

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht
Fachbereich Zentrale Steue-
rung und Recht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

1. **Betreff:** Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	10.11.2025	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. **Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:**

Nein Ja

in voller Höhe teilweise

_____ €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 120.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.. 0 €
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 120.000 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.. _____ €
Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand wie folgt zur Kenntnis:

- 1.1 Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Fachgutachten zu Biototypen und zum Artenschutz sowie zu stadtklimatischen Fragestellungen und zum Energiekonzept für ein Gewerbegebiet im Bereich Königswaldfeld (Sonderlandeplatz) zur Kenntnis.
- 1.2 Der Gemeinderat nimmt dem Bericht zum Stand der Prüfung von Möglichkeiten der Reaktivierung und Nutzungsintensivierung nicht oder wenig genutzter Gewerbegrundstücke in bestehenden Gewerbegebieten zur Kenntnis.
- 1.3 Der Gemeinderat nimmt das planerisch weiter vertiefte städtebauliche Rahmenkonzept „Königswaldfeld“ (Anlage 1) und die ergänzend erstellte Variante des Rahmenkonzepts zur möglichen Entwicklung bei einem Erhalt des Sonderlandeplatzes (Anlage 2) zur Kenntnis.

2. Der Gemeinderat beschließt zu den vorliegenden Petitionen und zum Antrag der FBO-Fraktion:

- 2.1 Der Gemeinderat befasst sich mit den auf den Erhalt des Sonderlandeplatzes gerichteten Petitionen der BI pro Flugplatz (Anlagen 4 und 5). Den Petitionen wird nicht abgeholfen.
- 2.2 Dem Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) zum Erhalt des Sonderlandeplatzes und einer Einbindung in ein Gewerbegebiet sowie zu einer Änderung des Pachtvertrags mit der Fliegergruppe Offenburg e.V. (Anlage 6) wird nicht gefolgt.
- 2.3 Der hilfsweise Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) zur Durchführung eines Bürgerentscheids zum Erhalt des Sonderlandeplatzes sowie zu einer Änderung des Pachtvertrags mit der Fliegergruppe Offenburg e.V. wird abgelehnt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

3. Der Gemeinderat beschließt zum weiteren Vorgehen:

3.1 Der Gemeinderat spricht sich grundsätzlich für das Rahmenkonzept „Königswaldfeld“ gemäß Anlage 1 aus.

3.2 Entsprechend der Verwaltungsempfehlung soll in 2026 ein Bürgerentscheid mit folgender Fragestellung durchgeführt werden:

„Sind Sie für die Entwicklung des Sonderlandeplatzes (Flugplatzes) zu einem Gewerbegebiet auf Offenburger Gemarkung?“

3.3 Als Termin zur Durchführung des Bürgerentscheids legt der Gemeinderat den 8.3.2026, an dem auch die Landtagswahl 2026 stattfindet, fest.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Es sind in Offenburg praktisch keine Gewerbeflächenreserven mehr verfügbar, auf die ortsansässige Unternehmen bei Erweiterungs- und Umstrukturierungsbedarf zurückgreifen können.

Gleichzeitig erreichen die Verwaltung immer wieder Anfragen örtlicher Unternehmen, die erweitern wollen oder sogar müssen, um am Standort Offenburg weiter gedeihen zu können. Über den bereits bekundeten Flächenbedarf hinaus ist eine bebaubare Gewerbeflächenreserve auch im Sinne eines vorausschauenden Gewerbeflächenmanagements notwendig, um im Bedarfsfall innerhalb vertretbarer Zeiträume reagieren zu können. Eine bebaubare Gewerbeflächenreserve eröffnet zudem kommunale Handlungsspielräume, da sie Standortverlagerungen von Gewerbebetrieben innerhalb des Stadtgebiets zur Optimierung der Gewerbestruktur oder zur Umsetzung übergeordneter städtebaulicher Entwicklungen ermöglichen.

Ein Suchlauf im gesamten Stadtgebiet ergab, dass das städtische Grundstück des Sonderlandeplatzes und umliegende Flächen im Gewann Königswaldfeld das am besten geeignete Gewerbeflächenentwicklungspotenzial in Offenburg darstellen.

Der Gemeinderat hat hierzu zuletzt am 09.10.2023 beraten und der Verwaltung verschiedene Planungs- und Prüfaufträge erteilt.

In der Vorlage wird zur Bearbeitung der Planungs- und Prüfaufträge zu Artenschutz, Biotoptypen, Stadtklima und Energie berichtet (Kapitel 4.1). Auch wurde eine Untersuchung zu Möglichkeiten der Reaktivierung und Nutzungsaktivierung in bestehenden Gewerbegebieten beauftragt und hierzu eine Landesförderung erlangt (Kapitel 4.2).

Bereits jetzt wird allerdings deutlich, dass die Potentiale im Bestand nicht ausreichen, um ausreichend passende Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen mit Erweiterungsbedarf bereitzustellen.

Die 2023 vorgelegte Konzeptskizze für eine Gewerbeflächenentwicklung wurde zu einem städtebaulichen Rahmenkonzept vertieft (Kapitel 4.3 und Anlage 1, Variante 1). Entsprechend dem Auftrag des Gemeinderats wurde zusätzlich auch eine Variante 2 erstellt, welche Entwicklung bei einem Erhalt des Sonderlandeplatzes möglich wäre (Anlage 2).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Nach Bewertung durch die Verwaltung bietet die Variante 2 mit Erhalt des Sonderlandeplatzes im Vergleich zur Variante 1 ohne Erhalt des Sonderlandeplatzes jedoch keine ausreichende Flächenkulisse, um substantiell Gewerbeflächen für die künftige gewerbliche Entwicklung in Offenburg anbieten zu können.

In der Variante 2 mit Erhalt des Sonderlandeplatzes bestehen dagegen erhebliche Einschränkungen für eine gewerbliche Entwicklung. Ein sinnvoller Grundstückszuschnitt ist nicht ausreichend möglich. Auch erfordert der Fortbetrieb des Sonderlandeplatzes aus Sicherheitsgründen für den Flugbetrieb eine Bauhöhenbeschränkung.

Gleichzeitig ist der Sonderlandeplatz für den Geschäftsflugbetrieb nicht geeignet, da kein Instrumentenlandesystem und keine Landebahnbeleuchtung installiert sind und daher nur bei Helligkeit und gutem Wetter geflogen werden kann. Auch steht mit dem Flughafen Lahr hierfür eine besser geeignete Alternative in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Beim Hobbyflug handelt es sich sicherlich um eine interessante und herausfordernde Freizeitbeschäftigung. Jedoch entspricht das durch die Fliegergruppe Offenburg e.V. genutzte rund 25 ha große Vereinsgelände etwa 35 Fußballfeldern und ist damit weit größer als andere an Offenburger Vereine verpachtete Vereinsgelände. Die Mitgliederzahl der Fliegergruppe Offenburg e.V. bewegt sich dagegen im Mittelfeld anderer Offenburger Vereine aus dem Sport- und Hobbybereich. Derzeit nutzen rund 180 Vereinsmitglieder aktiv das Vereinsgelände, die nicht alle in Offenburg ansässig sind. Dem Hobbyflugbetrieb durch einen begrenzten Personenkreis kann in einer Gesamtabwägung aus Sicht der Verwaltung bei weitem kein so großes Gewicht beigemessen werden wie der Wirtschaftskraft.

Eine künftige gewerbliche Nutzung von Teilflächen des Sonderlandeplatzes führt zur Überbauung bisheriger Freiflächen. Eine Aufgabe des Sonderlandeplatzes bietet gleichzeitig aber auch die Chance, ein gut durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen, die ökologische Vernetzung auszubauen und neue Wegeverbindungen für die Naherholung zu planen.

Im Fazit bietet das Rahmenkonzept mit Aufgabe des Sonderlandeplatzes (Variante 1) erheblich größere Potentiale für die künftige gewerbliche Entwicklung und damit die Wirtschaftskraft von Offenburg als die Variante 2 mit Erhalt des Sonderlandeplatzes. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Variante 1 des Rahmenkonzepts mit Aufgabe des Sonderlandeplatzes den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

Ziel ist, die neu gewonnene Gewerbefläche Offenburger und Ortenauer Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Die Ansiedlung großflächiger reiner Logistikbetriebe

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

ist auszuschließen, da hierfür andernorts besser geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Vorgesehen ist eine Entwicklung in zwei Abschnitten. Zunächst sollen die Flächen 1 und 2 (siehe Anlage 1) mit in der Summe rund 10 ha Größe entwickelt werden. Bei Bedarf kann zusätzlich auch die Fläche 3 mit ebenfalls rund 10 ha Größe entwickelt werden, so dass dann insgesamt rund 20 ha Gewerbefläche verfügbar sind.

Zum Erhalt des Sonderlandeplatzes liegen zwei Petitionen aus der Öffentlichkeit vor (Kapitel 5, Anlagen 4 und 5).

Weiter liegt ein Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) vor zum Erhalt des Sonderlandeplatzes und seiner Integration in ein Gewerbegebiet und zu einer Anpassung des Pachtvertrags mit der Fliegergruppe (Kapitel 6, Anlage 6).

Die Verwaltung empfiehlt, aus den oben ausgeführten Gründen den Petitionen nicht abzuweichen und dem Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) nicht zu folgen.

Für den Fall einer Ablehnung ihres Antrags beantragt die FBO-Fraktion ersatzweise die Durchführung eines Bürgerentscheids.

Ein Bürgerentscheid kann gemäß Gemeindeordnung Baden-Württemberg sowohl von den Bürgern wie auch vom Gemeinderat ausgehen, wobei für letzteres eine Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen seiner Mitglieder erforderlich ist.

