grundsätzlich in ihrer Auswahl nicht auszuschließenden Planungsvarianten für den sog. Südzubringer betroffen. Aktuell liegen keine gesicherten Informationen über den weiteren Zeitlauf dieses Planfeststellungsverfahrens vor, weshalb eine Einleitung oder Terminierung der Entwicklung der GRO-Fläche nicht möglich ist. Bei einer Auswahl der Planungsvarianten 3, 4, 7 oder 8 die den Teilbereich Süd des Potentialgebiets betreffen, ist zudem offen, ob danach noch ein ausreichendes Flächendargebot besteht, hier eine sinnhafte Gebietsentwicklung durchzuführen. Ausgehend von der aktuellen Variantenführung wird jedoch auf der Teilfläche Nord in jedem Fall weiterhin eine Entwicklung, die eng mit einer ggf. im räumlichen Umfeld verlaufenden Trasse des Südzubringers abzustimmen ist, möglich sein. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, dass der Gesamtbereich keine Einschränkungen durch den Südzubringer erfahren wird. Hier

besteht aktuell eine große Unsicherheit für die planerischen Überlegungen, die ein großes Hemmnis für die Gebietsentwicklung darstellt.

Vorbehaltlich der zuvor erforderlichen Grundsatzentscheidung zur Aufgabe des SLPs können dessen auf Gemarkung Offenburg befindliche Flächen ein großes, zusätzliches Gewerbeflächenpotential darstellen.

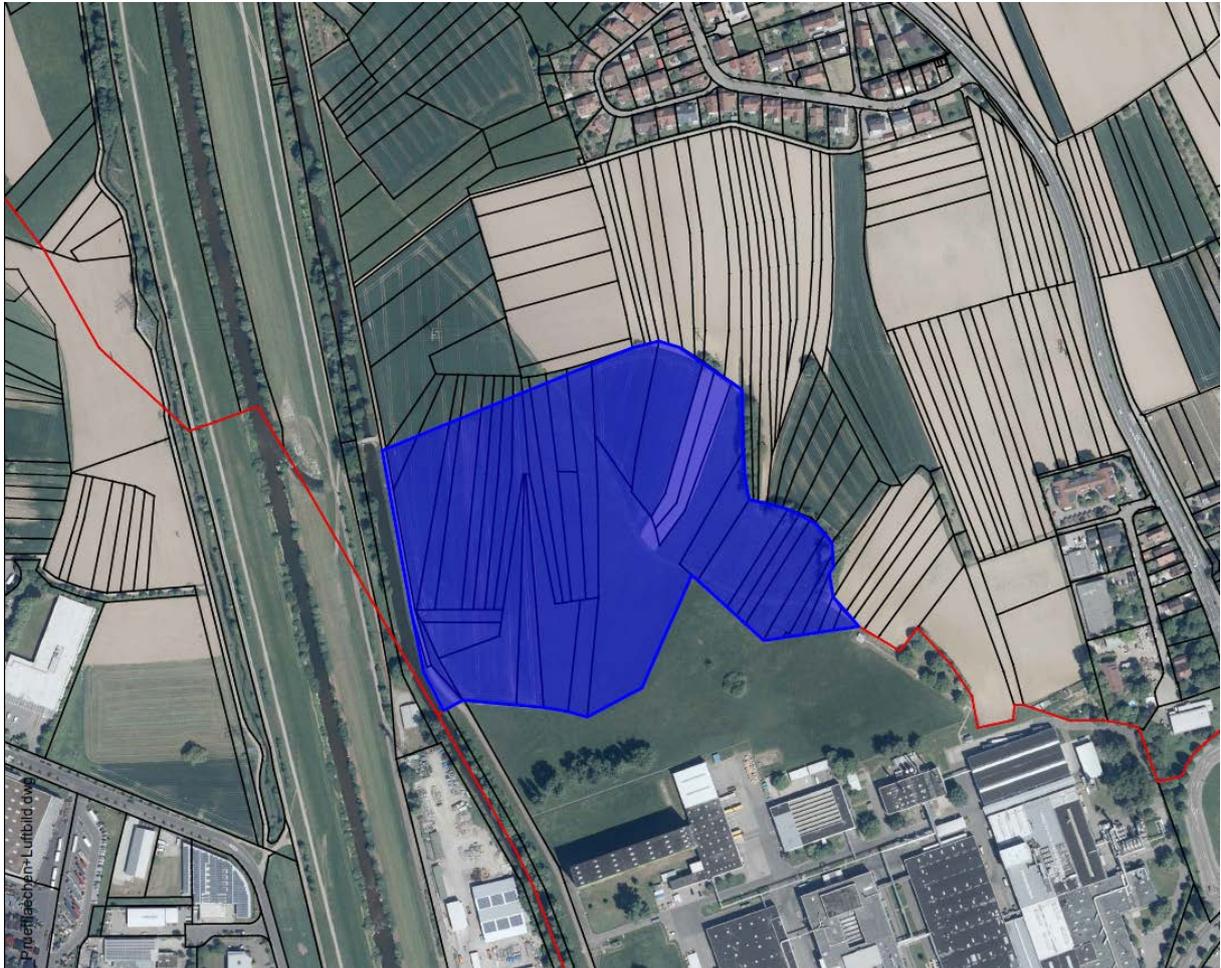
Aufgrund der bereits eingetretenen Fragmentierung des Gesamtraums auf Gemarkung Offenburg zwischen Südring (Norden), B33 (Osten) und der Rheintalbahn (Westen) durch verschiedene Nutzungen der öffentlichen Hand (JVA, Kreisverkehrswacht) und der Freizeit / Erholung (Flugsport [potentiell entfallend], Ponyhof, Königswaldsee, Kleingartenanlage) sowie seiner Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung Offenburgs und für die Schaffung attraktiver Verbindungen zwischen Siedlung und Freiraum ist es sehr empfehlenswert, vor einer partiellen, weiteren Gebietsentwicklung hier ein konsistentes Gesamtkonzept zu erstellen.

Aktuell kann für das Potentialgebiet keine abschließende Aussage über den möglichen Zeitlauf einer städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Davon losgelöst besteht eine sehr gute Eignung, sowohl für die Ausweisung eines Gewerbegebiets (insbesondere nach Norden Richtung Uffhofen und Hildboltsweier), als auch eines Industriegebiets (nach Süden und Osten Richtung GRO, Teilfläche Hohberg bzw. Gl Elgersweier). Aufgrund des großen Flächenumgriffs einhergehend mit einer vollständigen Neuentwicklung des Gewerbestandorts sowie der Zielrichtung des GRO als interkommunaler Gewerbepark besteht eine besondere Eignung für eine Angebotsplanung.

Potentialgebiet C: Erweiterungsfläche Tesa

Gemarkung Bühl

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

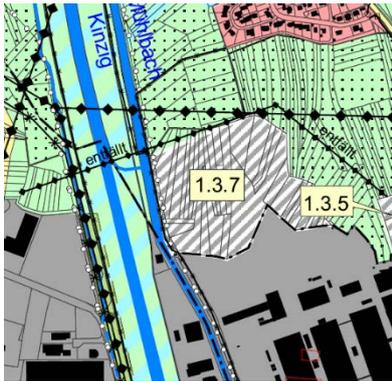
Das Potentialgebiet „Erweiterung Tesa“ im Norden des bestehenden Gewerbegebiets „Im Seewinkel“ auf der Gemarkung Bühl umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Das Gebiet ist in hohem Maß eben.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen an den Kinzigdamm,
- im Süden an das bestehende Gewerbegebiet (Betriebsstandort Tesa GmbH)
- und im Osten an die Wohnbebauung in der Straße Erweiterung Tesa an.

Das Potentialgebiet ist in ihrer aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich überwiegend durch Ackerbau geprägt. Eine 100 kV-Freileitung verläuft nördlich des Gebiets.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird der nördliche Teilbereich als Gewerbeflächenreserve 1.1.14a und der südliche Teilbereich als Gewerbeflächenreserve 1.1.14b dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht in keinem Teilbereich des Potentialgebiets.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzende Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.). Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst, geschützte Feldhecken sind jedoch am Kinzigdamm vorhanden.

Im Norden des Gebiets ist eine kleinräumige Ablagerung mit Handlungsbedarf B im Altlastenkataster erfasst.

Der Untersuchungsraum ist, als ausschließlich ackerbaulich genutzte Fläche, vergleichsweise monostrukturell beschaffen und im Hinblick auf das Landschaftsbild durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet vorbelastet. Der „Äußere Grüne Ring“, eines der zentralen Ziele des Entwurfs des Landschaftsplans der Stadt Offenburg, welcher die Herstellung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen Grün- und Freiflächen am Siedlungsrand Offenburgs zum Ziel hat, verläuft nördlich des Potentialgebiets. Parallel hierzu sieht der Landschaftsplan-Entwurf bereits nördlich des Potentialgebiets eine landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes (Eingrünung) vor. Ziel ist hier die Freihaltung einer Siedlungszäsur zwischen dem bestehenden bzw. potentiell zu erweiternden Gewerbegebiet und der Ortschaft Bühl.

Der Kinzigdamm hingegen, an welchen die Fläche im Westen angrenzt, stellt eine wichtige Verbindung zu Fuß und mit dem Fahrrad in den Landschaftsraum nördlich von Offenburg dar, dessen Wert durch ein Weitervorrücken des Gewerbegebiets nach Norden im Hinblick auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion gemindert werden könnte.

In der Konzeption für die Landesgartenschau 2032 wird auch thematisiert, den Raum der Kinzig und den daran angrenzenden Landschaftsraum in diesem Bereich stärker naturnah zu gestalten und stärker für die Naherholung nutzbar zu machen.

Zusammenfassend weist das Potentialgebiet eine geringe Betroffenheit der Belange von Natur, Erholung und Landschaft auf.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ca. 5,8 ha Ertragsfläche.

Bezüglich des für die Landwirtschaft maßgeblichen Bodenwerts wird die Acker- und Grünlandzahl im Westen teilweise mit 35-59, nach Osten mit 60-74 angegeben. Dies einer mittleren (Westen an der Kinzig) bzw. hohen Wertigkeit des Bodens.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche in mittlerem Umfang betroffen.

3.2.4 Wasser

Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist das Potentialgebiet nicht von 100-jährigen oder häufigeren Hochwasserereignissen, jedoch von extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) betroffen.

Für dieses Kriterium weist das Potentialgebiet eine durchschnittliche Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

An das überörtliche und überregionale Straßennetz ist das Potentialgebiet insbesondere nach Westen über die Otto-Hahn-Straße und Gustav-Heinemann-Straße an die B 3/33a zur BAB 5 hin angeschlossen. Eine weitere wichtige Verkehrsverbindung führt über die Englerstraße zur Okenstraße / B3. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung durch von Norden kommenden regionalen / örtlichen Verkehr induziert durch diese additive, gewerbliche Entwicklung auf der Ortsdurchfahrt von Bühl ist nicht auszuschließen, diese Verbindung ist jedoch deutlich nachrangig einzuschätzen.

Grundsätzlich verfügt das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet bereits über ein leistungsfähiges Erschließungssystem, an welches jedoch kein Anschluss hergestellt werden kann, da sich flächendeckend zwischen Potentialgebiet und Otto-Hahn-Straße bereits anderweitig genutzte, nicht für den Bau einer Erschließungsstraße aktivierbare Flächen befinden. Die Herstellung einer Binnenerschließung ist somit nicht autonom möglich, eine Inanspruchnahme der potentiellen, neuen Gewerbeflächen insbesondere für unmittelbar an sie anliegende Betrieben im Bestand möglich.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Stadtbus Offenburg, Im Lehbühl, befindet sich in der Straßburger Straße. Das Potentialgebiet befindet sich dabei teilweise noch innerhalb des 500-Meter-Radius um diesen Haltepunkt. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als auskömmlich zu werten.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 2,5 km.

Wenngleich die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz positiv eingeschätzt wird und auch ein ÖPNV-Angebot vorhanden ist, kann die Fläche ausschließlich durch angrenzende Gewerbebetriebe genutzt werden, da eine Binnenerschließung über öffentliche Straßen nicht hergestellt werden kann. Dies gilt – voraussichtlich – auch für die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung.

Im Hinblick auf das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine eingeschränkte Eignung auf.

3.2.6 Sensible Umgebungsnutzungen

Die geringste Entfernung zwischen einer potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt ca. 160 m – betroffen ist hier die Bebauung südlich der Straße Kinzigau in Bühl. In ähnlicher Entfernung liegt auch das Mischgebiet im Bereich Lehbühl.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich, eine entsprechende Erfordernis kann im vorliegenden Fall insbesondere im Norden des Gebiets noch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumgriff darstellbar, die Festsetzung eines Industriegebiets zumindest im Süden, kann voraussichtlich, nach fachgutachterlicher Prüfung ebenfalls erfolgen.

Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums durchschnittlich.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 34 Flurstücke, die sich alle in Privateigentum befinden. Ein hoher Anteil der Fläche (ca. 89 %) befindet sich hierbei im Eigentum des südlich mit seinem Betriebsgelände an die Fläche angrenzenden Unternehmens Tesa GmbH. Drei Grundstücke befinden sich im Eigentum anderer Privatpersonen, wobei ein Eigentümer pro Grundstück eingetragen ist und diese eine durchschnittliche Fläche von 2.870 m² umfassen.

Im Süden der geplanten Gewerbefläche können ca. 2,7 ha in einem im sinnhaften Flächenzuschnitt ohne Inanspruchnahme von Flächen privater Dritter für eine Betriebserweiterung in der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Für den Teilbereich weiter im Norden ist der Erwerb der bisher im Besitz anderer privater Dritter verbliebenen Flurstücke empfehlenswert.

Anmerkung: Es kommt zu einer Abweichung zwischen der Fläche des Potentialgebiets und der Gesamtfläche aller erfassten Flurstücke, weil nicht alle betroffenen und geprüften Flurstücke vollumfänglich innerhalb der Potentialfläche liegen.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium sehr gut geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine ergänzenden Anforderungen bekannt.

4. Bewertung der Standorteignung

Das Potentialgebiet weist eine hohe Eignung insbesondere für eine Standorterweiterung des südlich anschließenden Betriebsgeländes der Fa. Tesa GmbH auf, die hierfür im Hinblick auf eine Flächenakquise bereits vor längerer Zeit Schritte unternommen hat.

Eine Angebotsplanung ist hingegen in diesem Gebiet nicht möglich, da eine Binnerschließung ausschließlich über das bestehende Betriebsgelände erfolgen kann. Unter erheblichen Aufwendung ist ggf. eine verkehrliche Anbindung an die Straßburger Straße nach Osten möglich, dies erscheint jedoch in Relation zur Gebietsgröße unverhältnismäßig.

Nach Norden sind im Gebiet zunehmend die Anforderungen der Wohnbebauung im Süden der Ortschaft Bühl aufgrund der abnehmenden räumlichen Distanz im Hinblick auf einen angemessenen Immissionsschutz zu berücksichtigen.

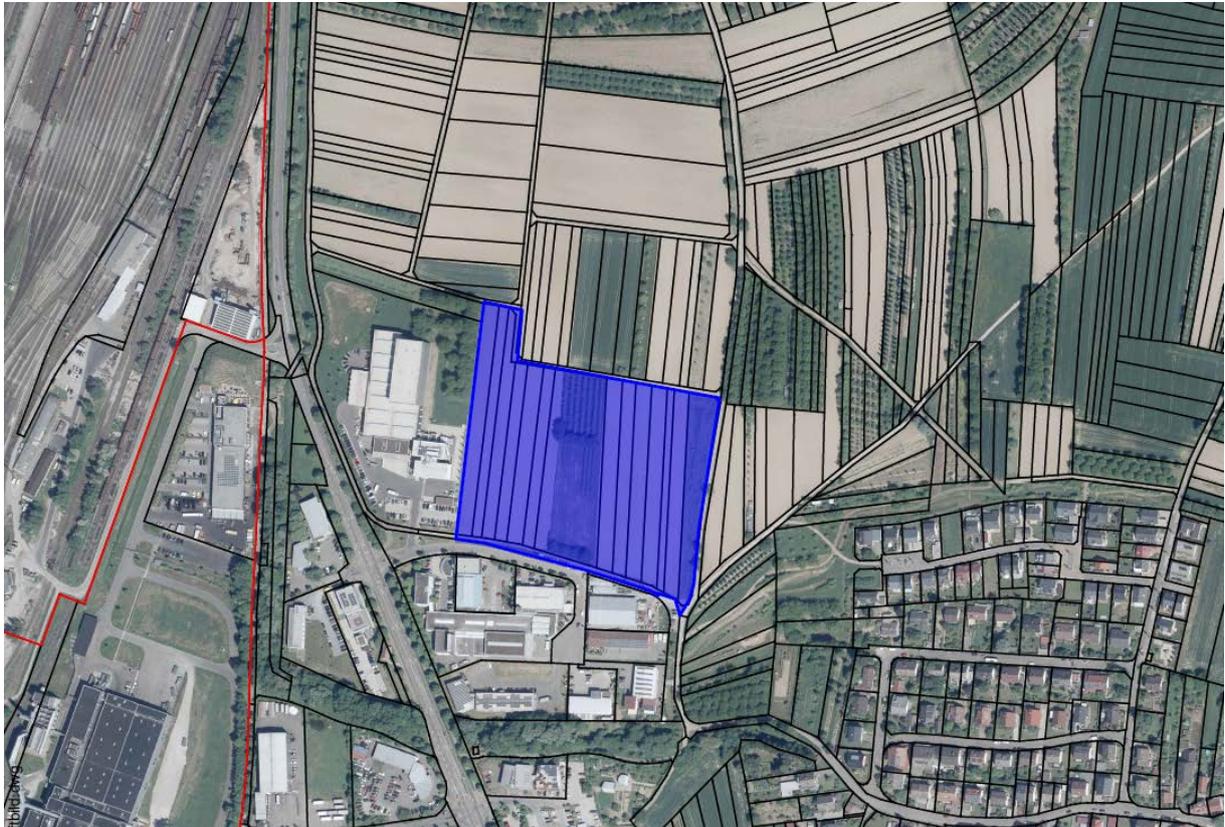
Auch ist die Eingrünung des Gebiets zur Integration in den Landschaftsraum hinsichtlich der sich weiter reduzierenden Siedlungszäsur zwischen dem sich ausdehnenden Gewerbegebiet und der Ortschaft Bühl von besonderer Bedeutung.

Das Potentialgebiet weist, ausschließlich im Hinblick auf eine mögliche Betriebserweiterung, eine gute Eignung auf. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist abschließend zu prüfen, welche Einschränkungen für ein Gewerbegebiet im Hinblick auf die Nähe zur Wohnbebauung getroffen werden müssen. Die Ausweisung eines Industriegebiets ist potentiell ausgeschlossen. Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

Potentialgebiet D: Erweiterung GE Rammersweier

Gemarkung Rammersweier

1. Lageplan



2. Kurzbeschreibung

2.1 Lage und Ortsbeschreibung

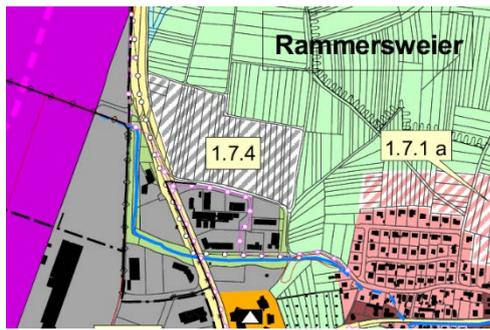
Das Potentialgebiet „Rammersweier“ mit einer Fläche von 3,3 ha schließt an das dort bestehende Gewerbegebiet an und befindet sich östlich des Standorts der Fa. Hiwin.

Der Untersuchungsraum grenzt

- im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen an den Standort der Firma Hiwin GmbH,
- im Süden an die Straße Brücklesbünd,
- sowie im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus an die Wohngebiete Schleichgässchen und Sauläger in Rammersweier.

Beide Teilbereiche des Potentialgebiets werden in ihrer aktuellen Nutzung ausschließlich landwirtschaftlich durch Acker- und Obstbau geprägt. Das Gelände steigt von Westen nach Osten um ca. drei Meter an.

2.2 Kommunale Bauleitplanung



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird der nördliche Teilbereich als Gewerbeflächenreserve 1.7.4 dargestellt. Eine zukünftig gewerblich-industrielle Nutzung ist somit auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung bereits abgewogen und aufgenommen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht nicht im Potentialgebiet.

3. Bewertung des Flächenpotentials

3.1 Übersicht

Bewertungskriterien	++	+	()	-	--
1. Regionalplan					
2. Natur, Landschaft und Erholung					
3. Landwirtschaft					
4. Wasser					
5. Verkehr					
6. Sensible Umgebungsnutzungen					
7. Eigentumsstruktur					
8. Ergänzenden Anforderungen					
Gesamtbewertung					

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Bewertungskriterien

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ sieht keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Potentialgebiet vor, hier sind somit keine auf diese Fläche konkret bezogenen, anderweitigen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung negativ berührt. Die Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Mit einem räumlichen Versatz nach Nordosten schließt ein regionaler Grünzug (Ziffer 18) an die untersuchte Fläche an.

Aus raumordnerischer Perspektive stehen einer zukünftigen, baulichen Entwicklung keine Einschränkungen entgegen.

3.2.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Potentialgebiet befindet sich am äußersten westlichen Rand des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord, darüber hinaus aber außerhalb eines engen räumlichen Zusammenhangs zu flächenhaften Schutzkategorien des Naturschutzrechts (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000, etc.). Bisher wurden keine gesetzlich geschützten Biotopie gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG in diesem Raum erfasst.

Das FlSt.-Nr. 5540 mit einer Fläche von 3024 m² am östlichen Rand des Potentialgebiets ist als Ausgleichsfläche im städtischen Ökokonto aufgeführt.

Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Durch die Trasse der Rheintalbahn sowie den Güterbahnhof im Westen und das bestehende Gewerbegebiet im Süden sind Landschaftsbild und Erholungsfunktion im Plangebiet bereits vorbelastet. Auch stehen gerade im Hinblick auf die Naherholung besser geeignete und minder immissionsbelastete Flächen im Stadtteil zur Verfügung. Die Fläche würde eine Abrundung des Siedlungsrandes bilden, insbesondere, weil westlich angrenzend bereits in vergleichbarer Tiefe der Standort der Fa. Hiwin angelegt worden ist.

Östlich des Potentialgebiets wird im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg ein Bereich dargestellt, der zur Sicherung und Entwicklung gliedernden Freiräumen zwischen den Siedlungen vorgesehen ist. Hiermit soll eine Siedlungszäsur zwischen Gewerbegebiet und Ortschaft Rammersweier erhalten werden.

Zusammenfassend weist das Potentialgebiet eine geringe Betroffenheit der Belange von Natur, Erholung und Landschaft auf.

3.2.3 Landwirtschaft

Das Potentialgebiet wird heute vollständig landwirtschaftlich genutzt, jedoch liegen keine Werte aus einer landwirtschaftlichen Bodenschätzung vor. Auf direkt östlich angrenzenden, bewerteten Flächen wurden Acker- und Grünlandzahl von 60-74 und über 74 angegeben, was einer hohen bis sehr hohen Wertigkeit des Bodens entspricht.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei einer planerischen Umsetzung und späteren Realisierung dieser Potentialfläche in mittlerem Umfang betroffen.

3.2.4 Wasser

Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Ausgehend von der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ist die Potentialfläche weder von 100-jährigen oder häufigeren noch extremen/selteneren Hochwasserereignissen betroffen.

Für das Kriterium „Wasser“ weist das Potentialgebiet eine sehr gute Eignung auf.

3.2.5 Verkehr

Das Potentialgebiet ist über die Moltkestraße nach Norden an die Bundesstraße 3 und über die Bundesstraße 28 an die Bundesautobahn 5 (Anschlussstelle Appenweier) und damit an das (über-)örtliche Straßennetz angeschlossen. Es ist weiter über die Moltkestraße und die Rammersweierstraße nach Süden, über den Stadtkern Offenburgs an die B 3/33 und die Bundesautobahn 5 (Anschlussstelle Offenburg) an das (über-)örtliche Straßennetz angeschlossen. Eine Nutzung der Ortsdurchfahrt von Rammersweier wird im Regelfall nicht erforderlich, es ist jedoch davon auszugehen, dass ein relevanter Anteil des von dieser potentiellen Gewerbefläche ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs durch Teile der Nordoststadt und des Stadtzentrums fließen wird.

