

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

-
1. Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	09.10.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Offenburg nimmt auch in der Zukunft seine raumordnerische Aufgabe als Oberzentrum am Schnittpunkt von Entwicklungsachsen aktiv wahr und stellt für die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen Flächen zur Verfügung.
2. Im Sinne einer verantwortungsbewussten Bedarfsvorsorge sind daher Möglichkeiten zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg planerisch weiter auszuarbeiten.
3. Die erste Konzeptskizze zur Entwicklung des Gewanns Königswaldfeld und Umgebung wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Konzeptskizze zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan weiter zu entwickeln, sich hierzu im Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg mit den Nachbargemeinden Hohberg und Schutterwald abzustimmen sowie die Bürgervereine und die Öffentlichkeit zu beteiligen. Dem Gemeinderat ist im Anschluss erneut zu berichten.
5. Im Rahmenplan ist zu berücksichtigen, dass eine Umsetzung bedarfsorientiert abschnittsweise erfolgen kann.
6. Im Rahmenplan sind weiter folgende Punkte zu berücksichtigen:
 - Erhalt eines Grünstreifens zwischen Gewerbeflächen und den Stadtteilen Hildboltsweier und Uffhofen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan
 - Durchgrünung des Gebiets (Freiräume und Vernetzung) und der Baugrundstücke (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung)
 - Optimale Fuß- und Radwegvernetzung und attraktive Anbindung an den ÖPNV
 - Einholung eines Fachgutachtens zur Berücksichtigung stadtklimatischer Fragestellungen (z.B. Kaltluftentstehung)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

- Entwicklung eines energetischen Konzepts unter besonderer Berücksichtigung der erneuerbaren Energien
- Möglichst geringe Verkehrsbelastung der angrenzenden Stadtteile und Ortschaften
- Freihaltung der möglichen Südzubringer-Trasse V3 von Bebauung

7. Über die Umsetzung einzelner Abschnitte ist erst nach der Fertigstellung des Rahmenkonzepts unter Berücksichtigung der dann bestehenden Bedarfssituation und der Grundstücksverfügbarkeit zu entscheiden.

8. Die Nutzung des Sonderlandeplatzes soll aufrechterhalten werden, so lange der Planungsprozess läuft und die Aufgabe nicht zwingend erforderlich ist.

9. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg abzustimmen, wie künftig das Zweckverbandsgebiet abzugrenzen ist bzw. wie weit der Umgriff gefasst werden soll, und welche Rahmenbedingungen hierfür anzusetzen sind.

10. Die Verwaltung wird beauftragt, in den bestehenden Gewerbegebieten Möglichkeiten zur Förderung der Reaktivierung und Nutzungsintensivierung nicht oder wenig genutzter Gewerbegrundstücke und zur Förderung einer ökologischen Aufwertung und Entsiegelung zu prüfen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Der Gemeinderat hat in den letzten Monaten wiederholt zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg beraten. Die Verwaltung hat dabei eine Gewerbeflächenentwicklung insbesondere auf dem heutigen Sonderlandeplatzareal empfohlen.

In einer Gemeinderatsklausur am 22.04.2023 wurden hierzu unterschiedliche Interessengruppen angehört, wie die Nutzer des Sonderlandeplatzes, die Industrie- und Handelskammer, die Hochschule, Umweltverbände und Bürgervereine der unmittelbar angrenzenden Stadtteile, und die mit einer Gewerbeflächenentwicklung verbundenen Fragestellungen inhaltlich vertieft.

Die Verwaltung hat die Ergebnisse der Gemeinderatsklausur ausgewertet und legt mit dieser Beschlussvorlage eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen vor.

Offenburg ist im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg als Oberzentrum am Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen definiert. Oberzentren haben gemäß Landesentwicklungsplan die Aufgabe, jeweils einen Einzugsbereich mit mehreren hunderttausend Einwohnern mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu versorgen. Auch soll gemäß Landesentwicklungsplan die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen konzentriert werden.

Zur Wahrnehmung dieser landesplanerisch definierten Aufgabe und im Sinne einer verantwortungsbewussten Bedarfsvorsorge ist daher zu empfehlen, Möglichkeiten zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg planerisch weiter auszuarbeiten.

Die Verwaltung legt daher mit dieser Vorlage eine erste städtebaulich-freiraumplanerische Konzeptskizze zur künftigen Entwicklung des Gewanns Königswaldfeld und Umgebung zur Kenntnisnahme vor. Wegen der engen räumlichen Verflechtung stellt die Konzeptskizze auch angrenzende Flächen auf Nachbargemarkungen dar. Neben einer möglichen ersten Entwicklungsphase (s. Anlage 2.1 zur Beschlussvorlage) wird auch eine Perspektive für eine denkbare langfristige, weiterreichende Entwicklung des Areals aufgezeigt (s. Anlage 2.2), und beide Plandarstellungen werden, ausgehend von der diesbezüglichen Resolution des Gemeinderats der Stadt Offenburg aus dem Januar 2023, mit der Trassenvariante 3 des „Südzubringers“ überlagert (s. Anlagen 3.1 und 3.2)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Es ist zu empfehlen, diese Konzeptskizze zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan weiter zu entwickeln, sich hierzu im Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg mit den Nachbargemeinden Hohberg und Schutterwald abzustimmen sowie die Bürgervereine und die Öffentlichkeit zu beteiligen. Dem Gemeinderat soll dann im Anschluss erneut berichtet werden.