Der FBO-Antrag formuliert nicht, welche Fragestellung genau der Entscheidung der Bürger unterstellt werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt, die Durchführung eines Bürgerentscheids auf Angelegenheiten zu beschränken, deren Entscheidung sich zumindest potentiell auf die Lebensumstände aller Bürgerinnen und Bürger, mithin auf das Gemeinwohl auswirken können und nicht lediglich bestimmte Bevölkerungsgruppen oder einzelne Personenkreise betreffen.

Für den Sonderlandeplatz trifft dies nicht zu, da diese Infrastruktur laut FBO-Antrag nur durch 180 Personen und damit einem sehr beschränkten Personenkreis genutzt wird. Gleiches gilt auch für die genauen Konditionen der Verpachtung an die Fliegergruppe.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt daher, zum Erhalt des Sonderlandeplatzes und zu den Pachtbedingungen der Fliegergruppe Offenburg e.V. keinen Bürgerentscheid durchzuführen und den diesbezüglichen hilfsweisen Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) abzulehnen.

Anders als die im vorherigen Kapitel thematisierten Punkte ist die Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg unter Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naherholung von besonderer Bedeutung für den Erhalt der Offenburger Wirtschaftskraft. Denn die wirtschaftliche Stärke der Stadt Offenburg legt den Grundstein für eine langfristige Stadtentwicklung im Sinne des Gemeinwohls und für die Bürgerinnen und Bürger.

Nur die Offenburger Wirtschaftskraft ermöglicht auch ein umfassendes soziales und kulturelles Angebot, wie auch die Schaffung von Grünräumen wie z.B. dem Kinzigpark (Landesgartenschau-Gelände) mit einer abschnittswisen Renaturierung der Kinzig und anderen ökologischen Maßnahmen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, zu dieser wichtigen Herausforderung im ersten Quartal 2026 einen Bürgerentscheid durchzuführen (Kapitel 7) mit folgender Fragestellung:

„Sind Sie für die Entwicklung des Sonderlandeplatzes (Flugplatzes) zu einem Gewerbegebiet auf Offenburger Gemarkung?“

Der Bürgerentscheid kann gemeinsam mit der Landtagswahl am 8.3.2026 durchgeführt werden (Kapitel 8).

Bei entsprechender Unterstützung der Planung durch die Bürgerschaft ist geplant, im Anschluss als nächsten Schritt auf der Grundlage des Rahmenkonzepts (Anlage 1) einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen, um so ein bestmögliches Ergebnis für die momentan letzte große verfügbare Gewerbeflächenreserve in Offenburg zu erhalten. In diesen Prozess werden der Gemeinderat, die Bürgervereine und die Öffentlichkeit eingebunden.

Im Anschluss wäre dann der Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen würde dann Baurecht geschaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

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

Der Gemeinderat und die Stadtverwaltung haben sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der künftigen Entwicklung von Gewerbeflächen in Offenburg befasst.

Es sind in Offenburg praktisch keine Gewerbeflächenreserven mehr verfügbar, auf die ortsansässige Unternehmen bei Erweiterungs- und Umstrukturierungsbedarf zurückgreifen können.

Gleichzeitig erreichen die Verwaltung immer wieder Anfragen örtlicher Unternehmen, die erweitern wollen oder sogar müssen, um am Standort Offenburg weiter gedeihen zu können. Über den bereits manifestierten Bedarf hinaus sind bebaubare Gewerbeflächenreserven auch im Sinne eines vorausschauenden Gewerbeflächenmanagements notwendig, um im Bedarfsfall innerhalb vertretbarer Zeiträume reagieren zu können. Bebaubare Gewerbeflächenreserven eröffnen zudem kommunale Handlungsspielräume, da sie Standortverlagerungen von Gewerbebetrieben innerhalb des Stadtgebiets zur Optimierung der Gewerbestruktur oder zur Umsetzung übergeordneter städtebaulicher Entwicklungen ermöglichen.

Ein Suchlauf im gesamten Stadtgebiet ergab, dass die Fläche des Sonderlandeplatzes und umliegende Flächen im Gewann Königswaldfeld aus fachlicher Sicht das am besten geeignete Gewerbeflächenentwicklungspotenzial in Offenburg bieten. Diese Flächen befinden sich in städtischem Eigentum und sind daher auch für eine Entwicklung verfügbar.

Der Gemeinderat hat sich mit dieser Aufgabenstellung bereits im Jahr 2023 in einer Klausur befasst. Die Verwaltung hat zuletzt mit der Beschlussvorlage Nr. 091/23 am 09.10.2023 umfassend zum Sachverhalt berichtet.

Der Gemeinderat hat am 09.10.2023 verschiedene Planungs- und Prüfaufträge erteilt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat weiterhin am 09.10.2023 folgende Beschlüsse gefasst:

- Über die Umsetzung einzelner Abschnitte (einer Gewerbeflächenentwicklung auf und neben dem Sonderlandeplatz) ist erst nach der Fertigstellung des Rahmenkonzepts unter Berücksichtigung der dann bestehenden Bedarfssituation und der Grundstücksverfügbarkeit zu entscheiden.
- Die Nutzung des Sonderlandeplatzes soll aufrechterhalten werden, so lange der Planungsprozess läuft und die Aufgabe nicht zwingend erforderlich ist.

4. Ergebnisse zu den Planungs- und Prüfaufträgen des Gemeinderats

4.1. Ergebnisse der Fachgutachten für den Bereich Königswaldfeld einschließlich Sonderlandeplatz

In Umsetzung des Auftrags des Gemeinderats vom 09.10.2023 und zur Vorbereitung einer möglichen Gewerbeflächenentwicklung im Bereich des Gewanns Königswaldfeld hat die Verwaltung verschiedene fachliche Grundlagenuntersuchungen veranlasst. Nachfolgend wird zum Stand bzw. den Ergebnissen berichtet.

Wie im Beschluss des Gemeinderats im Oktober 2023 (Drucksache-Nr. 091/23) formuliert, wurden verschiedene Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

4.1.1 Artenschutz und Biotoptypen

Artenschutz

Durch das Landschaftsplanungsbüro bhmp wurde sowohl für die Flächen des Sonderlandeplatzes wie auch für nördlich und östlich angrenzende Flächen untersucht, ob dort geschützte Tierarten vorkommen. Die Kartierung umfasste dabei die Arten Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Haselmaus, Schmetterlinge und Totholzkäfer.

Bei der Haselmaus wurde kein Vorkommen und bei den Schmetterlingen keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet festgestellt. Bei dem Totholzkäfer konnte aufgrund von fehlenden geeigneten Habitatstrukturen ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Für die nachfolgend genannten Arten, die im Plangebiet festgestellt wurden, ist eine Betroffenheit bei einer Bebauung anzunehmen, sodass ein Ausgleich erforderlich wird.

Arten im Bereich des Sonderlandeplatzes (Gemarkung Offenburg)

Mäusebussard, Waldohreule und Turmfalke brüten zwar nicht im Bereich des Sonderlandeplatzes, nutzen die Flächen des Flugplatzes jedoch als Nahrungshabitat. Der Verlust von Teilen des Nahrungsreviers kann zur Aufgabe der Brutreviere führen, sodass bei einer Bebauung ein Ausgleich für diese entfallenen Nahrungsflächen erforderlich wird. Von Star, Haussperling und Neuntöter wurden Fortpflanzungsstätten (Nester) im Bereich des Sonderlandeplatzes festgestellt. Wenn diese durch Baumaßnahmen verloren gehen oder durch Störungen (z.B. Verkehr) aufgegeben werden, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für Fledermäuse sind die Flächen des Sonderlandeplatzes kein essenzielles Jagdhabitat. Tagesquartiere sind im Bereich des Sonderlandeplatzes nicht auszuschließen. Da Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind, wäre der Verlust der angesprochenen Tagesquartiere nicht essenziell. Es würde kein Ausgleich für die Art erforderlich werden.

Für die Mauer- und die Zauneidechse stellen Teilflächen des Sonderlandeplatzes ein Ganzjahreshabitat dar. Für beide Arten wird daher bei einer Bebauung ein entsprechender Ausgleich erforderlich.

Arten im Bereich nördlich des Sonderlandeplatzes und nördlich der JVA

Für Mäusebussard und Turmfalke stellen auch die Flächen nördlich des Sonderlandeplatzes und der JVA ein Nahrungshabitat dar. Der Verlust von Teilen des Nahrungsreviers kann zur Aufgabe der Brutreviere führen, sodass bei einer Bebauung ein Ausgleich für diese entfallenen Nahrungsflächen erforderlich wird. Des Weiteren wurden dort Niststandorte von Bluthänfling und Haussperling festgestellt, für die bei einer Inanspruchnahme ein Ausgleich erforderlich würde.

Für keine der nachgewiesenen Fledermausarten konnten im Gebiet nördlich des Sonderlandeplatzes bzw. der JVA essenzielle Jagdhabitats, Leitstrukturen sowie Fortpflanzungsstätten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Es ist aber davon auszugehen, dass Fledermäuse die Höhlenbäume und die Spalten an den auf einzelnen Parzellen vorhandenen Gartenhäuschen als Tagesquartier nutzen. Wenn diese Parzellen anderweitig genutzt würden, wären aufgrund des Verlustes von geeigneten Höhlenbäumen und Gartenhütten sowie fehlender Potenziale im Umfeld Ausgleichsmaßnahmen (Fledermauskästen) erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Für die Mauer- und die Zauneidechse stellen die Flächen nördlich des Sonderlandeplatzes und nördlich der JVA ein Ganzjahreshabitat dar. Wenn hier eine Bebauung erfolgt, wird ein entsprechender Ausgleich erforderlich werden.

Die Kreuzkröte wurde nördlich der JVA und östlich der Otto-Lilienthal-Straße festgestellt. Wenn hier eine Bebauung erfolgt, ist von einem Verlust der Lebensräume der Art auszugehen, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Artenschutzmaßnahmen können voraussichtlich in der näheren Umgebung umgesetzt werden, da hierfür ausreichende Flächen vorhanden sind.