Bei Realisierung der Nordquerung bestünde über die Englerstraße und Otto-Hahn-Straße eine Anbindung an die B3/33 und die Anschlussstelle Offenburg der A5 unter Vermeidung des Stadtzentrums.

Voraussichtlich kann das Gebiet vollständig über die Straße Brücklesbünd erschlossen werden, sofern hier keine sehr kleinteilige Parzellierung der Gewerbeflächen vorgenommen werden soll.

Die Fahrstrecke zum Hauptbahnhof Offenburg als nächstem Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs beträgt ca. 3 km.

Die nächstgelegene Bushaltestelle, Gewerbegebiet Rammersweier, befindet sich an der Moltkestraße. Das Potentialgebiet befindet sich überwiegend innerhalb des 300-Meter-Radius um diesen Haltepunkt, der jedoch nicht über einen besonders günstigen Takt verfügt. Günstigere Haltepunkte befinden sich jedoch nicht mehr in einer fußläufig vertretbaren Entfernung. Die ÖPNV-Anbindung im bestehenden Netz ist als auskömmlich zu werten.

Aufgrund der Lage im Osten der Stadt ist die Distanz zur Autobahn bereits recht groß, zudem ist in vielen Fällen von der Erforderlichkeit der Durchfahrung des Stadtkerns auszugehen, der bereits über eine hohe Verkehrsbelastung verfügt. Demgegenüber verfügt das Gebiet über eine vergleichsweise gute Anbindung an den Güterverkehr über die Schiene. Die aktuelle Anbindung des Gewerbegebiets Rammersweier an das Netz der Stadtbuslinien ist – insbesondere im vergleichsweise engen Kontext des Gewerbegebiets zur Innenstadt – ungünstig zu bewerten. Im Falle einer erheblichen Erweiterung des Gewerbegebiets ist hier Verbesserung der Netzabdeckung anzustreben.

Für das Kriterium „Verkehr“ weist das Potentialgebiet eine mittlere Eignung auf.

3.2.6 *Sensible Umgebungsnutzungen*

Die geringste Entfernung zwischen einer potentiell realisierbaren Gewerbefläche und einem Wohngebäude in einem Wohngebiet gem. §§ 3 oder 4 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) beträgt ca. 150 m zum westlichen Ende sowohl der vorhandenen Wohnbebauung in der Vieux-Thann-Straße als auch zu der Wohnbauflächenreserve für das mittelfristig zu erschließende Wohngebiet „Schleichgässchen II“.

Andere, potentiell durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe nachteilig betroffene Nutzungen (Erholung, Pflege, etc.) weisen eine größere Entfernung zum Potentialgebiet auf.

Eine Abstufung der auf Gewerbeflächen zulässigen Nutzungen entsprechend ihrer Lärmemissionen ist planungsrechtlich möglich, eine entsprechende Erfordernis kann im vorliegenden Fall noch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nach aktuellem Kenntnisstand für den gesamten Flächenumfang darstellbar, die Festsetzung eines Industriegebiets aufgrund der Nähe des Gesamtbereichs zu schutzwürdigen Nutzungen nicht.

Insgesamt ist die Bewertung dieses Kriteriums durchschnittlich.

3.2.7 Eigentumsstruktur

Das Potentialgebiet umfasst insgesamt 14 Flurstücke, davon neun in Privateigentum. Der Anteil öffentlicher Flächen beträgt ca. 28,4%, dabei handelt es sich ausschließlich um Grundstücke der Stadt Offenburg. Die Privatgrundstücke befinden sich im Eigentum von sieben verschiedenen natürlichen und juristischen Personen (u.a. zu ca. 33% im Eigentum der Fa. Hiwin). Durchschnittlich umfasst ein Privatgrundstück dabei eine Fläche von 2.543 m² und befindet sich im Eigentum von 0,78 Parteien.

Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf dieses Kriterium durchschnittlich geeignet.

3.2.8 Ergänzende Anforderungen

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine ergänzenden Anforderungen bekannt.

4. Bewertung der Standorteignung

Die bereits im Flächennutzungsplan der VG Offenburg planerisch vorbereitete Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier korrespondiert mit den Zielen der Raumordnung und weist – aufgrund der hier bereits erfolgten Gewerbeflächenentwicklung, für welche sie einen weiteren Baustein bildet – eine vergleichsweise nur geringe Problematik für die Belange von Natur, Landschaft und Erholung auf. Weiterhin ist die Binnenerschließung der Fläche durch den Bau der Straße Brücklesbünd bereits hergestellt worden.

Durch die relative Nähe des Wohngebiets „Schleichgässchen“, das ebenfalls nach Norden erweitert werden soll, ist die sachgerechte Bewältigung der Belange des Immissionsschutzes in diesem Fall von besonderer Bedeutung.

Analog zum Potentialgebiet 8, Ober Schambach, ist auch dieses Gebiet mit dem Faktum belastet, dass ein nicht unerheblicher Anteil seines motorisierten Ziel- und Quellverkehrs durch die Oststadt (insb. Moltkestraße) und das Stadtzentrum zu- und abfließt. Bei der Formulierung einer Ansiedlungspolitik ist es empfehlenswert einen Branchenmix anzustreben, der mit einem vergleichsweise geringen Individualverkehr verbunden ist. Aufgrund der geringen Größe des Gebiets ist hier jedoch nicht von einer erheblichen Steigerung des vorhandenen Verkehrsaufkommens auszugehen. Im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplans sollte jedoch vorab geklärt werden, ob grundsätzlich eine ergänzende Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier nach Norden ebenfalls eine Option darstellt, so dass die Anforderungen von Erschließung, etc. bereits heute in der Planung berücksichtigt werden können.

Die Eigentumsstruktur ist weder als im Gesamtvergleich der Gebiete durchschnittlich einzustufen, aufgrund der vergleichsweise geringen Größe ist die Zahl der betroffenen Privaten jedoch quantitativ noch beschränkt.

Das Potentialgebiet ist für eine gewerbliche Entwicklung gut bis durchschnittlich geeignet und kann – vorbehaltlich einer erfolgreichen Flächenakquise – mittelfristig sowohl im Kontext einer Angebotsplanung als auch für eine Betriebserweiterung der Fa. Hiwin entwickelt werden. Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

C Vergleich der Potentialgebiete

Alle Potentialgebiete wurden in sieben Kriterien geprüft, so dass sowohl ein sektoraler Vergleich aller Flächen sowie eine querschnittsorientierte Betrachtung der einzelnen Flächen möglich wird. Ergänzend wurde eine achte Kategorie geschaffen, in der weitere, bereits jetzt feststellbare Planungsanforderungen, die jedoch keiner der sieben Kategorien zugeordnet werden können, festgehalten werden.

1. Flächendargebot

Wenngleich es sich nicht um ein qualitatives Bewertungskriterium handelt erscheint es im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Ergebnisse auch auf künftige Standortsuchen sowie die Auswahl von Flächen für konkrete Zielgruppen sinnvoll vorab eine Aufstellung der Potentialgebiete nach Flächengröße vorzunehmen, da die erforderliche Größe einer Gewerbefläche stark abhängig ist von der spezifischen Nachfragesituation.

N°	Titel	Stadtteil	Flächengröße
B.2	GRO – Teilfläche Offenburg / Nord	Offenburg	33,8 ha
A	GRO – Teilfläche Hohberg	Hohberg-Hofweier	27,8 ha
13	An der Hohlgaß	Windschläg	12 ha
3	Hinter dem Büchert	Elgersweier	11,3 ha
7	In der Spoeck	Waltersweier	10 ha
8	Ober Schambach	Rammersweier	9 ha
11	Ober-Sommerfeld	Windschläg	8,6 ha
1	Am Herrweg	Zunsweier	8,1 ha
10	Ziegelacker	Weier	7,1 ha
B.1	GRO – Teilfläche Offenburg / Süd	Offenburg	6,8 ha
2	Am hohen Lochen	Zunsweier	6,5 ha
9	Im Angeräckerle	Waltersweier	5,8 ha
C	Erweiterung Tesa	Bühl	5,8 ha
5	Schutterwälder Straße	Offenburg	4,9 ha
4	Im Krummen Acker	Elgersweier	4,4 ha
6	Eichelgarten	Offenburg	4,3 ha
D	Erweiterung GE Rammersweier	Rammersweier	3,3 ha
12	Mittel-Breitfeld	Windschläg	2,1 ha

2. Regionalplan

Nachfolgend werden alle Potentialgebiete entsprechend ihrer Übereinstimmung mit den im Regionalplan des Planungsverbands „Südlicher Oberrhein“ formulierten Zielen und Grundsätzen von einem hohen bis zum einem geringen Maß der Erfüllung aufgeführt:

++ In diesem Themenbereich sind keine Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt sehr positiv zu beurteilen, d.h.: Ziele und der Raumordnung sind nicht betroffen. Darüber hinaus befindet sich das Potentialgebiet – im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung – bereits heute innerhalb des Siedlungsbereichs oder wurde bereits baulich genutzt (Brachflächenrecycling)

- Fläche 5: Schutterwälder Straße, Offenburg

Anmerkung: Das Potentialgebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Grundsätze der Raumordnung können auf kommunaler Ebene in der planerischen Abwägung überwunden werden. Im konkreten Einzelfall werden keine Konflikte mit den Trägern der Raumordnung erwartet.

+ In diesem Themenbereich sind die nachfolgenden Flächen positiv zu beurteilen, d.h.: Das Potentialgebiet ist nicht mit Zielen der Raumordnung belegt. Die Fläche befindet sich jedoch im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

- Fläche 3: Hinter dem Büchert, Elgersweier/Zunsweier
- Fläche 4: Im Krummen Acker, Elgersweier
- Fläche 6: Eichelgarten, Offenburg
- Fläche 7: In der Spoeck, Waltersweier
- Fläche 8: Ober Schambach, Rammersweier
- Fläche 9: Im Angeräckerle, Waltersweier
- Fläche 10: Ziegelacker, Weier
- Fläche 11: Ober-Sommerfeld, Windschläg
- Fläche 12: Mittel-Breitfeld, Windschläg
- Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg
- Fläche B.1: GRO – Teilfläche Offenburg / Süd
- Fläche B.2: GRO – Teilfläche Offenburg / Nord
- Fläche C: Erweiterung Tesa, Bühl
- Fläche D: Erweiterung GE Rammersweier, Rammersweier

Anmerkung: Teilbereiche der Fläche B.1 werden bereits, zumindest zeitweise, andersweitig denn durch die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich anthropogen genutzt (temporärer Messeparkplatz, Sonderlandeplatz). Sie jedoch weiterhin als Teil des Außenbereichs wahrnehmbar.

- 0 In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, die voraussichtlich in der weiteren Planung einer Lösung zugeführt werden können bzw. die Fläche weist bezüglich dieses Aspekts sowohl Vor- als auch Nachteile auf, d.h.: Wenngleich keine Ziele der Raumordnung unmittelbar betroffen sind, wird die Flächennutzung in erheblichem Maß geändert, so dass ggf. raumordnerisch relevante Spannungen bewältigt werden müssen.
 - -
- In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, deren Lösung abschließend machbar erscheint, jedoch mit planerischen oder materiellen Aufwendungen verbunden sein wird bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend negativ zu beurteilen, d.h.: Eine Teilfläche des Potentialgebiets kollidiert mit einem Ziel der Raumordnung, insbesondere mit regionalen Grünzüge oder Grünzäsuren.
 - -
- In diesem Themenbereich sind erhebliche Probleme zu erwarten, deren planerische Lösbarkeit aktuell noch nicht abschließend beurteilt werden kann bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt negativ zu beurteilen, d.h.: Das Potentialgebiet kollidiert flächendeckend mit einem Ziel der Raumordnung, insbesondere mit regionalen Grünzüge oder Grünzäsuren.
 - Fläche 1: Am Herrweg, Zunsweier
 - Fläche 2: Am hohen Lochen, Zunsweier
 - Fläche 13: An der Hohlgaß, Windschläg

Insgesamt weisen drei der 17 geprüften Potentialgebiete und bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächenreserven (Nrn. 1, 2 und 13) erhebliche Kollisionen mit Zielen der Raumordnung auf. Eine perspektivische Aufnahme dieser Flächen in den Flächennutzungsplan ist voraussichtlich nur nach einer Modifikation der betroffenen Ziele der Raumordnung (regionale Grünzüge und Grünzäsuren) bei der nächsten Gesamtfortschreibung des Regionalplans oder einer Teilfortschreibung – vorbehaltlich der Zustimmung der übergeordneten Träger der Raumordnung (Planungsverband Südlicher Oberrhein, Regierungspräsidium Freiburg) – aus planungsrechtlicher Sicht machbar. Dies ist – im günstigsten Fall – zeitkritisch. Zum aktuellen Zeitpunkt kann jedoch eine Zustimmung der Träger der Raumordnung und somit eine Realisierbarkeit der Flächen noch nicht vorausgesetzt werden.

Nachrichtliche Übernahmen oder Darstellungen (auch wenn es sich dabei bspw. um naturschutzrechtliche Schutzgebietskategorien handelt) ohne den Charakter von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind bei der Beurteilung nicht maßgeblich.

Alle weiteren Potentialgebiete und Gewerbeflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan erfüllen grundsätzlich die Anforderungen dieses Kriteriums und können in dieser Hinsicht unmittelbar in eine bauleitplanerische Entwicklung aufgenommen werden.

Aufgrund des gesetzlich verankerten Entwicklungsgebots für die kommunale Bauleitplanung und den ggf. nicht zu vermeidenden, langen Zeiträumen für Planungsverfahren bei einem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erhält dieser Belang ein hohes Gewicht.

3. Natur, Landschaft und Erholung

Vorab ist festzuhalten, dass die vergleichsweise vielgestaltigen Fallkonstellationen zu diesem Kriterium bei den verschiedenen Potentialgebieten die Herstellung einer Vergleichbarkeit der Flächen erschweren. Deshalb erfolgt die Bewertung aufgedgliedert in zwei Themenbereiche:

1. Themenbereich: Bei welchen Flächen werden additiv nur geringe, erhebliche Hindernisse für die Planung aufgrund der Belange des Naturschutzes (Schutzgebiete, Biotope, Ausgleichsflächen), die auf dieser Planungsebene bereits ermittelt werden können, erkannt – *Ökozentrischer Bewertungsansatz*

2. Themenbereich: Welche Flächen haben keinen hohen Wert für Landschaft und Erholung – *Anthropozentrischer Bewertungsansatz*

Die Betroffenheit der Belange der Natur werden hier in der Tendenz höher bewertet als die anthropogen orientierten Belange. Dies stellt keine Abwertung von Landschaft und Erholung dar, sondern trägt vielmehr der Tatsache Rechnung, dass die Bewältigung der Belange insb. des Gebietsschutzes und des besonderen Artenschutzes jene sind, die in den vergangenen Jahren besondere Erschwernisse in Planungsverfahren dargestellt oder sogar – v.a. beim Gebietsschutz – zum Abbruch von Planungsverfahren geführt haben.

Anmerkung: Auch, wenn für ein Potentialgebiet im Bereich der Ökologie keine Betroffenheit der geprüften Kriterien nachgewiesen wurde (Beispiel: „Maisacker“), kann hier keine Einstufung in die positivste Kategorie (++) erfolgen, da hier trotzdem ein Eingriff in den bisher nicht versiegelten Freiraum und so stets in das Schutzgut Boden erfolgen wird.

Auf alle Potentialflächen angewandt, ergibt sich folgende Übersicht:

++ In diesem Themenbereich sind keine Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt positiv zu beurteilen, d.h.: Hier entsteht eine sehr geringe Betroffenheit sowohl für die Natur als auch für Landschaft und Erholung. Die Anwendung dieser Kategorie ist nur bei erheblichen Vorbelastungen möglich.

- Fläche 5: Schutterwälder Straße, Offenburg

+ In diesem Themenbereich sind nur klar abgrenz- und lösbare Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend positiv zu beurteilen, d.h.: Hier entsteht eine geringe Betroffenheit der Natur und eine mittlere Betroffenheit für Landschaft und Erholung.

- Fläche 1: Am Herrweg, Zunsweier
- Fläche 3: Hinter dem Büchert, Elgersweier
- Fläche 4: Im Krumpfen Acker, Elgersweier
- Fläche 11: Ober-Sommerfeld, Windschlag
- Fläche 12: Mittel-Breitfeld, Windschlag
- Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg
- Fläche B: GRO – Teilfläche Offenburg
- Fläche C: Erweiterung Tesa, Bühl
- Fläche D: Erweiterung GE Rammersweier, Rammersweier

0 In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, die voraussichtlich in der weiteren Planung einer Lösung zugeführt werden können bzw. die Fläche weist bezüglich dieses Aspekts sowohl Vor- als auch Nachteile auf, d.h.: Hier entsteht eine mittlere Betroffenheit der Natur und/oder eine erhöhte Betroffenheit für Landschaft und Erholung.

- Fläche 2: Am hohen Lochen, Zunsweier
- Fläche 8: Ober Schambach, Rammersweier
- Fläche 9: Im Angeräckerle, Waltersweier
- Fläche 10: Ziegelacker, Weier

- In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, deren Lösung abschließend machbar erscheint, jedoch mit planerischen oder materiellen Aufwendungen verbunden sein wird bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend negativ zu beurteilen, d.h.: Hier entsteht eine erhöhte Betroffenheit der Natur und/oder von Landschaft und Erholung.

- Fläche 7: In der Spöck, Waltersweier
- Fläche 13: An der Hohlgaß, Windschlag

-- In diesem Themenbereich sind erhebliche Probleme zu erwarten, deren planerische Lösbarkeit aktuell noch nicht abschließend beurteilt werden kann bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt negativ zu beurteilen, d.h.: Aufgrund der Betroffenheit von Schutzgebieten, besonders identitätsstiftenden Landschaftsräumen oder wichtigen Erholungsgebieten erscheint die Entwicklung des Potentialgebiets im Hinblick auf dieses Kriterium nicht empfehlenswert.

- Fläche 6: Eichelgarten, Offenburg

Zusammenfassend erscheinen die Gebiete 3, 5, 11 und 12 sowie A-D im Hinblick auf die Belange von Natur, Landschaft und Erholung in ihrer Gesamtheit besonders gut darstellbar, und auch die Themen bei einer baulichen Entwicklung der Flächen 1, 2, 4, 8, 9 und 10 erscheinen noch vergleichsweise niederschwellig lösbar. Bei der Entwicklung der Fläche 7, die nicht ausgeschlossen wird, ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Natura-2000 Gebieten und Wald ohne bisherige bauliche Nutzung eine besondere fachgutachterliche Sorgfalt auszuüben und abzuwägen, ob ein weiteres Heranrücken gewerblicher Nutzung an Waltersweier vertretbar ist. Die Realisierung eines Gewerbegebiets auf der Fläche 13 erscheint im Hinblick auf ihre identitätsstiftende Bedeutung für die Kulturlandschaft problematisch. Ausschließlich das Potentialgebiet 6, Eichelgarten, ist in äußerst erheblichem Maß mit Planungsschranken belegt, die eine Umsetzung nur in äußerst spezifischen Fallkonstellationen als realistisch erscheinen lassen.

Im Nachgang der Betrachtung von Natur, Landschaft und Erholung sind zwei ergänzende Anmerkungen erforderlich:

1. Im Stadtgebiet ist noch keine systematische Erfassung von gem. § 33a LNatSchG geschützten Streuobstbeständen mit einer Größe über 1.500 m² erfolgt. Hierbei sind insbesondere jene Streuobstbestände von Belang, die von wesentlicher Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für

den Erhalt der Artenvielfalt sind, da hier kein Dispens vom Umwandlungsverbot i.S.d. § 33a Abs. 2 LNatSchG erteilt werden darf.

In § 4 Abs. 7 Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (LLG), auf den verwiesen wird, wird näher ausgeführt: *Streuobstbestände sind eine historisch gewachsene Form des extensiven Obstbaus, bei dem großteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume in weiträumigen Abständen stehen. Charakteristisch für Streuobstbestände ist die regelmäßige Unternutzung als Dauergrünland. Daneben gibt es Streuobstäcker mit ackerbaulicher oder gärtnerischer Unternutzung, Streuobstalleen sowie sonstige linienförmige Anpflanzungen. Häufig sind Streuobstbestände aus Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten, Alters- und Größenklassen zusammengesetzt. Sie sollten eine Mindestflächengröße von 1 500 m² umfassen. Im Unterschied zu modernen Obst-Dichtpflanzungen mit geschlossenen einheitlichen Pflanzungen ist in Streuobstbeständen stets der Einzelbaum erkennbar.*

Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der im landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerb betriebenen Obstbestände zumeist nicht dieser Kategorie zuzuordnen sind, eine Detailprüfung ist jedoch im Hinblick auf den großen, zusammengerechneten Flächenumfang der hier vorliegenden Potentialgebiete noch nicht erfolgt.

2. Hilfsweise erfolgt hier ein Rückgriff auf den Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Offenburg, bei dessen Erstellung bereits Streuobstbestände mit besonderer Wertigkeit erfasst, hierbei erfasst, jedoch – aufgrund des Zeitpunkts dieser Bestandsaufnahme vor der o.g. Gesetzesänderung – nicht die Kriterien des Landesnaturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskultugesetzes angewandt wurden.

Eine Abschätzung des Eingriffsausgleichsbedarfs oder der erforderlichen CEF-Maßnahmen ist auf der Ebene einer Gewerbeflächenpotentialanalyse noch nicht sachgerecht möglich, jedoch lässt die Nähe zu Schutzgebieten sowie das Vorhandensein z.B. gesetzlich geschützter Biotope im potentiellen Plangebiet Rückschlüsse über dessen ökologische Wertigkeit zu. Je höher gerade der Aspekt „Natur“ zu bewerten ist, desto größer ist potentiell der bauplanungsrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf. Auch hier erscheint eine nochmals detaillierte Überprüfung einer engeren Wahl von möglichen, zukünftigen Gewerbeflächen vor der abschließenden Auswahlentscheidung und Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfehlenswert.

4. Landwirtschaft

Aufgrund der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des vorderen Kinzigtales und der Rheinebene mit überwiegend hohen Bodenwerten in Verbindung mit dem fortbestehenden, hohen baulichen Entwicklungspotential und, damit einhergehend, der fortschreitenden Umwandlung von Äckern, Grünland und Obstbauflächen sind die Belange der Landwirtschaft bei Maßnahmen der städtebaulichen Außenentwicklung zumeist stark betroffen.

Bis auf zwei Ausnahmen werden alle im Außenbereich vorhandenen Potentialflächen (Fläche 6, Eichelgarten: Forst) heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es kommt somit, neben der allgemein starken Betroffenheit des Belangs bei den meisten Flächen vor allem zu einer Differenzierung nur in Nuancen. Hierbei werden zwei Faktoren bewertet:

1. Faktor: Größe der Fläche, die für die Landwirtschaft verloren geht (pro angefangenen fünf Hektar wird ein Punkt vergeben);

2. Faktor (mindere Gewichtung): landwirtschaftlicher Bodenwert (35-59: 1 Punkt, 60-74: 2 Punkte, über 74: 3 Punkte – bei jenen Potentialflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch kein Bodenwert angegeben oder ableitbar war, wird 60-74 als der regional häufigste Wert angenommen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen);

Für alle Potentialflächen angewandt, ergibt sich folgende Übersicht:

++ In diesem Themenbereich sind keine Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt positiv zu beurteilen, d.h.: Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen (0 Punkte).

- Fläche 5: Schutterwälder Straße, Offenburg

+ In diesem Themenbereich sind nur klar abgrenz- und lösbare Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend positiv zu beurteilen, d.h.: Sonderfall Forstwirtschaft / Die Belange der Landwirtschaft sind in geringem Umfang betroffen (bis 1,5 Punkte).

0 In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, die voraussichtlich in der weiteren Planung einer Lösung zugeführt werden können bzw. die Fläche weist bezüglich dieses Aspekts sowohl Vor- als auch Nachteile auf, d.h.: Die Belange der Landwirtschaft sind in mittlerem Umfang betroffen (2-3,5 Punkte) – zumeist kleinere Flächen teils nur mittlerer landwirtschaftlicher Wertigkeit.

- Fläche 9: Im Angeräckerle, Waltersweier
- Fläche 12: Mittel-Breitfeld, Windschlag
- Fläche C: Erweiterung Tesa, Bühl
- Fläche D: Erweiterung GE Rammersweier, Rammersweier

- In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, deren Lösung abschließend machbar erscheint, jedoch mit planerischen oder materiellen Aufwendungen verbunden sein wird bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend negativ zu beurteilen, d.h.: Die Belange der Landwirtschaft sind stark betroffen (4-7 Punkte).