In der Konzeptskizze sind bereits verschiedene Punkte aus der Anhörung und Diskussion im Rahmen der Gemeinderatsklausur berücksichtigt. Bei der weiteren Bearbeitung zum Rahmenplan sollen diese und weitere Punkte weiter vertieft und berücksichtigt werden:

- Eine Umsetzung soll bedarfsorientiert abschnittsweise erfolgen können.
- Erhalt eines Grünstreifens zwischen Gewerbeflächen sowie den Stadtteilen Hildboltsweier und Uffhofen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan
- Durchgrünung des Gebiets und der Baugrundstücke (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung)
- Optimale Fuß- und Radwegvernetzung und attraktive Anbindung an den ÖPNV
- Einholung eines Fachgutachtens zur Berücksichtigung stadtklimatischer Fragestellungen (z.B. Kaltluftentstehung)
- Entwicklung eines energetischen Konzepts unter besonderer Berücksichtigung der erneuerbaren Energien
- Möglichst geringe Verkehrsbelastung der angrenzenden Stadtteile und Ortschaften
- Freihaltung der möglichen Südzubringer-Trasse V3 von Bebauung

Unter Aufnahme der Diskussion in der Gemeinderatsklausur empfiehlt die Verwaltung, über die Umsetzung einzelner Abschnitte erst nach der Fertigstellung des Rahmenkonzepts unter Berücksichtigung der dann bestehenden Bedarfssituation und der Grundstücksverfügbarkeit zu entscheiden.

So lange der Planungsprozess läuft und die Aufgabe nicht zwingend erforderlich ist, kann dann auch die bisherige Nutzung des Sonderlandeplatzes aufrechterhalten werden.

Flächen im Bereich des Gewanns Königswaldfeld sind heute teilweise Bestandteil des Zweckverbandsgebiets des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg. Eine vertiefte Prüfung und Abstimmung ist daher sinnvoll, wie künftig das Zweckverbandsgebiet abzugrenzen ist und welche Rahmenbedingungen hierfür anzusetzen sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Unter Aufnahme der Diskussion in der Gemeinderatsklausur empfiehlt die Verwaltung weiter, in den bestehenden Gewerbegebieten Möglichkeiten zur Förderung der Reaktivierung und Nutzungsintensivierung nicht oder wenig genutzter Gewerbegrundstücke und zur Förderung einer ökologischen Aufwertung und Entsiegelung zu prüfen.

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. Sachstand

3.1 Flächennutzungsplan und Gewerbeflächenpotentialanalyse

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.

Mit der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung im Jahr 2009 wurden durch Beschluss des Gemeinderats und des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft die auf den Gemarkungen von Offenburg, Hohberg und Schutterwald für den Gewerbepark 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 Gewerbe-parks wurde teilweise auf dem Nordende des Flugplatzes angeordnet (s. Anlage 1).

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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.09.2023
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

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. der Umfang an zusammenhängender Fläche, die Eigentumsituation und die dadurch gegebene Verfügbarkeit. Die Gewerbeflächenpotentialstudie empfiehlt weiter, eine Einbeziehung weiterer Flächen des Flugplatzes zu prüfen.

Der Gemeinderat hat am 11.04.2022 der Verwaltung entsprechende Arbeitsaufträge erteilt.

Mit der Beschlussvorlage Nr. 179/22 hat die Verwaltung empfohlen, den Betrieb des Sonderlandeplatzes aufzugeben. Zu den hierzu bestehenden Rückfragen aus den Fraktionen hat die Verwaltung in der Gemeinderatssitzung am 30.01.2023 geantwortet.

In Abstimmung mit den Fraktionen des Gemeinderats wurde zur weiteren inhaltlichen Vertiefung des Themas eine Gemeinderatsklausur angesetzt.

3.2 Gemeinderatsklausur am 22.04.2023

In der Gemeinderatsklausur am 22.04.2023 zur Gewerbeflächenentwicklung hat der Gemeinderat das Thema inhaltlich weiter vertieft.

In der Gemeinderatsklausur wurde unterschiedlichen Interessengruppen die Möglichkeit gegeben, ihre Sichtweise darzustellen.

Die Vertreter der Fliegergruppe Offenburg sprachen sich für einen Erhalt des Sonderlandeplatzes aus. Sie verweist auf die funktionierenden und etablierten Vereinsstrukturen. Der Verein führt Jugendarbeit durch und legt damit Grundlagen für eine mögliche spätere Berufswahl im Luftfahrtbereich. Mitglieder der Fliegergruppe können Erfolge im Luftsport vorweisen oder haben ihre Flugzeuge selbst gebaut. Die Fliegergruppe verweist auch auf die ökologische Wertigkeit des Flugplatzes und auf weitere Nutzer wie die Bundespolizei, die auf dem Flugplatz bei Bedarf mit Hubschraubern einen Tankstopp einlegt.

Auch der Vertreter der Hagelabwehr Ortenau e.V. und der Vertreter der BI Pro Flugplatz sprachen sich für einen Erhalt des Flugplatzes aus. Für die Hagelabwehr ist der Sonderlandeplatz besonders geeignet, da auf Grund des geringen Flugbetriebs kurz-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

fristig gestartet werden kann und Einsatzgebiete in der Ortenau schnell erreicht werden können.

Der Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein betonte mit Blick auf die Bedeutung der heimischen Wirtschaft für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen, Steueraufkommen und Wohlstand die Notwendigkeit einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung vor Ort. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist aus Sicht der IHK eine wichtige Voraussetzung, um expandierenden Betrieben mit Wachstumsperspektiven die notwendigen Entwicklungsspielräume zu bieten und Abwanderungen zu vermeiden. Der Fokus muss dabei künftig verstärkt auf eine nachhaltige, ökologisch orientierte Gewerbeflächenentwicklung gelegt werden. Mit Blick auf einen unternehmensseitig sich mitunter rasch entwickelnden Flächenbedarf ist es wichtig, möglichst kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen bereitzustellen und anbieten zu können.

