

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

- 
1. Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	08.03.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	27.03.2023	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss und der Gemeinderat nehmen die folgenden Punkte zur Kenntnis:

- Zusammenfassender Sachstandsbericht zu den aktuellen Gebietsentwicklungen
- Neue zeitliche Einordnung der bereits geplanten Gebietsentwicklungen
- Die geplante Vorgehensweise zur zukünftigen Flächenpriorisierung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

---

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

---

## Sachverhalt/Begründung:

### Strategische Ziele

Die Maßnahme dient der Erreichung der strategischen Ziele A2 und D2:

#### Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

#### Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

## 1. Zusammenfassung

In der vorliegenden Vorlage wird ein kurzer Sachstandsbericht zu den aktuellen Gebietsentwicklungen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) gegeben. Neben den aktuellen Gebietsentwicklungen wird auch die zeitliche Einordnung der bereits priorisierten Flächen aus Drucksache-Nr. 161/19 „Bauen und Wohnen in der Stadt – zusammenfassender Bericht 2019“ aktualisiert. Zum Schluss wird kurz auf die weitere Vorgehensweise und Zeitplanung für die zukünftigen Flächenpriorisierungen eingegangen.

Eine ausführliche Einleitung in das Offenburger Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell kann den Vorlagen Drucksache-Nr. 048/18, 161/19 und 055/22 entnommen werden. Der Sachstandsbericht zu den aktuellen Gebietsentwicklungen knüpft an die Sachstandsberichte der oben genannten Vorlagen an.

## 2. Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO – Sachstände der laufenden Gebietsentwicklungen

Im Folgenden wird zu allen Gebietsentwicklungen, die sich derzeit im Rahmen des SIOs in Bearbeitung befinden, ein aktueller Sachstandsbericht gegeben. Zwei der SIO-Entwicklungen befinden sich in der Offenburger Kernstadt, die übrigen vier Gebietsentwicklungen sind über die Ortsteile verteilt. Die Gebietsentwicklung Seemättle/ Am Krestenweg in Offenburg-Bühl wurde aus mangelndem Interesse der Beteiligten nur in Teilen weiterverfolgt. Die Entwicklung einer Teilfläche des Gebietes wird aktuell im Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand weiterbearbeitet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

---

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

---

## **Kernstadt**

### *Burdastraße-Nord (ehemaliges BSC – Gelände), Weststadt*

Das Gelände besteht im Wesentlichen aus zwei Entwicklungsflächen. Der größere Bereich, ca. 2/3 der Gesamtfläche, befindet sich östlich der Burdastraße und wird durch die Fa. Stuckert Wohnbau AG entwickelt. Der kleinere Bereich, ca. 1/3 der Gesamtfläche, befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg und wird durch diese entwickelt und vermarktet.

Begründet durch die verzögerte Variantenprüfung und Entscheidung zur Vorabschichtung beim „B33 Autobahnzubringer Offenburg Süd“ konnte die Weiterentwicklung des städtebaulichen Wettbewerbs, erst in der zweiten Jahreshälfte 2022 weiterverfolgt werden.

Auf der nun vorliegenden Entscheidungsgrundlage vom RP konnte mit den verkehrlichen Baumaßnahmen (Straße und Stellplätze) innerhalb des Schutzstreifens zur Lärmschutzwand weitergeplant werden. Eine schriftliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums ist noch ausstehend.

Auf der städtischen Fläche (westlich der Burdastraße) ist im südwestlichen Bereich, öffentlich geförderter und bezahlbarer Geschosswohnungsbau durch die Hoffnungsträgerstiftung geplant. Die restliche städtische Fläche im nordöstlichen Bereich sieht ebenfalls Geschosswohnungsbauten und Reihenhausbebauung vor. Die Energieversorgung des städtischen Entwicklungsbereichs wird derzeit erarbeitet.