- Fläche 1: Am Herrweg, Zunsweier
- Fläche 2: Am hohen Lochen, Zunsweier
- Fläche 3: Hinter dem Büchert, Elgersweier/Zunsweier
- Fläche 4: Im Krumpfen Acker, Elgersweier
- Fläche 7: In der Spoeck, Waltersweier
- Fläche 8: Ober Schambach, Rammersweier
- Fläche 10: Ziegelacker, Weier
- Fläche 11: Ober-Sommerfeld, Windschlag
- Fläche 13: An der Hohlgaß, Windschlag
- Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg
- Fläche B: GRO – Teilfläche Offenburg

- - In diesem Themenbereich sind erhebliche Probleme zu erwarten, deren planerische Lösbarkeit aktuell noch nicht abschließend beurteilt werden kann bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt negativ zu beurteilen, d.h.: Die Belange der Landwirtschaft sind sehr stark betroffen (über 8 Punkte).

• -

Unkritisch im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft sind ausschließlich die einzige Fläche im Innenbereich (5: Schutterwälder Straße).

Für das Potentialgebiet 6: Eichelgarten, das forstwirtschaftlich genutzt wird, erfolgt aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit zu diesem Kriterium keine Bewertung.

Auf Grund der Bearbeitungstiefe konnte noch nicht geprüft werden, ob und in welchem Umfang Belange einzelner Betriebe (z.B. Betriebsgefährdung) berührt sind.

Bei allen Maßnahmen der Außenentwicklung werden überwiegend hochwertige, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Dabei ist auch zu beachten, dass aufgrund der gesetzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Regel noch mehr landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Ein Verzicht auf eine Außenentwicklung erweist sich jedoch – aufgrund fehlender, substanzieller Innenentwicklungspotentiale – als schwierig. Um hohe Belastungen einzelner landwirtschaftlicher Betriebe durch Flächenverlust zu reduzieren, ist es empfehlenswert bei der Flächenauswahl eine Auffächerung im Stadtgebiet anzustreben, so dass besondere Belastungen, zum Beispiel im Südwesten Offenburgs, vermieden werden können. Alternativ können, nach Auswahl eines engen Kreises von Potentialgebieten, die Pachtverhältnisse nach Möglichkeit ermittelt und Gespräche mit den betroffenen Landwirten geführt werden, um hier eine möglichst verträgliche Lösung zu erreichen.

5. Wasser

Bei der Bewertung des Themenkomplex „Wasser“ ist vorab beachtlich, dass Gebiete mit erheblichen Überschneidungen mit Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und in den Kernzonen (I und II) von Wasserschutzgebieten bereits im Voraus ausgeschieden wurden.

Darüber hinaus befinden sich weite Bereich des Stadtgebiets Offenburg in der Zone III (geringste Schutzwirkung) von Wasserschutzgebieten für den Trinkwasserschutz. Insbesondere in der Zone IIIB ist die Entwicklung von Gewerbegebietengrundsätzlich möglich und zulässig, hier ist insbesondere die Verwendung stark wassergefährdender Substanzen eingeschränkt.

Auch die Lage in einem potentiell von extremen (sehr seltenen) Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) betroffenen Gebieten muss in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt und bewältigt werden. Hierbei ist in der Bewertung jedoch zu berücksichtigen, dass viele, grundsätzlich geeignete, Potentialgebiete wie auch darüber hinaus weite Bereiche des Offenburger Stadtgebiets in der Rheinebene und im Kinzigtal von HQ_{extrem}-Ereignissen nach aktuellem Erkenntnisstand potentiell betroffen sind.

Additiv ist festzuhalten, dass die Lage eines Potentialgebiets außerhalb jeglicher Wasserschutzgebiete und von Hochwasserereignissen betroffenen Flächen dieses insbesondere für die Anlage eines Industriegebiets prädestiniert.

Aufgrund der vergleichsweise nur gering abgestuften Betroffenheit und der Lösbarkeit der Themenfelder erhält das Kriterium in der Gesamtwertung nur eine geringe Gewichtung.

++ In diesem Themenbereich sind keine Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt positiv zu beurteilen, d.h.: Lage außerhalb jeglicher Wasserschutzgebietskategorien und von Hochwasserereignissen aller Häufigkeiten betroffenen Flächen.

- Fläche D: Erweiterung GE Rammersweier, Rammersweier

+ In diesem Themenbereich sind nur klar abgrenz- und lösbare Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend positiv zu beurteilen, d.h.: Das Potentialgebiet befindet sich in Zone III eines Wasserschutzgebiets. Hieraus entstehen in der Praxis i.d.R. nur Einschränkungen für einige eng abgrenzbare, Industriegebieten zuordenbaren Betriebe. Im Regelfall ist die Thematik vollständig mit Auflagen zu lösen.

- Fläche 1: Am Herrweg, Zunsweier
- Fläche 2: Am hohen Lochen, Zunsweier
- Fläche 3: Hinter dem Büchert, Elgersweier/Zunsweier
- Fläche 11: Ober-Sommerfeld, Windschlag
- Fläche 12: Mittel-Breitfeld, Windschlag
- Fläche 13: An der Hohlgaß, Windschlag

0 In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, die voraussichtlich in der weiteren Planung einer Lösung zugeführt werden können bzw. die Fläche weist bezüglich dieses Aspekts sowohl Vor- als auch Nachteile auf, d.h.: Das Potentialgebiet befindet sich in einer von HQ_{ext-rem}-Ereignissen betroffenen Fläche. Dieses Thema muss in der bauleitplanerischen Abwägung betrachtet und daraus entstehende Probleme müssen gelöst werden. Mit „*“ markierte Potentialgebiete befinden sich darüber hinaus in der Randzone eines Wasserschutzgebiets.

- Fläche 4: Im Krumpfen Acker, Elgersweier
- Fläche 5: Schutterwälder Straße, Offenburg
- Fläche 6: Eichelgarten, Offenburg
- Fläche 7: In der Spoeck, Waltersweier
- Fläche 8: Ober Schambach, Rammersweier*
- Fläche 9: Im Angeräckerle, Waltersweier
- Fläche 10: Ziegelacker, Weier
- Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg
- Fläche B: GRO – Teilfläche Offenburg
- Fläche C: Erweiterung Tesa, Bühl

- In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, deren Lösung abschließend machbar erscheint, jedoch mit planerischen oder materiellen Aufwendungen verbunden sein wird bzw. die Fläche ist in diesem

Aspekt überwiegend negativ zu beurteilen, d.h.: Eine räumlich deutlich untergeordnete Teilfläche des Potentialgebiets befindet sich in Zone I oder II eines Wasserschutzgebiets oder in einem Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀).

• -

-- In diesem Themenbereich sind erhebliche Probleme zu erwarten, deren planerische Lösbarkeit aktuell noch nicht abschließend beurteilt werden kann bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt negativ zu beurteilen, d.h.: Eine räumlich erhebliche Teilfläche des Potentialgebiets befindet sich in Zone I oder II eines Wasserschutzgebiets oder in einem Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀).

• -

Abschließend festzuhalten ist, dass im Hinblick auf den Belang des Wassers ausschließlich Fläche 10 „Ziegelacker“ in Weier maßgeblichen Planungshindernissen unterliegt, die jedoch auch in diesem Fall kein Ausschlusskriterium für das Potentialgebiet darstellen. Für alle weiteren Potentialgebiete ergab die Prüfung dieses Kriteriums ausschließlich Anforderungen im Sinne von Rahmenbedingungen einer Planung, von deren Vorliegen im Raum Offenburg im Regelfall auszugehen ist. Im Raum Offenburg besteht sowohl eine starke flächenhafte Abdeckung durch Wasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnung als auch eine vergleichbare Betroffenheit von extremen Hochwasserereignissen.

6. Verkehr

Bei der Bewertung der Potentialgebiete zum Kriterium Verkehr sind drei Aspekte im Hinblick auf die geplante, gewerbliche Nutzung von besonderem Gewicht:

- Wie gut ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz mit gutem Ausbaustandard und schneller Erreichbarkeit beschaffen: Hierbei reicht das Spektrum von Potentialgebieten unmittelbar an Bundesstraßen zu solchen, bei denen erhebliche Wege erforderlich sind.
- Kommt es im Falle einer Entwicklung des Potentialgebiets zu Mehrbelastungen in Ortsdurchfahrten oder Ortslagen: Je wahrscheinlicher eine Zunahme der Verkehrsbelastung, desto schlechter die Bewertung dieses Kriteriums.
- Sind der Anschluss des Potentialgebiets und die Herstellung der Binnenerschließung unproblematisch herstellbar?
- Als additive, jedoch minder gewichtige Bewertungskriterien werden die Qualität des ÖPNV-Angebots und die Nähe zur Bahn (Personen- und Güterverkehr) herangezogen.

Es werden bei der Prüfung der ÖPNV-Anbindung nur jene Haltestellen berücksichtigt, deren Taktqualität auch als auskömmlich für das Gewähren eines ÖPNV-Bonus erachtet wird. Als besonders positiv wird eine Bushaltestelle in näherer Umgebung und im Siedlungszusammenhang eingestuft, als besonders negativ hingegen das Fehlen einer Bushaltestelle verbunden mit der Erforderlichkeit eine weite Distanz teilweise außerhalb des Siedlungszusammenhangs oder über eine Raumzäsur (z.B. Bundesstraße in vollem Ausbau) überbrücken zu müssen. Ab einer Überschreitung des 500-Meter-Radius um eine Bushaltestelle kann die ÖPNV-Qualität nicht mehr als „gut“ eingestuft werden. Bezüglich des ÖPNV-Anschlusses wird mit (*) ergänzend

vermerkt, wenn bei einer vollumfänglichen Gebietsentwicklung potentiell eine Ergänzung oder Modifikation der Linienführung von Bussen erforderlich oder zumindest empfehlenswert ist.

Da die Mehrzahl der untersuchten Potentialgebiete an bestehende Industrie- und Gewerbegebiete anschließen, die sich wiederum nicht im Stadtzentrum befinden, besteht bei der absoluten Mehrheit der untersuchten Flächen keine ausgeprägte räumliche Nähe zum im Stadtzentrum gelegenen Hauptbahnhof. Keines der Gebiete befindet sich hingegen in einer durchschnittlich akzeptablen Laufdistanz zu einem Haltepunkt des Schienenpersonenverkehrs. Aufgrund des geringen Aussagewerts wurde hier zwar eine Prüfung vorgenommen, ihr Ergebnis jedoch nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt sich für die Potentialgebiete folgende Bewertung:

Potentialgebiet	Anschluss an überörtliches Verkehrsnetz	Betroffenheit von Ortsdurchfahrten und Ortslagen	Möglichkeiten der Anbindung und Binnerschließung	Qualität des aktuellen ÖPNV-Angebots	Gesamtbewertung
1 Am Herrweg, ZU	Green	Yellow	Green	Orange	Green
2 Am hohen Lochen, ZU	Green	Green	Green	Yellow	Green
3 Hinter dem Büchert. EL/ZU	Green	Green	Green	Yellow	Yellow
4 Im Krummen Acker, EL	Green	Yellow	Green	Green	Green
5 Schutterwälder Straße, OG	Green	Yellow	Green	Green	Green
6 Eichelgarten, OG	Green	Green	Yellow	Green	Green
7 In der Spöck, WW	Green	Green	Green	Green	Green
8 Ober Schambach, RA	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow
9 Im Angeräckerle, WW	Green	Green	Green	Green	Green
10 Ziegelacker, WE	Orange	Orange	Green	*	Yellow
11 Ober-Sommerfeld, WS	Green	Yellow	Yellow	Green	Yellow
12 Mittel-Breitfeld, WS	Green	Green	Orange	Green	Orange
13 An der Hohlgass, WS	Yellow	Green	Green	*	Yellow
A GRO – Hohberg, Hofweier	Green	Green	Green	*	Green
B GRO - Offenburg (Nord), OG	Green	Green	Green	*	Green
B GRO - Offenburg (Süd), OG	Green	Green	Yellow	*	Green
C Erweiterung Tesa, BÜ	Green	Green	Red	Yellow	Orange
D Erw. GE Rammersweier, RA	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow

Grundsätzlich muss im Hinblick auf die Belange des Verkehrs kein Potentialgebiet ausgeschieden werden, mehrheitlich weisen die ausgewählten Flächen hier eine gute Eignung auf.

Die Potentialgebiete 3, 10 und C sind mit besonderen Anforderungen (deutlich eingeschränkte Eignung) behaftet: Während 3 und C nur sinnhaft bei einem deutlichen Interesse angrenzender Bestandsbetriebe aufgrund ihrer „gefangenen“ Lage entwickelt werden können, ist das Potentialgebiet 10 deutlich unterdurchschnittlich an das überörtliche Straßennetz angeschlossen und es ist davon auszugehen, dass – insbesondere Ortsfremde – einen Anfahrtsweg durch zwei Ortslagen wählen werden.

7. Sensible Umgebungsnutzungen

Bei diesem Kriterium wird untersucht, inwiefern das Potentialgebiet eine räumliche Nähe zu bestimmten schutzwürdigen Nutzungen aufweist, die eine besondere Sensibilität für Immissionseinträge aus Lärm, Geruch und Staub aufweisen. Der Hauptfokus – und der häufigste Fall – ist hier die Nähe zur Wohnbebauung in Wohngebieten, zu berücksichtigen sind jedoch auch grundsätzlich wichtige Naherholungsflächen, Pflegeheime oder für den Naturhaushalt bedeutsame Flächen. Diese Vorgehensweise trägt dem § 50 BImSchG formulierten Trennungsgrundsatz zur raumverträglichen Anordnung von Nutzungen Rechnung.

Auf Ebene der Gewerbeflächenpotentialanalyse wird noch keine fachgutachterliche Stellungnahme zu den einzelnen Flächen herangezogen, sondern hilfsweise der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (2007) herangezogen. Dieser ist nur für die behördeninterne Handhabung der Umweltämter in Nordrhein-Westfalen verbindlich, kann aber bei einer ersten Einstufung der Eignung der Gebiete herangezogen werden. Mit der Anwendung des Erlasses soll gewährleistet werden, dass schutzwürdige Nutzungen nicht erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt werden, da die emittierenden Betriebe einen definierten Mindestabstand einhalten müssen.

Nachfolgend wird ein eher konservativer Ansatz gewählt. Günstigere Annahmen können zu einem späteren Zeitpunkt bei genauerer Kenntnis geplanter Nutzungspalette oder mittels eines Fachgutachtens getroffen werden. Ziel ist primär die grundsätzliche Eignungsprüfung.

Der Abstandserlass weist eine Ausrichtung primär auf (schwer-)industrielle Fertigung Handwerk, Verarbeitung von Rohstoffen einschließlich Energiezeugung und Intensivtierhaltung auf. Abgeleitet werden können folgende Aspekte:

- Bei einem Abstand von unter 100 m von Wohnbebauung ist von Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet auszugehen.
- Ab 100 m Abstand kann in der Regel ein Gewerbegebiet voraussichtlich vollumfänglich festgesetzt werden. Im Hinblick auf einige (stärker emittierende), jedoch noch dem Gewerbegebiet zuordenbare Betriebe ist jedoch noch eine immissionsschutztechnische Prüfung durch einen Fachgutachter zu erstellen.
- Ab 200 m Abstand ist davon auszugehen, dass ein Gewerbegebiet vollumfänglich, ohne Einschränkungen, festgesetzt werden kann.
- Ab 300 m kann die Festsetzung eines Industriegebiets erwogen werden, hier ist eine fachgutachterliche Überprüfung der spezifischen Bedingungen vor Ort zwingend erforderlich.
- Ab 500 m Abstand von schutzwürdigen Nutzungen kann eine GI-Ausweisung potentiell erfolgreich durchgeführt werden.

Hierbei handelt es sich um einen stark generalisierenden Ansatz, der tatsächliche Immissionseintrag in ein Gebiet ist in der Praxis auch stark abhängig vom Relief, dem

baulichen und sonstigen Bestand und den ergänzenden Vorbelastungen des Zwischenraums.

Grundsätzlich ist es möglich über Emissionskontingente, die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete, o.ä. eine Gliederung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO entsprechend ihrer räumlichen Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen durchzuführen, sofern gewährleistet und nachgewiesen ist, dass im Stadtgebiet auch Gewerbegebiete ohne Einschränkungen zur Verfügung stehen.

Industriegebiete gem. § 9 BauNVO richten sich hingegen an alle Betriebe, d.h. explizit auch an solchen, die keinem sonstigen Baugebiet der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können. Eine Handhabung entsprechend der oben beschriebenen Gliederung von Gewerbegebieten ist für Industriegebiete in ihrer Zulässigkeit planungsrechtlich umstritten und praktisch minder sinnvoll, da sie dem originären Gebietszweck zuwiderläuft. Deshalb sollte erst bei einem Abstand von ca. 500 m zu schutzwürdigen Nutzungen die Festsetzung eines Industriegebiets erwogen werden. Sofern von ausreichendem räumlichen Gewicht für Industriebetriebe, kommen hierfür auch Teilflächen von Potentialgebieten infrage. Die Ausweisung neuer Industriegebiete ist im Hinblick auf die in Offenburg angesiedelten Branchen nicht Hauptfokus der Gewerbeflächenpotentialanalyse.

Anmerkung: Weisen nur kleine Teilbereiche vergleichsweise großer Potentialgebiete eine kritische Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen auf, stellt dies noch keinen Anlass zum Ausschluss oder zu einer erheblichen Abstufung dar, insbesondere, wenn die Flächen verzichtbar und nicht essentiell für die Erschließung des Gebiets erforderlich sind.

++ In diesem Themenbereich sind keine Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt positiv zu beurteilen, d.h.: Das Gebiet kann vollumfänglich ohne potentielle Einschränkungen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und ist ganz oder in substantziellen Teilbereich alternativ auch als Industriegebiet darstellbar.

- Fläche 1: Am Herrweg, Zunsweier
- Fläche 13: An der Hohlgaß, Windschlag
- Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg

+ In diesem Themenbereich sind nur klar abgrenz- und lösbare Probleme zu erwarten bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend positiv zu beurteilen, d.h.: Das Gebiet kann vollumfänglich ohne potentielle Einschränkungen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, die Ausweisung des Gesamtbereichs oder von substantziellen Teilbereich auch als Industriegebiet ist wahrscheinlich möglich, bedarf aber einer Prüfung.

- Fläche 2: Am hohen Lochen, Zunsweier
- Fläche 3: Hinter dem Büchert, Elgersweier/Zunsweier
- Fläche 10: Ziegelacker, Weier
- Fläche B: GRO – Teilfläche Offenburg

0 In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, die voraussichtlich in der weiteren Planung einer Lösung zugeführt werden können bzw. die Fläche weist bezüglich dieses Aspekts sowohl Vor- als auch Nachteile auf, d.h.: Das Gebiet kann vollumfänglich als Gewerbegebiet

ausgewiesen werden, für Randbereiche (mit einer Entfernung zwischen 100 und 200 m zur Wohnbebauung) ist eine Detailprüfung erforderlich. Die Ausweisung des Gesamtbereichs oder von substanziellen Teilbereich auch als Industriegebiet ist ggf. möglich, bedarf aber einer fachgutachterlichen Prüfung (Machbarkeit *nicht* obligatorisch für Einstufung in diese Kategorie).

- Fläche 4: Im Krumpfen Acker, Elgersweier
- Fläche 8: Ober Schambach, Rammersweier
- Fläche 9: Im Angeräckerle, Waltersweier
- Fläche 12: Mittel-Breitfeld, Windschläg
- Fläche C: Erweiterung Tesa, Bühl
- Fläche D: Erweiterung GE Rammersweier, Rammersweier

- In diesem Themenbereich sind Probleme zu erwarten, deren Lösung abschließend machbar erscheint, jedoch mit planerischen oder materiellen Aufwendungen verbunden sein wird bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt überwiegend negativ zu beurteilen, d.h.: Das Gebiet kann vollumfänglich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, Einschränkungen sind aber sehr wahrscheinlich, da teilweise die Distanz von 100 m zur Wohnbebauung unterschritten wird. Die Ausweisung des Gesamtbereichs oder von substanziellen Teilbereich auch als Industriegebiet ist ggf. möglich, bedarf aber einer fachgutachterlichen Prüfung (Machbarkeit *nicht* obligatorisch für Einstufung in diese Kategorie).

- Fläche 5: Schutterwälder Straße, Offenburg
- Fläche 6: Eichelgarten, Offenburg
- Fläche 7: In der Spöck, Waltersweier
- Fläche 11: Ober-Sommerfeld, Windschläg

-- In diesem Themenbereich sind erhebliche Probleme zu erwarten, deren planerische Lösbarkeit aktuell noch nicht abschließend beurteilt werden kann bzw. die Fläche ist in diesem Aspekt negativ zu beurteilen, d.h.: Die vollumfängliche Ausweisung des Potentialgebiets als Gewerbegebiets ist aufgrund einer zu weitreichenden, flächenhaften Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen nicht empfehlenswert.

- -

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass allen in den ersten drei Kategorien aufgeführten Potentialflächen bezüglich des Kriteriums der sensiblen Umgebungsnutzungen keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen und nur in einigen Fällen ggf. eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werden wird. Ausschließlich bei den Potentialgebieten 5, 6, 7, 10 und 11 kann zum aktuellen Zeitpunkt eine Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen nicht abschließend ausgeschlossen werden. Bevor diese Flächen, ggf. aufgrund ausschlaggebender, anderer Standortfaktoren, für eine Behandlung in der vorbereitenden Bauleitplanung abschließend ausgewählt würden, ist eine fachgutachterliche Vorprüfung erforderlich. Für die Aufnahme der Flächen 6, 7 und 10 ist die Durchfüh-

rung zumindest einer Natura2000-Vorprüfung mit einem abschlägigen Ergebnis bezüglich der Betroffenheit der Erhaltungsziele des Schutzgebiets Ausgangsvoraussetzung für ihre Aufnahme als Gewerbeflächenpotential in den Flächennutzungsplan.

Die positive Wertung liegt darin begründet, dass die meisten Potentialgebiete an bestehenden Gewerbegebiete anschließen und hier aufgrund des stadtplanerischen Grundprinzips der Nutzungstrennung hier bereits Abstände zu solchen Nutzungen eingehalten werden, bei denen eine hohe Sensibilität gegenüber Immissionseinwirkungen besteht. Weitere Flächen befinden sich losgelöst vom Siedlungszusammenhang in Insellage im Außenbereich.

8. Eigentumsstruktur

Bei der Entwicklung von Baugebieten erweist sich die Eigentumsstruktur im Hinblick auf die grundlegende Partizipationsbereitschaft sowie die Vorstellung zu (Aus-)Nutzung der Grundstücke und Verkaufspreisen als einer der in der Praxis ausschlaggebenden Punkte für Dauer und Erfolg von Bebauungsplanverfahren und deren Umsetzung in der Erschließung und Vermarktung. Somit handelt es sich hierbei um ein wichtiges Kriterium für die Bewertung der Eignung und die Priorisierung der Potentialgebiete für die weitere Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Offenburg.

Die Bewertung erfolgt anhand zweier Kriterien:

1. Faktor: Höhe des Anteils öffentlicher Flächen. Dies beinhaltet auch solche Flächen, die sich nicht unmittelbar im Eigentum der Stadt Offenburg, sondern anderer Gebietskörperschaften (Bund, Land, Nachbargemeinden), der Kirchen, öffentlichen Stiftung o.ä. Institutionen befinden. Diese Flächen sind bei einer städtebaulichen Projektentwicklung zumeist einfach zu mobilisieren, was die Realisierbarkeit und den Zeitlauf des Vorhabens deutlich positiv beeinflusst. Auf dem Anteil der öffentlichen Flächen liegt das Hauptaugenmerk bei der Bewertung der Eigentumsstruktur.

2. Faktor Die Fragmentierung der in Privateigentum befindlichen Flächen wird nachfolgend zum einen an der absoluten Zahl von privaten Grundstückseigentümer*innen sowie an der Größe der Fläche, die sich durchschnittlich im Besitz einer einzelnen Person befindet, bemessen. Je mehr verschiedene private Interessen bei einer Projektentwicklung übereingebracht werden müssen, desto größer ist die Komplexität, Dauer und Störungsanfälligkeit der hierfür erforderlichen Abstimmungsprozesse.