Ebenso äußerte sich der Rektor der Hochschule Offenburg. In Offenburg und der Region ist eine Vielzahl innovativer Unternehmen ansässig, mit denen die Hochschule aufgrund ihrer praxis- und anwendungsorientierten Ausrichtung in Forschung und Lehre eng zusammenarbeitet. Die Hochschule profitiert von dieser Zusammenarbeit erheblich. Umgekehrt sind die Absolventen der Hochschule für diese Unternehmen von hoher Bedeutung mit Blick auf den Bedarf an qualifizierten Fachkräften. Die Entwicklung nachhaltiger Gewerbeflächen ist aus Sicht der Hochschule eine wichtige Voraussetzung, um insbesondere auch diese innovativen, nachhaltigen Unternehmen mit Flächenbedarf am Standort halten und Zukunftsperspektiven bieten zu können.

Die Vertreter der Umweltverbände BUND und NABU sprachen den Klimawandel und den Rückgang der Biodiversität an. Sie sahen den Flächenverbrauch generell kritisch und sprachen sich hierbei für Nachhaltigkeit im Sinne von Effizienz, Konsistenz und Suffizienz aus. Kritisch angesprochen wurde, dass teils Gewerbefläche durch Parkplätze belegt wird. Angesprochen wurden folgende Lösungsansätze: Industriebrachen und Leerstände systematisch erfassen, in die Höhe erweitern statt in die Breite, anzusiedelndes Gewerbe gezielt auswählen. Die angedachte Gewerbefläche im Bereich Königswaldfeld sahen die Vertreter der Umweltverbände als naturschutzfachlich hochwertig, konflikträchtig und übertrieben groß an.

Die Vertreter der Bürgervereine der unmittelbar angrenzenden Stadtteile Hildboltsweier und Uffhofen hatten Bedenken gegen eine Gewerbeflächenentwicklung. Sie befürchteten eine mögliche Beeinflussung des bestehenden Mikroklimas (Aufheizung) durch Bebauung und Versiegelung, mögliche Emissionen (Lärm, Geruch, Giftstoffe) und zusätzlichen Verkehr, und hierdurch eine Verschlechterung der Lebens-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

qualität. Sie sprachen sich für den Erhalt der heutigen Wiesenflächen aus ökologischen Gründen aus.

Für den Fall, dass doch eine Gewerbeflächenentwicklung stattfindet, erwarten die Vertreter der Bürgervereine eine Einbindung in die Planung und sehen die Berücksichtigung folgender Punkte als erforderlich an:

- Maßnahmen zur Reduktion der sommerlichen Aufheizung
- Begrünung aller Dachflächen und aller fensterlosen Wandflächen.
- Ein vorgegebenes Mindestmaß an Grünflächen und Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche auf den Gewerbegrundstücken
- Erhalt des im Flächennutzungsplan eingetragenen Grünstreifens als Ausgleichsfläche um das Gewerbegebiet als Schutzstreifen zur Wohnbebauung und parkähnliche Bepflanzung dieses Grünstreifens (Ausgleichsfläche mit großwüchsigen Hochstammbäumen)
- Dauerhafte und nachhaltige Pflege der Grün- und Ausgleichsflächen
- Alle Erschließungsstraßen ohne Stellplätze mit beidseitig breiten und mit Alleebäumen bepflanzten Grünstreifen sowie von der Straße abgesetzten Rad- und Gehwegen (Gestaltung wie Kreuzwegstraße im Industriegebiet Elgersweier)
- Verträgliche Verkehrsanbindung, keine Ansiedlung von verkehrsintensiven Unternehmen. Keine Speditionen, Paketdienste, Logistik, etc.
- Zusätzliche Verkehrsanbindung vom Industriegebiet Elgersweier herkommend
- Optimale Fuß- und Radwegvernetzung
- Attraktive Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Im Anschluss an den Vortrag der verschiedenen Interessengruppen wurden in der Klausur die Fragestellungen in Arbeitsgruppen durch die teilnehmenden Stadträtinnen und Stadträte gemeinsam mit der Verwaltung erörtert.

Die Verwaltung hat im Anschluss unter Berücksichtigung der Inhalte und Ergebnisse der Klausur die nachfolgende Empfehlung zum weiteren Vorgehen entwickelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

4. Weiteres Vorgehen

4.1 Raumordnerische Aufgabe Offenburgs als Oberzentrum

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) als grundlegendem raumordnerischen Planwerk des Landes ist die Stadt Offenburg als Oberzentrum festgelegt (LEP Ziel 2.5.8).

Offenburg liegt weiter im Schnittpunkt mehrerer im Landesentwicklungsplan definierten Landesentwicklungsachsen (LEP Ziel 2.6.2 und Anhang).

- Offenburg – Lahr – Emmendingen – Freiburg
- Offenburg – Kehl (– Strasbourg)
- Offenburg – Achern – Bühl – Baden-Baden – Rastatt - Karlsruhe
- Offenburg – Haslach/Hausach/Wolfach – Villingen-Schwenningen

Oberzentren, so der Landesentwicklungsplan, sollen „die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern ... mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten“ (LEP Ziel 2.5.8).

Weiter sieht der Landesentwicklungsplan vor, dass „zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung ... die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert (wird). Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden“ (LEP Ziel 2.6.4). „Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren“ (LEP Ziel 2.2.3.2).

Mit dem Landesentwicklungsplan zielt das Land Baden-Württemberg zusammenfassend darauf ab, die Siedlungsentwicklung nicht überall in der Fläche gleichermaßen voranzutreiben, sondern vorzugsweise auf die zentralen Orte und Entwicklungsachsen mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung zu konzentrieren.

