

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
14.11.2022

1. **Betreff:** Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer Gewerbeflächenentwicklung

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	05.12.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	19.12.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Betrieb des Sonderlandeplatzes ist nicht weiter zu führen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsantrag beim Regierungspräsidium Stuttgart als zuständiger Luftfahrtbehörde zu stellen.
3. Auf dieser Grundlage ist ein städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept für den Gesamtbereich zwischen Bundesstraße 3, Südring und Rheintalbahn auf Gemarkung Offenburg zu erstellen.
4. Für den Gewerbepark Raum Offenburg (GRO) ist auf Gemarkung Offenburg ein erster Entwicklungsabschnitt zu konzeptionieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Der Mitte der 1970er Jahre am heutigen Standort errichtete Flugplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg. Das Gelände des Flugplatzes umfasst 25,4 ha. Davon liegen 17,1 ha auf der Gemarkung Offenburg und 8,3 ha auf der Gemarkung Hohberg.

Der Flugplatz wird auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses seit 1996 als Sonderlandeplatz im Wesentlichen durch die Mitglieder und Gäste der Fliegergruppe Offenburg e.V. als Pächter des Flugplatzes genutzt.

Die im Haupt- und Bauausschuss am 04.04.2022 vorgestellte Gewerbeflächenpotentialanalyse (Beschlussvorlage Nr. 009/22) kommt zur Empfehlung, dass vorrangig die Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbeparks Raum Offenburg zu entwickeln sind. Sie empfiehlt weiter, eine Einbeziehung weiterer Flächen des Flugplatzes zu prüfen. Der Gemeinderat hat dem Vorgehen grundsätzlich zugestimmt und der Verwaltung entsprechende Arbeitsaufträge erteilt.

Um die Planungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen in diesem Bereich weiter vertiefen zu können, wird eine Entscheidung über die künftige Nutzung des Flugplatzes erforderlich.

Grundsätzliche Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf den Flugplatz sind:

1. Erhalt des Flugplatzes in der heutigen Ausdehnung
2. Erhalt des Flugplatzes in verkürzter Ausdehnung
3. Aufgabe des Flugplatzes

Ein Erhalt in der heutigen Ausdehnung würde nur in kleinerem Umfang eine Gewerbeflächenentwicklung auf städtischen Grundstücken ermöglichen, zumal auch auf an den Flugplatz angrenzenden Grundstücken Bauhöhenbeschränkungen durch den sog. Bauschutzbereich zu berücksichtigen wären.

Bei einer Verkürzung des Sonderlandeplatzes könnten bei Beibehaltung eines Flugbetriebs in größerem Umfang Gewerbeflächen auf städtischen Grundstücken entwickelt werden als bei einem vollständigen Erhalt, aber weniger Flächen als bei einer vollständigen Aufgabe. Eine Verkürzung würde darüber hinaus ein Genehmigungsverfahren und Umbaumaßnahmen erfordern, für die aktuell nicht näher bezifferbare Kosten entstehen. Für den künftigen Flugbetrieb wäre also eine Flugplatzplanung mit entsprechenden Gutachten zu erarbeiten, die dann Grundlage für eine Genehmigung ist. Auf angrenzenden Flächen bestünden weiterhin Höhenbeschränkungen durch den sog. Bauschutzbereich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

Bei einer Aufgabe des Sonderlandeplatzes stünden die Flächen uneingeschränkt für eine andere Nutzung zur Verfügung. Damit könnten zusammen mit angrenzenden Flächen insgesamt 36,1 ha Fläche für die Entwicklung eines Gewerbegebiets zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich hierbei wie auch bei den nachfolgenden Flächenangaben um eine Bruttofläche, die die erforderlichen Straßen und Wege, Entwässerungsanlagen und Grünflächen für eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets mit einschließt. Die unmittelbar gewerblich nutzbare Fläche wird daher jeweils geringer sein.