Biotoptypen

Bei der Biotoptypenkartierung wurden auf Teilflächen verschiedene gesetzlich geschützte Biotoptypen festgestellt. Bei einem Eingriff in diese Bestände wird ein gleichartiger Ausgleich erforderlich. Die genaue Lage der Biotope kann der Biotoptypenkarte (siehe Anlage 3) entnommen werden.

Gesetzlich geschützte Biotoptypen im Bereich des Flugplatzes (Gemarkung Offenburg):

- magere Flachlandmähwiese
- Magerrasen
- Feldhecke

Gesetzlich geschützte Biotoptypen nördlich des Flugplatzes und nördlich der JVA:

- Magerrasen
- Feldhecke

Fazit

Sowohl auf den Flächen des Sonderlandeplatzes wie auch auf den Flächen nördlich des Sonderlandeplatzes und der JVA wurden sowohl verschiedene geschützte Tierarten wie auch verschiedene geschützte Biotoptypen ermittelt. Bei einem Eingriff sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bevorzugt in der Umgebung erforderlich.

4.1.2 Stadtklima

Die GEO-NET Umweltconsulting GmbH, welche bereits die Stadtklimaanalyse für die Stadt Offenburg erstellt hat, wurde beauftragt, die mikroklimatischen Auswirkungen einer Gewerbeentwicklung auf das Planungsgebiet selbst sowie auf die umliegenden Siedlungsflächen zu untersuchen. Das zu betrachtende Schutzgut ist dabei die menschliche Gesundheit im Kontext gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

sind die Themenkomplexe des Thermischen Komforts sowie des Kaltlufthaushalts relevant. Grundlage für das Gutachten bilden die bereits bestehenden Ergebnisse der Stadtklimaanalyse Offenburg 2023. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse für die Flächen des Sonderlandeplatzes und die Flächen nördlich des Sonderlandeplatzes und nördlich der JVA dargestellt.

Auswirkungen

Die Baufelder, auf denen die gewerbliche Nutzung umgesetzt werden soll, befinden sich östlich des Gemeindewaldes auf den Flächen des derzeit genutzten Sonderlandeplatzes sowie auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Die Modellergebnisse der gesamtstädtischen Analyse zeigen, dass sich über diesen Flächen in der derzeitigen Situation nächtliche Kaltluftströmungen von West nach Ost ausbilden. Die Fläche zwischen Waldgebiet und JVA ist darüber hinaus als Kaltluftleitbahn ausgewiesen. Durch die beabsichtigte Gewerbeentwicklung wird die Durchströmbarkeit auf diesen Flächen vermindert, da die neuen Gebäude als Strömungshindernisse wirken. Zudem ist durch den erhöhten Versiegelungsgrad mit einer lokalen Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur im Gebiet selbst zu rechnen, was ebenfalls ein Abbremsen der Kaltluftströmung bewirkt.

Im Gebiet des Baufeldes 3 gemäß dem Rahmenkonzept in Anlage 1 ist dementsprechend mit Reduktionen der Kaltluftzufuhr im Bereich der ausgewiesenen Kaltluftleitbahn zwischen dem Waldgebiet und der JVA zu rechnen. Auch in den geplanten Baufeldern 1 und 2 ist eine Verminderung der Kaltluftströmung zu erwarten. Derzeit strömt die dortige Kaltluftströmung von Westen in Richtung Osten, reduziert sich jedoch weitestgehend, bevor sie die östlich angrenzenden Siedlungsbereiche von Uffhofen erreicht. Daher ist davon auszugehen, dass sich in Uffhofen nach aktuellem Stand keine übermäßigen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben ergeben werden.

Die Wohngebiete nördlich des Südrings profitieren derzeit von der Kaltluftleitbahn, die sich nördlich des Waldgebietes über den Freiflächen im Bereich der Vereinsgelände zwischen der Kleingartenanlage Stockfeld und Straßenmeisterei an der Straße Am Flugplatz von Süd nach Nord erstreckt. In Bereich der Vereinsgelände ist keine gewerbliche Bebauung vorgesehen, so dass die Freifläche weiterhin bestehen bleibt. Aufgrund der vorherrschenden Strömungsrichtung ist anzunehmen, dass die bestehende Kaltluftleitbahn durch die aktuelle Planung weitgehend unbeeinflusst bleibt.

Auch tagsüber übt die Umsetzung des Planvorhabens Einfluss auf das lokale Klima aus. Bereits im aktuellen Zustand ist die Wärmebelastung im Bereich der geplanten Baufelder relativ hoch, da die Sonne ungehindert auf die weitläufigen Grün- und Ackerflächen einstrahlen kann. Die zukünftige Ausprägung der Wärmebelastung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

hängt maßgeblich von der Gestaltung der vorgesehenen Gewerbeflächen ab. In Bereichen mit hochversiegelten Flächen und dichter Baumasse kann die Wärmebelastung noch weiter ansteigen. Andererseits können Gebäudeschatten oder neu gepflanzte Bäume dazu beitragen, die thermische Belastung lokal zu verringern. Die thermischen Auswirkungen am Tage sind dabei meist kleinräumig und betreffen vor allem die Entwicklungsfläche selbst. Daher ist eine Beeinträchtigung der Siedlungsflächen außerhalb des Plangebietes für die Situation am Tage kaum zu erwarten.

Insgesamt ist nach aktuellem Stand durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht mit erheblichen klimatischen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsgebiete zu rechnen. Allerdings ist durch die bauliche Entwicklung auf dem Baufeld 3 eine deutliche Abnahme der östlichen Kaltluftzufuhr zur JVA zu erwarten. Mögliche Effekte der Planung lassen sich jedoch durch eine entsprechend angepasste Gestaltung abschwächen. Weitere Hinweise dazu finden sich in den nachfolgenden Planungsempfehlungen.

Bei der Einschätzung handelt es sich um eine qualitative Aussage auf Basis bestehender Modellergebnisse. Eine quantitative Wirkanalyse ist anhand ergänzender Modellrechnungen möglich.

Planungsempfehlungen

Generell hängen die klimaökologischen Auswirkungen des Planvorhabens maßgeblich von der konkreten baulichen Gestaltung ab. So können die Gebäudegeometrie, der Versiegelungsgrad und die weitere Außenraumgestaltung entscheidenden Einfluss auf die Aufenthaltsqualität auf der Fläche selbst sowie auf die Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsgebiete haben.

Um die Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf umliegende Siedlungsflächen zu minimieren, sollte das Ziel sein, die bestehende Kaltluftströmung zu erhalten. Dies bedeutet, dass die Gebäude auf den Baufeldern möglichst strömungsparallel zur Ost-West-Strömung ausgerichtet werden sollten. Zudem ist es wichtig, ausreichend große Abstandsflächen zwischen den Baukörpern zu schaffen, um eine Durchlüftung des Baufeldes als auch des angrenzenden Bestandes zu gewährleisten. Wenn diese Abstandsflächen nicht versiegelt werden und eine riegelartige Vegetation vermieden wird, unterstützt dies die Kaltluftströmung zusätzlich. Diese Maßnahmen sind insbesondere für das Baufeld 3 relevant, da auf diese Weise der Zustrom von Kaltluft in Richtung JVA aufrechterhalten werden kann. Auch für die Baufelder 1 und 2 ist eine entsprechende Gestaltung grundlegend, um die Kaltluftströmung zu erhalten.

Um die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, ist vor allem die Reduzierung der Wärmebelastung am Tage von Bedeutung. Dabei spielt die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Schaffung beschatteter Rückzugsorte und Wegebeziehungen im Außenraum eine zentrale Rolle. Dies kann durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen erfolgen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte darauf geachtet werden, diese in lockeren Gruppen anzuordnen und nicht als Riegel entgegen der Ost-West-Richtung anzuordnen.

Des Weiteren ist es wichtig, die Aufheizung der Gebäudeinnenräume während der Sommermonate auf ein Minimum zu beschränken. Die Verschattung der Gebäudeoberfläche ist dabei eine gute Maßnahme der Hitzevorsorge. Neben bautechnischen Lösungen wie Vordächern, Jalousien oder Markisen wird der Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Letztere kann insbesondere an der West- und Südfassade wirksam sein, da hier die stärkste Einstrahlung stattfindet. Auch die Schattenspende durch Bäume entlang der Fassaden trägt positiv zur Reduzierung der Hitze bei.

Bei der Einordnung des Planvorhabens und den darauf basierenden Planungshinweisen handelt es sich um eine qualitative Einschätzung auf Basis der bereits vorliegenden gesamtstädtischen Analyse aus dem Jahr 2023. Eine quantitative Aussage zu den Auswirkungen der Planentwicklung kann auf Basis von ergänzenden Modellrechnungen erfolgen.

Fazit

Aus dem Gutachten wird deutlich, dass bei einer Umsetzung der Planung entsprechend des Rahmenkonzepts Variante 1 (Anlage 1) keine negativen klimatischen Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete zu erwarten sind. Auf die Vermeidung einer Aufheizung innerhalb des Gebiets durch Begrünung und Beschattung und auf den Erhalt der Kaltluftzufuhr zur JVA ist zu achten.

4.1.3 Energiekonzept

Das Gutachterbüro ebök hat auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats vom Oktober 2023 eine erste Handreichung zu energetischen Themen verfasst. Die Themen Fernwärme, Solarenergie sowie Erdgas und Wasserstoff sind in diesem Kapitel zusammenfassend dargestellt.