Der Landesentwicklungsplan weist somit Offenburg als an wichtigen Entwicklungsachsen gelegenen und besonders gut durch an den Schienenverkehr angebundenes Oberzentrum eine raumordnerische Aufgabe zu. Offenburg hat die Aufgabe, Flächen für wichtige öffentliche Einrichtungen (z.B. Gesundheit, Bildung, Justiz, öffentliche Verwaltung) zur Verfügung zu stellen wie auch Arbeitsplätze für die Region.

Diese raumordnerische Aufgabe ist auch in der Zukunft der Stadtentwicklung von Offenburg zu Grunde zu legen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

4.2 Grundsätzliche Zielsetzung der Gewerbeflächenentwicklung

Die Aufgabe Offenburgs als Gewerbestandort ist raumordnerisch im Landesentwicklungsplan und ebenso im Regionalplan definiert. Gleichzeitig erreichen die Verwaltung regelmäßig Anfragen nach Gewerbeflächen, häufig von ortsansässigen Unternehmen.

Um den Wirtschaftsstandort Offenburg auch in Zukunft zu sichern und zukunftsgerichtet weiter zu entwickeln, ist aus Sicht der Verwaltung zu empfehlen, Möglichkeiten zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg im Sinne einer verantwortungsbewussten Bedarfsvorsorge planerisch weiter auszuarbeiten.

4.3 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeptskizze zur Entwicklung des Gewanns Königswaldfeld und Umgebung

4.3.1 Aufgabenstellung

Die Gewerbeflächenpotentialanalyse (Beschlussvorlage Nr. 009/22) kam zum Ergebnis, dass vorzugsweise eine gewerbliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan bereits im Gewann Königswaldfeld für den Gewerbepark Raum Offenburg dargestellten Flächen zu empfehlen ist. Andere Flächen im Stadtgebiet sind hierfür weniger geeignet.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung am 11.04.2022 beauftragt, ein städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept für den Gesamtbereich zwischen Bundesstraße 3, Südring und Rheintalbahn auf Gemarkung Offenburg zu erstellen (Beschlussvorlage Nr. 009/22).

Unter Berücksichtigung der Inhalte und Ergebnisse der Gemeinderatsklausur hat die Verwaltung eine erste schematische städtebaulich-freiraumplanerische Konzeptskizze zur möglichen künftigen Entwicklung des Gewanns Königswaldfeld und Umgebung erstellt (s. Anlagen 2.1 und 2.2). Die Skizze dient der Veranschaulichung der wesentlichen Leitideen und vorliegenden Rahmenbedingungen. Dabei ist eine Entwicklung in mehreren Phasen zu Grunde gelegt. Die genaue räumliche und städtebauliche Ausformulierung bedarf der weiteren Vertiefung, u.a. auch abhängig von der Einholung notwendiger Gutachten zu verschiedenen Fachbelangen. Nachfolgend wird die Konzeptskizze genauer erläutert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.09.2023
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

4.3.2 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet der Konzeptskizze umfasst den Gesamtbereich zwischen Bundesstraße 3, Südring und Rheintalbahn. Sie fokussiert sich damit auf das Gewann Königswaldfeld mit den im Flächennutzungsplan dargestellten möglichen gewerblichen Entwicklungsflächen und das Areal des Sonderlandeplatzes. Angrenzende Bereiche sind einbezogen, um die Verbindung des Gebiets mit der umgebenden Landschaft und seine Eingrünung wie auch die Anbindung und Vernetzung, insbesondere für den Rad- und Fußverkehr, zu bearbeiten und darzustellen.

Im Bereich des Gewerbeparks grenzen die Entwicklungsflächen auf den Gemarkungen von Offenburg und Hohberg eng aneinander. Eine gemeinsame Entwicklung dieses Bereichs ist im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft vorbereitet worden und unter der Hoheit des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg vorgesehen.

Es ist daher notwendigerweise ein gemarkungsübergreifendes Gesamtkonzept erforderlich, wie diese Flächen aufeinander abgestimmt entwickelt werden können. Entsprechend wurden in die Konzeptskizze auch angrenzende Flächen auf Hohberger Gemarkung einbezogen. Die weiteren Planungen sind eng mit der Gemeinde Hohberg abzustimmen.

4.3.3 Planerische Aussagen der Konzeptskizze

Die Konzeptskizze für das Gewann Königswaldfeld und umgebende Flächen in einem räumlichen Umgriff von ca. 2 km² auf den Gemarkungen Offenburg und Hofweier (Anlagen 2.1 und 2.2) formuliert eine Leitidee für die dort anvisierte Entwicklung von Gewerbe, Freiraum und den Bestandsnutzungen, aufgegliedert in folgende Ziele:

- Die Schaffung hochwertiger Gewerbeflächen in einem Gesamtzusammenhang für eine langfristige Bevorratung und stufenweise Umsetzung als aktive Flächenreserve,
- die Aufwertung und Vernetzung der Frei- und Grünräume, insbesondere im Hinblick auf die umgebenden Stadtteile, unter Erhalt ihrer ökologischen Qualität und Berücksichtigung klimatischer Anforderungen,
- eine leistungsfähige, den gesamten Gewerbepark auf Gemarkung Offenburg und Hofweier verbindenden verkehrliche Erschließung insbesondere unter Berücksichtigung des ÖPNVs sowie des Rad- und Fußverkehrs sowie
- die Berücksichtigung der Planungen zum „Südzubringer“ (B 33 neu).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Das Layout der geplanten Gewerbeflächen umfasst die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für die Entwicklung des Gewebeparks Hoch³ dargestellten Gewerbeflächenreserven sowie das Areal des Sonderlandeplatzes (SLP) Offenburg.