Zusammengefasst stellen sich die Entwicklungsmöglichkeiten wie folgt dar:

	Entwicklungs- potential in ha	Einschränkung durch Bau- schutzbereich	Flugbetrieb	Umbau Flugplatz
Variante 1 (Erhalt Flug- platz)	10,7	Einschränkung	Flugbetrieb möglich	nicht erforderlich
Variante 2 (Verkürzung Flugplatz)	16,7	Einschränkung	Flugbetrieb möglich	erforderlich
Variante 3 (Aufgabe Flugplatz)	36,1	keine Einschränkung	kein Flugbe- trieb möglich	entfällt

Angesichts der sehr beschränkten Flächenressourcen für die Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg, insbesondere bei Flächen in städtischem Eigentum, empfiehlt die Verwaltung, den Flugplatz zugunsten einer Gewerbeflächenentwicklung ganz aufzugeben und hierfür einen entsprechenden luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsantrag beim Regierungspräsidium Stuttgart als zuständiger Luftfahrtbehörde zu stellen.

Die Verwaltung empfiehlt weiter, auf dieser Grundlage dann ein städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept für den Gesamtbereich zwischen Bundesstraße 3, Südring und Rheintalbahn auf Gemarkung Offenburg zu erstellen.

Für den Gewerbepark Raum Offenburg ist auf Gemarkung Offenburg auf dieser Grundlage ein erster Entwicklungsabschnitt zu konzeptionieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

2. Strategische Ziele

- Ziel B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

3. Ausgangslage

3.1 Flugplatz Offenburg

Entwicklung und heutige Nutzung des Flugplatzes

Seit den 1920er Jahren wurde der frühere Exerzierplatz im Bereich Stockfeld von Sportfliegern als Flugplatz genutzt. Dieser Flugplatz wurde Mitte der 1970er Jahre aufgegeben, das Areal wird heute u.a. von Vereinen genutzt (z.B. Ponyclub, Schützenverein).

Stattdessen wurde Mitte der 1970er Jahre der Flugplatz am heutigen Standort mit einer Asphaltlandebahn neu errichtet und als Verkehrslandeplatz betrieben.

Der Gemeinderat hat am 22.04.1996 beschlossen, den Flugplatz zum Sonderlandeplatz herabzustufen mit ausschließlicher Nutzung als Vereinsflugplatz. Das Flugplatzgelände wurde an die Fliegergruppe Offenburg e.V. verpachtet.

Im Jahr 2003 hat der Gemeinderat beschlossen, die Verpachtung des Sonderlandeplatzes als Vereinsflugplatz zu verlängern mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer weiteren Option von 5 Jahren. Dies geschah insbesondere im Hinblick auf eine zukünftige gewerbliche Entwicklung im Rahmen des interkommunalen Gewerbegebiets.

Am 07.03.2005 hat der Gemeinderat beschlossen, eine Teilfläche des Sonderlandeplatzes luftverkehrsrechtlich zu entwidmen, da sie in die neue JVA einbezogen wurde.

Nach Ablauf des Vertrags aus dem Jahr 2003 wurde im Jahr 2018 ein neuer Pachtvertrag zwischen Stadt und Fliegergruppe geschlossen. Der aktuelle Pachtvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr gekündigt werden. Im Pachtvertrag ist festgehalten, dass die Stadt vom Kündigungsrecht insbesondere dann Gebrauch machen wird, wenn das Pachtgelände für die Durchführung anderer städtischer Aufgaben in Anspruch genommen werden muss, etwa für Zwecke des Gewerbeparks Raum Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 14.11.2022
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

Das Gelände des Flugplatzes umfasst gegenwärtig insgesamt 25,4 ha (siehe Anlage 1). 17,1 ha liegen auf der Gemarkung Offenburg, 8,3 ha auf der Gemarkung Hohberg. Die Gesamtfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Stadt Offenburg ist auch Betreiber des Flugplatzes auf beiden Gemarkungen.

Der Flugplatz verfügt über eine Asphaltlandebahn mit einer Länge von ca. 1150 m, die im Flugbetrieb aber nicht auf ganzer Länge genutzt wird.