Grundsätzlich wird folgende Stufung vorgenommen:

 100% - 75% Anteil öffentlicher Flächen: Sehr gute Eignung

 74% - 50% Anteil öffentlicher Flächen: Gute Eignung

 49% - 25% Anteil öffentlicher Flächen: Durchschnittliche Eignung

 24% und geringerer Anteil öffentlicher Flächen: Bedingte Eignung

Die Platzierung innerhalb einer Wertungsgruppe bemisst sich aus dem genauen Anteil öffentlicher Flächen und der Fragmentierung der privaten Eigentumsverhältnisse.

Die niedrigste Kategorie wurde nicht belegt, da bei der aktuellen Datengrundlage keine Fläche ermittelt wurde, für die sich aufgrund der Eigentumsstruktur ein potentiell-elles Ausschlusskriterium oder zumindest in hohem Maß Zweifel an einer Realisierbarkeit des Projekts schon sicher ableiten ließen.

Folgende Bewertung wird zu den einzelnen Flächen getroffen:

N°	Potentialgebiet	Fläche	Anteil öffentl. Flächen	Privateigentüm. Gesamtzahl	Fläche / Privateigentüm.
1	6 Eichelgarten, OG	4,32 ha	100 %	/	/
2	13 An der Hohlgaß, WS	12 ha	99 %	1	1.245 m ²
3	C Erweiterung Tesa*, BÜ	5,8 ha	/	4	19.750 m ²
4	B.2 GRO-TF OG/Nord, OG	33,8 ha	91 %	18	1.818 m ²
5	B.1 GRO - TF OG/Süd, OG	6,8 ha	52 %	15	2.725 m ²
6	9 Im Angeräckerle, WW	5,8 ha	59 %	9	1.896 m ²
7	3 Hinter dem Büchert, EL/Z	19,3 ha	50 %	33	1.804 m ²
8	7 In der Spoock, WW	10 ha	33 %	33	2.101 m ²
9	10 Ziegelacker, WE	7,1 ha	36 %	36	1.418 m ²
10	D Erweiterung GE RA, RA	3,3 ha	28 %	7	3.260 m ²
11	12 Mittel-Breitfeld, WS	2,1 ha	27 %	13	1.166 m ²
12	A GRO-Teilfläche Hohberg	27,8 ha	12,5 %	35	6.721 m ²
13	4 Im Krummen Acker, EL	4,4 ha	22 %	42	1.325 m ²
14	5 Schutterwälder Str., OG	4,8 ha	13 %	3	ca. 1,6 ha
15	1 Am Herrweg, ZU	13 ha	14 %	52	1.628 m ²
16	8 Ober Schambach, RA	9 ha	7 %	52	1.888 m ²
17	2 Am hohen Lochen, ZU	6,5 ha	8,5 %	45	1.694 m ²
18	11 Ober-Sommerfeld, WS	8,6 ha	4 %	51	1.846 m ²

Die Potentialgebiete Eichelgarten (6), An der Hohlgaß (13), Erweiterung Tesa (C) und GRO - Teilfläche Offenburg/Nord (B.2) weisen sehr gute, die Potentialgebiete GRO - Teilfläche Offenburg/Süd (B.1), Im Angeräckerle (9) und Hinter dem Büchert (3) gute Voraussetzungen für eine Gebietsentwicklung im Hinblick auf die Eigentumsstruktur aufweisen.

Die Potentialgebiete Im Krummen Acker (4), Am Herrweg (1), Ober Schambach (8), Am hohen Lochen (2) und Ober-Sommerfeld (11) weisen einen niedrigen Anteil öffentlicher Flächen, eine hohe Zahl privater Grundstückseigentümer*innen und alle vergleichsweise kleinteilige Parzellierungen der privaten Flächen auf. Hier ist von gesteigerten Aufwendungen bei der Koordinierung und Berücksichtigung der Interessen der beteiligten privaten Parteien auszugehen.

* Bei der Gewerbeflächenreserve C ist anzumerken, dass sich hier keine Grundstücke in städtischem Eigentum, jedoch 89% der Flächen im Eigentum eines direkt angrenzenden, großen Unternehmens (Tesa) befinden, für dessen Betriebserweiterung diese Gewerbeflächenreserve in besonderem Maß geeignet ist. Dieser private Grundbesitz wird hier öffentlichem Eigentum gleichgestellt.

Abschließend ist bezüglich dieses Kriteriums anzumerken, dass die individuelle Partizipations- und Einigungsbereitschaft von Privatpersonen sehr verschieden und schwer prognostizierbar ist.

9. Ergänzende Anforderungen und Aspekte

Bei der Prüfung der Potentialgebiete wurden in mehreren Fällen Anforderungen oder fachlich zu beachtende Aspekte festgestellt, die sich nicht einem der o.g. Hauptkriterien eindeutig zuordnen lassen, jedoch bei der Auswahl der am besten für eine gewerbliche Entwicklung geeigneten Flächen und in der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Hierbei zu differenzieren, wie stark diese Belange einer möglichen Gebietsentwicklung entgegenstehen.

Festgestellt wurden in der Prüfung hier insbesondere die potentielle Betroffenheit archäologischer Bodenfunde (Prüffälle und bereits abschließend festgestellte Denkmäler gem. § 2 DSchG), Auswirkungen der Trassenplanung zur Aus- und Neubaustrecke der Rheintalbahn oder des Südzubringers, das Vorhandensein von Hochspannungsfreileitungen und Erdgashauptleitungen.

Nachfolgend werden die Betroffenheiten kurz erläutert und entsprechend ihrer Erheblichkeit für die Planung eingeordnet:

- ++** Ein ergänzender Sachverhalt wird festgestellt und zur Kenntnis genommen, wirkt sich jedoch voraussichtlich nicht oder positiv auf die weitere Gebietsentwicklung aus.
 - -
- +** Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt, diese ist jedoch, basierend auf Erfahrungswerten, voraussichtlich im weiteren Verfahren mit verhältnismäßigem Aufwand (Abstimmungen mit Fachbehörden, Begutachtung, Durchführung von Maßnahmen) lösbar.
 - -
- 0** Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt, diese ist, basierend auf Erfahrungswerten, voraussichtlich im weiteren Verfahren mit erhöhten Aufwendungen (Abstimmungen mit Fachbehörden, Begutachtung, Durchführung von Maßnahmen) verbunden, aber lösbar, ohne die Planung erheblich zu verändern oder zu konterkarieren.
 - Fläche 1: Am Herrweg, Zunsweier (Abstandsregelung FStrG zu Bundesstraße)
 - Fläche 4: Im Krumpfen Acker, Elgersweier (Archäologisches Bodendenkmal, Abstandsregelung FStrG zu Bundesstraße)
 - Fläche 6: Schutterwälder Straße, Offenburg (Prüfung anderweitiger Nutzungsbedarfe von Umspannwerk und Sportflächen)
 - Fläche 7: In der Spöck, Waltersweier (Unterbauung durch Güterzugtunnel)
 - Fläche 8: Ober Schambach, Rammersweier (Archäologisches Bodendenkmal [Prüffall])
 - Fläche 9: Im Angeräckerle, Waltersweier (Umgang mit Hochspannungsfreileitungen)

- Fläche 10: Ziegelacker, Weier (Umgang mit Hochspannungsfreileitungen, Archäologisches Bodendenkmal [Prüffall])
- Fläche 11: Ober-Sommerfeld, Windschlag (Abstandsregelung FStrG zu Bundesstraße)

- Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt, diese ist, basierend auf Erfahrungswerten, im weiteren Verfahren mit deutlich erhöhten Aufwendungen (Abstimmungen mit Fachbehörden, Begutachtung, Durchführung von Maßnahmen) verbunden. Deutliche, nicht behebbare Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Fläche können nicht ausgeschlossen werden.

- Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg, Hofweier
- Fläche B: GRO – Teilfläche Offenburg, Offenburg

-- Es wurde eine ergänzende Anforderung festgestellt, die zur Annahme führen, dass eine Entwicklung des Potentialgebiets voraussichtlich an dieser Planungsschranke scheitern oder sich in einem langfristigen Kontext verzögern wird.

- Fläche 12: Mittel-Breitfeld, Windschlag (Fläche durch ABS/NBS bis 2035 faktisch nicht konsistent entwickelbar, Abstandsregelung FStrG zu Bundesstraße)

Sieben Potentialgebiete sind von ergänzenden Anforderungen betroffen, die – vorausgesetzt es werden sachgerecht die fachlichen Grundlagen ermittelt, in die Planung eingestellt und mit den betroffenen Fachbehörden, Leitungsträgern, Straßenbaulastträgern, etc. abgestimmt – planerisch im Regelfall gelöst werden können. Dies kann dazu führen, dass das städtebauliche Konzept für eine Fläche zum Beispiel Leitungstrassen aufnehmen muss – ein Beispiel liegt hierfür bereits im Gewerbegebiet Waltersweier vor.

Die Flächen im GRO können – bis zu einer abschließenden Entscheidung über den Trassenverlauf oder zumindest bis zum Ausschluss der sie berührenden Planungsvarianten nicht sinnhaft entwickelt werden. Insbesondere bei der kleineren, südlichen Teilfläche auf Gemarkung Offenburg ist nicht auszuschließen, dass hier – sofern der bestehende Knoten südlich von Uffhofen als Einmündung genutzt und nochmals deutlich ausgebaut werden müsste – substanzielle Flächenverluste eintreten. Die Differenzierung zur ungünstigsten Kategorie wird hier vorgenommen, da eine Klärung in einem mittelfristigen Zeitraum ggf. möglich ist.

Das Potentialgebiet 12, Mittel-Breitfeld, in Windschlag befindet sich in engem räumlichen Kontext zur ABS/NBS der Rheintalbahn und wird von den Baumaßnahmen im Bereich der Tunnelmünder betroffen sein. Hier kann erst langfristig – potentiell nach 2035 – von einer Verfügbarkeit der Fläche ausgegangen werden.

D Kategorisierung und Handlungsoptionen

1. Gesamtbewertung der Potentialgebiete

Kriterium	Regionalplan	Natur, Landschaft & Erholung	Landwirtschaft	Wasser	Verkehr	Sensible Umgebungsnutzungen	Eigentumsstruktur	Sonstige Anforderungen	Gesamtbewertung
1. Am Herrweg, ZU	Red	Green	Orange	Green	Green	Green	Orange	Yellow	Orange
2. Am hohen Lochen, ZU	Red	Yellow	Orange	Green	Green	Green	Orange	White	Orange
3. Hinter dem Büchert, EL/ZU	Green	Green	Orange	Green	Yellow	Green	Green	White	Green
4. Im Krummen Acker, EL	Green	Yellow	Orange	Yellow	Green	Yellow	Orange	Yellow	Yellow
5. Schutterwälder Straße, OG	Green	Green	Green	Green	Green	Orange	Orange	Yellow	Green
6. Eichelgarten, OG	Green	Red	White	Yellow	Green	Orange	Green	White	Orange
7. In der Spöck, WW	Green	Orange	Orange	Yellow	Green	Orange	Yellow	Yellow	Orange
8. Ober Schambach, RA	Green	Yellow	Orange	Yellow	Yellow	Green	Orange	Yellow	Yellow
9. Im Angeräckerle, WW	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Green	White	Yellow
10. Ziegelacker, WE	Green	Yellow	Orange	Orange	Orange	Green	Yellow	Yellow	Orange
11. Ober-Sommerfeld, WS	Green	Green	Orange	Green	Yellow	Orange	Orange	Yellow	Orange
12. Mittel-Breitfeld, WS	Green	Green	Yellow	Green	Orange	Yellow	Yellow	Red	Red
13. An der Hohlgaß, WS	Red	Orange	Orange	Green	Yellow	Green	Green	White	Orange
A. GRO – Hohberg, Hofweier	Green	Green	Orange	Yellow	Green	Green	Orange	Orange	Yellow
B. GRO – Offenburg, OG	Green	Green	Orange	Yellow	N S	Green	N S	Orange	Yellow
C. Erweiterung Tesa, BÜ	Green	Green	Yellow	Green	Yellow	Green	Green	White	Green
D. Erw. GE Rammersweier, RA	Green	Green	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	White	Yellow

2. Empfehlung zur Weiterverfolgung der Potentialgebiete

Die Gesamtbewertung berücksichtigt nicht nur die durchschnittliche Einstufung der Potentialgebiete, sondern insbesondere auch solche Bewertungskriterien, die trotz einer beispielsweise ansonsten positiven Beurteilung eine signifikante Erschwernis oder einen Ausschluss darstellen.

Einige Bewertungskriterien – u.a. Landwirtschaft, Umgebungsnutzungen und Wasser – haben sich im Laufe der Prüfung weniger als Ausschlusskriterien, denn mehr als bei der Feinsteuerung z.B. der Gebietsbelegung zu berücksichtigende Rahmenbedingungen erwiesen. Eine nicht vollständig positive Bewertung in diesen Bereichen wird minder schwer gewertet denn eine nachteilige Einstufung in einem schwer wiegenden Kriterium (z.B. Regionalplan oder Natur, Landschaft und Erholung).

Im Kern ist dabei festzuhalten, dass kein Potentialgebiet *nicht* in zumindest einem Themenbereich mit spezifischen Anforderungen behaftet ist, die voraussichtlich bei einer nachfolgenden, tatsächlichen Gebietsentwicklung zu einem zumindest sektoral erhöhten Aufwand führen werden.

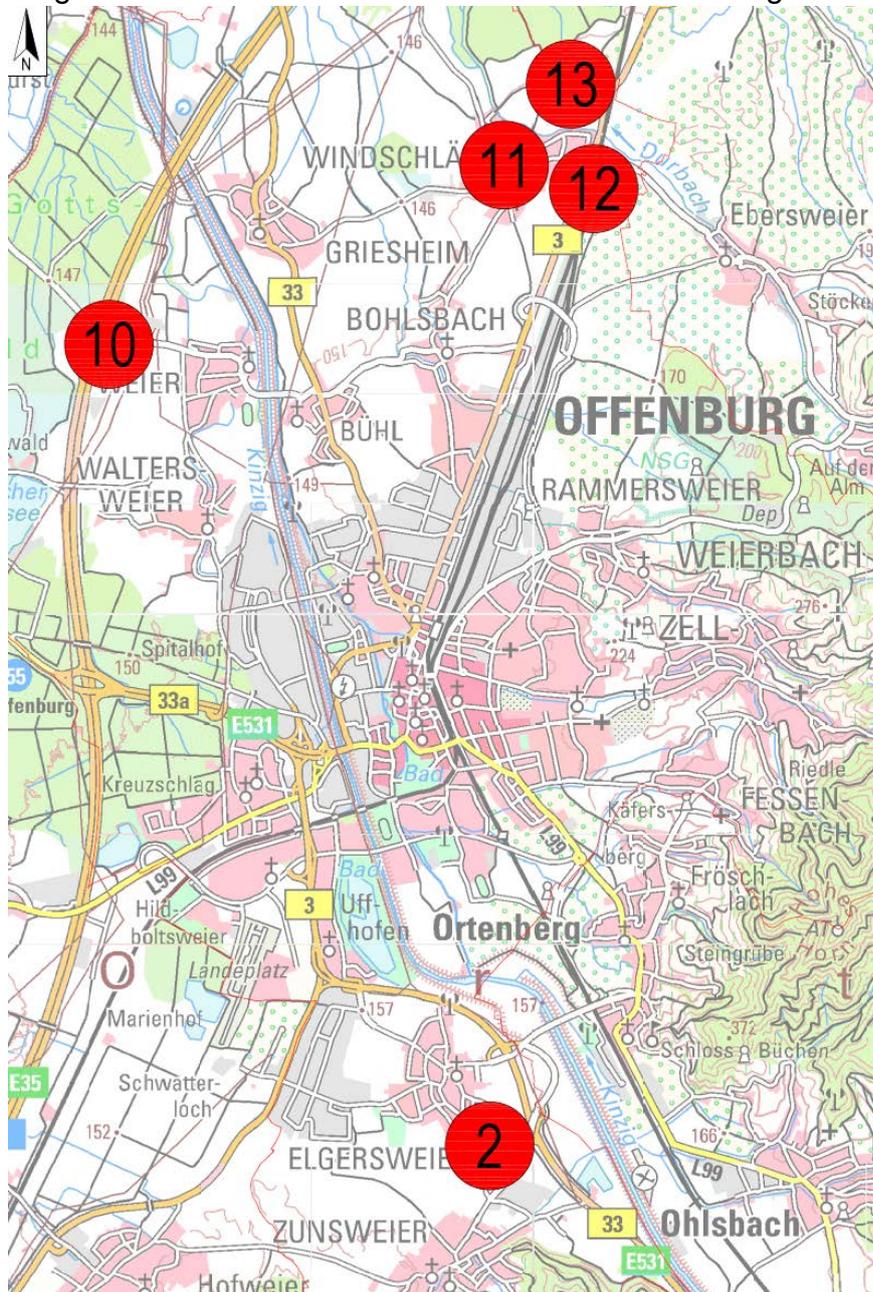
2.1 Weiterzuverfolgende Potentialgebiete

Eine gewerbliche Entwicklung der nachfolgenden Potentialgebiete wird grundsätzlich empfohlen:

- Fläche 1: Am Herrweg, Zunsweier
- Fläche 3: Hinter dem Büchert, Elgersweier/Zunsweier
- Fläche 4: Im Krummen Acker, Elgersweier
- Fläche 5: Schutterwälder Straße, Offenburg
- Fläche 6: Eichelgarten, Offenburg
- Fläche 7: In der Spöck, Waltersweier
- Fläche 8: Ober Schambach, Rammersweier
- Fläche 9: Im Angeräckerle, Waltersweier
- Fläche A: GRO – Teilfläche Hohberg
- Fläche B: GRO – Teilfläche Offenburg
- Fläche C: Erweiterung Tesa, Bühl
- Fläche D: Erweiterung GE Rammersweier, Rammersweier

2.2 Potentialgebiete ohne aktuelle Empfehlungen

Folgende Flächen werden in der weiteren Betrachtung nicht mehr verfolgt:



- Fläche 2: Am hohen Lochen, Zunsweier
- Fläche 10: Ziegelacker, Weier
- Fläche 11: Ober-Sommerfeld, Windschläg
- Fläche 12: Mittel-Breitfeld, Windschläg
- Fläche 13: An der Hohlgaß, Windschläg

Das Potentialgebiet 2 (Am hohen Lochen) sollte insbesondere aufgrund seiner Lage in einer überörtlich, aber auch zwischen den Ortsteilen Zunsweier und Elgersweier bedeutsamen Siedlungszäsur grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

Das Potentialgebiet 10 (Ziegelacker) ist aufgrund ihrer schlechten verkehrlichen Anbindung und mehreren, durch das Gebiet führenden Hochspannungsfreileitung nur für ein enges Spektrum an Branchen geeignet. Hier ist infrage zu stellen, ob die zur Entwicklung des Gebiets erforderlichen Aufwendungen einschließlich des umfangreichen Flächenerwerbs im Verhältnis zu der möglichen Wertschöpfung steht.

Das Potentialgebiet 11 (Ober-Sommerfeld) erscheint – zumindest in einem langfristigen Planungshorizont – aufgrund ihrer Lage unmittelbar im Kontext der Ortschaft Windschläg und deren gewachsener Strukturen mehr für eine abgestufte, mischgebietstypische und wohnbauliche Entwicklung geeignet. Auch ist offen, ob und in welcher Weise eine Anbindung an die Bundesstraße, über welche das Gebiet nur sinnhaft erschlossen werden könnte, möglich ist.

Das Potentialgebiet 12 (Mittel-Breitfeld) wird nicht weiterverfolgt, das eine Umsetzung im Kontext der Arbeiten an der Aus- und Neubautrasse der Rheintalbahnhofsvorhaben voraussichtlich in einem Zeithorizont von weit über zehn Jahren nicht realistisch erscheint. Auch hier bleibt, vergleichbar mit Fläche 11, offen, ob und in welcher Weise eine Anbindung an die Bundesstraße, über welche das Gebiet nur sinnhaft erschlossen werden könnte, möglich ist. Das dieses Gebiet jedoch deutlich kleiner ist als das vorgenannte Potentialgebiet 11 steht ergänzend infrage, ob die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wirtschaftlich und flächeneffizient wären.

Das Potentialgebiet 13 (An der Hohlgaß) weist einerseits eine hohe Wertigkeit für Natur, Landschaft und Erholung auf, weshalb es erwägenswert ist, die Fläche dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Andererseits steht eine bauliche Entwicklung im Konflikt mit den aktuell formulierten Zielen der Raumordnung. Zusätzlich ist die Herstellung der Erschließung (einschließlich der aktuellen Änderungen an der Bundesstraße aufgrund der ABS/NBS) zumindest als herausfordernd einzustufen.

Bei den aktuell nicht für eine gewerbliche Entwicklung empfohlenen Potentialgebieten können zukünftig Entwicklungen eintreten, die eine andere Wertung der Eignung ermöglichen oder erforderlich machen.

3. Gruppierung der weiter zu verfolgenden Potentialgebiete

Insgesamt können grundsätzlich zwölf der 17 geprüften Potentialgebiete vollständig oder eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung empfohlen werden. Nachfolgend werden diese Potentialgebiete im Hinblick auf die mögliche Zweckbestimmung der Gebiete, Adressatenkreis sowie den potentiellen Aufwand von Planung und Entwicklung differenziert und gruppiert.

3.1 Kategorisierungsterminologie

Potentieller Entwicklungsaufwand

Die Prüfung der einzelnen Potentialgebiete in Teil B zeigt bereits deutlich, dass die Zahl und Komplexität der in den ggf. folgenden Verfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu lösenden Fragestellungen voraussichtlich stark variieren wird. Die Belastung eines Potentialgebiets mit planerisch zu bewältigenden Belangen sowie die erforderlichen Aufwendungen einschließlich der Erfolgsaussichten bei der Flächenakquise sind dabei eng verknüpft mit den personellen und zeitlichen Ressourcen, die eingesetzt werden müssen und abschließend auch den Erfolgsaussichten für eine Gebietsentwicklung.

Folgende Planungshürden stellen, basierend auf die vorgeschaltete Untersuchung aller 17 Potentialgebiete, Indikatoren für einen zu erwartenden, hohen Aufwand bei Planung und Entwicklung dar.

Abweichung von Zielen der Raumordnung

Eine Betroffenheit besteht zumeist bei anderweitig belegten Vorranggebieten der Raumordnung wie regionalen Grünzügen oder regionalen Grünzäsuren. Bei flächenhafter Gebietsentwicklung kann eine planerische Entwicklung erst nach einer die kommunale Planung positiv begleitenden Änderung des Regionalplans bei dessen Gesamtfortschreibung erfolgen, wobei meist eine alternative, geeignete Fläche zur Übernahme der bisher auf der potentiellen Gewerbefläche verorteten Funktion in die entsprechende Flächenkategorie einzustellen ist. Dieser Schritt verlängert – auch aufgrund der vergleichsweise langfristigen Planungszyklen der Regionalplanung, die nicht mit dem planerischen Handeln der einzelnen Gemeinden getaktet sind – insb. deutlich den Zeitraum, der für diese Gebietsentwicklung anzusetzen ist. Bei kleinräumigen Entwicklungen bzw. Arrondierungen für erforderliche Betriebserweiterungen, welche ggf. auch nur Teilflächen der geprüften Potentialgebiete erfassen würden, kann ggf. eine Lösung der raumordnerischen Fragestellungen mittels der Durchführung eines – gegenüber der Neuaufstellung des Regionalplans minder zeitintensiven und aktiv beantragbaren – Zielabweichungsverfahrens erreicht werden. Im Gegenzug sind solche Potentialgebiete als unproblematisch zu werten, die auf Flächen vorgesehen sind, die nicht mit einschlägig gegenläufigen Zielen der Raumordnung belegt sind.

Nähe zu Wohngebieten

Mit zunehmender Nähe zu wohnbaulich genutzten Quartieren entstehen Nutzungseinschränkungen für die Betriebe in den Potentialgebieten im Hinblick auf die Anforderungen des Immissionsschutzes. Darüber hinaus ist – bei befürchteten Belastungen der Wohnverhältnisse, aber auch bei Eingriffen in Erholungsräume in der Landschaft – von einer ggf. kritischen Rezeption der Planung in der Bürgerschaft auszugehen. Im Gegenzug sind solche Potentialgebiete als unproblematisch zu werten, die

eine hohe räumliche Distanz zur Wohnbebauung und eine geringe Wertigkeit für die Feierabend- und Naherholung aufweisen.