Auf den Flächen im Norden und Osten mit räumlicher Nähe zur Wohnbebauung in Hildboltsweier bzw. Uffhofen ist eine Belegung mit emissionsarmen gewerblichen Nutzungen (z.B. Dienstleistungssektor) sinnvoll. Der südwestliche Bereich östlich des Königswalds und des Königswaldsees, der jedoch erst in einem längerfristigen Zeithorizont für eine Entwicklung angedacht ist, ist am Übergang zwischen Gewerbegebiet und Landschaft, besonders für eine aufgelockerte Bebauung mit hochwertigen Freiräumen geeignet. Hier sind, neben hochwertigen Gewerbeflächen mit einem Mehrwert für die Beschäftigten, auch das Angebot des Gewebeparks flankierende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Freizeit vorstellbar.

Die Freiraumplanung zielt zum einen auf den Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Potentiale und zum anderen auf die Schaffung grüner Verbindungen im Gebiet sowie in die angrenzenden Stadtteile und den Landschaftsraum.

Die nördlich des Königswaldsee gelegene Kleingartenanlage Stockfeld soll unverändert erhalten bleiben. Ebenso sollen die Vereinsnutzungen nördlich des Königswalds fortgeführt und in das Gesamtkonzept integriert werden. Zusätzliche Kleingärten könnten möglicherweise in geplanten Grünkorridoren besonders im Osten des Gebiets angelegt werden. Die Erholungsfunktionen von Königswald und Königswaldsee sollen ebenfalls erhalten bleiben, Weiterentwicklungen wären denkbar.

Das Plangebiet befindet sich heute in einer „Insellage“ aufgrund der von drei Seiten umgebenden Verkehrsinfrastrukturen (B 3/33, Südring, Rheintalbahn) als auch des Sonderlandeplatzes, die alle über eine hohe Barrierewirkung im Raum verfügen. Die vorhandenen Qualitäten des westlichen Plangebiets (Kleingarten- und Vereinsflächen, Wald und Königswaldsee) sind somit gerade für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Uffhofen und Hildboltsweier schwer erreichbar. Ziel des grünen Rasters im Bereich der Gewerbeflächen ist, hier das Gebiet in den Stadt- und Landschaftskörper zu integrieren und eine Durchlässigkeit zu schaffen, um die freiräumlichen Qualitäten im Westen des Plangebiets besser erreichbar und nutzbar zu machen. Aus einem isolierten Raum wird ein erlebbarer Stadtteil. Gleichzeitig sind solche Grünkorridore voraussichtlich auch aus Gesichtspunkten der Klimawandelanpassung sinnvoll und erforderlich.

Aktuell wird von Seiten des Regierungspräsidiums als Straßenbulasträgerin die Prüfung von drei verbleibenden Trassenvarianten zur Festlegung einer finalen Vorzugsvariante für den sog. „Südzubringer“ (offizielle Bezeichnung durch den Bund: Bun-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.09.2023
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

desstraße 33, Ortsumfahrung Elgersweier) vorangetrieben. Die vorliegenden Trassenführungen stellen dabei nicht den planerischen Endstand dar, sondern einen schematischen, aktuell zu prüfenden Verlauf der verschiedenen Varianten. Es kann hier somit noch zu Änderungen, auch beim Trassenverlauf der später auszuwählenden Vorzugsvariante, kommen. In der Konzeptskizze wurde deshalb entsprechend der Resolution des Offenburger Gemeinderates zum Verlauf des Südzubringers vom 30. Januar 2023 insbesondere die südlich der JVA Offenburg verlaufende Trassenvariante 3 als freizuhaltende Trasse berücksichtigt (s. Anlagen 3.1 und 3.2).

Die Hapterschließung des Gewerbeparks für den motorisierten Verkehr ist zunächst über die bestehenden Straßen Otto-Liliental-Straße, Am Flugplatz und Nikolaus-Fässler-Straße vorgesehen, die zum Teil auszubauen sind.

Hier wäre sinnvoll, auch eine Buslinie von Hildboltsweier bis zum Gewerbepark z.B. bis zum Wendekreis in der Straße Am Flugplatz zu verlängern, um den Gewerbepark gut mit dem öffentlichen Nahverkehr anzubinden.

Langfristig könnte die Hapterschließung für den motorisierten Verkehr über eine neue durchgehende Straße erfolgen, die vom Südring über die Straße Am Flugplatz bis zur aktuellen Einmündung der Nikolaus-Fässler-Straße in die B 3 verläuft und auf welcher die Führung einer Buslinie erfolgen kann.

Zur weiteren Verbesserung der ÖPNV-Anbindung im Gewerbepark wäre die auch im Masterplan Verkehr angesprochene Prüfung eines ergänzenden Bahnhalt punkts in Hildboltsweier am SCO-Sportplatz weiterführend.

Das vorhandene Netz an Rad- und Fußwegen soll erhalten und ausgebaut werden, um bestehende Fahrmöglichkeiten weiterhin zu gewährleisten und umweltfreundliche Verkehrsarten für den Weg zur Arbeit und zu fördern.

Wünschenswert wäre eine Ergänzung hinsichtlich der heute fehlenden Rad- und Fußwegverbindungen von Osten nach Westen. Das Gewann Königswaldfeld ist heute für Radfahrer und Fußgänger über eine Unterführung an das Gewerbegebiet Elgersweier angebunden. Eine direkte Anbindung für Radfahrer und Fußgänger nach Uffhofen besteht nicht, außer entlang des Südrings. Sinnvoll wäre daher die längerfristige Schaffung einer neuen Verbindung für Fußgänger und Radfahrer über die B3 hinweg nach Uffhofen etwa auf Höhe des Stadtteil- und Familienzentrums. Sie könnte als Über- oder Unterführung ausgebildet werden. Eine solche neue Unterführung wäre auch ein wichtiger Ersatz, falls die bestehende Unterführung zum Gewerbegebiet Elgersweier nach einem Bau des Südzubringers nicht mehr sinnvoll angeschlossen werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.09.2023
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

4.3.4 Bildung von Entwicklungsabschnitten

Unter Aufgreifen des in der Gemeinderatsklausur eingebrachten Anliegens berücksichtigt der Entwurf des städtebaulichen Rahmenkonzepts die Möglichkeit einer schrittweisen Entwicklung entsprechend der jeweiligen Bedarfssituation. Er sieht hierzu Entwicklungsabschnitte vor, die durch Grünzüge gegliedert werden (siehe Anlagen 2.1 und 2.2).