Die östlich der Asphaltlandebahn angeordnete parallellaufende Graslandebahn wird nach Angaben der Fliegergruppe nicht mehr genutzt, da ein Windenstart auf der Graslandebahn aus Sicherheitsgründen auf Grund der benachbarten JVA untersagt wurde.

Auf dem Flugplatzgelände befindet sich eine durch die Fliegergruppe genutzte Halle. Zwei weitere Hallen auf einem separaten Grundstück im Eigentum der Stadt Offenburg an der Straße Am Flugplatz werden ebenfalls durch die Fliegergruppe genutzt.

Nach Angaben der Fliegergruppe sind wie folgt Flugzeuge vorhanden:

Vereinseigene Flugzeuge:

- 6 Motorflugzeuge
- 1 Ultraleichtflugzeug
- 3 Segelflugzeuge
- 1 eigenstartfähiges Segelflugzeug
- In der Summe: 11 vereinseigene Flugzeuge

Flugzeuge im Eigentum von Vereinsmitgliedern:

- 8 Motorflugzeuge
- 3 Ultraleichtflugzeuge
- 12 Segelflugzeuge
- 5 eigenstartfähige Segelflugzeuge
- In der Summe: 28 Flugzeuge im Eigentum von Vereinsmitgliedern

Die Fliegergruppe hat ca. 312 Mitglieder, davon 192 aktive (fliegende) Mitglieder sowie 120 passive (nichtfliegende) Mitglieder.

Starts fanden im Durchschnitt der Jahre 2018-2021 nach Angaben der Fliegergruppe wie folgt statt (jährlicher Durchschnitt):

- Motorflug: 2086
- Ultraleichtflug: 245
- Segelflug: 813
- Gesamt: 3144

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 14.11.2022
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

Starts von Segelflugzeugen im Schlepp eines Motorflugzeugs wurden in der Statistik als Segelflug-Start erfasst, das Schleppflugzeug wurde nicht gesondert erfasst. Landungen wurden nicht erfasst.

Die Zahl der Starts blieb während der Corona-Pandemie in der gleichen Größenordnung wie zuvor, es gab keine größeren Schwankungen. So fanden im Jahr 2019 insgesamt 2974 Starts statt, im Jahr 2020 3072 Starts.

Starts und Landungen erfolgen nahezu ausschließlich durch Vereinsmitglieder und Gäste der Fliegergruppe im Rahmen der Ausübung ihres Hobbys. Der Umfang von Flügen von Gästen ist dabei vertraglich begrenzt.

Darüber hinaus sind auf dem Flugplatz zwei Hagelflieger der Hagelabwehr Ortenau e.V. stationiert, die regelmäßig zur Hagelabwehr in der Ortenau starten, im Jahr 2020 beispielsweise mit 31 Starts. Mitglieder des Vereins sind vorwiegend Genossenschaften und andere Organisationen aus dem Bereich der Landwirtschaft. Die Hagelabwehr basiert nach Angaben des Vereins auf folgendem Prinzip: Bei heranziehenden Gewittern steigt ein Kleinflugzeug auf und verbrennt in speziellen Rauchgasgeneratoren eine unbedenkliche Silberjodid-Verbindung im Bereich der Aufwinde von hagelträchtigen Wolken. An den dabei freigesetzten Kondensationskernen lagert sich Wasserdampf an. Dadurch bilden sich in der Wolke viele kleine, anstatt großer Hagelkörner. Diese schmelzen in der Regel, bevor sie den Boden erreicht haben, zu Regen, Graupel oder deutlich kleinerem Hagel. Einsatzschwerpunkt ist der Ortenaukreis, wobei einzelne Einsätze auch außerhalb des Ortenaukreises geflogen werden.

Weiter landet gelegentlich die Bundespolizei mit Hubschraubern und tankt an der Flugplatztankstelle.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei der Stadt Offenburg eine Start- und Landeerlaubnis aus besonderen Gründen zu beantragen. Es kommt aber sehr selten vor, dass ausreichende Gründe vorliegen, einen solchen Antrag zu bewilligen. Freizeitflüge von Dritten, die weder Mitglieder noch Gäste der Fliegergruppe sind, werden grundsätzlich nicht bewilligt.