Betroffenheit von Schutzgebieten

Die Lage eines Potentialgebiets in einem naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiet oder an dessen Rand, insbesondere, wenn ergänzende Indizien für eine hohe ökologische Wertigkeit der Fläche selbst (bspw. bereits vorliegende Daten zum Vorkommen geschützter Arten, Vorhandensein von gesetzl. geschützten Biotopen oder Streuobstbeständen) vorliegen. Im Gegenzug sind solche Potentialgebiete als unproblematisch zu werten, wenn es nur eine geringe ökologische Wertigkeit und Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist oder, nochmals verstärkt, sich bereits vor Beginn der planerischen Behandlung im Siedlungskontext befindet.

Eigentumsstruktur

Die abschließende Akquise der privaten Grundstücke in einem Plangebiet ist ein zentrales Kriterium für das erfolgreiche Gelingen einer gewerblichen Entwicklung. Ein hoher Anteil von Grundstücken in Privatbesitz und eine hohe Zahl von Einzeleigentümer*innen erschwert und verlangsamt, basierend auf Erfahrungswerten, den Fortschritt beim Flächenerwerb deutlich. Ebenfalls problematisch einzustufen ist ein Potentialgebiet, zu dem bereits heute Erkenntnisse über eine fehlende Verkaufsbereitschaft mehrerer oder über zentrale Flächen verfügbarer Grundstückseigentümer*innen vorliegen.

Darüber hinaus sind verschiedene Instrumente des Baugesetzbuchs, die für die Umsetzung der Bauleitplanung vorgesehen, für gewerbliche Entwicklung nicht in vollem Maß sinnvoll einsetzbar. Die Umlegung (§§ 45-89 BauGB) kann für gewerbliche Bauflächen im Kontext von Angebotsplanungen meist nicht erfolgreich angewandt werden, da i.d.R. bei den Eigentümer*innen ein erheblich geringeres Interesse am Erhalt von Gewerbeflächen als an Flächen für den Wohnungsbau besteht. Im Stadtgebiet Offenburg liegen Beispiele zu planerisch abschließend entwickelten und erschlossenen Gewerbeflächen vor, die aufgrund fehlenden Interesses der Eigentümer*innen auch teils nach mehreren Jahrzehnten nicht entsprechend des planungsrechtlich geschaffenen Rahmens genutzt werden. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ BauGB) kann grundsätzlich auch für gewerbliche Entwicklungen eingesetzt werden, hier ist jedoch aufgrund der mit ihr verbundenen Möglichkeiten zum Eingriff in das Eigentum ein systematischer Nachweis ihrer Erforderlichkeit verbunden. Dies macht sie insbesondere zu einer Option für gewerbliche Entwicklungen besonderer Bedeutung, wenn ein entsprechender Bedarf nachgewiesen werden kann. Im Gegenzug sind solche Potentialgebiete als unproblematisch zu werten, bei denen sich ein hoher Flächenanteil bereits aktuell im Besitz der öffentlichen Hand, potentiell planungsbegünstigter Unternehmen oder sonstiger öffentlicher Akteure befindet.

Übergeordnete Fachplanungen

Das Stadtgebiet Offenburgs sowie weite Teile der Verwaltungsgemeinschaft sind von übergeordneten, flächenhaften Fachplanungen und Infrastrukturprojekten des Bundes betroffen. Dies umfasst zum einen die Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel (DB AG) einschließlich des Güterzugtunnels (weiter: ABS/NBS). Im Kontext dieses Projekts werden entlang der Trasse additive Flächen teils dauerhaft, überwiegend aber für die Bauzeit benötigt. Aufgrund des Projektzeitlaufs der ABS/NBS können diese Flächen nicht sinnvoll für eine planerische Entwicklung im zeitlichen Kontext der nächsten zehn bis zwanzig Jahre vorgesehen werden. Darüber hinaus wird wei-

terhin der Bau des sog. „Südzubringer“, d.h. die Schaffung einer weiteren Anschlussstelle an die BAB 5 im Süden Offenburgs mit einer Anbindung nach Osten an die B 33 Richtung Kinzigtal, verfolgt. Die Variantendiskussion ist weiterhin nicht abgeschlossen. Dieser Aspekt betrifft primär die bisher noch nicht entwickelten Flächen des GRO auf Gemarkung Hohberg und Offenburg, die alle durch – teils mehrere – noch abschließend nicht auszuschließende Trassenvarianten betroffen sind.

Im Gegenzug sind solche Potentialgebiete als unproblematisch zu werten, die nicht von übergeordneten Infrastrukturprojekten belegt sind.

Ergänzende Faktoren

Auch mit der Gebietsgröße steigt prinzipiell der Planungsaufwand, hier steht jedoch die Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Ertrag im Vordergrund.

Als deutlich erleichterndes Kriterium wird in dieser Kategorie die bereits erfolgte Aufnahme des Potentialgebiets in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gewertet, da dieser Verfahrensschritt entfällt sowie die Flächen bereits planerisch vorbereitet und geprüft worden sowie weder mit raumordnerisch noch naturschutzrechtlich abweichenden flächenhaften Nutzungs- bzw. Schutzkategorien belegt sind.

Bei jedem der vorgenannten Planungshürden sind Abstufungen möglich.

Grundsätzlich gilt: Je umfassender die zu bewältigenden Planungshindernissen sind, desto länger dauert eine Gebietsentwicklung, steigt der Kostenrahmen und desto fraglicher ist letztendlich eine erfolgreiche Umsetzung.

Adressatenkreis

Weiterhin wird bei differenziert, ob sich das Potentialgebiet für eine Angebotsplanung, die sich an eine oder mehrere neu anzusiedelnde oder aus einem anderen Bereich von Stadtgebiet/Raumschaft zu verlagernde Betriebe richtet oder für die Durchführung einer Betriebserweiterung eines anliegenden Unternehmens handelt.

Folgende Aspekte sind bei Empfehlung einer Fläche für eine Angebotsplanung im gewerblichen Bereich insbesondere relevant:

- Die Fläche kann unmittelbar an das örtliche Erschließungssystem angebunden werden.
- Das Potentialgebiet ist, auch nach Herstellung der Erschließung, von solchem räumlich substantiellen Gewicht, dass die Ansiedlung mehrerer Betriebe erfolgen kann.

Die Größe des Gebiets ermöglicht in Verbindung mit dem gewählten Erschließungssystem Flexibilität im Zuschnitt der Grundstücke im Rahmen der Zielsetzung des Gewerbegebiets (ggf. bestimmte Branchen als Zielgruppe), da die potentiellen Nutzer der Gewerbeflächen bei der Entwicklung des Gebiets noch nicht bekannt sind.

Da im Regelfall die anzusiedelnden Betriebe im Planverfahren noch nicht bekannt sind, kann in der planerischen Betrachtung sowie der Kommunikation an die Öffentlichkeit nur mit den Schemata für Gewerbe- oder Industriegebiete gearbeitet werden. Da neben der nachweislichen Eignung des Potentialgebiets für eine gewerbliche Nutzung nicht wie bei einer Betriebserweiterung die herausragende bzw. alternativlose Erforderlichkeit des räumlich konkreten Standorts argumentiert werden kann, muss ein Konflikt der vorgesehenen Gebietskategorie (Gewerbe- oder Industriegebiet) mit den Anforderungen schutzwürdiger anthropogener Nutzungen (insb. Wohnen) und

umweltrechtlicher Schutzgebiete (in Offenburg ins. FFH- und Vogelschutzgebiete) in hohem Maß ausgeschlossen werden können.

Folgende Aspekte sind bei Empfehlung einer Fläche für Betriebserweiterungen im gewerblichen Bereich insbesondere relevant:

- Flächen für Betriebserweiterungen sind, bei einer gegebenen Erforderlichkeit, deutlich minder in ihrer Standortwahl flexibel und an einer optimierten Suche ausrichtbar, da hier die Bedürfnisse und Anforderungen des bestehenden Betriebs eine zentrale Rolle spielen. Die Flächen bedürfen eines engen bis unmittelbaren räumlichen Kontexts zu plannehmendem Betrieb.
- Die Kenntnisse um die konkreten Anforderungen des sich ansiedelnden bzw. erweiternden Betriebs ermöglichen zielgerichtete und weitreichendere Lösungen planerischer Fragestellungen, z.B. des Verkehrs oder des Immissions-schutzes. Somit kann die Nutzung auch in einer ihr gegenüber ggf. sensible-ren Umgebung noch realisiert werden.
- Die planungsrechtliche Erforderlichkeit der Planung besitzt gegenüber entgegenstehenden Belangen ein stärkeres Gewicht, da sie in am konkreten Standort durchgeführt werden muss. Dies betrifft auch insbesondere die Bewältigung naturschutzrechtlicher Fragestellungen im Arten- und Gebietsschutz.
- Bei Betriebserweiterungen sind auch solche Flächen geeignet, die nicht einer allgemeinen, öffentlichen Erschließung zugänglich, für das betroffene Unternehmen aber nutzbar sind (z. B. hinterliegende Flächen im Außenbereich).
- Besonders begünstigend: Der Wirtschaftsförderung liegen Informationen über ggf. bestehende Erweiterungsinteressen anliegender Betriebe vor;

Ein Potentialgebiet kann auch für beide Adressatengruppen geeignet sein. Mit Ausnahme des Potentialgebiets 5 (Schutterwälder Straße), das in der Übersicht in 3.2.1 entsprechend gekennzeichnet ist, sind alle für Angebotsplanungen geeigneten Potentialgebiete auch vollumfänglich für Betriebserweiterungen geeignet, da bei der Bewertung der einzelnen Potentialgebiete eine überdurchschnittlich hohe Eignung gerade solcher Flächen deutlich wurde, die sich in engem räumlichen Kontext zu bestehenden Gewerbegebieten befinden.

Art der baulichen Nutzung

Eine (ausschließlich) gewerbliche Nutzung ist aus planungsrechtlicher Sicht in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO oder einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zulässig. Ergänzend ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets möglich, in dem eine weitere Reduzierung der seitens angesiedelter Betriebe zulässigen Emissionen erforderlich ist. Der zulässige emissionsrechtliche Störungsgrad der dort zulässigen Gebiete wiederum steigt von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Gewerbegebiet zuletzt zum Industriegebiet.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet stellt im Rahmen der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO eine Unterform des Gewerbegebiets dar. Während weiterhin der Nutzungskatalog der § 8 Abs. 2 und 3 BauGB grundsätzlich zulässig ist (auch hiervon können nochmals abweichende Regelungen getroffen werden), dürfen die Gewerbebetriebe oder sonstigen im Gebiet zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzuhalten sind hier entsprechend der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) die

Mischgebieten gem. § 6 BauNVO zugeordneten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete ist somit insbesondere bei einem deutlichen Heranrücken der gewerblichen Nutzung an schutzwürdige Nutzungen wie Wohngebiete erforderlich. Typische Branchen, deren Ansiedlung hier insbesondere möglich ist, verfügen meist über einen hohen Anteil von Büroarbeitsplätzen (Dienstleistungssektor). Darüber hinaus sind zumeist Handwerksbetriebe, Hotellerie und Gastronomie sowie ausschließlich in gut schallisolierten Hallen tätige Gewerbebetriebe ohne Einsatz schwerer Maschinen und Schichtbetrieb für diese Gebietskulisse geeignet.

Gewerbegebiet

In Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die keinen erheblichen Belästigungsgrad für ihre Umgebung aufweisen. Im Hinblick auf den Schallschutz betragen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Darüber hinaus werden keine Einschränkungen getroffen, die Abgrenzung gegenüber dem Industriegebiet erfolgt ausschließlich im Hinblick auf den Störungsgrad der zulässigen, gewerblichen Nutzung. Darüber hinaus ist anzumerken, dass in Gewerbegebieten ein weiteres Spektrum weiterer Nutzungen, die nicht mehr mit der Immissionskulisse im Industriegebiet gem. § 9 BauNVO kompatibel wären, ergänzend gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig sind (z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Sportanlagen).

Industriegebiet

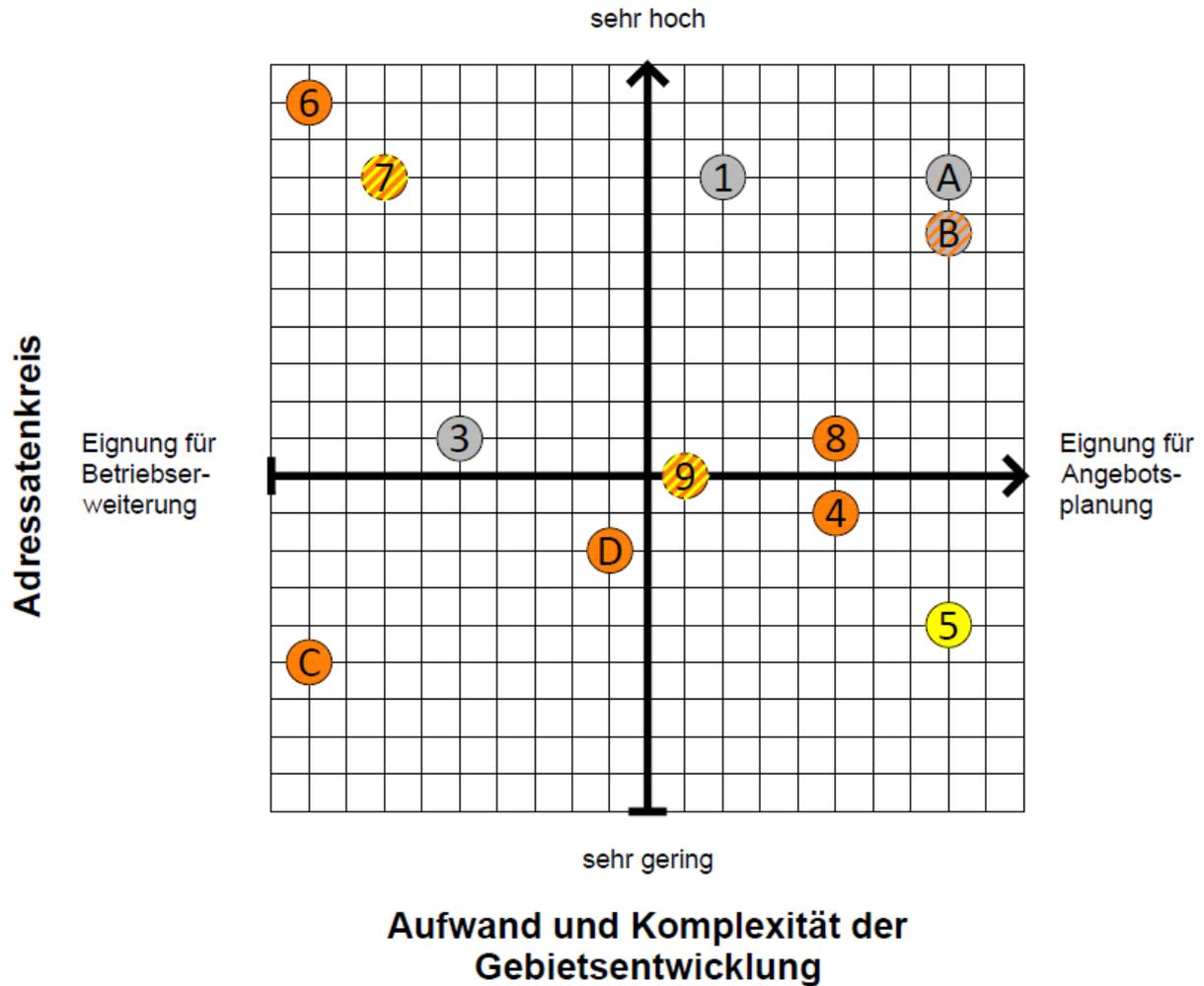
Industriegebiete gem. § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die aufgrund der von ihnen ausgelösten (Immissions-)Belastungen in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen 70 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht, was hier insbesondere produzierendes Gewerbe im Dreischichtbetrieb konfliktfrei ermöglicht. In der DIN 18005 werden Industriegebiete nicht behandelt. Branchen mit einer besonderen Eignung für eine Ansiedlung im Industriegebiet sind die (schwer-)industrielle Fertigung, die chemische Industrie, Störfallbetriebe oder Recyclinganlagen. Hierbei ist beachtlich, dass der schwerindustrielle Anteil im Branchenmix in Stadt und Raumschaft äußerst gering ist. Gerade bei der Aufsiedelung von Industriegebieten ist der Gebietserhaltungsanspruch in Abgrenzung zu einem Gewerbegebiet besonders beachtlich, um die dauerhafte planungsrechtliche Zulässigkeit der im Kern avisierten Betriebe gewährleisten zu können. Die Neuausweisung eines Industriegebiets sollte – auf Ebene dieser gesamtstädtischen Prüfung – in Anlehnung Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei einer ggf. bestehenden Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen (v.a. Wohnen), in einem Gewerbegebiet eine Schallkontingentierung vorzunehmen oder eine pauschalisierende Reduzierung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet, dessen Schallimmissionen das in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO, mit dem Wohnen verträgliche Niveau nicht überschreiten dürfen.

Die Errichtung eines Betriebs im Gewerbegebiet oder Industriegebiet ersetzt nicht die insbesondere immissionsschutzrechtlich erforderlichen Genehmigungsverfahren.

Bei der Bewertung der Potentialgebiete wird jeweils die emissionsintensivste Gebietskategorie angegeben, bei erforderlichen Abstufungen in großen Gebieten wird dies ebenfalls vermerkt.

3.2 Gruppierung der Potentialgebiete

Übersicht



Art der baulichen Nutzung

GI
 GE
 eGE

GI: Industriegebiet

GE: Gewerbegebiet

eGE: Eingeschränktes Gewerbegebiet

Erläuterungen

N°	Komplexität & Aufwand	Zielrichtung	Gebietskategorie	Erläuterung
1		A	GI	<p>Am Herrweg</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil öffentlicher Flächen ist vergleichsweise gering (14%) und die Gesamtzahl der betroffenen Privaten (52) hoch, auch liegt hier kein Teilbereich vor, in dem sich leichter verfügbare Flächen kulminieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine erfolgreiche Gebietsentwicklung nur möglich ist, wenn eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angewandt wird (erhebl. Begründungserfordernis). • Das Potentialgebiet befindet sich in einer regionalen Grünzäsur (Ziel Raumordnung). Es ist davon auszugehen, dass im Vorfeld einer Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Regionalplans für diesen Raum eine Modifikation der Zielformulierung, auch unter Heranziehen von Ersatzflächen erfolgen muss. Eine Erhöhung der Planungsdauer um 5-10 Jahre ist wahrscheinlich. • Bei Durchführung der Gebietsentwicklung gehen ca. 8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob und in welchem Umfang einzelne Betriebe mit Erwerbsabsicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und, falls dies zu bejahen ist, hier geeignete Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können. • In den Themenbereichen Umwelt, Wasser und Verkehr sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Komplexität und der Planungsaufwand werden als hoch eingestuft. <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gebiet ist von substanzieller Größe und günstigen Zuschnitt. • Eine eigenständige Erschließung z.B. durch eine in die K 5326 einmündende Stichstraße ist möglich. • Aufgrund der großen Entfernung zu Wohngebiete und des bereits im Zwischenraum bestehenden Gewerbegebiets liegt ein verringertes Risiko von Konflikten mit Anwohnenden vor.

				<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich können im Potentialgebiet bzw. in Teilbereichen auch Betriebserweiterungen von im GE „Der schwarze Haag“ bereits angesiedelten Betrieben durchgeführt werden. Interessensbekundungen und Bedarfe sind hier bisher nicht bekannt. ➤ Das Gebiet ist insbesondere für eine Angebotsplanung geeignet, eine Nutzung für Betriebserweiterungen ist jedoch grundsätzlich möglich. <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet befindet sich in deutlichem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung (min. 500 m) • Es bestehen erhebliche schalltechnische Vorbelastungen durch die Bundesstraße, sowohl auf der Fläche selbst als auch in ihrer Umgebung. • Eine fachgutachterliche Überprüfung potentiell entstehender Emissionen ist empfehlenswert. ➤ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Industriegebiets möglich.
3		E	GI	<p>Hinter dem Büchert</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Eigentumsstruktur ist vergleichsweise durchschnittlich zu bewerten, vollständig ohne den Ankauf von Grundstücken privater Dritter ist eine Realisierung der Gesamtfläche aber nicht möglich. Die Gesamtzahl der betroffenen Privaten beträgt 33 Personen. • Herausfordernd bei der Planung ist insbesondere die Schaffung von Akzeptanz in der Bürgerschaft Elgersweiers, von welcher bereits die vergangene Gebietserweiterung abgelehnt worden ist. Faktisch beträgt die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung jedoch min. 400 m. • Bei Durchführung der Gebietsentwicklung gehen ca. 11 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob und in welchem Umfang einzelne Betriebe mit Erwerbsabsicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und, falls dies zu bejahen ist, hier geeignete Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können. • In den Themenbereichen Regionalplan, Umwelt und Wasser sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. Im Hinblick auf die Flächengröße von über 10 ha ist allerdings von einem erheblichen Bedarf an Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen auszugehen. ➤ Es ist von, im Kontext der Flächengröße, einem durchschnittlichen Maß an Aufwand und Komplexität der Planung auszugehen. <p>Anmerkung: Die Einschätzung zu Komplexität und Planungsaufwand weicht von der Einschätzung der grundsätzlichen Eignung der Fläche graduell ab.</p> <p><u>Zielrichtung</u></p>

			<ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet ist aufgrund seiner hinterliegenden, nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche anschließenden Lage und des vorderliegenden, großen ortsansässigen Unternehmen, das bereits auf perspektivischen Erweiterungsbedarf aufmerksam gemacht hat, insbesondere von einer Eignung für Betriebserweiterungen auszugehen. • Bei der Prüfung der Potentialfläche konnte eine Option dargestellt werden, wie die Fläche in Kooperation mit einem bereits ansässigen Unternehmen grundsätzlich auch für eine Angebotsplanung erschlossen werden könnte. Diese Möglichkeit ist jedoch als deutlich minder günstig denn eine Nutzung für Betriebserweiterungen zu werten. <ul style="list-style-type: none"> ➢ Das Gebiet ist deutlich vorrangig für eine Betriebserweiterung geeignet, die Ermöglichung einer Angebotsplanung stellt jedoch auch eine – deutlich minder günstige – Option dar. <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung (min. 400 m) ist voraussichtlich die Ausweisung eines Industriegebiets möglich. • Eine fachgutachterliche Überprüfung ist jedoch, v.a. im Hinblick auf den Ostrand des Gebiets, im Zuge der Planung jedoch erforderlich. • Ggf. ist am östlichen Rand des Gebiets eine Abstufung zu einem Gewerbegebiet durchzuführen oder – im Hinblick auf die detaillierteren Steuerungsmöglichkeiten bei Betriebserweiterungen – eine für die Immissionskulisse unkritische Nutzungseinheit zu verorten. <ul style="list-style-type: none"> ➢ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Industriegebiets möglich, ggf. sind in Teilbereichen Einschränkungen erforderlich.
4		A	GE <p>Im Krummen Acker</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Eigentumsstruktur ist im Verhältnis zwischen der, vergleichsweise geringen, Gebietsgröße (4,4 ha), den öffentlichen Flächenanteilen (26%) und der Zahl der Beteiligten Dritten (41) tendenziell ungünstig zu bewerten. • Zur Verhinderung eines weiteren Heranrückens einer gewerblichen Nutzung an die Ortslage Elgersweiers wird die Gebietsentwicklung nach Osten deutlich begrenzt und an der Flucht des bestehenden, im Süden anschließenden Gewerbegebiets ausgerichtet. Dies begrenzt das Flächenpotential. • Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen (4,4 ha) ist – vergleichsweise zu anderen Projekten der Außenentwicklung – gering. In den Themenbereichen Regionalplan, Umwelt und Wasser sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden.