Fernwärme

Das geplante Gewerbegebiet Königswaldfeld liegt in einem geplanten Ausbaubereich der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG (WVO), die unter anderem das bestehende Wärmenetz nördlich des Gebietes betreibt. Mit dem in den nächsten Jahren vorgesehenen Ausbau des Fernwärmenetzes in Uffhofen könnte auch das

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Gewerbegebiet Königswaldfeld zukünftig an die nachhaltige Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Die WVO untersucht gegenwärtig Möglichkeiten und Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Fernwärme, mit dem Ziel, bis 2040 eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung zu gewährleisten. Geplant ist die schrittweise Umstellung von gasbetriebenen Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen auf regenerative Energieträger wie Klär-, Bio- oder Holzgas sowie Wasserstoff. Zudem soll Strom aus Photovoltaik- und Windkraftanlagen für Wärmepumpen genutzt werden. Ergänzend kommen industrielle Abwärme sowie Pellet- und Hackschnitzelkessel zum Einsatz.

Solarenergie

Insbesondere in Gewerbegebieten stehen große zusammenhängende Dachflächen auf Bürogebäuden sowie Produktions- und Lagerhallen zur Verfügung, welche sich ideal für eine intensive solarenergetische Nutzung eignen. Zusätzlich stehen größere zusammenhängende Parkflächen als Potenzialflächen zur Verfügung. Die vergleichsweise hohe Grundflächenzahl in Gewerbe- und Industriegebieten sorgt dafür, dass ein hoher spezifischer Flächenertrag erreicht werden kann.

Erdgas und Wasserstoff

Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Stadt Offenburg und die nachhaltige Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten im Allgemeinen werden die Grundstücke im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung Königswaldfeld voraussichtlich nicht an das bestehende Erdgasnetz angeschlossen. Für Hochtemperaturanwendungen im Prozesswärmebereich oder andere prädestinierten Nutzungen besteht jedoch die Aussicht auf den Anschluss an das geplante Wasserstoffnetz in der Oberrheinregion. Das europäische Kooperationsprojekt „RHYn Interco“ der terranets bw, NaTran und badenovaNETZE soll ab 2029 den Raum Freiburg i. B. von Frankreich kommend an das Wasserstoffnetz anschließen. Ab 2035 ist die Erweiterung nach Offenburg durch Umstellung der bestehenden Gasleitung entlang der A5 auf Wasserstoff geplant.

4.2 Möglichkeiten der Reaktivierung und Nutzungsintensivierung in bestehenden Gewerbegebieten

Entsprechend dem Auftrag des Gemeinderats hat die Stadtverwaltung das Planungsbüro Sippel und Buff beauftragt, bestehende Gewerbegebiete in Offenburg auf Möglichkeiten der Flächenreaktivierung und Nutzungsintensivierung zu untersuchen.

Hierzu konnte auch eine Landesförderung im Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ erlangt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Gegenstand des Auftrags ist eine detaillierte Kartierung, Prüfung und Bewertung aller größeren Offenburger Gewerbegebiete im Hinblick auf Innenentwicklungspotentiale. Diese umfassen untergenutzte Flächen die z.B. durch höhere Bebauung besser genutzt werden können, Brachflächen sowie ebenerdige Parkierungsflächen. Im zweiten Schritt wird darüber hinaus Kontakt mit allen Gewerbebetrieben aufgenommen, um untergenutzte Flächen innerhalb von Gebäuden zu ermitteln.

Die detaillierte Erhebung und Bewertung der Potentiale ist noch nicht abgeschlossen. Bereits jetzt wird jedoch deutlich, dass die Potentiale im Bestand nicht ausreichen, um ausreichend passende Gewerbeflächen insbesondere für ortsansässige Unternehmen mit Erweiterungsbedarf bereitzustellen. Auch sind z.B. mindergenutzte Flächen im Privateigentum oft nicht verfügbar bzw. nur begrenzt aktivierbar, wenn die Eigentümer derzeit keine Nutzungsintensivierung planen.

Auf eine Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen kann daher nicht verzichtet werden.

Gleichzeitig wird die Verwaltung aber weiterhin an der Reaktivierung und Nutzungsintensivierung im Bestand arbeiten, um die dort bestehenden Möglichkeiten voll auszuschöpfen. Zum Ergebnis der Analyse des Planungsbüros wird noch gesondert im Gemeinderat berichtet.

4.3 Vertieftes städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept

Entsprechend dem Planungsauftrag des Gemeinderats wurde das städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenkonzept für die Entwicklung weiter vertieft (siehe Anlage 1). Weiter wurde alternativ wie vom Gemeinderat beauftragt ein städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept für eine Gewerbegebietsentwicklung bei Erhalt des Sonderlandeplatzes erstellt (siehe Anlage 2).

Das Bearbeitungsgebiet des Rahmenkonzepts umfasst den Gesamtbereich zwischen Bundesstraße 3, Südring und Rheintalbahn. Es 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 Gemarkun-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

gen 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 das Rahmenkonzept informationshalber auch angrenzende Flächen auf Hohberger Gemarkung einbezogen. Die weiteren Planungen sind eng mit der Gemeinde Hohberg abzustimmen.

4.3.1 Städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept ohne Erhalt des Sonderlandeplatzes (Variante 1)

Inhalte der Planung

Das Rahmenkonzept für das Gewann Königswaldfeld und umgebende Flächen formuliert eine Leitidee für die dort anvisierte Entwicklung von Gewerbe und Freiraum, 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 verkehrliche Erschließung insbesondere unter Berücksichtigung des ÖPNVs sowie des Rad- und Fußverkehrs sowie

Die Abgrenzung der geplanten Gewerbeflächen umfasst die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächenreserven sowie die Nordhälfte des Areals des Sonderlandeplatzes.

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

Die 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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

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 auch aus Gesichtspunkten der Klimawandelanpassung sinnvoll und erforderlich.

Die Haupteerschließung des Gewerbegebiets für den motorisierten Verkehr ist über die bestehenden Straßen Otto-Liliental-Straße und Am Flugplatz vorgesehen, die zum Teil auszubauen sind. So sind insbesondere noch Rad- und Fußwege zu ergänzen bzw. zu verbessern.

Sinnvoll wäre, 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 Erschließung für den motorisierten Verkehr ggf. auch 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.

Im Plangebiet plant der Bund auch den sogenannten Südzubringer (offizielle Bezeichnung durch den Bund: Bundesstraße 33, Ortsumfahrung Elgersweier). Aktuell wird von Seiten des Regierungspräsidiums für den Bund als Straßenbaulastträger die Prüfung von drei verbleibenden Trassenvarianten zur Festlegung einer finalen Vorzugsvariante für den sog. „Südzubringer“ vorangetrieben. Eine Entscheidung des Bundes liegt bisher nicht vor.

Im Rahmenkonzept wurde entsprechend des Beschlusses des Offenburger Gemeinderates zum Verlauf des Südzubringers vom 30.01.2023 die südlich der JVA Offenburg verlaufende Trassenvariante 3 als Trassenfreihaltung berücksichtigt. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets in diesem Bereich ist unabhängig vom Südzubringer,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

da die Erschließung wie dargestellt von der Straße Am Flugplatz und der Otto-Lilienthal-Straße und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt von der Nikolaus-Fässler-Straße her erfolgen soll.

Zur weiteren Verbesserung der ÖPNV-Anbindung im Gewerbepark wäre die auch im Masterplan Verkehr angesprochene Prüfung eines ergänzenden Bahnhaltepunkts 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.

Entwicklungsabschnitte

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 Anlage).

Vorgesehen ist eine Entwicklung in zwei Abschnitten. Zunächst sollen die Flächen 1 und 2 mit in der Summe rund 10 ha Größe entwickelt werden. Bei Bedarf kann zusätzlich auch die Fläche 3 mit ebenfalls rund 10 ha Größe entwickelt werden, so dass dann insgesamt rund 20 ha Gewerbefläche verfügbar sind.

Die Flächen 1, 2 und 3 befinden sich bereits heute im Eigentum des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg bzw. der Stadt Offenburg, so dass hier bereits aktuell die vollständige Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Die gewerbliche Entwicklung könnte in diesen Bereichen daher zeitnah erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Darüber hinaus bestehen weitere Zukunftspotentiale mit der Fläche R1 östlich der Otto-von-Lilienthal-Straße auf Offenburger Gemarkung und der Fläche R2 westlich des Gewerbegebiets Elgersweier auf Hohberger Gemarkung mit jeweils rund 5 ha Größe.

Bei den Flächen R1 und R2 befindet sich jedoch ein größerer Teil der Grundstücke in Privateigentum. Voraussetzung für eine Entwicklung wäre somit der vollständige Grunderwerb, der bisher nicht möglich war.

Die Umsetzung des Rahmenkonzepts gemäß Variante 1 und die Entwicklung dieser Flächen erfordert eine Aufgabe des Sonderlandeplatzes.

4.3.2 Städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept mit Erhalt des Sonderlandeplatzes (Variante 2)

Entsprechend dem Prüfauftrag des Gemeinderats vom 09.10.2023 hat die Verwaltung auch ein städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept mit Erhalt des Sonderlandeplatzes erstellt, bei der Gewerbeflächen auf verbleibenden Flächen neben dem Sonderlandeplatz angeordnet sind (Anlage 2). Hierbei wurde ein Vorschlag der Fliegergruppe Offenburg e.V. mit zu Grunde gelegt.

Bei dieser Variante können die Flächen 1, 2 und 3 als Gewerbeflächen seitlich neben dem Sonderlandeplatz und seinem Kopfende angeordnet werden. Es entstehen mehrere einzelne, kleinere und voneinander getrennte Flächen mit unterschiedlichem Zuschnitt.

In unterschiedlichem Umfang bestehen auf den Bauflächen 1, 2 und 3 Höhenbeschränkungen, um Sicherheitsrisiken für den Flugbetrieb zu vermeiden. Zum Beispiel kann im größten Teilbereich der Baufläche 3 nur mit weniger als 10 m Höhe gebaut werden.