Gemäß Luftverkehrsgesetz besteht bei Flugplätzen ein Bauschutzbereich, innerhalb dessen die Höhe von Hochbauten ist. Je geringer die Entfernung zur Landebahn ist, desto geringere Höhen sind zulässig.

Eignung des Flugplatzes im Vergleich zu anderen Flugplätzen in der Region

Folgende weitere Flugplätze und Flughäfen sind in der Umgebung auf badischer Seite in Betrieb (mit Angabe der Straßenentfernung ab Offenburg in Kilometern):

- Sonderlandeplatz Kehl-Sundheim (16 km)
- Sonderflughafen Lahr (24 km)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

- Sonderlandeplatz Altdorf-Wallburg (bei Ettenheim) (35 km)
- Flughafen Karlsruhe-Baden-Baden (49 km)
- Sonderlandeplatz Baden-Oos (51 km)
- Segelfluggelände Musbach (bei Freudenstadt) (60 km)
- Verkehrslandeplatz Freiburg (61 km)
- Sonderlandeplatz Winzeln-Schramberg (62 km)

Im Elsass bestehen darüber hinaus noch folgende Flughäfen und Flugplätze:

- Flugplatz Strasbourg-Neudorf (23 km)
- Flughafen Strasbourg-Entzheim (30 km)
- Flugplatz Haguenau (54 km)

Zur Eignung des Flugplatzes Offenburg und möglichen Alternativen auf anderen Flugplätzen in der Region sind sowohl mit der Fliegergruppe Offenburg e.V. wie auch mit der Hagelabwehr Ortenau e.V. Gespräche erfolgt.

Nach Mitteilung der Fliegergruppe ist der Flughafen Lahr für den Segelflugbetrieb auf Grund der dort bestehenden Regularien nicht geeignet.

Die genannten Sonderlandeplätze und Segelfluggelände in der Umgebung sind für den Segelflugbetrieb grundsätzlich geeignet.

Sie verfügen allerdings nur über eine Graslandebahn. Aus Sicht der Fliegergruppe ist ein Vorteil des Offenburger Flugplatzes, dass ein Flugbetrieb auf Grund der Asphaltlandebahn ganzjährig möglich ist. Bei einer Graslandebahn ist, je nach Witterungsbedingungen, im Winter oft kein Flugbetrieb möglich.

Die Hagelabwehr Ortenau e.V. hat mitgeteilt, dass der Einsatzschwerpunkt im Ortenaukreis liegt und weiter entfernt liegende Flugplätze für die Hagelabwehr wegen der erforderlichen Anflugzeiten daher weniger geeignet sind. Beim Flughafen Lahr seien die eingeschränkten Öffnungszeiten ungünstig. Der Sonderlandeplatz Offenburg ist für die Zwecke der Hagelabwehr besonders geeignet, da auf Grund des geringen Flugbetriebs jederzeit sehr kurzfristig ohne Wartezeiten ein Start möglich ist. Bei einem Start von einem stärker genutzten Flugplatz wie z.B. Lahr müsste unter Umständen abgewartet werden, bis andere Starts und Landungen abgeschlossen sind. Für die Hagelabwehr, bei der oft kurzfristig reagiert werden muss, ist ideal, wenn so zeitnah wie möglich gestartet werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

3.2 Gewerbeflächenentwicklung

3.2.1 Gewerbepark Raum Offenburg

Die Gemeinderäte von Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald haben im Jahr 1998 die Gründung des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg beschlossen, mit dem Ziel, ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Anlass war die damals bestehende Gewerbeflächenknappheit.

Das durch die Verbandssatzung abgegrenzte Verbandsgebiet liegt dabei auf den Gemarkungen Offenburg, Hohberg und Schutterwald.

Mit einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung konnte zunächst ein erster Bauabschnitt auf den Gemarkungen Hohberg und Schutterwald in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um diesen zeitnah entwickeln zu können.