Auf dem Investorengelände (östlich der Burdastraße) sollen ebenfalls 20% der Geschosswohnungsbauten als öffentlich geförderter und bezahlbarer Geschosswohnungsbau entstehen. Des Weiteren wird auch eine Doppelhaus- und Reihenhausbebauung geplant.

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf für das Gesamtareal soll zur Gremienberatung und Beschlussfassung voraussichtlich im 2. Quartal 2023 vorgestellt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete



Lageplan Entwurf Albersbösch Burdastraße,, Mo Re Architekten PartGmbH, Planstand 25.02.2022

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

---

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

---

## Ehemaliges Kirsch-Areal, Oststadt

Am ehemaligen Standort der Firma „Philipp Kirsch GmbH“ an der Moltkestraße wird ein Wohnquartier mit untergeordneter gewerblicher Nutzung entwickelt. Die Verlängerung der Carl-Blos-Straße wird als Fuß- und Radweg durch das Quartier geführt. Hierfür und für den geplanten Ausbau der Moltkestraße, wurden Flächen erworben.

Das Areal wird durch die neue Durchbindung der Carl-Blos-Straße in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Der nördliche Bereich wird ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein. Im südlichen Bereich wird eine nicht störende gewerbliche Nutzung integriert werden. Des Weiteren wurden im südlichen Bereich Vereinbarungen zu gefördertem Mietwohnungsbau mit einer Bindungsfrist über 15 Jahren getroffen.

Weiterhin wurden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Lärm und Artenschutz erstellt. Erforderliche Fledermausquartiere wurden in der Umgebung bereits vor dem Abriss ersetzt. Hinsichtlich des Lärmschutzes werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Nach einem Wettbewerbsverfahren hat der Gemeinderat am 20.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirsch-Areal“ in Offenburg beschlossen. Weiter wurde beschlossen, dass der weiteren Bearbeitung der Entwurf vom Architekturbüro Müller + Huber zugrunde zu legen ist. Auch der Gestaltungsbeirat hat die Planungen zur Bebauung des Areals am 30.06.2022 bereits positiv beraten. Zudem werden Mitte Februar 2023 die Städtebaulichen Verträge mit den Investoren unterschrieben. Am 08.03.2023 bzw. 27.03.2023 wird der Bebauungsplan dem Planungsausschuss bzw. Gemeinderat vorgelegt, mit dem Ziel die Offenlage zu beschließen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete



Lageplan Echommar, Kirsch-Areal, Oststadt

## Ortsteile

### Seemättle / Am Krestenweg, Offenburg-Bühl

Aus mangelndem Interesse aller Beteiligten an der Baulandinnenentwicklung kann eine Gesamtentwicklung nicht wie geplant umgesetzt werden.

Wie bereits berichtet zeigen gegenwärtig nur die beiden nördlich gelegenen Grundstückseigentümer Interesse an einer Entwicklung. Um die Grundstücke zeitnah baulich weiterzuentwickeln werden die beiden Grundstücke, das Grundstück entlang der Bohlsbacher Straße sowie das daran angrenzenden hinterliegende Grundstück (im untenstehenden Plan blau markiert), in das „Programm zur Integrierten Innenentwicklung im Bestand (PIIB)“ *überführt und weiterbearbeitet*.

*Trotz der vorgegriffenen kleineren baulichen Entwicklung soll weiterhin* sichergestellt werden, dass die Gesamtentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt wie angedacht umgesetzt werden kann, allerdings ohne Beteiligung der beiden benannten schon vorab zu entwickelnden Grundstücke. Die Innenentwicklung der gesamten Baugebietenentwicklung wird aufgrund der Nicht-Teilnahmebereitschaft aller Eigentümer somit bis auf weiteres zurückgestellt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete



Links: Bisherige Gesamtkonzeption für die zurückgestellte Baugebietsentwicklung „Seemättle / Krestenweg“  
Rechts: Vorgesehene bauliche Entwicklung im „Programm zur Integrierten Innenentwicklung im Bestand (PIIB)“