Erste Entwicklungsphase

Folgende Flächen sind Teil einer ersten, möglichen Entwicklungsphase (s. Anlage 2.1, sowie Anlage 3.1, mit Überlagerung durch die Trassenvariante 3 des Südzubringers):

- Teilfläche I, westlich der Otto-von-Lilienthalstraße, Gemarkung Offenburg (ca. 6 ha)
- Teilfläche II, Am Flugplatz Nord, Gemarkung Offenburg (ca. 5,5 ha)
- Teilfläche A, östlich der Otto-von-Lilienthalstraße, Gemarkung Offenburg (ca. 4,5 ha)
- Teilfläche B, westlich und nördlich der Isaak-Blum-Straße, Gemarkung Hofweier (ca. 7,5 ha).

Diese Flächen schließen sinnhaft an bestehende Siedlungsstrukturen und das Straßennetz an, weshalb sich der Gürtel der Flächen A, I und II im Norden und die Erweiterung des GRO Hohberg im Süden durch Fläche B als sinnhafte erste Phase einer weiteren Entwicklung des Gewerbeparks anbieten.

Die Flächen A und B könnten (unter Berücksichtigung gradueller Bauhöhenbeschränkungen) auch vor bzw. ohne Aufgabe des Sonderlandeplatzes gewerblich entwickelt werden. Auf diesen Flächen befindet sich jedoch ein größerer Teil der Grundstücke in Privateigentum. Voraussetzung für eine Entwicklung ist somit der vollständige Grunderwerb, der bisher nicht möglich war.

Die Flächen I und II befinden sich dagegen bereits heute im Eigentum des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg bzw. der Stadt Offenburg, so dass hier bereits aktuell die vollständige Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Jedoch ist in den Bereichen I und II die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung bei weiterlaufendem Betrieb des Sonderlandeplatzes in heutigem Umfang nicht gegeben. Auch bei einem Umbau des Flugplatzes (z.B. Verkürzung der Landebahn, Verlegung der Schwelle) bestünde auf Grund weiterhin bestehender Höhenbeschränkungen nur ein sehr begrenztes Entwicklungspotential (siehe Beschlussvorlage Nr. 179/22).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Insgesamt besteht in dieser ersten Entwicklungsphase auf den Flächen A, B, I und II ein Gesamtpotential von insgesamt ca. 24,5 ha Nettobauland Gewerbeflächen. Allerdings sind wie oben dargestellt gegenwärtig nicht alle Flächen gleichermaßen verfügbar.

Langfristige Entwicklung

In einer langfristig orientierten Perspektive, nach Abschluss der Entwicklung der Flächen in der ersten Phase, könnten bei einem entsprechenden Bedarf weitere Flächenpotentiale auf dem mittleren und südlichen Abschnitt des Sonderlandeplatzes, letzterer bereits auf Gemarkung Hofweier, sowie westlich des potentiellen Trassenverlaufs der Variante 3 des „Südzubringers“ entwickelt werden. Die Konzeption ist in Anlage 2.2 der Beschlussvorlage skizziert und wird in Anlage 3.2 mit der Trassenvariante 3 des Südzubringers überlagert.

Der mittlere und südliche Bereich des Sonderlandeplatzes befindet sich bereits flächendeckend im Eigentum der Stadt Offenburg, hier wäre jedoch die vollständige Aufgabe der fliegerischen Nutzung im Vorfeld zwingend erforderlich, um dort eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Im Bereich auf Gemarkung Hofweier östlich des Sonderlandeplatzes verfügt der Zweckverband aktuell wiederum nur über einen äußerst geringen Eigentumsanteil, so dass hier in erheblichem Maß Flächenakquise im Vorfeld weiterführender Entwicklungsschritte erforderlich werden würde.

Insgesamt ist eine Entwicklung aller Flächen auf dieser langfristigen Ebene erst nach einer Entscheidung über den Trassenverlauf des Südzubringers und einer planerischen Präzisierung der Trassenführung empfehlenswert, da hier Wechselwirkungen zu der möglichen verkehrlichen Erschließung der Flächen bestehen.

Die additiven Flächen für eine mögliche, langfristige Gebietsentwicklung für Gewerbe umfassen insgesamt weitere ca. 24 ha Nettobauland. Hierin liegt eine wichtige Flächenressource zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Prosperität von Stadt und Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in einem Zeitraum von 20 bis 30 Jahren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.09.2023
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

4.3.5 Berücksichtigung von Belangen und Beschlüssen im städtebaulichen Rahmenkonzept

Die Bürgervereine der unmittelbar angrenzenden Stadtteile Hildboltsweier und Uffhofen haben im Rahmen der Gemeinderatsklausur am 22.04.2023 verschiedene Anliegen eingebracht, die bei einer Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigt werden sollen (siehe oben unter Punkt 3.2).