				<p>➤ Es ist von, im Kontext der Flächengröße, einem geringen bis durchschnittlichen Maß an Aufwand und Komplexität der Planung auszugehen.</p> <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet ist insbesondere für eine Angebotsplanung geeignet, optional kann – im Hinblick auf die Größe von nur gut vier Hektar – auch ein Standort für eine Neuan siedlung geschaffen werden. • Über die K 5331 kann das Potentialgebiet autark angebunden werden. • Betriebserweiterungen im Kontext des Gewerbegebiets Elgersweier sind ebenfalls möglich, von der K 5331 geht hier jedoch eine Trennwirkung aus, was beispielsweise die Organisation von gemeinsamen Betriebsabläufen deutlich erschwert. <p>➤ Das Gebiet ist vorrangig für eine Angebotsplanung geeignet, ggf. jedoch auch für Erweiterungen von Betrieben im GE Elgersweier attraktiv.</p> <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des vglw. geringen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung (100 m zu den südlichsten Gebäuden in Uffhofen) ist voraussichtlich nur die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich. • Eine fachgutachterliche Überprüfung ist im Zuge der weiteren Planung hinsichtlich möglicher weiterer Nutzungseinschränkungen erforderlich. • Ggf. ist am östlichen Rand des Gebiets eine Abstufung zu einem Gewerbegebiet durchzuführen oder – im Hinblick auf die detaillierteren Steuerungsmöglichkeiten bei Betriebserweiterungen – eine für die Immissionskulisse unkritische Nutzungseinheit zu verorten. <p>➤ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich, ggf. sind in Teilbereichen Einschränkungen erforderlich.</p>
5		A	eGE	<p>Schutterwälder Straße</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Eigentumsstruktur ist mit nur vier Parteien und einem öffentlichen Anteil von 37% als günstig zu bewerten, maßgeblich für den Projekterfolg ist insbesondere eine konsensuale Zieldefinition mit der Eigentümerin des ehem. Baumarkt-Areals als Kernstück der Planung. • Die Verzichtbarkeit und Möglichkeiten des Ersatzes für die entfallenden Sportflächen sind wie auch die Verfügbarkeit des Bahngrundstückes für eine gesamthafte Entwicklung weiter zu prüfen. • Aufgrund der Lage im Innenbereich kommt es zu keinem Verlust landwirtschaftlicher Flächen und nur zu marginalen Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft und Erholung. In den Themenbereichen Regionalplan, Wasser und Verkehr sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden darüber

				<p>hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden.</p> <p>➤ Es ist von, im Kontext der Flächengröße, einem geringen Maß an Aufwand und Komplexität der Planung auszugehen.</p> <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet ist ausschließlich für eine Angebotsplanung geeignet, da kein angrenzender Gewerbebetrieb existiert, der hier eine Betriebserweiterung vornehmen und die Fläche nutzen könnte. • Insbesondere über den Anschlusspunkt an den Kreisverkehr an der Einmündung der in die Schutterwälder Straße ist – neben der Möglichkeit von direkter Zufahrt von der Schutterwälder Straße und dem Reichenberger Weg – eine autarke Erschließung des Plangebiets möglich. <p>➤ Das Gebiet ist fast ausschließlich für eine Angebotsplanung geeignet.</p> <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des sehr geringen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist voraussichtlich nur die Ausweisung eines auf die Belastungskulisse eines Mischgebiets eingeschränkten Gewerbegebiets möglich. • Im Vergleich zu den geprüften Flächen ist das im Siedlungskontext des Ortsteils Kreuzschlag befindliche Potentialgebiet sehr gut verkehrlich angebunden, auch betreffend die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und das Fahrrad. Dies begünstigt die Ansiedlung von Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte durch Büroanteil, z.B. im Dienstleistungsbereich. • Ggf. ist zu prüfen, ob im Hinblick auf die umgebende Nutzungsstruktur (Wohnen, insb. im Osten) in Teilbereichen auch ein Mischgebiet mit Wohnanteil entwickelt werden kann. <p>➤ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets möglich, ggf. kann nach Osten eine Abschichtung hin zu einer gemischten Nutzung erfolgen.</p>
6		E	GE	<p>Eichelgarten</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet befindet sich sowohl in einem FFH- als auch in einem Vogelschutzgebiet (Natura2000). Ein Eingriff in diese Gebietskulisse für die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist nur darstellbar, wenn die Alternativlosigkeit der Standortwahl im Hinblick auf die aus betrieblichen Gründen zwingende Erforderlichkeit der Maßnahme nachgewiesen werden kann. Dies ist die Grundvoraussetzung für die Planung, deren Nachweis vor Beginn fachgutachterlich zu erbringen ist.

				<ul style="list-style-type: none"> • Eine planerische Vorbereitung des Potentialgebiets in der vorbereitenden Bauleitplanung ist voraussichtlich erst möglich, wenn eine zwingende Anforderlichkeit zur Realisierung des Standorts besteht. • Aufgrund der Lage in Schutzgebieten und Wald sowie dem bereits fachgutachterlich erbrachten Nachweis u.a. zum Vorkommen von sieben Fledermausarten und drei Spechtarten im Potentialgebiet ist mit einem in Relation zur generierten Gewerbefläche sehr hohen Flächenbedarf für Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen auszugehen. • Im Vergleich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen verzeichnete die Stadt Offenburg in den vergangenen 20 Jahren nur geringe Flächenverluste in Waldgebieten, weshalb der Verlust dieser Fläche aus forstwirtschaftlicher Sicht durchaus vertretbar ist. In den Themenbereichen Regionalplan, Eigentumsstruktur (vollständig in städtischem Eigentum) und Wasser sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Es ist von, im Kontext der Flächengröße, deutlich erhöhtem Planungsaufwand auszugehen. <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet ist ausschließlich für eine Betriebserweiterung geeignet, da nur ein bereits ortsansässiger Betrieb mit enger räumlicher Verflechtung zum Plangebiet eine Begründungsgrundlage für dessen Inanspruchnahme durch eine bauliche Nutzung darstellen kann. • Angebotsplanungen sind deshalb auszuschließen. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Gebiet ist ausschließlich für eine Betriebserweiterung geeignet. <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Hinblick auf die Gebietskulisse eines Gewerbegebiets im östlich angrenzenden Bestand und der Vermeidung nicht mehr vertretbarer Belastungen des Natura2000-Gebiets durch Gewerbeemissionen wird die Ausweisung eines Gewerbegebiets empfohlen. • Eine fachgutachterliche Überprüfung ist jedoch, v.a. im Hinblick auf die angrenzenden Schutzgebietskategorien, im Zuge der Planung erforderlich. • Da das Potentialgebiet ausschließlich für Betriebserweiterungen herangezogen werden kann, sind die Betriebsanforderungen im Vorfeld bekannt und können im Hinblick auf ggf. ergänzend erforderliche Steuerungsbedarfe geprüft werden. Eine Sicherung dieser Ergebnisse kann über Festsetzungen in einen Bebauungsplan implementiert werden. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich.
7		E	eGE / GE	<p>In der Spöck</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet grenzt unmittelbar sowohl an ein FFH- als auch in ein Vogelschutzgebiet an. Hier ist in jedem Fall die Durchführung einer Vorprüfung, voraussichtlich auch einer vollumfänglichen Verträglichkeitsuntersuchung zur Kompatibilität der gewerblichen Entwicklung mit den Erhaltungszielen der Natura2000-Gebiete erforderlich. • Eine gewerbliche Entwicklung wird den südlichen Ortseingang Waltersweiers deutlich prägen, deshalb und aufgrund der Nähe potentieller gewerblicher Nutzungen zu bestehenden Wohnstandorten ist die Schaffung von Akzeptanz und Verträglichkeit bei der betroffenen Wohnbevölkerung von besonderer Bedeutung. • Die Eigentumsstruktur ist vergleichsweise durchschnittlich zu bewerten, es wird bei einer partiellen oder vollständigen gewerblichen Entwicklung in jedem Fall die Einbeziehung privater Flächen erforderlich. Die Gesamtzahl der betroffenen Privaten beträgt 33 Personen, der Anteil öffentlicher Flächen 33%. • Bei Durchführung der Gebietsentwicklung gehen ca. 10 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob und in welchem Umfang einzelne Betriebe mit Erwerbsabsicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und, falls dies zu bejahen ist, hier geeignete Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können. • In den Themenbereichen Regionalplan, Verkehr und Wasser sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Es ist von einem aus der Addition der verschiedenen Belange entstehenden, deutlich erhöhten Planungsaufwand auszugehen. <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet ist im Hinblick auf die additiv erheblichen Planungsaufgaben insbesondere für an diesem Standort erforderliche Betriebserweiterungen heranzuziehen, d.h. bei einer Erforderlichkeit weiterer Gewerbeflächen in dieser spezifischen Lage im Stadtbereich. • Eine Angebotsplanung ist aufgrund der autark möglichen Erschließung grundsätzlich auch möglich. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Gebiet ist deutlich stärker für Betriebserweiterungen geeignet, es besteht grundsätzlich jedoch auch die Möglichkeit eine Angebotsplanung zu realisieren. <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Hinblick auf die Gebietskulisse eines Gewerbegebiets im östlich angrenzenden Bestand und der Vermeidung nicht mehr vertretbarer Belastungen des Natura2000-Gebiets durch Gewerbeemissionen wird die Ausweisung eines Gewerbegebiets empfohlen (südl. Gebietshälfte).
--	--

				<ul style="list-style-type: none"> • Im Nordwesten beträgt der minimale Abstand zur Wohnbebauung in der Lindenstraße ca. 100 m. Hier ist eine Abstufung hin zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet pot. empfehlenswert. • Eine fachgutachterliche Überprüfung ist im Zuge der Planung erforderlich. • Die potentielle Unterbauung durch den Güterzugtunnel und die hierdurch ggf. entstehenden Erschütterungen sind insbesondere bei der Ansiedlung von Betrieben, die hochsensible Geräte einsetzen, auf ihrer Verträglichkeit mit der geplanten baulichen Nutzung und ggf. erforderlich werdende Schutzmaßnahmen zu prüfen. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich.
8		A	GE	<p>Ober Schambach</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das erheblichste Defizit des Potentialgebiets im Hinblick auf eine flächenhaft-additive gewerbliche Entwicklung ist die geringe Leistungsfähigkeit seiner stadtweiten verkehrlichen Anbindung nach Süden, die über die Oststadt und die Innenstadt führt und bereits heute stark belastet ist. Hier wird eine umfassende, verkehrliche Konzeption im Hinblick auf die Steuerung der Verkehrsströme v.a. nach Norden erforderlich. • Durch eine gewerbliche Entwicklung erfolgt auch eine deutliche Ausdehnung des Siedlungsraums, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds führt. • Die Eigentumsstruktur ist mit einem öffentlichen Flächenanteil von nur ca. 7% und insgesamt 52 betroffenen Privatpersonen im Hinblick auf eine Akquise der erforderlichen Flächen als ungünstig zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass die Durchführung einer Bodenordnung oder – wahrscheinlicher – einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur erfolgreichen Gebietsentwicklung erforderlich wird. • Bei Durchführung der Gebietsentwicklung gehen ca. 9 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob und in welchem Umfang einzelne Betriebe mit Erwerbsabsicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und, falls dies zu bejahen ist, hier geeignete Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können. • In den Themenbereichen Regionalplan, Umwelt und Wasser sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Es ist von einem im Vergleich zur Flächengröße durchschnittlichen Aufwand für Planung und Entwicklung auszugehen. <p><u>Zielrichtung</u></p>

			<ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet ist, insbesondere, wenn nur ein Teilbereich im Süden für eine städtebauliche Entwicklung ausgewählt wird, insbesondere geeignet für Betriebserweiterungen bereits im Gewerbegebiet Rammersweier angesiedelter Unternehmen. • Aufgrund seiner substanziellen Fläche und der sich hieraus ergebenden Variabilität der möglichen Grundstückszuschnitte ist das Potentialgebiet in gleichem Maß für eine Angebotsplanung geeignet. • Zur verkehrlichen Anbindung wird ein Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet empfohlen. Diese ist, bei einer (auch perspektivischen) Erwägung der Option einer nach Norden weiterreichenden Entwicklung, bei der Planung der bereits in den Flächennutzungsplan aufgenommenen, unter D erläuterten Erweiterungsfläche zu berücksichtigen und vorzuhalten. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Gebiet ist in gleichem Maß für Betriebserweiterungen wie für eine Angebotsplanung geeignet. <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auch in Fortsetzung der Gebietsstruktur des südlich anschließenden Bestandsgebiets ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets empfehlenswert, eine fachgutachterliche Überprüfung und Bewältigung der entstehenden Immissionsbelastungen ist im weiteren Verfahren erforderlich. • Im Osten beträgt der minimale Abstand zur Wohnbebauung in der Vieux-Thann-Straße ca. 160 m. In diesem Kontext ist die Erforderlichkeit von Einschränkungen für die nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen zu prüfen. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich, teilräumliche Einschränkungen dieser Gebietskulisse können nicht ausgeschlossen werden.
9		A	eGE / GE <p>Im Angeräckerle</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauung der Fläche würde zu einer Unterbrechung des „Grünen Bands“ um die Kernstadt als eines der zentralen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Offenburg sowie zu einer fortgeführten Umschließung der Ortslage Waltersweier mit Gewerbegebieten und zu einer weiteren Abtrennung hin zum Landschaftsraum Kinzig führen. Eine Bewältigung der hierdurch ausgelösten Planungsaufgaben ist darüber hinaus auch entscheidend für die Schaffung von Akzeptanz für eine hier ergänzende gewerbliche Entwicklung in der Ortschaft. • Die Eigentumsstruktur ist im Verhältnis zwischen der Gebietsgröße (5,8 ha), den öffentlichen Flächenanteilen (59%) und der Zahl der Beteiligten Dritten (9) als vergleichsweise günstig zu bewerten. • In den Themenbereichen Regionalplan, Verkehr, Umwelt und Wasser sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen

			<p>wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden.</p> <p>➤ Es ist von, im Kontext der Flächengröße, einem durchschnittlichen Maß an Aufwand und Komplexität der Planung auszugehen.</p> <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet ist für eine Angebotsplanung geeignet, da hier die städtebauliche Struktur der Hanns-Martin-Schleyer-Straße faktisch nach Norden fortgesetzt werden kann. • Betriebserweiterungen im Kontext des Gewerbegebiets Waltersweier sind ebenfalls in gleichem Maß möglich. • Erweiterungsabsichten von unmittelbar anliegenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt. <p>➤ Das Gebiet ist graduell vorrangig für eine Angebotsplanung geeignet, jedoch besteht gleichzeitig eine große Eignung für eine Aktivierung der Fläche zur Durchführung von Betriebserweiterungen.</p> <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des vglw. geringen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung (130 m zu den nächstgelegenen Gebäuden in der Abt-Fulrad-Straße) ist voraussichtlich nur die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich. • Eine fachgutachterliche Überprüfung ist im Zuge der weiteren Planung hinsichtlich möglicher weiterer Nutzungseinschränkungen erforderlich. <p>Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich, ggf. sind in Teilbereichen Einschränkungen erforderlich.</p>
A		A	<p>GI / GE</p> <p>GRO Teilfläche Hohberg</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Eigentumsstruktur ist für dieses Potentialgebiet sehr differenziert zu betrachten. Insbesondere im westlichen Drittel und im Süden des Potentialgebiets wurde von Privateigentümer*innen erheblichen Gewichts im Hinblick auf die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen ein Verkauf abgelehnt. Im Norden und Osten des Gebiets ist die Situation aufgrund der höheren öffentlichen Anteile günstiger zu bewerten, jedoch ist der Zuschnitt der Flurstücke deutlich kleinteiliger. • Die Planungsvariante 3 des Südzubringers verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Potentialgebiet. Vor einem verbindlichen Ausschluss dieser Trassenführung kann auf den hiervon unmittelbar und mittelbar betroffenen Flächen keine Gebietsentwicklung eingeleitet werden. • Bei einer gesamthaften Entwicklung (27,8 ha) tritt ein hoher Verlust landwirtschaftlicher Flächen und ein potentiell großer Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen auf, wenngleich die ökologische Wertigkeit der Fläche nicht überdurchschnitt-

				<p>lich einzustufen ist. Bezüglich der Belange der Landwirtschaft ist eine Prüfung erforderlich, ob und in welchem Umfang einzelne Betriebe mit Erwerbsabsicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und, falls dies zu bejahen ist, hier geeignete Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den Themenbereichen Regionalplan, Verkehr, Umwelt und Wasser sowie hinsichtlich <i>weiterer</i>, sonstiger Anforderungen wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. • Das Potentialgebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet. • Alternativ kann mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt werden, ob die aufgrund der Eigentumsverhältnisse vergleichsweise in ihrem planerischen Aufwand minder komplexe Teilfläche 2 vorgezogen entwickelt werden kann, da sie nicht durch den Südzubringer belegt ist. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Es ist von, im Kontext der Flächengröße, einem durchschnittlichen bis erhöhten Maß an Aufwand und Komplexität der Planung auszugehen. Sollte, entsprechend der Ausführungen in Teil A der Gewerbeflächenpotentialanalyse, nur eine der beiden kleineren, östlichen Teilflächen für eine Entwicklung ausgewählt werden, ist von einem geringen bis durchschnittlichen Aufwand auszugehen. ➤ Aufgrund der fehlenden Klärung zur Trassenführung des Südzubringers kann eine Entwicklung der Fläche aktuell nicht eingeleitet werden. <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Intention der GRO-Entwicklung ist eine Angebotsplanung, die sich auch an bereits in den Gemeinden ansässige Unternehmen richtet. Dies ist bei einer Realisierung des großen Gesamtgebiets auch sehr gut möglich und sinnhaft durchführbar. • Im Hinblick auf die bereits in der Isaak-Blum-Straße angesiedelten Unternehmen können grundsätzlich auch Flächen für Betriebserweiterungen vorgesehen werden. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Gebiet ist vorrangig für eine Angebotsplanung geeignet und intendiert, jedoch können ergänzend auch Betriebserweiterungen ermöglicht werden. <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Mindestabstand zur Wohnbebauung beträgt nach Norden des Gesamtgebiets ca. 400 m (Weidenstraße, Uffhofen), nach Osten ca. 1 km (Am Rothweg, Elgersweier) und nach Süden ca. 1,5 km (Untere Lissen, Hofweier). • Somit ist im Süden des Potentialgebiets die Ausweisung eines Industriegebiets eindeutig darstellbar, im Norden muss eine fachgutachterliche Prüfung der Machbarkeit dieser Gebietsausweisung erfolgen.
--	--	--	--	---

				Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Industriegebiets möglich, ggf. kann im Norden des Gebiets ausschließlich eine Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
B		A	GE / GI	<p>GRO Teilfläche Offenburg</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die untersuchten Flächen GRO auf Gemarkung Offenburg teilen sich aktuell auf in <ul style="list-style-type: none"> ✓ Teilfläche Süd (6,8 ha), ✓ Teilfläche Nord (17,9 ha) und ✓ eine Erweiterungsfläche im Bereich des SLP (15,9 ha) Die Teilfläche Nord und die Erweiterungsfläche sind dabei räumlich verbunden. • Analog zur GRO-Teilfläche Hohberg ist auch das Gesamtgebiet des GRO in Offenburg einschließlich des Sonderlandeplatzes mit aktuell noch nicht auszuschließenden Trassenvarianten für den sog. Südzubringer belegt. Dabei ist die Teilfläche Süd, die von vier aktuell noch nicht abschließend zu verwerfenden Varianten durchschnittlich am stärksten betroffen. Ein vollständiger Verlust der Teilfläche Süd kann in diesem Kontext nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der erheblichen, die Flächen zerschneidenden Wirkung der Trassenvarianten kann ein sinnhaftes Entwicklungskonzept für das Gesamtareal erst nach der Festlegung einer Vorzugsvariante angestoßen werden. • Die Teilfläche Nord und die Erweiterungsfläche weisen eine sehr günstige Eigentumsstruktur mit hohen Anteilen öffentlicher Flächen auf, die Teilfläche Süd verfügt über eine durchschnittliche Eignung. • Bei einer gesamthaften Entwicklung tritt ein hoher Verlust landwirtschaftlicher Flächen (ca. 20 ha), auch wenn Teilbereiche nicht landwirtschaftlich genutzt werden, und ein potentiell großer Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen auf. Bezüglich der Belange der Landwirtschaft ist eine Prüfung erforderlich, ob und in welchem Umfang einzelne Betriebe mit Erwerbsabsicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und, falls dies zu bejahen ist, hier geeignete Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können. • Für die Inanspruchnahme der SLP-Flächen ist im Vorfeld eine Grundsatzentscheidung über die vollständige Aufgabe der Flugplatz-Nutzung erforderlich. Für den Hubschrauberflug (insb. Tankstelle) kann auch in einem Gewerbegebiet eine Lösung gefunden werden. • In den Themenbereichen Regionalplan, Verkehr, Umwelt und Wasser sowie hinsichtlich <i>weiterer</i>, sonstiger Anforderungen wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. • Das Potentialgebiet wurde bereits überwiegend (Teilflächen Süd und Nord) im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet.

				<ul style="list-style-type: none"> ➤ Es ist von, im Kontext der Flächengröße, einem durchschnittlichen Maß an Aufwand und Komplexität der Planung auszugehen. Gerade bei dieser sehr großen Fläche steht hier das Verhältnis von Aufwand und Ertrag im Fokus. ➤ Aufgrund der fehlenden Klärung zur Trassenführung des Südzubringers kann eine Entwicklung der Fläche bzw. ihrer Teilbereiche aktuell nicht eingeleitet werden. ➤ Im Hinblick auf das große Gewicht der Fläche, auch abzüglich potentieller Verluste im Zuge der Errichtung des Südzubringers, ist vor einer Behandlung des Gebiets in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die Erstellung eines Rahmenplans empfehlenswert. <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Intention der GRO-Entwicklung ist eine Angebotsplanung, die sich auch an bereits in den Gemeinden ansässige Unternehmen richtet. Dies ist bei einer Realisierung des großen Gesamtgebiets auch sehr gut möglich und sinnhaft durchführbar. • Enge räumliche Anschlusspunkte zu bestehenden Gewerbegebieten bestehen nicht, insbesondere da die im Osten des Gebiets verlaufende Bundesstraße eine erhebliche Trennwirkung für „kurze Wege“ aufweist. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Gebiet ist für eine Angebotsplanung geeignet und intendiert. <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Mindestabstand zur Wohnbebauung beträgt für die Teilfläche Nord ca. 130 m (Anemonenweg/Gladiolenweg, Hildboltsweiher), für die Teilfläche Süd ca. 120 m (Weidenstraße, Uffhofen). • Zu den schutzwürdigen Nutzungen hin ist voraussichtlich ein Gewerbegebiet, ggf. mit Einschränkungen der zulässigen Emissionswerte, darstellbar. • Nach Südwesten ist von einer geringen Betroffenheit des Wohnens auszugehen und ggf. höhere Emissionswerte darstellbar (Potential Industriegebiet), hier sind jedoch die Auswirkungen auf Flächen mit Funktionen für Nah- und Feierabenderholung im Vorfeld zu prüfen. • Eine fachgutachterliche Prüfung ist insgesamt erforderlich und kann eine Gesamtkonzeption unterstützen. <p>Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Industriegebiets möglich, ggf. kann im Norden des Gebiets ausschließlich eine Gewerbegebiet ausgewiesen werden.</p>
C		E	GE / eGE	<p>Erweiterung TESA</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktuell ist das Potentialgebiet ausschließlich über das Werksgelände der Tesa AG erreichbar und zu erschließen.