Mit der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung im Jahr 2009 wurden dann durch Beschluss des Gemeinderats und des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft die im Gewerbepark insgesamt vorgesehenen Gewerbeflächen in einer Größenordnung von insgesamt 93 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das gemäß Beschluss im Jahr 2009 im Flächennutzungsplan dargestellte Teilgebiet Offenburg des Gewerbeparks ist teilweise auf dem Nordende des Flugplatzes angeordnet (siehe Anlage 3). Durch ein Luftfahrttechnisches Gutachten war nachgewiesen worden, dass der Vereinsflugbetrieb unter flugtechnischen Gesichtspunkten auch auf einem verkürzten Flugplatzgelände erfolgen könnte. Der Flugplatz ist daher im Flächennutzungsplan in verkürzter Form dargestellt.

Das Teilgebiet Offenburg des Gewerbeparks entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats aus dem Jahr 2009 wahrt überall einen Abstand von mindestens 120-130 m von der Wohnbebauung von Hildboltsweier und Uffhofen.

Eine Gewerbeflächenentwicklung im Gewerbepark ist bisher nur auf den Gemarkungen Hohberg und Schutterwald erfolgt. Während in Schutterwald die geplante Fläche nahezu vollständig entwickelt werden konnte bzw. in der Entwicklung ist, konnte auf der Gemarkung Hohberg bisher nur eine kleinere Fläche entwickelt werden. Weitere Flächen konnten bisher nicht zusammenhängend erworben werden.

Auf der Gemarkung Offenburg wurde im Verbandsgebiet bisher nur die Justizvollzugsanstalt angesiedelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

In den letzten Jahren war die Entwicklung weiterer Flächen sowohl auf der Gemarkung Offenburg wie auch auf der Gemarkung Hohberg auch dadurch nicht möglich, dass in diesem Bereich der Südzubringer (B33 neu) verlaufen soll. Hierzu liegt jetzt eine erste Entscheidung des Regierungspräsidiums zur Eingrenzung der Zahl der noch weiter zu prüfenden Trassenvarianten vor.

3.2.2 Ergebnis der Gewerbeflächenpotentialanalyse

Mit der Beschlussvorlage Nr. 091/18 hat die Verwaltung dem Gemeinderat am 23.07.2018 zu noch verfügbaren Gewerbeflächen in Offenburg berichtet. Ergebnis war, dass nur noch in sehr geringem Umfang Gewerbeflächen für Ansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Unternehmen verfügbar sind. Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, im Rahmen einer Potenzialanalyse zu untersuchen, wo künftig noch eine Entwicklung von Gewerbeflächen in Offenburg erfolgen kann.

Die im Haupt- und Bauausschuss am 04.04.2022 vorgestellte Gewerbeflächenpotentialanalyse (Beschlussvorlage Nr. 009/22) hat verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen in Offenburg untersucht, dargestellt und nach verschiedenen Kriterien bewertet. Sie kommt zur Empfehlung, dass vorrangig die Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbeparks Raum Offenburg zu entwickeln sind. Für eine Entwicklung dieser Fläche spricht u.a. auch der Umfang an zusammenhängender Fläche, die Eigentumsituation und die dadurch gegebene Verfügbarkeit (siehe Anlage 2). Die Gewerbeflächenpotentialstudie empfiehlt weiter, eine Einbeziehung weiterer Flächen des Flugplatzes zu prüfen.

Der Gemeinderat hat am 11.04.2022 der Verwaltung entsprechende Arbeitsaufträge erteilt.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat zwischenzeitlich wie schon angesprochen die Zahl der noch zu prüfenden Trassenvarianten für den Südzubringer auf 4 Varianten reduziert. Hierdurch eröffnet sich die Möglichkeit, zumindest für Teilflächen des Gewerbeparks Raum Offenburg die Planungen bereits frühzeitig weiter voran zu treiben und einen ersten Abschnitt umzusetzen.