## Spitalbühnd, Offenburg-Waltersweier

Die Fachplanungen der Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünanlagen sowie der Bebauungsplanentwurf sind auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs fertiggestellt. Die förmliche Offenlage des Bebauungsplans wurde bereits am 22.11.2021 durch den Gemeinderat beschlossen. Um die Offenlage durchführen zu können, müssen zunächst alle Beteiligten ihre Zustimmung zum Grundstücksneuordnungsverfahren und zum Städtebaulichen Vertrag geben. Die vertraglichen Vereinbarungen mussten auf Grund der fehlenden vollumfänglichen Akzeptanz aller Beteiligten überarbeitet und angepasst werden.

Nach einer Eigentümerversammlung im Oktober 2022 sollten die vertraglichen Vereinbarungen zum geplanten Baugebiet den Beteiligten zur Unterschrift vorgelegt werden. Im November 2022 hat einer der Beteiligten die Mitwirkungsbereitschaft an der geplanten Baugebietsentwicklung zurückgezogen. Die Baugebietsentwicklung ist auch ohne diese Beteiligung möglich, hat aber u. a. den zwangsweisen Wegfall weiterer Grundstücke sowie die Umplanung der Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünanlagen und die Anpassung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge. Die Beteiligten wurden im Dezember 2022 über diese aktuelle Entwicklung informiert.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

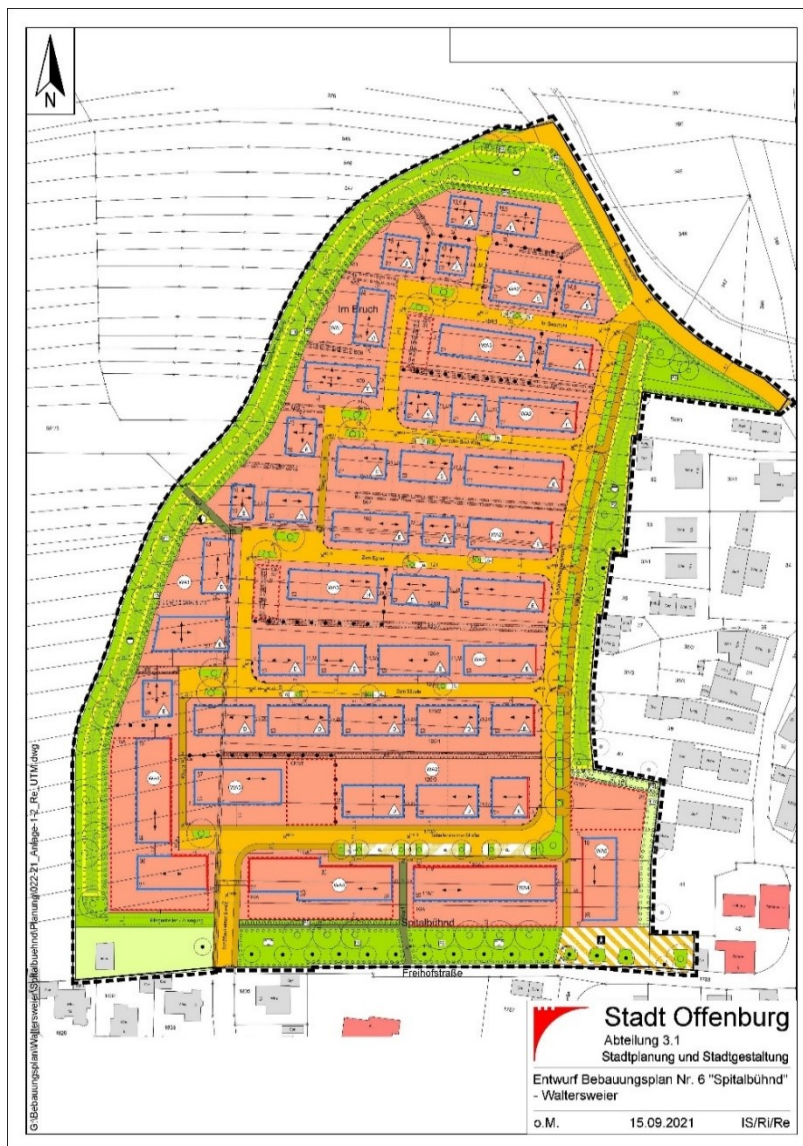
Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