			<ul style="list-style-type: none"> • Durch ein weiteres Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die Ortslage Bühl sind die Bedürfnisse der dortigen Wohnbevölkerung hinsichtlich des Immissionsschutz, aber auch der Freihaltung des Landschaftsraums im Fall einer Gebietsentwicklung mit in die Planung einzustellen. • 89% der Flächen im Potentialgebiet befinden sich bereits im Eigentum des planungsbegünstigten Unternehmens • In allen weiteren, planungsimmanenten Themenbereichen (Regionalplan, Umwelt und Wasser, Landwirtschaft) sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die zu einer überdeutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. • Das Potentialgebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Es ist von einem im Vergleich zur Flächengröße von einem unterdurchschnittlichen Aufwand für Planung und Entwicklung auszugehen. <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund seiner Lage abseits von Erschließungsstraße nördlich des Tesa-Standorts kann es aktuell nur durch oder in Kooperation mit Tesa genutzt werden. Mit dieser Intention wurde die Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. • Aktuell liegen der Stadt Offenburg keine Informationen bezüglich einer zeitnahen Erforderlichkeit der Realisierung der Fläche vor. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Gebiet ist faktisch ausschließlich für eine Betriebserweiterung geeignet. <p><u>Gebietskategorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auch in Fortsetzung der Gebietsstruktur des südlich anschließenden Bestandsgebiets ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets empfehlenswert, eine fachgutachterliche Überprüfung und Bewältigung der entstehenden Immissionsbelastungen ist im weiteren Verfahren erforderlich. • Am nördlichen Rand des Potentialgebiets beträgt der minimale Abstand zur Wohnbebauung in der Straße Kinzigau in Bühl ca. 160 m. In diesem Kontext ist die Erforderlichkeit von Einschränkungen für die nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen zu prüfen. • Eine Fortsetzung des im Bebauungsplan „Am Seewinkel“ u.a. für das bestehende Werksgelände von Tesa festgesetzte Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ist aufgrund der zunehmenden Nähe zu einer schutzwürdigen Nutzung potentiell nicht darstellbar. • Eine fachgutachterliche Prüfung der Emissionskulisse einer potentiellen Betriebserweiterung ist erforderlich und aufgrund der potentiellen Bekanntheit der aufzunehmenden Nutzung detaillierter denn bei einer Angebotsplanung möglich. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich, teilräumliche Einschränkungen
--	--	--	--

				dieser Gebietskulisse können nicht ausgeschlossen werden.
D		A/E	GE	<p>Erweiterung GE Rammersweier</p> <p><u>Komplexität & Aufwand der Gebietsentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie bei Potentialgebiet 8 ist auch hier das erheblichste Defizit die geringe Leistungsfähigkeit seiner stadtweiten verkehrlichen Anbindung nach Süden, die über die Oststadt und die Innenstadt führt und bereits heute stark belastet ist. Mindernd ist hier jedoch die geringe Gebietsgröße, die mit einem vergleichsweise geringen Plus an Personen- und Güterverkehr einhergehen wird, anzuführen, weshalb dieser Aspekt minder kritisch zu bewerten ist. • Die Eigentumsstruktur ist mit einem öffentlichen Flächenanteil von ca. 28%, nochmals 33% Flächenanteil einer tendenziell planungsinteressierten Partei und ergänzend insgesamt sieben Privatpersonen tendenziell günstig zu bewerten. Dies mindernd ist anzuführen, dass der Verwaltung bereits Einwände gegen einen Verkauf von einzelnen Privaten bekannt sind. • Bei Durchführung der Gebietsentwicklung gehen ca. 3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Dieser Verlust ist voraussichtlich für keinen der betroffenen Betriebe existenzgefährdend. • In den Themenbereichen Regionalplan, Umwelt und Wasser sowie hinsichtlich sonstiger Anforderungen wurden darüber hinaus keine Sachverhalte festgestellt, die darüber hinaus zu einer deutlichen Erschwerung der Planung beitragen werden. • Das Potentialgebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Es ist von einem im Vergleich zur Flächengröße durchschnittlichen Aufwand für Planung und Entwicklung auszugehen. <p><u>Zielrichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Potentialgebiet ist sowohl für Betriebserweiterungen bereits im Gewerbegebiet Rammersweier angesiedelter Unternehmen geeignet. • Auch das Vorhalten von Flächen für eine Angebotsplanung ist möglich. Sofern jedoch nicht der Bau zusätzlicher Erschließungsstraße ergänzend vorgesehen wird, stehen hier potentiell bis zu drei neuer, zusätzlicher Gewerbebauplätze mit substanzieller Tiefe zur Verfügung, was das Angebot vorrangig für mittlere Betriebe oder ein großes Unternehmen attraktiv gestaltet. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Gebiet ist für eine Angebotsplanung wie für Betriebserweiterungen geeignet. Besonders geeignet die Fläche für ein bis drei mittlere bis große Unternehmensstandorte. <p><u>Gebietskategorie</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Auch in Fortsetzung der Gebietsstruktur des südlich und westlich anschließenden Bestandsgebiets ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets empfehlenswert, eine fachgutachterliche Überprüfung und Bewältigung der entstehenden Immissionsbelastungen ist erforderlich. • Im Osten beträgt der minimale Abstand zur Wohnbebauung in der Vieux-Thann-Straße ca. 150 m. In diesem Kontext ist die Erforderlichkeit von Einschränkungen für die nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen zu prüfen. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Voraussichtlich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets möglich, teilräumliche Einschränkungen dieser Gebietskulisse können nicht ausgeschlossen werden.
--	--

Erläuterung

Komplexität und Aufwand der Gebietsentwicklung

Niedrig	Vglw. niedrig	Durchschnitt	Hoch	Sehr hoch

Zielrichtung

- A – Angebotsplanung
E – Betriebserweiterung

Gebietskategorie

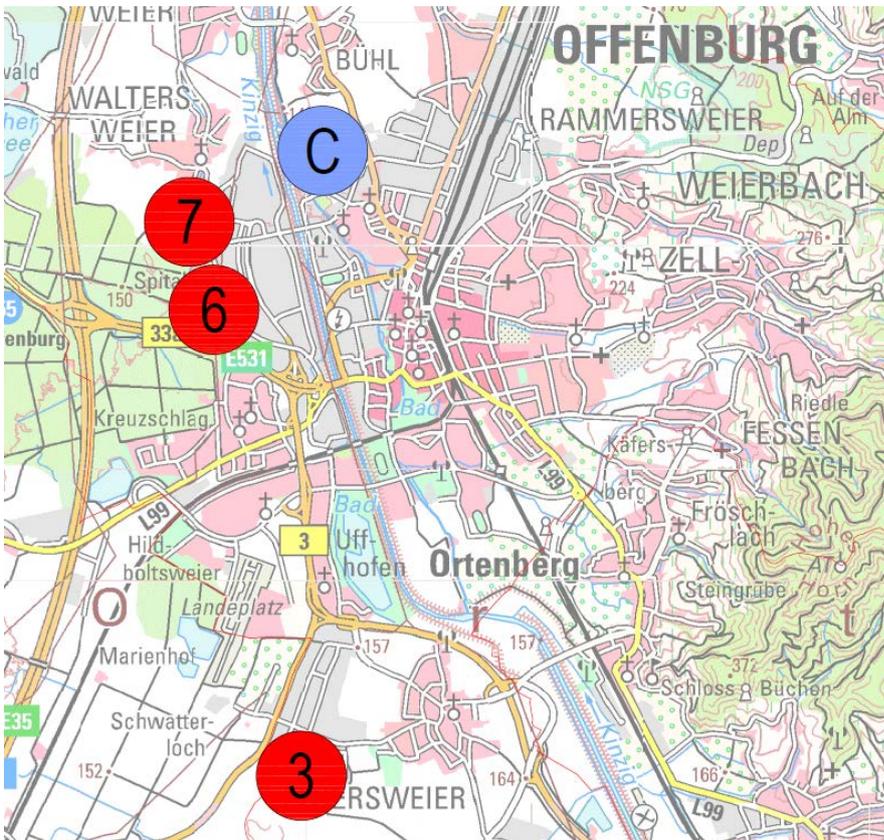
- eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet
GE – Gewerbegebiet
GI – Industriegebiet

Eine Beschreibung der Nutzungsoptionen für die Potentialgebiete erfolgt jeweils auch unter Punkt 4 in den Fallanalysen in Teil A der Gewerbeflächenpotentialanalyse.

3.3 Flächen für Betriebserweiterungen

Eine Prognose über die Erforderlichkeit von Flächen für Betriebserweiterungen ist im Vorfeld nur äußerst eingeschränkt möglich, da der zeitliche Planungshorizont von Unternehmen hier zumeist eine geringere Spanne besitzt denn die gesamthafte planerische Bewältigung auf kommunaler Ebene. Betriebserweiterungen werden im Folgenden nicht behandelt, die nachfolgenden Potentialgebiete weisen diesbezüglich jedoch eine besondere Eignung auf und sind, insbesondere sofern potentielle Interessenten bereits heute bekannt sind, zu diesem Zweck zu reservieren:

- Fläche 3, „Hinter dem Büchert“ südlich des Gewerbegebiets Elgersweier
- Fläche 6, „Eichelgarten“ westlich des Gewerbegebiets West 1 in Offenburg
- Fläche 7, „In der Spöck“ westlich des Gewerbegebiets Waltersweier
- Fläche C, „Erweiterung Tesa“ in Bühl



Darüber hinaus weisen auch die Potentialgebiete D „Erweiterung GE Rammersweier“ nordöstlich des Gewerbegebiets Rammersweier, 1 „Am Herrweg“ östlich des Gewerbegebiets Zunsweier und 9 „Im Angeräckerle“ nördlich des Gewerbegebiets Waltersweier eine große Eignung für Betriebserweiterungen auf, können jedoch in ähnlicher Eignung für Angebotsplanungen herangezogen werden.

4. Szenarien für Angebotsplanungen

Nach der umfassenden Prüfung und dem Vergleich von insgesamt 17 Potentialgebieten werden drei Annahmen basierte Szenarien als Handlungsoptionen für eine weitere Vorgehensweise im Hinblick auf die Auswahl potentieller Gewerbeflächen, die primär Neuansiedelungen und Betriebsverlagerungen dienen können, entworfen.

Der interkommunale Gewerbepark GRO ist heute das zentrale Element der Gewerbeflächenentwicklung der Raumschaft, weshalb der GRO und die Bedeutung, die ihm zugemessen wird Dreh- und Angelpunkt der verschiedenen Szenarien ist.

Nachfolgend werden folgende Szenarien beschrieben:

- Szenario 1: Flächennutzungsplan 2009
- Szenario 2: Moderate Ergänzung
- Szenario 3: Diversifizierung

Ein viertes Szenario, das – als „Notfalloption“ – eine (fast) vollständige Abkehr von der Entwicklung auf den noch als Reserven vorgehaltenen GRO-Flächen in Hohberg und Offenburg vorsah, wurde verworfen. In diesem Szenario war es nicht möglich, in einem mit dem GRO annähernd vergleichbaren Umfang, Gewerbeflächenpotentiale darzulegen, für welche valide Aussagen ob ihrer Realisierbarkeit getroffen werden konnten. Es trat aufgrund des erheblichen Umfangs der Reserveflächen im GRO ein erhebliches Flächendefizit auf, so dass hier nicht von einer validen, diskutablen Handlungsoption mehr ausgegangen werden konnte. Ausgewählt und hier dargelegt werden nur solche Szenarien, für die (teils unter erheblichem Aufwand und auch verbundenen mit Planungsrisiken) aktuell eine grundlegende Realisierungsoption erkannt werden kann.

Beachtlich bei der Zusammenstellung der Szenarien ist weiterhin, dass aufgrund des erforderlichen Bedarfsnachweises für zusätzlich erforderliche Bauflächen, auch im Bereich Gewerbe / Industrie, bei der Aufstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium Freiburg Grenzen für die Stadt Offenburg sowie die Gemeinden im Zweckverband gesetzt sind. Es kann somit kein Szenario entworfen werden, in dem zum Beispiel vergleichsweise viele zusätzliche Gebiete z.B. als „Notfallreserven“ aufgenommen werden, ohne dass hierfür parallel ein Verzicht auf bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächenreserven erfolgt.

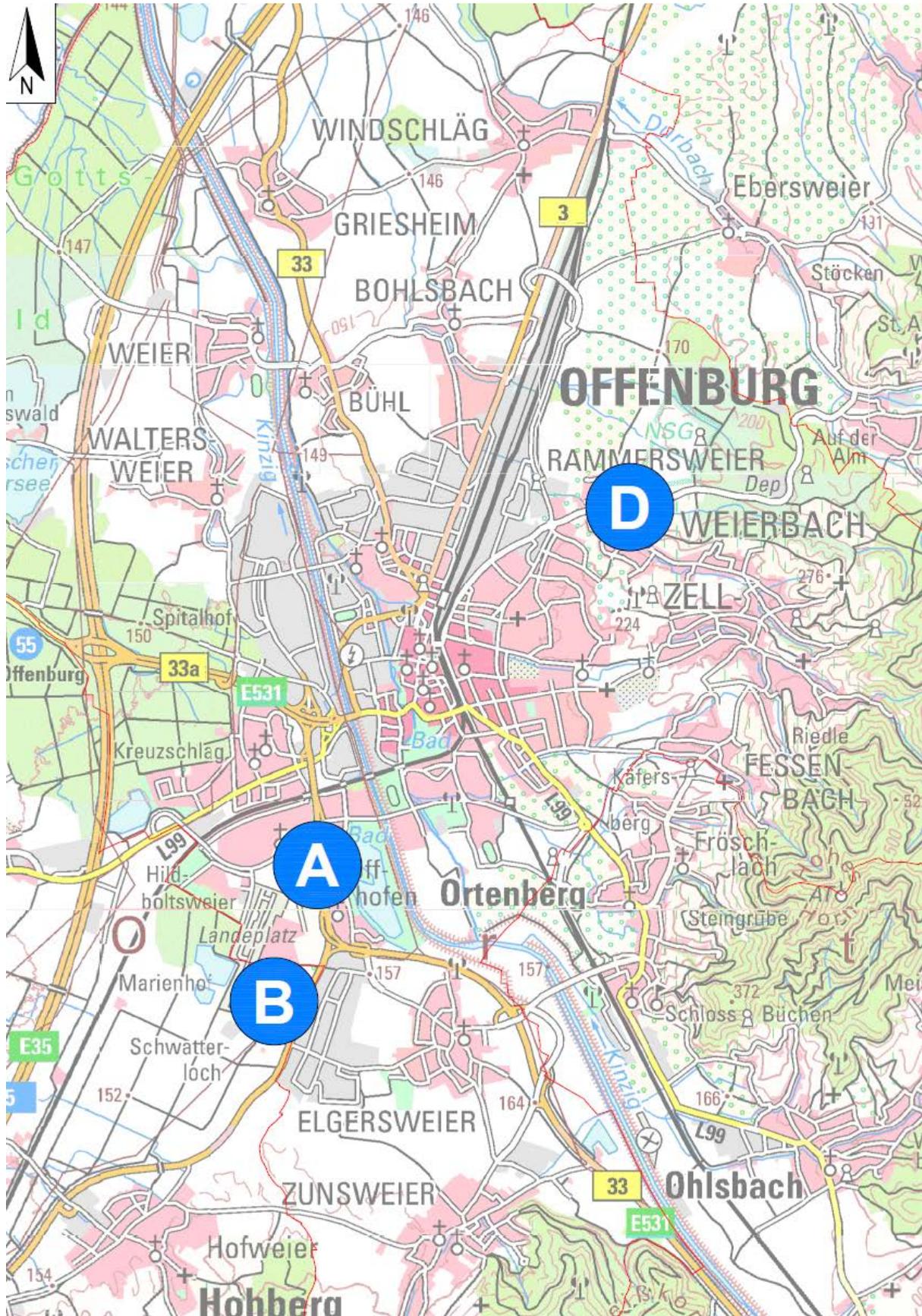
In der Terminologie der Zeithorizonte wird von folgenden Zeiträumen ausgegangen:

- „mittelfristig“ von einer Baureife (Erschließung hergestellt) in ca. 10 bis 15 Jahren
- „langfristig“ von einer Baureife in ca. 15 bis 20 Jahren.

Eine kurzfristige Entwicklung, d.h. eine Baureife in deutlich weniger als zehn Jahren, kann aufgrund der verschiedenen, aber bei allen diskutierten Flächen aufgezeigten zu klärenden Fragestellungen nicht sicher in Aussicht gestellt werden. Bei günstigem Projektverlauf und intensiver Behandlung mit großen Sach- und Personalmitteln kann ggf. eine schnellere Entwicklung einzelner Flächen erreicht werden.

Die Zeithorizonte beinhalten die gesamte Gebietsentwicklung (vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, Flächenakquise, Planung und Herstellung der Erschließung, sonstige Fachgutachten und Fachbeiträge) bei einer prioritären Bearbeitung der Projekte.

4.1 Handlungsoption 1: „Flächennutzungsplan 2009“



Prämisse

Das Szenario 1 „Flächennutzungsplan 2009“ umfasst die Fortführung der bisherigen Gewerbeflächenentwicklungsstrategie, das heißt die Entwicklung der im Flächennutzungsplan 2009 dargestellten Gewerbeflächenreserven. Es werden keine weiteren Potentialgebiete aufgenommen.

Flächenkulisse und Zeithorizonte

- Mittelfristige Entwicklungen: „Erweiterung GE Rammersweier“, Teilflächen im GRO Offenburg (vgl. Punkt 6.1.3)
- Langfristige Entwicklungen: Vollständige Entwicklung des GRO in Hohberg und Offenburg – abzüglich potentiell für den Südzubringer benötigter Flächen.

Anmerkung: Das Potentialgebiet C, das ebenfalls im Flächennutzungsplan bereits als Flächenreserve dargestellt ist, weist ausschließlich eine Eignung für Erweiterungen durch die Tesa GmbH auf. Es wird hier nicht herangezogen.

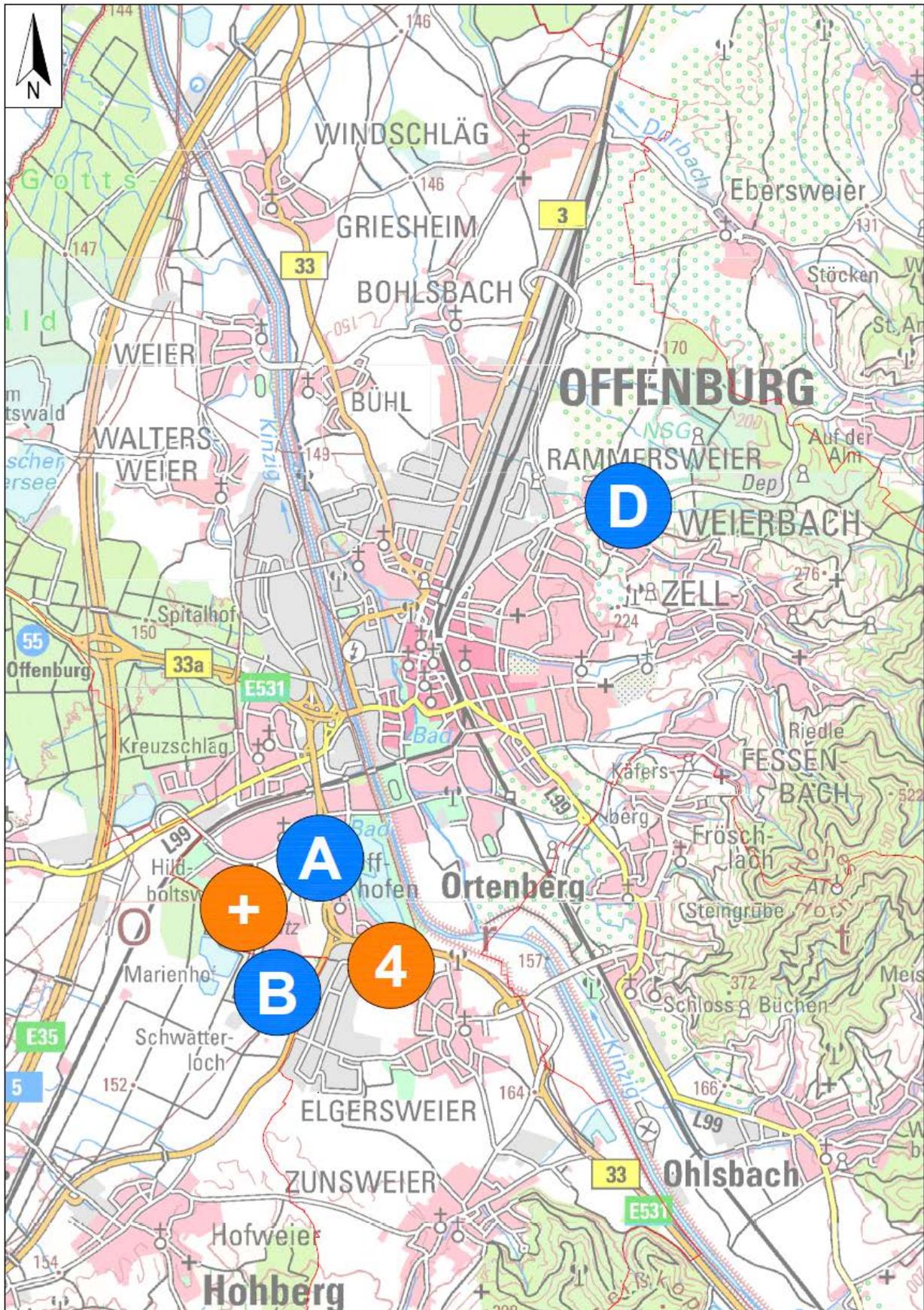
Vorteile

- Alle o.g. Potentialgebiete weisen in der Gewerbeflächenpotentialanalyse eine gute Eignung mit vglw. geringen Einschränkungen auf. Es handelt sich zusammenfassend um die Gebiete mit der positivsten Prognose.
- Alle Potentialgebiete sind bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächenreserven enthalten und somit planerisch vorbereitet. Dieser Verfahrensschritt entfällt. Eine vertiefte Eignungsprüfung wurde bereits in der Vergangenheit durchgeführt.
- Im GRO Offenburg ist die Flächenverfügbarkeit aufgrund des sehr hohen, in großen Teilen flächendeckenden, Eigentumsanteils von Stadt und Zweckverband weitgehende gesichert.

Nachteile

- Eine Entwicklung sowohl im GRO Hohberg als auch im GRO Offenburg kann sinnvoller Weise erst erfolgen, wenn die Zahl der Trassenvarianten für den Südzubringer reduziert ist. Bis zu dieser Klärung kann eine mittelfristige Entwicklung dieser Flächen nicht sicher in Aussicht gestellt werden. Hier bestehen aktuell Planungsrisiken. Auf Punkt 6.1.2 der Sitzungsvorlage wird verwiesen.
- Auch nach erfolgter Trassenreduzierung ist damit zu rechnen, dass der künftige Südzubringer mit einer hohen Wahrscheinlichkeit GRO-Flächen beanspruchen wird. Abschließende Klarheit über den Trassenverlauf wird aber erst in mehreren Jahren erreicht. Bis zu diesem Zeitpunkt bestehen erhebliche Unsicherheiten in der Planung (z.B. Erschließung, Gebietslayout). Die Grundstücke der Teilfläche Hohberg des GRO und der Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier befinden sich weitgehend in Privateigentum. Ein Erwerb war bisher nicht möglich, so dass hier auch für die Zukunft ein Entwicklungsrisiko besteht.

4.2 Handlungsoption 2: Moderate Ergänzung



Prämisse

Szenario 2 „Moderate Ergänzung“ baut in gleichem Maß wie Szenario 1 auf der Gewerbeflächenreserve im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan auf. Das Portfolio wird dabei um zwei Flächen ergänzt, für die eine besondere Eignung erkannt wird. Somit kann durch eine moderate Ergänzung eine breitere, stabilere Basis für die Gewerbeflächenentwicklung geschaffen werden.