Aus den weiteren Planungen und aus Gesprächen im Rahmen des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg hat sich gezeigt, dass eine Entscheidung über die künftige Nutzung des Flugplatzes erforderlich wird, um die Planungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen in diesem Bereich weiter vertiefen zu können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

4. Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Gewerbeflächenentwicklung und den Flugplatz

4.0 Allgemeines

Grundsätzliche Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Gewerbeflächenentwicklung und den Flugplatz sind:

- Variante 1: Erhalt des Flugplatzes in der heutigen Ausdehnung
- Variante 2: Erhalt des Flugplatzes in verkürzter Ausdehnung
- Variante 3: Aufgabe des Flugplatzes

In Abhängigkeit hiervon stehen in unterschiedlichem Umfang Bauflächen für eine Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung. Auch bestehen je nach Variante Einschränkungen in der Gebäudehöhe durch den sogenannten Bauschutzbereich.

Bereits seit längerem ist die Gewerbeflächenentwicklung im Bereich des Gewerbeparks Raum Offenburg gehemmt, da private Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind.

Von besonderem Interesse für die Gewerbeflächenentwicklung sind daher größere zusammenhängende Flächen in öffentlichem Eigentum (Stadt Offenburg oder Zweckverband GRO). Solche Flächen stehen im Bereich des Flugplatzes sowie zwischen Flugplatz und Otto-Lilienthal-Straße zur Verfügung.

Nachfolgend wird verglichen, in welchem Umfang bei jeder Handlungsmöglichkeit in Bezug auf den Flugplatz zusammenhängende Flächen im Eigentum der Stadt Offenburg und des Zweckverbands für die Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen.

Nordöstlich der Otto-Lilienthal-Straße liegen zwar auch Grundstücke der Stadt und des Zweckverbands, sie liegen dort aber in einer Gemengelage mit privaten Eigentümern, so dass eine Entwicklung nur bei bestehender Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten möglich ist. Bei Kontaktaufnahmen in der Vergangenheit war diese Mitwirkungsbereitschaft teils nicht gegeben. Diese Grundstücke werden nachfolgend daher nicht betrachtet.

Genannt sind Bruttoflächen, ohne Abzug von Verkehrsflächen, Grünzügen u.ä.

Ebenfalls nicht berücksichtigt bei der Angabe des möglichen Entwicklungspotentials und nicht abgezogen bei den Flächengrößen wurde eine mögliche Südzubringer-Trasse, da diese noch nicht feststeht.

Welche Flächen durch Höheneinschränkungen des Bauschutzbereichs betroffen sind, wird noch ermittelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 14.11.2022
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

4.1 Variante 1: Erhalt des Flugplatzes in der heutigen Ausdehnung

Ein Erhalt in der heutigen Ausdehnung würde nur in kleinerem Umfang eine Gewerbeflächenentwicklung auf städtischen Grundstücken ermöglichen (siehe Anlage 4).

Für gewerbliche Nutzungen könnten 8,7 ha größere zusammenhängende Flächen in öffentlichem Eigentum nördlich des Flugplatzes und 2,0 ha westlich entwickelt werden. In der Summe bestünde ein Entwicklungspotential von 10,7 ha Fläche.

Es handelt sich hierbei wie auch bei den nachfolgenden Flächenangaben um Bruttoflächen, die die erforderlichen Straßen und Wege, Entwässerungsanlagen und Grünflächen für eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets mit einschließt. Die unmittelbar gewerblich nutzbare Fläche wird daher jeweils geringer sein.

Durch den sogenannten Bauschutzbereich besteht darüber hinaus eine Höhenbeschränkung in der Anflugroute. Nördlich des Flugplatzes wäre daher auf dort zu entwickelnden Gewerbeflächen die Bauhöhe beschränkt.

Wenn nur in kleinerem Umfang eine Entwicklung möglich ist, führt dies auch zu einem ungünstigen Verhältnis des Erschließungsaufwands (z.B. bei der Entwässerung) und der zu entwickelnden Bauflächen.