Die Verwaltung hat die nachfolgenden Anliegen bereits im Entwurf des städtebaulichen Rahmenkonzepts berücksichtigt und empfiehlt, sie zusammenfassend durch einen Beschluss auch als Grundlage für die weitere Vertiefung der Planungen zu bestätigen:

- Erhalt eines Grünstreifens zwischen Gewerbeflächen und den Stadtteilen Hildboltsweier und Uffhofen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan
- Durchgrünung des Gebiets und der Baugrundstücke (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung)
- Optimale Fuß- und Radwegvernetzung und attraktive Anbindung an den ÖPNV

Weiter empfiehlt die Verwaltung, ein vertiefendes Fachgutachten zur Berücksichtigung stadtklimatischer Fragestellungen einzuholen und ein energetisches Konzept unter besonderer Berücksichtigung der erneuerbaren Energien erstellen zu lassen.

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 30.01.2023 auf Grund eines Fraktionsantrags eine Resolution zum Südzubringer beschlossen. Der Gemeinderat hat die vom Regierungspräsidium Freiburg noch in der Prüfung befindlichen Varianten für den Südzubringer V4, V4b und V7 abgelehnt und stattdessen eine alternative weiter südlich gelegene Trassenführung gefordert, idealerweise die V3.

Im Entwurf des städtebaulichen Rahmenkonzepts ist daher die Freihaltung der V3-Trasse berücksichtigt. In den Anlagen 3.1 und 3.2 ist dargestellt, wie sich die V3-Trasse in die Konzeptskizze einfügen würde.

Der Ortschaftsrat Elgersweier hat zum Südzubringer beraten. Es bestehen starke Bedenken, dass bei Verwirklichung der Variante 3 des Südzubringers eine Ausfahrt vorgesehen wird, die direkt auf die Nikolaus-Fässler-Straße in Hohberg führt. Die Befürchtung besteht, dass so zusätzliche Verkehre auf die daran anschließende Kreuzwegstraße und durch die Ortsmitte von Elgersweier gelenkt werden.

Zuständig für die Planung des Südzubringers als Bundesstraße (B33 neu) ist das

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens. Fachbehörden, darunter auch die Stadtverwaltung Offenburg, sind über ein begleitendes Gremium in die Planungen eingebunden.

Das Regierungspräsidium sieht nach dem aktuell bekannten Planungsstand bei der Trassenvariante V3 keine Ausfahrt von der B33 neu auf die Nikolaus-Fässler-Straße vor.

Sinnvollerweise wird nach einer Entscheidung des Regierungspräsidiums zur weiter zu verfolgenden Trassenvariante diese Fragestellung im Rahmen eines verkehrlichen Gesamtkonzepts abschließend zu prüfen sein. Ziel muss dabei sein, die Ortschaften und Stadteile möglichst gering mit Verkehr zu belasten. Die Verwaltung empfiehlt, dieses Ziel auch in der Beschlussfassung festzuhalten.

4.3.6 Weitere Vertiefung der Planungen

Die Konzeptskizze soll bei einer entsprechenden Beschlussfassung im Gemeinderat weiter zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan ausgearbeitet werden und im Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg und mit den Nachbargemeinden Hohberg und Schutterwald abgestimmt werden.

Weiter ist vorgesehen, hierzu die Bürgervereine und die Öffentlichkeit zu beteiligen. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat im Anschluss zum Ergebnis der Abstimmungen und der Beteiligung berichten.

4.4 Umsetzung von Entwicklungsabschnitten und Flugplatznutzung

Die Verwaltung empfiehlt, über die Umsetzung einzelner Abschnitte erst nach der Fertigstellung des städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplans unter Berücksichtigung der dann bestehenden Bedarfssituation und der Grundstücksverfügbarkeit zu entscheiden.

Die Flugplatznutzung kann aufrechterhalten werden, so lange der Planungsprozess läuft und die Aufgabe nicht zwingend erforderlich ist.

Während des Planungsprozesses können Fragestellungen der aktuellen Nutzung des Sonderlandeplatzes (z.B. Hagelflieger) und mögliche Alternativen vertieft untersucht werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Für eine vollständige Umsetzung aller in der Konzeptskizze dargestellten Entwicklungsabschnitte wäre die Aufgabe der Vorhaltung der Fläche des Sonderlandeplatzes für eine fliegerische Nutzung und die luftverkehrsrechtliche Entwidmung des Gesamtareals allerdings Voraussetzung.

4.5 Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg

4.5.1 Struktur und Verbandsgebiet des Zweckverbands

Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg wurde im Jahr 1998 durch die Stadt Offenburg und die Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald gegründet.

Die Stadt Offenburg hatte bereits damals als Oberzentrum am Schnittpunkt von Entwicklungsachsen die raumordnerische Aufgabe, Gewerbeflächen bereit zu stellen, verfügte aber bereits damals nur noch über wenige geeignete Flächen. Ziel war daher, Gewerbeflächen in einem interkommunalen Gewerbegebiet in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden zur Verfügung stellen zu können.

Die beteiligten Gemeinden haben sich verständigt, Gewerbeflächen im Verbandsgebiet des Zweckverbands zu entwickeln, welches Teile der Gemarkungen von Offenburg, Hohberg und Schutterwald umfasst.

In seinem Verbandsgebiet ist der Zweckverband u.a. als Planungsverband im Sinne von § 205 BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen und für die Erschließung zuständig.

Beschlussfassendes Gremium ist die Verbandsversammlung, in der Vertreter aller 5 Mitgliedsgemeinden mitwirken. Die Stimmen sind je Gemeinde einheitlich abzugeben. Die Stimmanteile stellen sich gemäß der Verbandssatzung wie folgt dar:

- Offenburg: 60 %
- Hohberg und Schutterwald: Je 15 %
- Durbach und Ortenberg: Je 5 %

Für einen Mehrheitsbeschluss sind 75 % der Stimmanteile erforderlich.

Der Zweckverband finanziert sich durch eigene Einnahmen. Ein darüberhinausgehender Finanzbedarf wäre durch eine Umlage bei den Mitgliedsgemeinden zu decken.