Bevor es zur Unterschrift der vertraglichen Vereinbarungen kommen kann, muss die Umplanung der Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünanlagen abgeschlossen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst und überarbeitet sein. Die Umplanung macht auch einen erneuten Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Offenlage des Bebauungsplans erforderlich.



Entwurf Bebauungsplan Nr. 6 „Spitalbühnd“ – Waltersweier (ohne Umplanung)



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

## In der Jäuch, Offenburg-Elgersweier

Nach Überarbeitung der Entwässerungsplanung, mit dem Ziel das Regenwasser in Mulden zu versickern, wurden erneut Gespräche mit einzelnen Eigentümern erforderlich. Teilweise gestalten sich diese Gespräche schwierig und konnten noch nicht final abgeschlossen werden.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen liegen auf der Gemarkung Zunsweier und sind derzeit noch verpachtet. Nach Kündigung der Pachtverträge könnte mit den Ausgleichsmaßnahmen frühestens im November 2023 begonnen werden. In diesem Zuge könnte auch mit den Bauarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet begonnen werden.

Die Städtebaulichen Verträge sind bereits vorbereitet und mit dem Erschließungsausschuss abgestimmt, können allerdings erst unterzeichnet werden, wenn alle Eigentümergespräche mit entsprechender Zustimmung abgeschlossen sind.



Städtebaulicher Entwurf, In der Jäuch, Elgersweier

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Röhler, Hannah Feuerlein, Leon Moschitz, Silke	Tel. Nr.: 82-2573	Datum: 23.01.2023
---	---	----------------------	----------------------

---

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

---

## In den Matten II, Offenburg-Bohlsbach

Für das Baugebiet „In den Matten II“ in Bohlsbach wurden im Jahr 2021 bereits die folgenden Beschlüsse gefasst: Vorkaufsrechtssatzung (Drucksache-Nr. 220/20), SIO-Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets (Drucksache-Nr.075/21) und SIO-Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets (Drucksache-Nr. 116/21).

Da der angestrebte und erforderliche Grunderwerb von mindestens 2,7 ha nicht erreicht werden konnte, um die beschlossenen Rahmenbedingungen sicher umsetzen zu können, bedurfte es einer Abstimmung zum weiteren Vorgehen. Mit der Drucksache-Nr. 143/22 „SIO-Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik und Anwendung im zukünftigen Baugebiet „In den Matten II“ in Bohlsbach hat der Gemeinderat beschlossen, dass in allen zukünftigen Baugebieten, einschließlich dem Baugebiet „In den Matten II“, von der Stadt ein Anteil von mindestens 25 % der Fläche von jedem Grundstück zum Preis von Bauerwartungsland erworben wird.

Folgende Schritte stehen nun an:

- Eigentümerversammlung zum Grunderwerb mit den festgelegten Rahmenbedingungen (März 2023)
- Abfrage der grundsätzlichen Teilnahmebereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer unter den Bedingungen der aktiven Liegenschaftspolitik
- Wenn eine vollständige Zusage vorliegt, wird mit dem Ankauf gestartet. Für den Ankauf ist ein Zeitraum von einem Jahr vorgesehen.
- Ist der Ankauf nach 12 Monaten vollumfänglich erfolgt, erfolgen anschließend die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs, die Bauleitplanung und das Bodenordnungsverfahren einschl. städtebaulichem Vertrag.
- Sollte der vollumfängliche Ankauf nicht gelingen, wird die Entwicklung des Baugebiets zurückgestellt bzw. es wird geprüft, ob ggf. eine Quartiersentwicklung mit einem geänderten Gebietszuschnitt möglich ist oder ob alternativ die Voraussetzungen zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