4.2 Variante 2: Erhalt des Flugplatzes in verkürzter Ausdehnung

Bei einer Verkürzung des Sonderlandeplatzes könnten in größerem Umfang Gewerbeflächen auf städtischen Grundstücken entwickelt werden als bei einem vollständigen Erhalt. Allerdings könnten weniger Flächen entwickelt werden als bei einer vollständigen Aufgabe (siehe Anlage 5).

Auch bei einer Verkürzung könnte der Sonderlandeplatz nach derzeitigem Kenntnisstand noch für den Vereinsflugbetrieb genutzt werden.

Nach Mitteilung der Fliegergruppe ist ein Flugbetrieb noch bei einer Landebahnlänge von 700 m möglich. Diese Landebahnlänge wäre noch ausreichend, um Segelflugzeuge im Schlepp hochzuziehen. Die Landebahn könnte somit von bisher rund 1150 m auf 700 m verkürzt werden.

Allerdings wären für die Verkürzung eine Umplanung und ein luftverkehrsrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Für den künftigen Flugbetrieb wäre also eine Flugplatzplanung mit entsprechenden Gutachten zu erarbeiten, die dann Grundlage für eine Genehmigung ist. Es wären auch Umbaumaßnahmen erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 14.11.2022
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer Gewerbeflächenentwicklung

Die von der Fliegergruppe genutzten Flugzeughallen liegen heute im Norden des Flugplatzes, so dass sie in den Süden verlagert werden müssten und dort hierfür eine Fläche vorgesehen werden müsste.

Hierfür würden Kosten entstehen, die aktuell nicht beziffert werden können. Eine genauere Ermittlung der Kosten müsste noch erfolgen.

Es könnten 15,1 ha größere zusammenhängende Flächen in öffentlichem Eigentum nördlich des Flugplatzes und 1,6 ha westlich entwickelt werden. In der Summe bestünde ein Entwicklungspotential von 16,7 ha.

Durch den sogenannten Bauschutzbereich würde allerdings weiterhin eine Höhenbeschränkung in der Anflugroute bestehen. Nördlich des Flugplatzes wäre daher auf dort zu entwickelnden Gewerbeflächen die Bauhöhe beschränkt.

4.3 Variante 3: Aufgabe des Flugplatzes

Bei einer Aufgabe des Sonderlandeplatzes stünden die Flächen uneingeschränkt für eine andere Nutzung zur Verfügung. Damit könnten 36,1 ha für die Entwicklung zur Verfügung gestellt werden (siehe Anlage 6). Auf Grund der größeren Fläche bestünden umfassendere Möglichkeiten, das Gebiet zum Beispiel in unterschiedliche Teilbereiche mit unterschiedlichem Gewerbeprofil zu gliedern und zum Beispiel durch Grünzüge zu strukturieren

Ein Bauschutzbereich wäre nicht mehr zu beachten, d.h. Einschränkungen bei der Gebäudehöhe bestünden hierdurch nicht mehr.

Auf der anderen Seite wäre kein Flugbetrieb mit Motor- und Segelflugzeugen mehr möglich. Ein Hubschrauberlandeplatz dagegen könnte auch in ein künftiges Gewerbegebiet integriert werden, da er wesentlich weniger Fläche benötigt als ein Flugplatz.

Auch für die Aufgabe des Flugplatzes wäre ein luftverkehrsrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Luftfahrtbehörde prüft im Genehmigungsverfahren, ob der Aufgabe zugestimmt werden kann oder ob Gründe des Luftverkehrs erfordern, den Flugplatz beizubehalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

4.4 Tabellarische Übersicht

Im Vergleich stellen sich die Varianten wie folgt dar:

	Entwicklungs- potential in ha	Bauhöhen- einschränkung durch Bau- schutzbereich	Flugbetrieb	Umbau Flugplatz
Variante 1 (Erhalt)	10,7	Einschränkung	Flugbetrieb möglich	nicht erforderlich
Variante 2 (Verkürzung)	16,7	Einschränkung	Flugbetrieb möglich	erforderlich
Variante 3 (Aufgabe)	36,1	keine Einschränkung	kein Flugbe- trieb möglich	entfällt

Wie schon angesprochen, handelt es sich bei den Flächenangaben um eine Bruttoflächen, die die erforderlichen Straßen und Wege, Entwässerungsanlagen und Grünflächen für eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets mit einschließen. Die unmittelbar gewerblich nutzbare Fläche wird daher jeweils geringer sein.