Von den Einnahmen aus der Gewerbesteuer und der Grundsteuer C erhält die jeweilige Markungsgemeinde 10 %. Die übrigen 90 % werden gemäß einem Schlüssel

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 01.09.2023
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

analog zu den Stimmanteilen auf die Mitgliedsgemeinden verteilt.

Bisher sind im Verbandsgebiet Gewerbeflächen auf den Gemarkungen von Hohberg und Schutterwald entwickelt. Auf der Gemarkung Offenburg wurde bisher nur die JVA angesiedelt, Gewerbeflächen sind noch nicht entwickelt.

4.5.2 Künftige Abgrenzung des Verbandsgebiets

Das Verbandsgebiet des Zweckverbands umfasst aktuell Flächen der Gemarkungen Offenburg, Hohberg und Schutterwald (siehe Anlage 5).

Der Sonderlandeplatz und z.T. auch angrenzende Flächen sind nicht Bestandteil des Verbandsgebiets. Vor einer Gewerbeflächenentwicklung in diesem Bereich erscheint eine Prüfung sinnvoll, wie künftig das Verbandsgebiet abgegrenzt werden soll und welche Rahmenbedingungen hierfür anzusetzen sind.

4.6 Möglichkeiten zur Förderung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete

Von Mitgliedern des Gemeinderats und von Interessenvertreterinnen in der Gemeinderatsklausur wurde wiederholt angesprochen, ob Möglichkeiten zur effizienteren Nutzung bestehender Gewerbegebiete in Offenburg bestehen und so die Erschließung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich vermieden oder zumindest verringert werden kann.

Auch aus Sicht der Verwaltung ist wünschenswert, dass bestehende Gewerbegrundstücke effizient genutzt werden und so mit dem knappen Gut Fläche verantwortungsbewusst umgegangen wird. So hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat Bebauungspläne angepasst, um höhere Geschosshöhen beispielsweise bei den Firmen Edeka und Markant zu ermöglichen.

Wenn Gewerbegrundstücke noch nicht mit der maximalen baurechtlich möglichen Intensität genutzt werden, kann dies unterschiedliche Gründe haben. So möchten Unternehmen verständlicherweise oft Entwicklungsreserven auf ihren Grundstücken vorhalten, um für zukünftige Anforderungen gewappnet zu sein. Nicht alle Unternehmen können z.B. für Produktionsprozesse sinnvoll und wirtschaftlich mehrgeschossige Gebäude nutzen.

In Einzelfällen kann allerdings auch ein fehlender Wille des Grundstückseigentümers bestehen, Grundstücke zeitnah einer baulichen Nutzung zuzuführen oder diese zu intensivieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Grundstücke in bestehenden Gewerbegebieten befinden sich in der Regel in Privateigentum. Die Stadt Offenburg hat auf diese Grundstücke daher keinen direkten Zugriff. Sie kann Privateigentümer nicht verpflichten, ein Grundstück z.B. einem ihr bekannten Unternehmen mit zusätzlichem Flächenbedarf zur Verfügung stellen.

Angesichts der akuten Gewerbeflächenknappheit erscheint es sinnvoll, hier erneut bzw. noch konkreter zu überprüfen, in welchem Umfang entwicklungsfähige Flächen bestehen und welche Instrumente eingesetzt werden können, um eine Entwicklung dieser Flächen zu fördern. Mögliche Instrumente können z.B. eine Beratung der Grundstückseigentümer oder in Einzelfällen auch ein Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt Offenburg sein. Geeignete Flächen können in einem Gewerbeflächenkataster für die Innenentwicklung erfasst werden.

Gleichzeitig ist wünschenswert, dass in bestehenden Gewerbegebieten eine ökologische Aufwertung und stärkere Begrünung erfolgt und Entsiegelungen von Teilflächen geprüft werden.

Die Zielsetzung, als Maßnahme zum ökologischen Ausgleich bzw. Klimawandelanpassungsmaßnahme verstärkt Entsiegelungsmaßnahmen im Siedlungsbereich durchzuführen, wurde wiederholt von Mitgliedern des Gemeinderats angesprochen.

Eine stärkere Begrünung kann je nach örtlicher Situation im öffentlichen Straßenraum oder angrenzend an Gebiete erfolgen. Die Baugrundstücke in Gewerbegebieten befinden sich im Regelfall in Privateigentum, so dass die Stadtverwaltung dort in erster Linie für eine Entsiegelung und Begrünung beraten und werben kann.

4.7 Zusammenfassung zum weiteren Vorgehen

Bei einer entsprechenden Beschlussfassung im Gemeinderat wird die Verwaltung die Konzeptskizze weiter zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan ausarbeiten und im Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg und mit den Nachbargemeinden Hohberg und Schutterwald abstimmen.

Weiter wird die Verwaltung hierzu die Bürgervereine und die Öffentlichkeit beteiligen.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat im Anschluss zum Ergebnis der Abstimmungen und der Beteiligung berichten.

Parallel wird die Verwaltung die weiteren in der Vorlage angesprochenen Aufgabenstellungen bearbeiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.09.2023

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Anlagen

1. Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan (Auszug)
2. Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeptskizze
 - 2.1 Mögliche erste Entwicklungsphase
 - 2.2 Perspektive einer langfristigen Entwicklung
3. Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeptskizze, überlagert mit der Trassenvariante V3 des Südzubringers gemäß der Planung des Regierungspräsidiums Freiburg
 - 3.1 Mögliche erste Entwicklungsphase
 - 3.2 Perspektive einer langfristigen Entwicklung
4. Eigentumsverhältnisse im Bereich Königswaldfeld und mögliche Entwicklungsabschnitte
5. Aktuelles Verbandsgebiet des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg