



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

196/22

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:

14.12.2022

1. **Betreff:** Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten für Elgersweier und Zunsweier
- 

2. <b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	23.01.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	30.01.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Die Verwaltung wird beauftragt, für Elgersweier und Zunsweier in Zusammenarbeit mit den Ortschaften und unter Beteiligung der Öffentlichkeit Ortsentwicklungskonzepte zu erstellen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

196/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
14.12.2022

Betreff: Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten für Elgersweier und Zunsweier

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat vor diesem Hintergrund beschlossen, für alle Ortschaften sukzessive Ortsentwicklungskonzepte erstellen zu lassen.

Unter Aufnahme dieses Beschlusses ist vorgesehen, im Jahr 2023 Konzepte zur Ortsentwicklung für die Ortschaften Elgersweier und Zunsweier zu erstellen.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der folgenden strategischen Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- A4: Das Engagement und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für Offenburg und die Identifikation mit ihrer Stadt werden gestärkt.
- D2: Die Versorgung mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### 3. Sachstand

Ortsentwicklungskonzepte stellen ein Planungsinstrument dar, das es ermöglicht, auf einer Maßstabsebene zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen orts- oder stadtteilbezogene planerische Aussagen zu treffen. Sie zeigen auf, wie sich eine Ortschaft künftig entwickeln kann und welche Rahmenbedingungen und planerischen Zielstellungen dabei beachtet werden sollen.

Ortsentwicklungskonzepte sind als sogenannte „informelle“ Planungen nicht gesetzlich geregelt und ermöglichen damit erste planerische Aussagen losgelöst von komplexen und vorgegebenen formellen Verfahren.

In Offenburg wurden im Jahr 2008 für die Ortschaften Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier Ortsentwicklungskonzepte erstellt. Weiter wurden für die Stadtteile Nordweststadt und Albersbösch städtebauliche Rahmenpläne erstellt, die sich in ähnlicher Weise mit der Stadtteilentwicklung befassen.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt hatte die CDU-Fraktion im Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen beantragt, auch für die verbleibenden Ortschaften Ortsentwicklungskonzepte zu erstellen (Beschlussvorlage Nr. 022/08). Weiter lag ein Antrag vor, in einem nächsten Schritt Ortsentwicklungskonzepte für die drei Reblandorte Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach zu erstellen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

196/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 14.12.2022
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten für Elgersweier und Zunsweier

Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat vor diesem Hintergrund beschlossen, für alle Ortschaften sukzessive Ortsentwicklungskonzepte erstellen zu lassen (Beschlussvorlage Nr. 012/13). Dabei wurde folgende Reihenfolge der Bearbeitung durch Beschluss festgelegt:

1. Rebland (Fessenbach / Zell-Weierbach / Rammersweier)
2. Elgersweier und Zunsweier
3. Griesheim und Windschläg

In den Jahren 2013 bis 2016 wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit das Ortsentwicklungskonzept Rebland erstellt. Zentrale Inhalte dieses Konzepts waren, aufbauend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, die Formulierung von Leitzielen für die Ortsentwicklung sowie die Identifizierung von für eine bauliche Entwicklung geeigneten bzw. nicht geeigneten Flächenpotenzialen. Das Konzept wurde nach einer Vorberatung in den Ortschaftsräten am 29.05.2017 vom Gemeinderat beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 212/16).

Im Anschluss konnte die Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten auf Grund anderer Tätigkeitsschwerpunkte zunächst nicht unmittelbar weiterverfolgt werden. Arbeitsschwerpunkt war stattdessen insbesondere die Entwicklung von Wohnraum. Im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) wurden Potentialflächen sowohl in der Kernstadt wie auch in den Ortschaften betrachtet.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des neuen Klinik-Campus hat der Gemeinderat am 06.05.2019 dann beschlossen, zur städtebaulichen Einbindung des neuen Klinikums in die Umgebung gemeinsam mit den Ortschaften Bohlsbach und Bühl ein städtebauliches Rahmenkonzept zu erstellen. In Umsetzung dieses Beschlusses hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Ortsverwaltungen ein breit angelegtes, zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und auf dieser Grundlage das Rahmenkonzept erstellt.

Ziel war dabei, ein Rahmenkonzept zu erstellen, das auf konkrete Maßnahmen und ihre Priorisierung fokussiert ist. Von einer breit angelegten Analyse aller städtebaulichen und sonstigen örtlichen Rahmenbedingungen wurde daher abgesehen, zumal eine solche für Bohlsbach und Bühl auch bereits wie oben angesprochen aus der Vergangenheit vorlag. Der Gemeinderat hat das Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung nach einer Vorberatung in den Ortschaftsräten am 21.02.2022 beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 236/21).

## 4. Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten für Elgersweier und Zunsweier

Sowohl die Ortsverwaltung Elgersweier wie auch die Ortsverwaltung Zunsweier ist an die Stadtverwaltung herangetreten mit dem Anliegen, für die jeweilige Ortschaft Ortsentwicklungskonzepte zu erstellen. Die jeweiligen Ortschaftsräte haben entsprechende Beschlüsse gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

196/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
14.12.2022

---

Betreff: Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten für Elgersweier und Zunsweier

---

Der Ortschaftsrat Zunsweier hat bereits am 14.04.2021 den Beschluss gefasst, die Verwaltung mit der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzepts zu beauftragen. In einer nachfolgenden Klausursitzung hat sich der Ortschaftsrat dafür ausgesprochen, zunächst unter Hinzuziehung eines externen Fachbüros eine Bestandsaufnahme und -analyse zu erstellen, um so einen Blick von außen und neue Vorschläge für die Ortsentwicklung zu erhalten.

Der Ortschaftsrat Elgersweier hat sich in seinem Beschluss am 12.10.2022 für die Erstellung eines Rahmenkonzepts zur Ortsentwicklung vergleichbar wie zuletzt in Bohlsbach und Bühl ausgesprochen. Ein Fokus soll auf konkreten Maßnahmen liegen, auf eine umfassende Bestandsaufnahme soll verzichtet werden. Ein Betrachtungs- und Maßnahmenschwerpunkt könnte bei der Vermittlung zwischen Ortslage und Gewerbegebiet durch den dort liegenden zu erhaltenden und für die Naherholung aufzuwertenden Grüngürtel liegen.

Unter Aufnahme der bereits im Jahr 2013 beschlossenen Reihenfolge ist daher vorgesehen, im Jahr 2023 Konzepte zur Ortsentwicklung zu erstellen. Die dargestellte ortsspezifische Vorgehensweise und die in Abstimmung mit den Ortschaften definierten Schwerpunkte sollen dabei Berücksichtigung finden. Geplant ist eine umfassende Einbindung der Öffentlichkeit durch jeweils zwei Beteiligungsveranstaltungen. Auch die Möglichkeit der Online-Beteiligung soll genutzt werden.