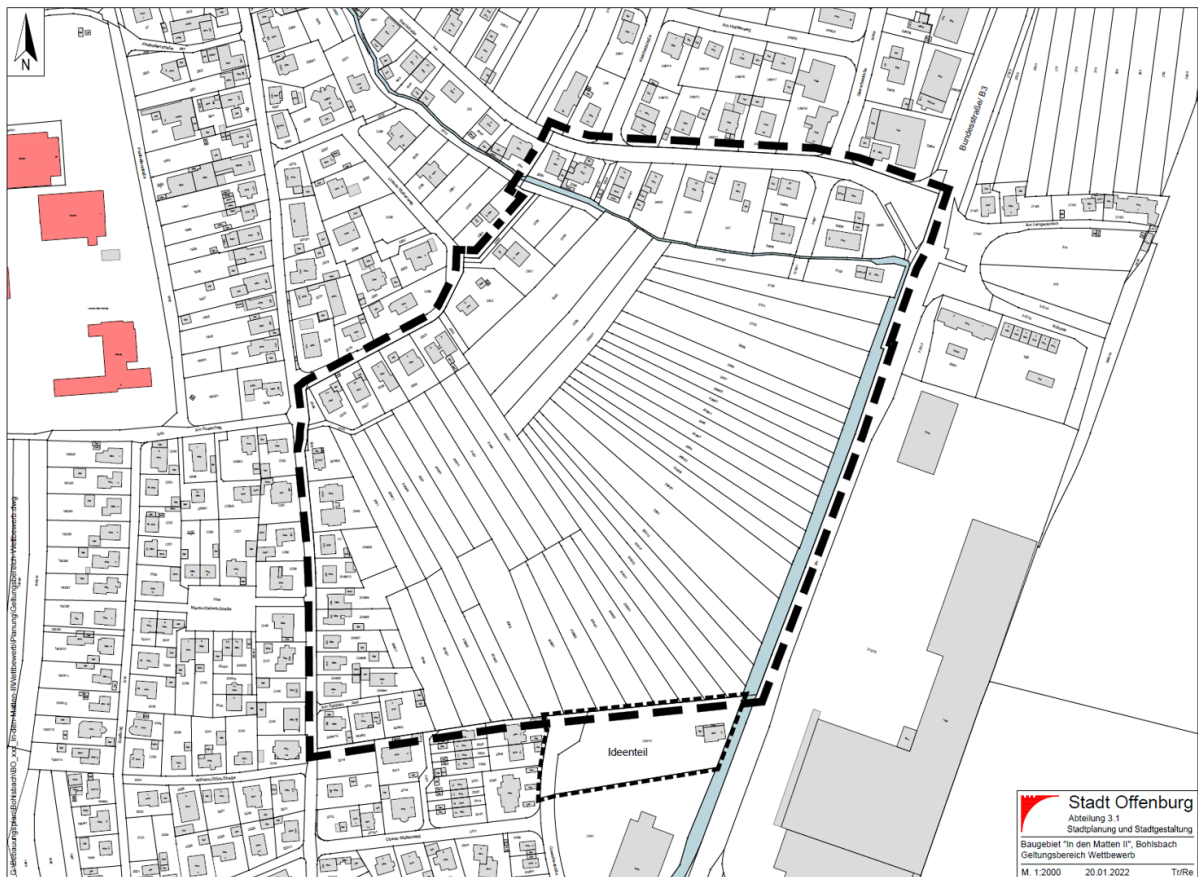
Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete



Vorschlag für die Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes „In den Matten II“ - Bohlsbach