Da der Sonderlandeplatz in Betrieb bleibt, kann er im Regelfall nur durch Mitglieder der Fliegergruppe aufgesucht werden. Eine Querung durch Geh- und Radwege oder eine Nutzung der Wiesenflächen für die Naherholung ist nicht möglich. Eine angestrebte Vernetzung der östlichen Stadtteile mit dem westlichen angrenzenden Landschaftsraum für die Naherholung ist durch diese Barriere nicht möglich.

Auch eine längerfristig denkbare neue durchgehende Erschließung, die vom Südring über die Straße Am Flugplatz bis zur aktuellen Einmündung der Nikolaus-Fässler-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	82-2363	06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Straße in die B 3 verläuft, ist aufgrund der Lage des Sonderlandeplatzes nicht möglich.

Die Freihaltetrasse V3 für den Südzubringer kann dagegen in dieser Variante ebenfalls berücksichtigt werden.

Folgende Flächen sind in Variante 2 für eine gewerbliche Entwicklung in einem ersten Schritt vorgesehen:

- Fläche 1: westlich der Otto-von-Lilienthalstraße, Gemarkung Offenburg (ca. 6,2 ha), hier bestehen Höhenbeschränkungen im südlichen Bereich
- Fläche 2: östlich der Straße Am Flugplatz, Gemarkung Offenburg (ca. 1,1 ha), hier bestehen ebenfalls im südlichen Bereich Höhenbeschränkungen
- Fläche 3: im Süden der Straße „Am Flugplatz“, Gemarkung Offenburg (ca. 3,4 ha), hier bestehend im überwiegenden Teil der Fläche Höhenbeschränkungen bis maximal 10 m.

Für die Flächen R1 östlich der Otto-von-Lilienthal-Straße und R2 westlich des Gewerbegebiets Elgersweier auf Hohberger Gemarkung gilt auch hier, dass sie als Zukunftspotential zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden könnten. Wie oben schon erläutert, befindet sich hier jedoch ein größerer Teil der Grundstücke in Privateigentum. Voraussetzung für eine Entwicklung wäre somit der vollständige Grunderwerb, der bisher nicht möglich war.

4.3.3 Vergleichende Bewertung beider Planungsvarianten

Eignung für die Gewerbeflächenentwicklung

Erfahrungsgemäß legen Unternehmen bei der Einrichtung eines neuen Betriebsstandortes Wert darauf, dass das Betriebsgrundstück im Hinblick auf Größe und Zuschnitt sehr genau an betriebliche Anforderungen angepasst ist, um allen funktionalen Anforderungen gerecht zu werden und einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. In der Regel werden rechteckig geschnittene Grundstücke bevorzugt. Unternehmen tragen immer öfter das Anliegen an die Stadtverwaltung heran, Gebäude mit größerer Höhe errichten zu können, um Flächen effizient zu nutzen. Auf Dächern werden in der Regel Photovoltaikanlagen installiert, wodurch sich die Gesamthöhe weiter vergrößert.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass auch lange in Offenburg ansässige Unternehmen, wenn einmal ein Suchlauf für einen neuen Standort gestartet ist, sehr kurzfristig

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	82-2363	06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

ein präzise auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Flächenangebot erwarten und andernfalls eine Entscheidung für einen Standort in einer anderen Gemeinde treffen können.

Bei der Variante 1 ohne Erhalt des Sonderlandeplatzes entstehen zusammenhängende Gewerbeflächen. Daher können Grundstücke entsprechend den individuellen Anforderungen abgegrenzt und oft rechteckig zugeschnitten werden. Es bestehen keine Bauhöhenbeschränkungen.

Bei der Variante 2 mit Erhalt des Sonderlandeplatzes entstehen Gewerbeflächen in deutlich geringerem Umfang. Darüber hinaus sind die Gewerbeflächen nicht zusammenhängend angeordnet, sondern liegen verteilt an verschiedenen Orten neben der Landebahn. Es bestehen erhebliche Einschränkungen, Flächen im Hinblick auf Größe und Zuschnitt variabel anbieten zu können. Darüber hinaus bestehen auf vielen Flächen durch die Luftfahrtbehörde festgelegte Bauhöhenbeschränkungen, um einen sicheren Flugbetrieb zu gewährleisten.

Die Variante 2 mit Erhalt des Sonderlandeplatzes bietet im Vergleich zur Variante 1 ohne Erhalt des Sonderlandeplatzes daher letztlich keine ausreichende Flächenkulisse, um substantiell Gewerbeflächen für die künftige gewerbliche Entwicklung in Offenburg anbieten zu können.

Bedeutung des Flugbetriebs

Bei der Variante 2 ist im Gegensatz zur Variante 1 weiterhin ein Flugbetrieb möglich.

Bei der Bewertung der Bedeutung und des Zukunftspotentials des Flugbetriebs ist zwischen dem Geschäftsreise-Flugverkehr und dem Hobbyflug zu unterscheiden.

Geschäftsreise-Flugverkehr

Aktuell findet auf dem Sonderlandeplatz kein Geschäftsreise-Flugverkehr statt. Es wird jedoch immer wieder angesprochen, ob der Sonderlandeplatz für den Geschäftsreise-Flugverkehr ein Potenzial darstellt.

Hierzu ist festzustellen, dass der Sonderlandeplatz in seiner heutigen Konfiguration in mehrfacher Hinsicht nicht für den Geschäftsreise-Flugverkehr geeignet ist.

Der Geschäftsreise-Flugverkehr benötigt ganzjährige Verlässlichkeit und Flexibilität.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Der Sonderlandeplatz Offenburg kann jedoch nur im Sichtflug angefliegen werden, da kein Instrumentenlandesystem eingebaut ist. Auch eine Landebahnbeleuchtung ist nicht vorhanden. Flugbetrieb ist damit nur bei guter Sicht möglich. Bei Dunkelheit, bei Nebel oder bei tiefhängenden Wolken ist kein Flugbetrieb möglich. Vor allem im Winterhalbjahr mit spätem Sonnenaufgang, häufigem Nebel und früher Dunkelheit wäre ein Geschäftsreise-Flugverkehr daher starken Einschränkungen unterworfen, weshalb der Sonderlandeplatz für diesen Flugverkehr nicht ausreichend geeignet ist.

Im Jahr 1996 kam es bei schlechten Sichtverhältnissen durch tiefhängende Wolken zu einem tragischen Unfall beim Anflug auf den damaligen Verkehrslandeplatz Offenburg. Ein großes Offenburger Unternehmen hat als Reaktion darauf den Geschäftsreise-Flugverkehr mit Flugzeugen von und nach Offenburg aufgegeben. Es hat seitdem nur noch Hubschrauber eingesetzt, die keine Landebahn benötigen.

Um den Geschäftsreise-Flugverkehr mit Flugzeugen auf dem Sonderlandeplatz Offenburg ganzjährig zuverlässig und sicher zu ermöglichen, müsste in ein teures Instrumentenlandesystem und eine Landebahnbeleuchtung investiert werden.

Darüber hinaus müsste der Sonderlandeplatz das ganze Jahr über zu festen Öffnungszeiten betriebsbereit gehalten werden und in diesen Zeiten ein Flugleiter tätig sein. Hierfür müsste der Flugplatz organisatorisch und finanziell neu aufgestellt werden. Es wäre hauptamtliches Personal erforderlich wie dies z.B. auch beim Flughafen Lahr oder beim Verkehrslandeplatz Freiburg der Fall ist. Zum Vergleich: Der Verkehrslandeplatz der Stadt Freiburg wird durch ein städtisches Unternehmen betrieben, das im Jahr 2022 13 Mitarbeiter hatte, davon 4 hauptamtliche Flugleiter.

Nicht zuletzt müsste voraussichtlich ein luftverkehrsrechtliches Änderungsverfahren erfolgen, um den Flugplatz von einem Sonderlandeplatz mit beschränkter Vereinnutzung zu einem Verkehrslandeplatz, der der allgemeinen Luftfahrt zur Verfügung steht, umzuwidmen. Bei einem Verkehrslandeplatz bestünde dann Betriebspflicht, der Flugplatz müsste dann dem Flugverkehr ohne Einschränkungen zur Verfügung stehen.

In nur 15 km Straßenentfernung vom Sonderlandeplatz Offenburg liegt der Flughafen Lahr. Er verfügt über ein Instrumentenlandesystem und hauptamtliches Personal.

Der Flughafen Lahr verfügt auch über die Möglichkeit, die im Geschäftsreise-Flugverkehr teils genutzten Düsenflugzeuge mit Kerosin zu betanken, während am Sonderlandeplatz Offenburg kein Kerosin verfügbar ist und daher keine Düsenflugzeuge betankt werden können bzw. eine entsprechende Infrastruktur erst geschaffen werden müsste.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Darüber hinaus liegen der Flughafen Strasbourg in rund 30 km Straßenentfernung und der Flughafen Karlsruhe-Baden-Baden in rund 50 km Straßenentfernung von Offenburg.

Der Flughafen Lahr verfügt über ausreichende Kapazitäten, um selbst einen zunehmenden Geschäftsreise-Flugverkehr aufzunehmen.

Allerdings werden zeitaufwendige Geschäftsreisen mittlerweile oft auch durch Videokonferenzen ersetzt. Durch Geschäftsreise-Flugverkehr werden nur begrenzt verfügbare fossile Brennstoffe verbraucht, es wird CO₂ ausgestoßen.

Angesichts der im Großraum um Offenburg bereits vorhandenen Flughäfen ist nicht zu erwarten, dass ein Verkehrslandeplatz Offenburg so viel Geschäftsreise-Flugverkehr anziehen könnte, dass ein wirtschaftlicher Betrieb möglich wäre. Der Verwaltung liegen auch keine Anfragen von Offenburger Unternehmen zu Geschäftsreise-Flügen vor.