Flächenkulisse und Zeithorizonte

- Mittelfristige Entwicklungen: „Erweiterung GE Rammersweier“, Teilflächen im „GRO Offenburg“ sowie „Im Krumpfen Acker“ in Elgersweier
- Langfristige Entwicklungen: Vollständige Entwicklung des GRO in Hohberg und Offenburg –abzüglich potentiell für den Südzubringer benötigter Flächen, *ein-schließlich* der Gesamtfläche des Sonderlandeplatzes auf Gemarkung Offenburg

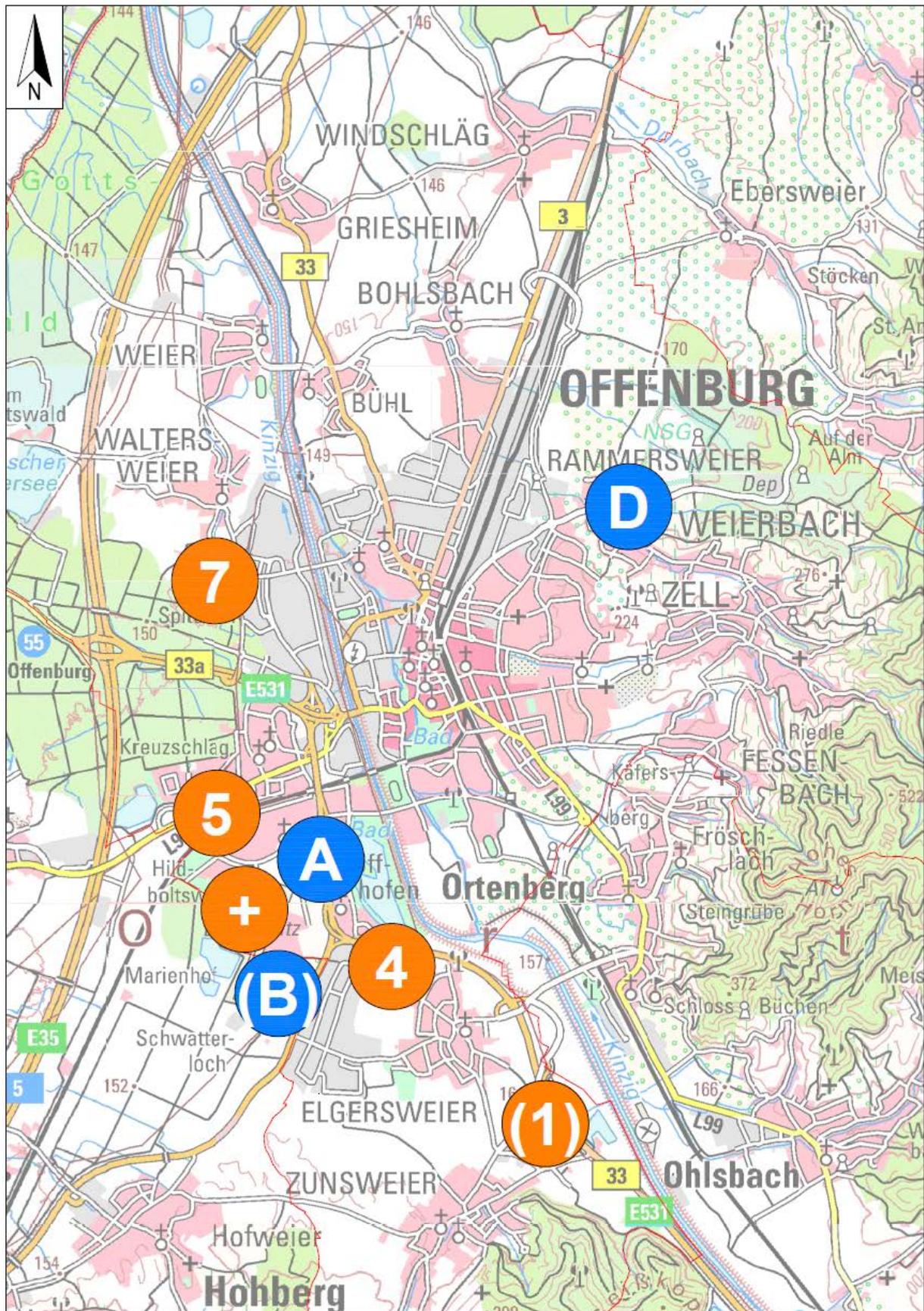
Vorteile

- Für die entsprechend Szenario 1 verfolgten Potentialgebiete gelten weiterhin die o.g. Vorteile (gute fachliche Eignung, bereits erfolgte Aufnahme in FNP, sehr gute Flächenverfügbarkeit im GRO Offenburg)
- Die Fläche des Sonderlandeplatzes weist eine dem GRO Offenburg äquivalente, hohe Standorteignung für eine gewerbliche Entwicklung auf. Sie befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Offenburg. Bei einer Aufgabe der fliegerischen Nutzung würden zusätzlich z.B. luftrechtliche Bauhöhenbeschränkungen auf den angrenzenden GRO-Flächen entfallen und damit deren effektivere Nutzung ermöglichen.
- Das Potentialgebiet „Im Krumpfen Acker“ befindet sich im engen räumlichen Zusammenhang zu dem bereits sehr gut entwickelten Industriegebiet Elgersweier, was Synergien ermöglicht. Die Verkehrsanbindung ist gut und es konnten nur wenige fachplanerisch ersichtliche Planungshindernisse ermittelt werden.
- Durch das größere Flächenportfolio besteht mehr Flexibilität, wenn sich Teilflächen nicht entwickeln lassen.

Nachteile

- Für die entsprechend Szenario 1 verfolgten Potentialgebiete gelten weiterhin auch deren Nachteile, hier insbesondere die durch die Trassenfindung des Südzubringers bedingten Planungsunsicherheiten.
- Eine gewerbliche Nutzung des Sonderlandeplatzes auf Gemarkung Offenburg bedingt die vollständige Aufgabe des Flugbetriebs. Betroffen sind v.a. der durch einen Verein organisierte Hobbyflug, aber auch u.a. die Hagelflieger.
- „Im Krumpfen Acker“ wird Grunderwerb erforderlich, da sich aktuell nur ca. 25 % der Fläche in städtischem Eigentum befindet. Auch muss die Nähe zur Wohnnutzung in Uffhofen planerisch bewältigt werden (Immissionsschutz).
- Für die gewerbliche Entwicklung des Sonderlandeplatzes und der Fläche „Im Krumpfen Acker“ wird die Durchführung einer Änderung des Flächennutzungsplans, potentiell jedoch nicht dessen Gesamtfortschreibung erforderlich.
- Insgesamt steigt graduell der Planungsaufwand gegenüber Szenario 1.

4.3 Szenario 3: Diversifizierung



Prämisse

Auch im Szenario 3 „Diversifizierung“ ist der GRO zentrales Element der Gewerbeflächenentwicklung. Jedoch wird in diesem Szenario aufgrund der bekannten Entwicklungshemmnisse davon ausgegangen, dass keine mittel-, sondern lediglich eine langfristige Realisierungsperspektive besteht. Um diesen mittelfristigen Flächenverlust zu kompensieren, wird die Zahl der neuen Potentialgebiete, die weiterverfolgt werden sollen, erhöht.

Flächenkulisse und Zeithorizonte

- Mittelfristige Entwicklungen: „Erweiterung GE Rammersweier“, Teilflächen im „GRO Offenburg“ – potentiell in reduziertem Maß – „Im Krumpfen Acker“ in Eigersweier, „Im Angeräckerle“ in Waltersweier und „Schutterwälder Straße“ in Kreuzschlag
- Langfristige Entwicklungen: Entwicklung der verbleibenden Flächen im GRO in Hohberg und Offenburg –abzüglich potentiell für den Südzubringer benötigter Flächen, ohne den Sonderlandeplatz, mit „Am Herrweg“ in Zunsweier

Anmerkung: Dieses Szenario berücksichtigt Flächenverluste im GRO aufgrund von Planungshindernissen. Eine genaue Verortung der hiervon – hypothetisch – betroffenen Flächen ist nicht möglich.

Vorteile

- Für die weiterhin entsprechend Szenario 1 verfolgten Potentialgebiete gelten entsprechend die o.g. Vorteile (gute fachliche Eignung, bereits erfolgte Aufnahme in FNP, sehr gute Flächenverfügbarkeit im GRO Offenburg).
- Der Flugbetrieb am Sonderlandeplatz kann fortgesetzt werden – jedoch kann die Notwendigkeit einer Aufgabe im Fall einer Zerschneidung der Fläche durch den Südzubringer nicht ausgeschlossen werden.
- Die unter 5.2.3 erörterten Vorteile des Potentialgebiets „Im Krumpfen Acker“ bestehen hier auch.
- Die Fläche „Im Angeräckerle“ in Waltersweier weist eine gute Eignung für gewerbliche Entwicklung auf, da sie an die über die Hanns-Martin-Schleyer-Straße bestehende Erschließung und das aufgesiedelte Gewerbegebiet Waltersweier andocken kann. Signifikante fachplanerische Hindernisse wurden nicht erkannt.
- Die Fläche „Schutterwälder Straße“ kann im bestehenden Siedlungskontext im Rahmen eines Flächenrecyclings genutzt werden. Eine Erschließung besteht bereits und muss ggf. nur ertüchtigt werden, auch sind die Umweltauswirkungen hier besonders niedrig.
- Die Verteilung der mittelfristigen Entwicklung auf mehr Potentialgebiete reduziert die Anfälligkeit gegenüber Verzögerungen oder ggf. dem Ausfall einzelner Gebiete. Dies würde insbesondere für den Fall relevant sein, dass die Trassenentscheidung für den Südzubringer noch lange Zeit benötigt und hierdurch die Entwicklung des GRO gehemmt ist.

Nachteile

- Für die weiterhin entsprechend Szenario 1 verfolgten Potentialgebiete gelten weiterhin auch deren Nachteile, hier insbesondere die durch die Trassenfindung des Südzubringers bedingten Planungsunsicherheiten. Fortbestand des Sonderlandeplatzes: Die Einschränkungen für das GRO Offenburg und Hohberg durch luftrechtlich induzierte Bauhöhenbeschränkungen gelten fort, sofern der Sonderlandeplatz nicht aus anderen Gründen (Südzubringer) geschlossen werden sollte.

- Die unter 5.2.4 erörterten Nachteile des Potentialgebiets „Im Krummen Acker“ bestehen hier auch.
- Das Potentialgebiet „Im Angeräckerle“ befindet sich teilweise in Privateigentum. Die Flächenverfügbarkeit ist damit unsicher. Die Nähe zur Wohnbebauung in Waltersweier führt zu Nutzungsbeschränkungen für das Gewerbe. Auch wird in den Landschaftsraum entlang der Kinzig nochmals mit Bebauung eingegriffen.
- Das Potentialgebiet „Schutterwälder Straße“ befindet sich zu einem hohen Anteil in Privateigentum. Die Flächenverfügbarkeit ist damit unsicher. Die teils unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnbebauung ermöglicht nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet (z.B. nicht störende Dienstleistungen, Büronutzungen).
- Das Potentialgebiet „Am Herrweg“ befindet sich in einer im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzäsur, einem gegenläufigen und verbindlichen Ziel der Raumordnung. Eine Umwidmung der Fläche kann voraussichtlich nur durch einen Flächentausch bei einer Gesamtfortschreibung des Regionalplans erfolgen.
- Für die gewerbliche Entwicklung von „Im Krummen Acker“, „Im Angeräckerle“ sowie „Am Herrweg“ wird voraussichtlich eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es ist damit zu rechnen, dass seitens der Genehmigungsbehörde verlangt wird, dass bei einer Neuaufnahme weiterer Gewerbeflächen die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächenpotentiale bspw. im Bereich des GRO reduziert werden.
- Ein zusammenhängendes, nach außen vergleichbar mit dem GRO vermarktbares neues Gewerbegebiet entsteht *nicht*.
- Insgesamt steigt die Zahl der Planungsrisiken gegenüber Szenario 2 in erheblichem Umfang. Es kann nicht von einer Beschleunigung der Entwicklung und auch nicht von einer letztendlich erfolgreichen Realisierung aller neuen Flächen ausgegangen werden.
- Abschließend kann nicht sicher festgehalten werden, dass Szenario 3 eine zukunftsichere Perspektive für die Bereitstellung von Gewerbeflächen in Offenburg bietet.

4.4 Zusammenfassende Bewertung der Szenarien

Aufwand, Dauer und Kosten für die Entwicklung der verschiedenen Potentialgebiete steigen von Szenario 1 bis Szenario 3 kontinuierlich an. Ebenfalls erhöht sich von Szenario 1 bis 3 das Planungsrisiko. Hierbei gibt es eine deutliche Steigerung insbesondere zwischen Szenario 2 und 3, verbunden mit der graduellen Abkehr vom GRO.

Szenario 1 umfasst die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen des GRO und der Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier, die grundsätzlich gut für eine Entwicklung geeignet sind. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass auf Teilflächen erhebliche Entwicklungshindernisse (Eigentumsverhältnisse, Freihaltetrassen für den Südzubringer) bestehen. Es erscheint daher sinnvoll, die Flächenkulisse zu vergrößern, um bei Entwicklungshindernissen über Ausweichmöglichkeiten zu verfügen.

Szenario 2 („Moderate Ergänzung“) sieht eine solche Ergänzung um Flächen, die besonders für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, vor. Die weiteren einzubeziehenden Flächen des Sonderlandeplatzes befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Die Fläche „Im Krummen Acker“ in Elgersweier befindet sich weitgehend nicht in städtischem Eigentum, ist aber fachlich für eine gewerbliche Entwicklung besonders geeignet.

Die Vorteile der bereits im Flächennutzungsplan aufgenommenen Gewerbeflächenreserven werden hierbei vollumfänglich genutzt. Gleichzeitig wird mit der Aufnahme des Sonderlandeplatzes in den Gewerbepark ein zusätzliches Entwicklungspotential geschaffen, bei dem die Flächenverfügbarkeit gesichert ist. Die Aufnahme einer weiteren Potentialfläche ermöglicht mehr Flexibilität bei der Gewerbeflächenentwicklung.

Szenario 3 sieht vor, dass die Flächenkulisse noch einmal deutlich erweitert wird, um noch stärker zu diversifizieren und so bei Entwicklungshemmnissen flexibel reagieren zu können. Bereits die im Rahmen der Gewerbeflächenpotentialanalyse identifizierten weiteren bestgeeigneten Flächen weisen jedoch erhebliche Entwicklungshemmnisse auf. Auch die Eigentumsverhältnisse lassen nicht erwarten, dass eine rasche Entwicklung gewährleistet ist. Das hier zu Grunde gelegte Konglomerat kleinerer Flächen bietet damit keine ausreichende Grundlage für eine zuverlässige Perspektive der künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg.

Zusammenfassend wird daher empfohlen, eine Entwicklung der Flächenkulisse des Szenarios 2 „Moderate Ergänzung“ weiter zu verfolgen.

Unabhängig hiervon sind gewerbliche Entwicklungen auf Innenentwicklungsflächen, wie z.B. dem Schlachthof oder dem früheren Baumarktstandort an der Schutterwälder Straße, vorrangig voranzutreiben, da so Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können.

5. Fazit

Ausgehend von den Untersuchungen im Kontext der Gewerbeflächenpotentialanalyse können folgende, zentralen Ergebnisse festgehalten werden.

5.1 Grundlegende Eignung von Potentialgebieten

Insgesamt wurden in der Gewerbeflächenpotentialanalyse 17 Potentialgebiete geprüft, davon sind vier bereits im heute als Gewerbeflächenreserven im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 dargestellt.

Die neu geprüften Gebiete wurden systematisch im räumlichen Kontext bestehender Gewerbegebiete ausgewählt, Ausschlüsse erfolgte dort anhand bereits bekannter, eine bauliche Entwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit vollständig ausschließender Kriterien (z.B. Lage in Überschwemmungsgebieten). Darüber hinaus wurden jedoch auch einige Gebiete geprüft, die explizit einem der beiden vorgenannten Aspekte (Nähe zu Bestandsgebieten *oder* Vorlage von Ausschlusskriterien) widersprechen, aber andere, besonders herausragende Standortqualitäten aufweisen. Aus der Prüfung der Standorteignung lassen sich folgende grundsätzliche Erkenntnisse ableiten:

- Die bereits in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Gewerbeflächenreserven (A-D) weisen durchschnittlich eine deutlich bessere Eignung für eine gewerbliche Nutzung auf denn die neuen Potentialgebiete (1-13). Hiervon ist abzuleiten, dass die geeigneten und vergleichsweise minder aufwendig entwickelbaren Flächenpotentiale für Gewerbeflächen bereits in der Vergangenheit ermittelt und im Flächennutzungsplan dargestellt worden sind. Der Schwerpunkt der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung für Neuansiedlungen und Betriebsverlagerungen sollte somit auf den bestehenden und für Angebotsplanungen geeigneten Gewerbeflächenreserven im GRO und Gewerbegebiet Rammersweier liegen. Dieses Ergebnis bildet die grundlegende Prämisse aller in Teil D, Kapitel 4 der Gewerbeflächenpotentialanalyse entworfenen Handlungsoptionen. Es kann festgehalten werden, dass die in der Vergangenheit getroffenen Auswahl- und Standortentscheidungen weiterhin valide sind.
- Im Gegenzug konnte kein neues Potentialgebiet für eine gewerbliche Entwicklung identifiziert werden, dass eine bessere Standorteignung aufweist den die bereits im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächenreserven A-D.
- Im Portfolio der neu geprüften Potentialgebiete 1-13 schnitten jene Gebiete in der Gesamtbetrachtung durchschnittlich besonders vorteilhaft ab, die sich bereits im Kontext bestehende Industrie- oder Gewerbegebiete befinden. Die Standortvorteile, die bereits zu früheren Standortentscheidungen geführt haben, strahlen auf ihre Umgebung aus. Auch sind diese Potentialgebiet (zusätzlich) für Betriebserweiterungen attraktiv und können Synergieeffekte zu den Bestandsgebieten erzielen.
- Eine Ausnahme stellt hier die Fläche 5 „Schutterwälder Straße“ dar. Durch ihre Lage im Innenbereich ist sie aus verschiedenen Gründen (Umwelt, Landschaft, Regionalplanung, Erschließung) besonders günstig zu bewerten, ohne dass ein Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet besteht. Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung besteht ein Potential jedoch ausschließlich für die Ansiedlung emissionsarmen Gewerbes, zum Beispiel aus dem Dienstleistungsbereich. Im Hinblick auf die Möglichkeit einer gewerblichen Entwicklung

ist hier insbesondere das Interesse der Grundstückseigentümer*innen bezüglich der perspektivischen, langfristigen Nutzung ihrer Flächen zu sondieren.

- Besonders nachteilig waren wiederum die neuen Potentialgebiete an Sonderstandorten im Außenbereich („Ziegelacker“, „In der Hohlpass“) oder im Kontext nicht-gewerblich genutzter Ortslagen („Mittel-Breitfeld“, „Ober-Sommerfeld“) zu bewerten. Dies bekräftigt den Ansatz, weiterhin eine Gewerbeflächenentwicklung andockend an bestehende Gewerbegebiete zu forcieren.

5.2 Betriebserweiterungen

Für Betriebserweiterungen konnten mehrere neue Potentialgebiete im räumlichen Kontext von bestehenden Gewerbegebieten identifiziert werden, die eine Eignung für eine ebensolche Flächeninanspruchnahme aufweisen oder deren Entwicklung insbesondere im Kontext betrieblicher Anforderungen darstellbar ist:

- Potentialgebiet 3, „Hinter dem Büchert“ für Betriebserweiterungen südlich des Gewerbegebiets Elgersweier (insb. Hansgrohe)
- Potentialgebiet 4, „Im Krummen Acker“ für Betriebserweiterungen nördlich des Gewerbegebiets Elgersweier
- Potentialgebiet 6, „Eichelgarten“ westlich des Gewerbegebiets West 1 in Offenburg (insb. Edeka-Südwest)
- Potentialgebiet 7, „In der Spöck“ westlich der Römerstraße und des Gewerbegebiets Waltersweier
- Potentialgebiet 9, „Im Angeräckerle“, in Verlängerung der Hanns-Martin-Schleyer-Straße nördlich des Gewerbegebiets Waltersweier

Die folgenden im Flächennutzungsplan schon enthaltenen Gewerbeflächenreserven sind ebenfalls für Betriebserweiterungen besonders geeignet:

- Potentialgebiet C, „Erweiterung Tesa“ nördlich des Gewerbegebiets an der Otto-Hahn-Straße
- Potentialgebiet D, „Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier“, nördlich des Bestandsgebiets und östlich von Hiwin

Im Vorfeld der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang additiver Flächen bedürftige Erweiterungsabsichten in den bestehenden Gewerbegebieten bei ansässigen Betrieben vorliegen und ob für deren Befriedigung das Heranziehen eines der oben genannten Potentialgebiete geeignet erscheint.

Sollten Erweiterungsabsichten bereits deutlich im zeitlichen Vorfeld einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans oder erst in deren Nachgang bekannt werden, können Einzelflächen auch durch Flächennutzungsplanänderung, ggf. auch im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, entwickelt werden. Aufgrund der Vielzahl von Zwängen bei Betriebserweiterungen und ihrer wirtschaftlichen Erforderlichkeit sowohl für das Unternehmen als auch die Kommune sind hier im Regelfall auch Lösungen jenseits der statistischen Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs darstellbar.

Eine generelle Bevorratung durch Aufnahme aller potentiell geeigneten Flächen für Betriebserweiterungen in den Flächennutzungsplan ohne das Vorliegen konkreter Interessen oder Nachfragesituationen erscheint jedoch nicht vorteilhaft.

5.3 Flächen für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen

Für die Stadt Offenburg ist es von großer Bedeutung auch zukünftig Gewerbeflächen für sich neu ansiedelnde oder ansässige, jedoch eine Verlagerung benötigende Betriebe bereitstellen zu können. Hierfür kann aktuell nur noch in sehr geringem Maß ein Angebot in einem bereits erschlossenen Gewerbe- oder Industriegebiet gemacht werden. Die Entwicklung der nächsten Fläche, der Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier wurde zudem noch nicht förmlich eingeleitet.

Gleichzeitig gelten bei Flächen für Angebotsplanungen höhere Anforderungen an die planerische Konfliktbewältigung denn bei zwingend an einem Standort erforderlichen Betriebserweiterungen, was die zusätzliche Inanspruchnahme neuer Gebiete – neben dem erforderlichen Bedarfsnachweis – deutlich erschwert. Trotzdem konnten folgende acht Potentialgebiete ermittelt werden, die für eine Angebotsplanung für potentielle Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen geeignet sind:

- „Am Herrweg“ (1) in Zunsweier zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet zunsweier und der B 33,
- Im Krumpfen Acker (4) in Elgersweier nördlich des bestehenden Industriegebiets,
- Schutterwälder Straße (5) in Offenburg (Kreuzschlag), im Kern der Bereich des dort leerstehenden Garten- und Baumarkts,
- Ober Schambach (8) in Rammersweier nördlich des bestehenden Gewerbegebiets,
- Im Angerackerle (9) in Waltersweier als nördliche Verlängerung der Hanns-Martin-Schleyer-Straße,
- GRO – Teilfläche Hohberg (A) auf Gemarkung Hofweier westlich der B3,
- GRO – Teilfläche Offenburg (B) auf Gemarkung Offenburg, unterteilt in zwei Teilflächen zum einen östlich des Sonderlandeplatzes, zum anderen östlich der JVA und
- Erweiterung GE Rammersweier (D) in Rammersweier östlich des bestehenden Gewerbegebiets.

Insgesamt wird im Ergebnis der Gewerbeflächenpotentialanalyse, auch im Vergleich der vorgenannten acht Gebiete, die weiterhin große und faktisch nicht zu substituierende Bedeutung der Flächen im Gewerbepark Raum Offenburg deutlich. Die neu geprüften Potentialgebiete weisen auch hier eine durchschnittlich deutlich schlechtere Eignung auf denn die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen. Eine grundlegende Änderung des vorgesehenen Portfolios an Gewerbeflächenreserven (Potentialgebiete A bis D) ist praktisch nicht darstellbar.

Zur Kursdefinition wurden drei Szenarien für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung entworfen. Ausgewählt wurde dabei Szenario 2 „Moderate Ergänzung“ (vgl. Teil D, Kapitel 4.2), das gerade diese Entwicklung im GRO forciert und um zwei weitere, hierbei besonders geeignete Flächen ergänzt.

Zum einen wird empfohlen, die auf Gemarkung Offenburg befindlichen Flächen im Bereich des Sonderlandeplatzes Offenburg – unter der Bedingung einer vollständigen Aufgabe der fliegerischen Nutzung – als sinnvolle und zukunftsweisende Ergänzung in die Flächenkulisse für den Gewerbepark Offenburg aufzunehmen.

Es ist erforderlich, die Entwicklung des GRO gezielt fortzuführen und die Klärung der vorliegenden Planungshemmnisse, insbesondere der fortwährenden Variantendis-

kussion um den Südzubringer, mit den der Stadt und dem Zweckverband zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zu befördern und zumindest solche Lösungen herbeizuführen, in denen eine teilräumige Entwicklung im GRO begonnen werden kann.

Es erscheint dabei empfehlenswert, im GRO eine oder mehrere potentiell geringer von Einschränkungen durch den Südzubringer und seine Trassenvarianten belegte Teilflächen auszuwählen, ein Konzept unter Berücksichtigung der verbleibenden, noch nicht entwickelbaren Flächen zu entwickeln und eine zeitnahe Abstimmung der Machbarkeit dieser Planung durchzuführen. Ziel ist eine verbindliche Klärung, ob nicht doch bereits in den nächsten Jahren eine zumindest partielle Entwicklung im GRO auf Gemarkung Offenburg möglich ist und wenn ja, wie diese optimal befördert werden kann.

Ergänzend kann, zu einer moderaten Aufweitung des städtischen Handlungsspielraums, ein weiteres Potentialgebiet aufgenommen und entwickelt werden. Hierfür wird das Potentialgebiet 4 „Im Krummen Acker“ aufgrund seiner Standorteignung sowohl für Betriebserweiterungen als auch für Angebotsplanungen und der engen räumlichen Nähe zum bestehenden Industriegebiet Elgersweier empfohlen.

Abschließend ist festzuhalten, dass mit dem Szenario einer „Moderaten Ergänzung“ ein zukunftsfähiges und realistisches Angebot für die weitere Gewerbeflächenentwicklung in Stadt Zweckverband gemacht werden kann.