5. Empfehlung zum weiteren Vorgehen

In Offenburg bestehen nur sehr begrenzt Flächenressourcen, die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen. Noch eingeschränkter sind Flächen verfügbar, die sich in städtischem Eigentum befinden.

In Offenburg ansässige Unternehmen benötigen zur Zukunftssicherung die Möglichkeit, sich erweitern zu können. Hierbei kann auch die Umsiedlung an einen neuen Standort in Offenburg erforderlich werden. Gleichzeitig sollte auch die Neuansiedlung von zukunftssträchtigen Unternehmen in Offenburg möglich sein. Für beide Zielsetzungen ist es erforderlich, entsprechende Flächen anbieten zu können.

Ergebnis der umfassenden Untersuchungen war, dass sich hierfür am besten die bereits im Flächennutzungsplan für den Gewerbepark Raum Offenburg vorgesehene Fläche unter Einbeziehung des Flugplatzes eignet.

Bei einem vollständigen Erhalt des Flugplatzes bestünde nur ein relativ geringes Entwicklungspotential, auch angesichts der Beschränkungen bei Gebäudehöhen.

Bei einem Erhalt des Flugplatzes in verkürzter Form stünden Entwicklungsflächen nur reduziert zur Verfügung. Gleichzeitig wird die Verkürzung Kosten verursachen.

Bei einer Aufgabe des Flugplatzes dagegen können die dort bisher gebundenen Flächen optimal entwickelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
14.11.2022

Betreff: Aufgabe des Sonderlandeplatzes zur Ermöglichung einer
Gewerbeflächenentwicklung

Hierfür ist allerdings eine Aufgabe des Flugbetriebs erforderlich. Jedoch wird der Flugplatz nur mit relativ geringer Intensität überwiegend für Hobbyzwecke genutzt. Es bestehen grundsätzlich in der Region mehrere Alternativen, auch wenn diese nach Bewertung durch die Flugplatznutzer nicht in gleicher Weise optimal geeignet sind wie der Offenburger Flugplatz.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den Flugplatz ganz aufzugeben.

6. Nächste Schritte

Die Aufgabe eines Flugplatzes bedarf wie weiter oben dargestellt einer luftverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart als Luftfahrtbehörde. Bei entsprechender Beschlussfassung wird die Verwaltung daher eine entsprechende Genehmigung beantragen.

Weiter wird die Verwaltung in Abstimmung mit dem Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg einerseits die Erstellung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzepts zur Einbindung des Gewerbeparks in die Umgebung weiter vorantreiben und dem Gemeinderat und in Abstimmung mit dem Zweckverband den Zweckverbandsghremien hierzu dann eine Empfehlung vorlegen.

In diesem Konzept sollen neben der Entwicklung von Gewerbeflächen die Weiterentwicklung des umgebenden Freiraums und die Anforderungen aller Verkehrsarten (Fußgänger- und Fahrradverkehr, öffentlicher Verkehr, Kfz-Verkehr) berücksichtigt werden, um den Gewerbepark gut in die Umgebung einzubetten.

Darüber hinaus wird die Verwaltung in Abstimmung mit dem Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg ein Konzept für einen zeitnah zu realisierenden ersten Entwicklungsbereich im Gewerbepark auf Offenburger Gemarkung erstellen und die erforderlichen Planungsschritte (z.B. Entwässerungskonzept, Verkehrskonzept, Erhebung ökologischer Belange) vorantreiben.

Anlagen:

1. Plan Bestandsfläche Flugplatz
2. Plan Eigentum Stadt und Zweckverband GRO
3. Plan Flächennutzungsplan-Darstellung
4. Plan Gewerbeflächenentwicklung Variante 1
5. Plan Gewerbeflächenentwicklung Variante 2
6. Plan Gewerbeflächenentwicklung Variante 3