Hiervon abgesehen würde ein intensiver Geschäftsreise-Flugverkehr auf dem Flugplatz Offenburg zu erheblichen Belastungen der Anwohnerinnen und Anwohner in den angrenzenden Stadtteilen führen würde, zumal im Geschäftsreise-Flugverkehr auch größere Flugzeuge, auch mit Düsenantrieb, eingesetzt werden. Dies würde vor allem Albersbösch und Hildboltsweier betreffen, da je nach Windrichtung der Anflug von Norden erfolgen muss.

Aus den genannten Gründen besteht nach Bewertung durch die Verwaltung kein Potenzial für Geschäftsreise-Flugverkehr, und dieser wäre auch mit Nachteilen verbunden. Dies gilt genauso auch für sonstigen gewerblichen Flugverkehr wie z.B. Frachtflugverkehr.

Für mögliche Zukunftsentwicklungen wie z.B. die Warenlieferung mit Drohnen könnte, wenn dies gewollt ist, ein Startplatz bei Bedarf auch innerhalb eines Gewerbegebiets integriert werden. Gleiches gilt für einen Hubschrauberlandeplatz. Für diese Nutzungen ist kein Flugplatz mit einer Landebahn mit einer Gesamtlänge von 1150 m erforderlich.

Hobbyflug

Der Sonderlandeplatz dient heute als Flugplatz für den Hobby- und Sportflugbetrieb und ist hierzu an die Fliegergruppe Offenburg e.V. zur Vereinsnutzung verpachtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Der Sonderlandeplatz reiht sich damit ein in zahlreiche städtische Liegenschaften für Sport- und Freizeitnutzungen, die an Vereine verpachtet sind.

Sicherlich handelt es sich beim Hobbyflug um eine interessante und herausfordernde Freizeitbeschäftigung.

Jedoch umfasst das an die Fliegergruppe Offenburg e.V. verpachtete Vereinsgelände rund 25 ha und entspricht damit etwa 35 Fußballfeldern mit DFB-Standardmaßen. Es ist damit weit größer als andere an Offenburger Vereine verpachtete Vereinsgelände.

Die Mitgliederzahl der Fliegergruppe Offenburg e.V. bewegt sich dagegen im Mittelfeld anderer Offenburger Vereine aus dem Sport- und Hobbybereich. Laut Antrag der FBO-Fraktion nutzen derzeit rund 180 Vereinsmitglieder der Fliegergruppe Offenburg e.V. aktiv das Vereinsgelände. Soweit der Verwaltung bekannt, ist ein Teil der Mitglieder nicht in Offenburg, sondern in anderen Städten und Gemeinden ansässig.

Gleichzeitig werden mögliche Bauflächen in Offenburg immer knapper. Erhebliche Teile des Stadtgebiets sind als Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete, regionale Grünzüge, regionale Grünzäsuren, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder auf Grund der Hanglage und Bewaldung von einer baulichen Entwicklung freizuhalten. Bauflächen werden jedoch benötigt, um ansässigen Offenburger Unternehmen Möglichkeiten für Erweiterungen und Erneuerungen zu bieten und so auch ihren Bestand dauerhaft zu sichern.

Vor diesem Hintergrund muss abgewogen werden, ob auch in der Zukunft einem Verein mittlerer Größe aus dem Sport- und Freizeitbereich in Offenburg ein 25 ha großes Vereinsgelände (entspricht 35 Fußballfeldern) zur Verfügung gestellt werden kann.

Für den Motorflug besteht mit dem Flughafen Lahr eine Alternative in geringer Entfernung. Mit den Landeplätzen in Kehl und bei Ettenheim in Altdorf-Wallburg bestehen auch für den Segelflugsport grundsätzlich Alternativen in der Umgebung.

Bei der Variante 2 kann der Hobbyflugbetrieb beibehalten werden, bei der Variante 1 muss er entfallen.

Dem Hobbyflugbetrieb durch einen begrenzten Personenkreis kann jedoch in einer Gesamtabwägung aus Sicht der Verwaltung bei weitem kein so großes Gewicht beigemessen werden wie der Wirtschaftskraft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Umwelt und Naherholung

Eine künftige gewerbliche Nutzung von Teilflächen des Sonderlandeplatzes gemäß Variante 1 führt zur Überbauung bisheriger Freiflächen und damit zu einem Eingriff in die natürliche Umwelt. Die dort vorhandenen Biotoptypen und geschützten Arten sind weiter oben in Kapitel 4.1.1 dargestellt.

Allerdings ist der Sonderlandeplatz heute keine vollständig naturnahe Fläche. Allein die rund 1150 m lange asphaltierte Landebahn weist eine versiegelte Fläche von rund 23.000 m² (2,3 ha) auf. Hinzu kommen weitere asphaltierte Wende- und Vorfeldflächen. Beiderseits der Landebahn sind keinerlei Bäume und Büsche vorhanden, aus Gründen der Flugsicherheit müssen die Flächen regelmäßig gemäht werden.

Eine Aufgabe des Sonderlandeplatzes gemäß Variante 1 bietet auch die Chance, Grünstrukturen im Bereich des Sonderlandeplatzes und in seinem Umfeld innerhalb eines Gewerbegebiets zu erhalten und weiterzuentwickeln, die ökologische Vernetzung zu bewahren und auszubauen, die ökologischen Potentiale (Feld und Wiesen, Wald, Seen) auch für die gewerbliche Entwicklung zu nutzen (Arbeiten nahe an der Natur) und ein gut durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen und so Eingriffe auszugleichen.

Bei der Variante 2 wird nicht in den Sonderlandeplatz eingegriffen. Jedoch werden Gewerbeflächen in der Umgebung des Sonderlandeplatzes geschaffen, so dass dort ebenfalls Freiflächen überbaut werden.

Der Sonderlandeplatz ist heute eingezäunt und kann normalerweise nicht durch die Allgemeinheit betreten oder gequert werden. Variante 1 ermöglicht, durch die Aufgabe des Sonderlandeplatzes auch neue Wegeverbindungen für die Naherholung zu schaffen. Bei Variante 2 ist dies nicht möglich, da der Sonderlandeplatz als abgeschlossenes Areal bestehen bleibt.

Aus Sicht der Verwaltung bietet die Variante 2 diesbezüglich keine durchgreifenden Vorteile gegenüber der Variante 1.

Zusammenfassende Bewertung der zwei Varianten

Die Variante 1 bietet erheblich größere Potentiale für die künftige gewerbliche Entwicklung und damit die Wirtschaftskraft von Offenburg als die Variante 2. Diese Potentiale und Chancen sind deutlich höher zu bewerten als die bei Variante 2 mögliche Hobbynutzung. Ein Geschäftsreise-Flugverkehr wäre auch bei Variante 2 nur mit erheblichen Investitionen sinnvoll möglich. Hierfür besteht jedoch kein ausreichendes

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Potential, zumal der Flughafen Lahr in nur wenigen Kilometern Entfernung liegt. Umweltbelange können bei der Variante 1 wie auch bei der Variante 2 Berücksichtigung finden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Variante 1 den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

4.4 Gesamtfazit

Im Fazit ist aus den oben dargestellten Gründen an der Empfehlung festzuhalten, den Betrieb des Sonderlandeplatzes nicht weiter zu führen und in diesem Bereich gesamthaft eine gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Belange und einer guten Einbindung in die Umgebung gemäß des städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenkonzepts Variante 1 (Anlage 1) zu ermöglichen.

Ziel ist, die neu gewonnene Gewerbefläche Offenburger und Ortenauer Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Die Ansiedlung großflächiger reiner Logistikbetriebe ist auszuschließen, da hierfür andernorts besser geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Vorgesehen ist eine Entwicklung in zwei Abschnitten. Zunächst sollen die Flächen 1 und 2 (siehe Anlage 1) mit in der Summe rund 10 ha Größe entwickelt werden. Bei Bedarf kann zusätzlich auch die Fläche 3 mit ebenfalls rund 10 ha Größe entwickelt werden, so dass dann insgesamt rund 20 ha Gewerbefläche verfügbar sind.

5. Petitionen von Mitgliedern der BI Pro Flugplatz Offenburg und weiteren Personen

Am 08.05.2024 wurden durch Petenten der BI Pro Flugplatz Unterlagen zu einer Petition an die Stadt Offenburg übergeben (siehe Anlage 4). Die Petition vom 08.05.2024 führt aus:

Wir wollen den Offenburger Flugplatz erhalten. Der Flugplatz an sich ist eine Ausgleichsfläche und sollte aus Natur- und Umweltschutzgründen nicht zerstört werden, zumal der Bau eines Südzubringers nicht mit einer effektiven Klimapolitik vereinbar ist. Bei der Erschließung eines Gewerbegebietes ist der Flugplatz Offenburg mit zu integrieren. Das Naherholungsgebiet mit dem Königswaldsee muss erhalten bleiben. Flugaffines Gewerbe ist zu berücksichtigen. Ein Pachtvertrag mit der Fliegergruppe Offenburg ist langfristig zu vereinbaren um einen Flugbetrieb zu ermöglichen. Der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Flugplatz Offenburg muss für alle ohne Einschränkung anfliegbar sein. Die Betriebskosten sollten so gering wie möglich sein.

Nach eigenen Angaben der Petenten wurden hierzu zuvor Unterschriften gesammelt, auch bestand die Möglichkeit, auf einer Internetseite dem Anliegen zuzustimmen. Insgesamt wurden nach eigenen Angaben der Petenten 4606 Unterschriften bzw. Online-Zustimmungen gesammelt, wovon 1757 Unterschriften bzw. Online-Zustimmungen von Offenburger Bürgerinnen und Bürgern und 2849 von Bürgerinnen und Bürgern anderer Städte und Gemeinden stammen.