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

## Schleichgässchen 2, Offenburg-Rammersweier

Im Anschluss an die erste Eigentümerversammlung wurde die Teilnahmebereitschaft der beteiligten EigentümerInnen an der geplanten Baugebietsentwicklung abgefragt. Aufgrund der Nicht-Teilnahmebereitschaft von FlurstückseigentümerInnen der südlich gelegenen Flurstücke wird das geplante Baugebiet „Schleichgässchen 2“ verkleinert und die Teilflächen bzw. Grundstücke im südlichen Bereich herausgenommen. Diese Flurstücke werden in der baulichen Entwicklung nicht weiter berücksichtigt und das städtebauliche Konzept entsprechend angepasst.



Erschließungskonzept „Schleichgässchen 2“ - Rammersweier 2005

Zur Vorbereitung der Baugebietsentwicklung fanden Untersuchungen zum Artenschutz und des Baugrunds statt. Der Städtebauliche Entwurf sowie das Entwässerungskonzept für „Schleichgässchen 2“ werden erarbeitet, sodass anschließend das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden kann.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Röhler, Hannah Feuerlein, Leon Moschitz, Silke	Tel. Nr.: 82-2573	Datum: 23.01.2023
---	---	----------------------	----------------------

---

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

---

## Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (PIIB)

„SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ stellt eine Ergänzung zu der bisher – aufgrund der dort höheren Zahl realisierbarer Wohnungen – präferierten Entwicklung größerer Flächen dar. Somit können kleinere Innenentwicklungspotentiale innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, für die ein konkretes Realisierungsinteresse besteht, besser genutzt werden.

Der erste Turnus des Programms, der im März 2021 gestartet wurde, beinhaltet elf Bauplätze auf vier SIO-Flächen in der Oststadt, Rammersweier und Zell-Weierbach, die – aufgrund der räumlichen Nähe zweier Verfahren – in drei Bebauungsplänen bearbeitet werden konnten. Nach der Offenlage im Frühsommer 2022 konnten die Satzungsbeschlüsse bereits im Herbst 2022 in den Ortschaftsräten von Rammersweier und Zell-Weierbach sowie im Planungsausschuss mit positivem Tenor vorbereitet werden. Die Vorlage des Satzungsbeschlusses im Gemeinderat wird voraussichtlich im Frühling 2023 erfolgen, da dies erst mit Abschluss der städtebaulichen Verträge vorgenommen wird.

Für das 2. Halbjahr 2023 ist der Start des zweiten Projektturnus durch die Fassung des Aufstellungsbeschlusses der hierin enthaltenen Bebauungspläne vorgesehen. Aktuell sind fünf Potentialflächen in der engeren Abstimmung.

### 3. Vorgehensweise und Zeitplan für die zukünftige Flächenpriorisierung

In 2024 ist geplant, dem Gemeinderat eine Beschlussvorlage vorzulegen, welche der im aktuellen Flächennutzungsplan noch verbleibenden Entwicklungsflächen für die zukünftige Baulandentwicklung ab 2026 priorisiert werden sollen. Weiter soll im Rahmen der in den nächsten Jahren geplanten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft werden, ob und in welchem Umfang die Erforderlichkeit besteht, darüber hinaus weitere Wohnbauflächen auszuweisen und welche Möglichkeiten dafür bestehen.

In Vorbereitung dieser Festlegungen soll der Wohnraumbedarf in Offenburg fortgeschrieben bzw. neu ermittelt werden. Eine wichtige Grundlage hierfür stellen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 dar. Diese sollen den Kommunen frühestens im November 2023 zur Verfügung gestellt werden. Zudem sollen zwischen 2023 und dem 2. Quartal 2024 weitere quantitative und qualitative Analysen zu Bedarf und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet bzw. in Auftrag gegeben werden. Dies stellt eine Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2015 dar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

## 4. Neue zeitliche Einordnung der bereits geplanten Gebietsentwicklungen

Aus der Vorlage 161/19 „Bauen und Wohnen in der Stadt – zusammenfassender Bericht 2019“ geht die aktuelle Priorisierung inklusive zeitliche Einordnung hervor. Die Priorisierung der Gebiete lautet wie folgt:

### Ab 2018:

510-03 Bühl, Seemättle/Krestenweg  
170-01 Weststadt, Kolping-, Burda-, Senefeldstraße

### Ab 2019:

410-05 Elgersweier, In der Jäuch, ehemals Hinter den Gärten 1 B

### Ab 2020:

130-04 Nordoststadt, Firmengelände Kirsch  
210-05 Bohlsbach, In den Matten II

### Ab 2021:

310-01 Rammersweier, Schleichgässchen 2

### Ab 2022:

170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch  
510-04 Bühl, Gebietsentwicklung aus dem Rahmenplan, östlich der B33

### Ab 2024:

160-01 Südweststadt, Uffhofen Nord  
420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße / Mittelfeld  
530-02 Weier, Obere Matten

Durch die Bindung personeller Kapazitäten in anderen Projekten sowie eine zeitliche Verzögerung durch teilweise schwierige Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in den Baugebieten, kam es zu Verzögerungen der Baulandbereitstellung in einzelnen Gebieten. Eine erfolgreiche Baulandbereitstellung nach dem Offenburger Baulandmodell setzt die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer voraus.

Da diese aktuell nicht in allen Gebieten vorliegt, beschäftigt sich die Verwaltung neben den bis 2022 priorisierten Gebieten auch noch mit der Baulandbereitstellung in Waltersweier (Baugebiet Spitalbühnd) und in Bohlsbach (In den Matten II).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:  
Röhler, Hannah  
Feuerlein, Leon  
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:  
82-2573

Datum:  
23.01.2023

Betreff: SIO - Bericht zu den Gebietsentwicklungen 2022 und Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

Durch die Bindung von personellen Kapazitäten in den Baulandprojekten bis 2022 inkl. dem Baugebiet „Spitalbühnd“ in Waltersweier und „In den Matten II“ in Bohlsbach konnten die Gebiete, die für 2022 priorisiert waren, noch nicht begonnen werden.

Im Folgenden wird ein Vorschlag erarbeitet, wie mit der Priorisierung der Gebiete ab 2022 umgegangen werden soll.

Die Gebiete „Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch“ und „Bühl, Gebietsentwicklung aus dem Rahmenplan, östlich der B33“ waren ab dem Jahr 2022 für eine Entwicklung vorgesehen. Im fortgeschriebenen Zeitplan ist der Beginn der Entwicklung in der Weststadt ab Mitte 2023 vorgesehen. Mit der Entwicklung in Bühl soll ab Ende 2023 begonnen werden. Mit Beginn der Arbeiten werden mit den Vorbereitungen für die Gebietsentwicklungen begonnen und die nötigen Erhebungen durchgeführt. Insbesondere die Baugebietsentwicklung in Bühl, östlich der B33, soll unter Berücksichtigung der Eigentümergespräche im Baugebiet „In den Matten II“, Bohlsbach durchgeführt werden. Der Entwicklungsbeginn für die 3 Gebiete „Südweststadt, Uffhofen Nord“, „Zunsweier, Furtwänglerstraße / Mittelfeld“ und „Weier, Obere Matten“ wird von 2024 auf 2026 verschoben. Im Jahr 2024 steht dann eine entsprechende Neupriorisierung der Gebietsentwicklungen an, in die die drei genannten Gebiete ab 2026 einbezogen werden sollen.

## Ab Mitte 2023:

170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch

## Ab Ende 2023:

510-04 Bühl, Gebietsentwicklung aus dem Rahmenplan, östlich der B33

## Ab 2026

160-01 Südweststadt, Uffhofen Nord  
420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße / Mittelfeld  
530-02 Weier, Obere Matten

Die Zeitliche Einordnung und räumliche Verortung kann der Anlage 1 entnommen werden.