Mit E-Mail vom 03.08.2024 hat derselbe Petent, gleichsam stellvertretend für die BI Pro Flugplatz Offenburg eine weitere Petition an den Gemeinderat eingereicht (siehe Anlage 5). In der Petition sind weitere 15 Unterstützer namentlich genannt (in der Anlage aus Datenschutzgründen anonymisiert). Außerdem verweist die Petition darauf, dass die BI Pro Flugplatz Offenburg insgesamt 261 (nicht namentlich genannte) Mitglieder hat.

Die Petition vom 03.08.2024 führt aus:

Der Gemeinderat möge beschließen:

Der Offenburger Flugplatz wird in seiner kompletten Größe erhalten und in ein geplantes Gewerbegebiet mit eingebunden. Betreiber könnte die Fliegergruppe Offenburg sein.

Der derzeitige einjährige Pachtvertrag wird auf eine Laufzeit von 20 Jahre verlängert mit weiterer Verlängerungsoption um 10 Jahre zur Gewährleistung langfristiger Planungssicherheit.

Falls der Gemeinderat diesem Antrag nicht folgen möchte, stellen wir ersatzweise den Antrag auf Durchführung eines Bürgerentscheids.

Art. 17 des Grundgesetzes gibt allen die Möglichkeit, auch auf kommunaler Ebene eine Petition einzureichen. Diese wird sodann von der zuständigen Stelle behandelt, dies ist im Fall der vorliegenden Petitionen der Gemeinderat. Der Gemeinderat muss sich also mit den Petitionen befassen und entscheiden, ob er dieser abhilft oder nicht.

Die Befassung mit dem formulierten Anliegen unterliegt keinen Fristen. Seitens der Verwaltung wurde dem Petenten avisiert, die Petitionen bei der nächsten Behandlung des Themas im Gemeinderat mit zu behandeln. Dies erfolgt hiermit.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	82-2363	06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Da sich die Petitionen inhaltlich weitgehend mit dem ebenfalls vorliegenden Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) überschneiden, wird seitens der Verwaltung zusammenfassend im nachfolgenden Kapitel 6 Stellung genommen. Im Ergebnis wird den Petitionen nicht abgeholfen.

6. Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg zum Sonderlandeplatz

6.1 Inhalt des Antrags

Mit Schreiben vom 20.08.2025 hat die Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) folgenden Antrag gestellt (siehe auch Anlage 6):

Der Gemeinderat möge beschließen:

Der Offenburger Flugplatz wird in seiner kompletten Größe erhalten und in ein kleinteiliges Gebiet für Gewerbetreibende miteingebunden. Betreiber könnte die Fliegergruppe Offenburg sein. Der derzeitige einjährige Pachtvertrag wird auf eine Laufzeit von 20 Jahre verlängert mit weiterer Verlängerungsoption um 10 Jahre zur Gewährleistung langfristiger Planungssicherheit.

Falls der Gemeinderat dem Antrag nicht folgenden möchte, stellen wir ersatzweise den Antrag auf Durchführung eines Bürgerentscheids.

Zur Begründung führt die FBO-Fraktion u.a. aus:

Der Flugplatz Offenburg sei eine Verkehrsinfrastruktur für Offenburg als Oberzentrum und Messestadt. Es bestehe ein Bedarf für den kleinen und mittleren Geschäfts-Reiseverkehr und insbesondere für den Luftsport. Der Geschäfts-Reiseverkehr habe das Potential, sich wirtschaftlich zu tragen. Von Offenburg seien fast alle europäischen Wirtschaftszentren in ein bis zwei Flugstunden erreichbar. Auch gestatte der Flugplatz im Katastrophenfall schnelle Hilfe aus der Luft. Eine Kombination von Flugplatz und Gewerbegebiet wird in der Begründung zum Antrag befürwortet.

6.2 Bewertung durch die Verwaltung

6.2.1 Zum Antrag auf Erhalt des Flugplatzes insbesondere für den Geschäfts-Reiseverkehr und Integration in ein Gewerbegebiet

Der Antrag der Fraktion FBO spricht sich für den Erhalt des Sonderlandeplatzes und seine Integration in ein Gewerbegebiet aus. In der Begründung des Antrags der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	82-2363	06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

FBO-Fraktion wird insbesondere eine Nutzung des Sonderlandeplatzes für den Geschäftsreise-Flugverkehr befürwortet.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Antrag wie folgt zu bewerten:

Aus den oben in Kapitel 4.3.3 dargestellten Gründen und unter Verweis auf das städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenkonzept in der Anlage ist eine Gewerbegebietsentwicklung auf den Flächen des Sonderlandesplatzes gemäß Variante 1 zu empfehlen und nicht eine Gewerbegebietsentwicklung zusätzlich zum Sonderlandeplatz gemäß Variante 2.

Wie ebenfalls oben in Kapitel 4.3.3 bereits umfassend dargestellt, ist der Sonderlandeplatz in seiner aktuellen Konfiguration für den Geschäftsreise-Flugverkehr nicht geeignet. Es wären erhebliche Investitionen und laufende Betriebskosten erforderlich, um diesen zu ermöglichen. Es besteht für den Geschäftsreise-Flugverkehr aber auch kein ausreichendes Potential, zumal der Flughafen Lahr in nur rund 15 km Entfernung liegt.

6.2.2 Zum Antrag auf Verpachtung an die Fliegergruppe Offenburg

Der Sonderlandeplatz Offenburg befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg, die auch Inhaber der luftverkehrsrechtlichen Genehmigung und damit Platzbetreiber ist.

Der Sonderlandeplatz dient heute als Flugplatz für den Hobby- und Sportflugbetrieb. Er ist hierzu an die Fliegergruppe Offenburg e.V. zur Vereinsnutzung verpachtet. Der Pachtvertrag ist unbefristet abgeschlossen. Er kann von beiden Vertragsparteien mit einer Kündigungsfrist von 1 Jahr zu jedem Monatsende gekündigt werden.

Im FBO-Antrag ist ausgeführt, der Vertrag solle auf eine Laufzeit von 20 Jahre verlängert werden mit weiterer Verlängerungsoption um 10 Jahre, um Planungssicherheit zu erreichen. Da der Vertrag bereits unbefristet läuft, zielt der Antrag wohl darauf, die bestehende jährliche Kündigungsmöglichkeit zu streichen und eine Vertragskündigung für beide Vertragsparteien erst nach 20 bzw. 30 Jahren zuzulassen.

Wie oben bereits dargestellt, reiht sich der Sonderlandeplatz ein in zahlreiche städtische Liegenschaften für Sport- und Freizeitnutzungen, die an Vereine verpachtet sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Allerdings ist die an die Fliegergruppe Offenburg e.V. Verpachtete Fläche des Sonderlandeplatzes weit größer als andere an Vereine verpachtete städtische Liegenschaften, sie beträgt rund 25 ha (rund 35 Fußballfelder).

Die Mitgliederzahl der Fliegergruppe Offenburg e.V. bewegt sich dagegen im Mittelfeld anderer Offenburger Vereine aus dem Sport- und Hobbybereich. Laut Antrag der FBO-Fraktion nutzen derzeit rund 180 Vereinsmitglieder der Fliegergruppe Offenburg e.V. aktiv das Vereinsgelände. Soweit der Verwaltung bekannt, ist ein Teil der Mitglieder nicht in Offenburg, sondern in anderen Städten und Gemeinden ansässig.

Gleichzeitig werden mögliche Bauflächen in Offenburg immer knapper. Erhebliche Teile des Stadtgebiets sind als Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete, regionale Grünzüge, regionale Grünzäsuren, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder auf Grund der Hanglage und Bewaldung von einer baulichen Entwicklung freizuhalten. Bauflächen werden jedoch benötigt, um ansässigen Offenburger Unternehmen Möglichkeiten für Erweiterungen und Erneuerungen zu bieten und so auch ihren Bestand dauerhaft zu sichern.

Vor diesem Hintergrund muss abgewogen werden, ob auch in der Zukunft einem Verein mittlerer Größe aus dem Sport- und Freizeitbereich in Offenburg ein 25 ha großes Vereinsgelände zur Verfügung gestellt werden kann.

Eine Verpachtung der 25 ha großen Fläche zum jetzigen Zeitpunkt über, wie beantragt, bis zu 30 Jahre ohne Kündigungsmöglichkeit würde Entwicklungspotenziale in Offenburg für eine lange Zeit nachhaltig beschränken und auch für heute noch gar nicht bekannte Zukunftsanforderungen blockieren.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher davon abzuraten, den Sonderlandeplatz für 20 bzw. 30 Jahre fest an die Fliegergruppe Offenburg e.V. als Vereinsareal zu verpachten. Zumindest Teile des Sonderlandeplatzes sollten vielmehr eine gewerbliche Entwicklung ermöglichen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, diesbezüglich weder dem Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) noch den Petitionen von Mitgliedern der BI Pro Flugplatz (siehe Kapitel 5) zu folgen.

Entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderats kann die Fliegergruppe Offenburg e.V. den Sonderlandeplatz weiter nutzen, so lange der Planungsprozess nicht abgeschlossen ist. Eine Kündigung ist nicht ausgesprochen, ein Enddatum ist im Pachtvertrag wie erläutert nicht fixiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	82-2363	06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

6.2.3 Zum Antrag auf Durchführung eines Bürgerentscheids zum Erhalt des Sonderlandeplatzes und zur Verpachtung an die Fliegergruppe Offenburg e.V.

Für den Fall einer Ablehnung ihres Antrags beantragt die FBO-Fraktion ersatzweise die Durchführung eines Bürgerentscheids.

Der Bürgerentscheid nach § 21 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) unterstellt eine Angelegenheit des Wirkungskreises der Gemeinde, für die der Gemeinderat zuständig ist, der Entscheidung der Bürger.

Zu unterscheiden sind dabei zwei Wege, wie es zu einem Bürgerentscheid kommen kann. Ein Bürgerentscheid kann gemäß § 21 GemO BW von den Bürgern (sog. Bürgerbegehren) aber auch vom Gemeinderat selbst ausgehen, im letztgenannten Fall spricht man von einem sog. „Ratsbürgerentscheid“ oder auch dem „Ratsbegehren“.

Geht die Entscheidung für die Durchführung eines Bürgerentscheids vom Gemeinderat aus, muss ein solches Ratsbegehren mit einer **Mehrheit von zwei Drittel der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderates** beschlossen werden. Für die Entscheidung zur Durchführung eines Bürgerentscheides zu einer bestimmten Fragestellung sind also **28 JA-Stimmen** notwendig.

Beim Bürgerentscheid bzw. am Abstimmungstag entscheidet dann die Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen der Bürger, sofern diese Mehrheit das erforderliche Quorum erreicht, konkret mindestens 20 Prozent der Wahlberechtigten (bzw. Abstimmungsberechtigten) beträgt. Für die Stadt Offenburg und ihre derzeit 47.225 Wahlberechtigten bedeutet dies, dass mindestens 9.445 Personen abstimmen müssen.

Auf Grund des FBO-Antrags ist somit zu entscheiden, ob der Gemeinderat einen Bürgerentscheid auf der Grundlage von § 21 Gemeindeordnung beschließt.

Das ist zunächst auf Basis des eingereichten Antrags nicht ohne Weiteres möglich. Die genaue Fragestellung, die der Entscheidung der Bürger unterstellt werden soll, ist nämlich im FBO-Antrag nicht formuliert. Insoweit ist nicht klar, zu welcher Frage genau der Gemeinderat einen Bürgerentscheid beschließen soll, es fehlt schlicht eine Grundlage zur Beschlussfassung.

Unterstellt, der formulierte Hauptantrag solle in Fragen umformuliert werden, wäre dies ebenfalls nicht ohne Weiteres zulässig. Denn mit dem Erhalt des Flugplatzes in seiner gesamten Größe einerseits und der Frage des Abschlusses langjähriger

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Pachtverträge andererseits werden zwei Themen bzw. Fragen verknüpft, auf die eine Willensbildung nicht notwendigerweise einheitlich gerichtet sein muss.

Der abstimmungsberechtigte Bürger mag beispielsweise den Erhalt des Flugplatzes in seiner derzeitigen Größe befürworten, eine langjährige Verpachtung generell oder an einzelne Nutzer aber ablehnen. Dies könnte er über eine Abstimmung mit JA/NEIN schwerlich zum Ausdruck bringen.

Es spricht zudem vieles dafür, die Durchführung eines Bürgerentscheids auf Angelegenheiten zu beschränken, deren Entscheidung sich zumindest mittelbar auf die Lebensumstände aller Bürgerinnen und Bürger auswirkt. Alle Bürger zu befragen liegt dort näher, wo das Gemeinwohl betroffen sein kann als dort, wo lediglich bestimmte Bevölkerungsgruppen oder einzelne Personenkreise betroffen sind.

Der Sonderlandeplatz ist keine Infrastruktur von herausgehobener Bedeutung für Offenburg, die durch alle Bürgerinnen und Bürger genutzt wird. Wie oben dargestellt, dient der Sonderlandeplatz dem Hobbyflug und ist nicht für den Geschäfts-Reiseverkehr geeignet. Hierfür besteht auch kein ausreichender Bedarf.

Die Fliegergruppe Offenburg e.V. als Nutzer hebt sich mit – laut Antrag – rund 180 aktiven Mitgliedern, die nach Kenntnis der Verwaltung zum Teil auch aus anderen Gemeinden kommen, in ihrer Größe und Bedeutung nicht von den zahlreichen anderen Offenburger Vereinen ab.

Es wäre schlechterdings nicht machbar, über alle Verpachtungen von Liegenschaften an Vereine in Offenburg Bürgerentscheide durchzuführen. Die Entscheidung über die Verpachtung sollte daher in der Verantwortung des Gemeinderats bleiben. Es besteht kein Anlass, bezüglich der Verpachtung eines Vereinsgeländes an die Fliegergruppe Offenburg e.V. hiervon abzuweichen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, weder über den Erhalt des Sonderlandeplatzes noch über die genauen Vertragsmodalitäten der Verpachtung an die Fliegergruppe Offenburg einen Bürgerentscheid durchzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt damit, den Antrag der Freien Bürger Offenburg diesbezüglich abzulehnen. Den Petitionen der BI Pro Flugplatz (siehe Kapitel 5) wird aus den vorstehenden Gründen ebenfalls zusammenfassend nicht abgeholfen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	82-2363	06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

7. Verwaltungsempfehlung zur Durchführung eines Bürgerentscheids zur Gewerbeflächenentwicklung

Anders als die im vorherigen Kapitel thematisierten Punkte ist die Gewerbeflächenentwicklung auf einem Teil des Sonderlandeplatzes unter Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naherholung von besonderer Bedeutung für den Erhalt der Offenburger Wirtschaftskraft und damit von besonderer Bedeutung für die Offenburger Stadtentwicklung. Nur die Offenburger Wirtschaftskraft ermöglicht auch ein umfassendes soziales und kulturelles Angebot, wie auch die Schaffung von Grünräumen wie z.B. dem Kinzigpark (Landesgartenschau-Gelände) mit einer abschnittsweisen Renaturierung der Kinzig und anderen ökologischen Maßnahmen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, zu dieser wichtigen Herausforderung im ersten Quartal 2026 einen Bürgerentscheid durchzuführen mit folgender Fragestellung:

„Sind Sie für die Entwicklung des Sonderlandeplatzes (Flugplatzes) zu einem Gewerbegebiet auf Offenburger Gemarkung?“

Ein derartiger Grundsatzbeschluss zur grundsätzlichen Entwicklung einer Gemeinde im Vorfeld der eigentlichen Bauleitplanung ist zulässig und als Möglichkeit allgemein anerkannt.

8. Durchführung des Bürgerentscheids

Bei einer Beschlussfassung entsprechend der Verwaltungsempfehlung ist zunächst ein Bürgerentscheid mit der in Kapitel 7 dargestellten Fragestellung durchzuführen.

Für die Durchführung eines Bürgerentscheids gelten die Vorgaben zur Durchführung einer Bürgermeisterwahl entsprechend, § 41 Abs. 3 Kommunalwahlgesetz (KomWG).

Hierzu gehört zunächst die Festlegung des Termins durch den Gemeinderat, der, wie auch bei Wahlen, ein Sonntag sein muss, § 2 Abs. 3 KomWG. Die Verwaltung schlägt vor, den Bürgerentscheid am Tag der Landtagswahl, dem 8.3.2026, durchzuführen.

Eine solche Verknüpfung ist nach § 41 Abs. 3 KomWG zulässig und hat Vorteile, insbesondere was die zu erwartende Beteiligung am Entscheid selbst angeht. Wahlorganisatorisch kann auf die bereits im Einsatz befindlichen Wahlhelfer zurückgegriffen werden, die keinen weiteren Wahl- bzw. Abstimmungssonntag einplanen müssen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Mahle, Britta Heitz, Katharina	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 06.10.2025
--	---	----------------------	----------------------

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Dem steht ein für die Organisation eines Bürgerentscheides knapp bemessener Zeitlauf gegenüber, der sich aber als noch möglich darstellt.

Neben der mit dieser Vorlage zu treffenden grundlegenden Festlegung, ob, wann und mit welcher Frage ein Bürgerentscheid überhaupt durchgeführt werden soll, folgen dieser Entscheidung dann weitere wahl-(bzw. abstimmungs-)organisatorische formale Entscheidungen, welche teilweise ebenfalls durch den Gemeinderat zu treffen sind. Diese Punkte werden im Rahmen einer weiteren Sitzungsvorlage aufbereitet und dem Gemeinderat voraussichtlich am 15.12.2025 zur Entscheidung vorgelegt werden. Nur beispielhaft sei hier die Bildung eines Gemeindevwahlausschusses genannt, der auch bei der Durchführung eines Bürgerentscheides vorgesehen ist.

9. Weiteres Vorgehen im Anschluss an einen Bürgerentscheid

Bei entsprechender Unterstützung der Planung durch die Bürgerschaft ist geplant, im Anschluss als nächsten Schritt auf der Grundlage des Rahmenkonzepts (Anlage 1) einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen, um so die Umwandlung des Sonderlandeplatzes in ein Gewerbegebiet auf Offenburger Gemarkung optimal zu gestalten und hierbei Belange der Umwelt und der Naherholung einschließlich des Rad- und Fußwegenetzes zu berücksichtigen. Ziel ist, das bestmögliche Ergebnis für die momentan letzte große verfügbare Gewerbeflächenreserve in Offenburg zu erhalten. In diesen Prozess werden der Gemeinderat, die Bürgervereine und die Öffentlichkeit eingebunden.

Im Anschluss an den Wettbewerb wäre dann bei der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und beim Regierungspräsidium eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu beantragen, um so die Grundlagen für eine weitere Planung mittels Bebauungsplänen zu legen. Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen würde dann in einem abschließenden Schritt erst Baurecht geschaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

182/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Mahle, Britta
Heitz, Katharina

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2025

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg und künftige Nutzung des Sonderlandeplatzes, Behandlung einer Petition und des Antrags der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO) und weiteres Vorgehen

Anlagen

1. Städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept Variante 1 mit Erhalt des Sonderlandeplatzes
2. Städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept Variante 2 ohne Erhalt des Sonderlandeplatzes
3. Biotoptypenkartierung
4. Petition der BI Pro Flugplatz vom 08.05.2024 (anonymisiert)
5. Petition der BI Pro Flugplatz vom 03.08.2024 (anonymisiert)
6. Antrag der Fraktion Freie Bürger Offenburg (FBO)