



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

1. Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss nimmt die Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale und das beabsichtigte weitere Vorgehen zur Kenntnis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Sachverhalt/Begründung:

Gliederungsübersicht zur Vorlage

1. Zusammenfassung
2. Strategische Ziele
3. Vorbemerkung zur Darstellung
4. Sachstand – bisherige und laufende Gebietsentwicklungen
5. Sachstand – Bausteine des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO)
6. Übersicht über die zu bewertenden und zu priorisierenden Flächenpotentiale
7. Kriterien für die Bewertung der Flächenpotentiale
8. Anwendung der Kriterien und Ergebnisse für die Potentialflächen
9. Detaillierte Darstellung der hoch bewerteten Flächenpotentiale in den einzelnen Teilräumen und Vorschläge zur Priorisierung
10. Im Programmzeitraum 2018 – 2029 zu entwickelnde Flächen
11. Weiteres Vorgehen
12. Berichtszeitraum

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

1. Zusammenfassung

Die Baulandentwicklungen aus der vom Gemeinderat beschlossenen Prioritätenliste aus dem Baulandbericht 2010 sind alle durchgeführt bzw. eingeleitet, sofern sie nicht aus unterschiedlichen Gründen nicht wie geplant entwickelt werden konnten. Darüber hinaus konnten im Zeitraum 2010 bis 2015 weitere Baulandentwicklungen durchgeführt werden (Kapitel 4 der Vorlage).

Die auf der Grundlage dieser Maßnahmen errichteten bzw. in Vorbereitung befindlichen rund 2200 Wohnungen leisten einen wertvollen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in Offenburg.

Aus der Wohnungsmarktstudie ergibt sich aber auch, dass die bereits eingeleiteten Entwicklungen nicht ausreichen werden, um den nach heutigem Stand prognostizierten Wohnraumbedarf bis 2030 abzudecken. Es erscheint daher geboten, jetzt weitere Baulandentwicklungen zu prüfen und festzulegen, welche Entwicklungen in den nächsten Jahren angegangen werden sollen. Mit dieser Vorlage wird hierzu auf der Grundlage des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg eine Empfehlung vorgelegt.

Künftig soll die Entwicklung von Wohnbauland im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) erfolgen. Die bereits im Projekt „Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept“ geleistete umfassende Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen soll in das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell überführt werden.

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) bezieht sich auf die Entwicklung von Wohnbauland und gemischt genutzten Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung und Außenentwicklung, nicht aber auf die Entwicklung von Gewerbeflächen.

Ein Beschluss von allgemeinen Grundsätzen zur Baulandentwicklung ist bereits erfolgt (Drucksache 021/17).

Mit dieser Vorlage wird eine Bewertung vorhandener Baulandpotentiale dargestellt und ein Vorschlag für eine Priorisierung vorgelegt für den Zeitraum 2018 bis 2025 vorgelegt.

Hierzu wurden rund 60 Flächenpotentiale der Innen- und Außenentwicklung anhand des Flächennutzungsplans, der Erfassung von Innenentwicklungspotentialen im Rahmen des SIO und des Ortsentwicklungskonzepts Rebland zusammengestellt (Kapitel 6 und Anlage 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Diese Flächenpotentiale wurden nach den Kriterien „Siedlungsentwicklung“, „ökologische Verträglichkeit“ und „Wohnraumversorgung“ untersucht und bewertet (Kapitel 7 und 8).

Zu den in der Gesamtschau am höchsten bewerteten Flächenpotentiale erfolgt eine detaillierte Betrachtung und eine Empfehlung (Kapitel 9).

Die Flächenpotentiale, mit deren Entwicklung im Programmzeitraum 2018 – 2025 gestartet werden soll, sind zusammenfassend in Kapitel 10 und Anlage 2 dargestellt.

Das Konzept wurde bereits den Ortschaftsräten vorgestellt. Nach der Kenntnisnahme im Planungsausschuss soll die Bürgerschaft die Möglichkeit haben, sich zur beabsichtigten Baulandentwicklung zu informieren und hierzu Anregungen einzubringen. Eine erneute Beratung und Beschlussfassung ist dann im Herbst 2017 geplant (Kapitel 11).

Die Verwaltung wird künftig alle 2 Jahre zum Stand der Baulandentwicklung berichten (Kapitel 12).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

2. Strategische Ziele

Die Vorlage berücksichtigt die nachfolgenden strategischen Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Vorbemerkung zur Darstellung

Zur besseren Übersichtlichkeit bei der Zuordnung einzelner Bauflächen wird in dieser Vorlage die Unterteilung des Stadtgebiets entsprechend der amtlichen Statistik, die sogenannte „kleinräumige Gliederung“, verwendet:

Nummer	Stadt-/Ortsteil	zugehörige Teilgebiete
110	Innenstadt (auch: Stadtmitte)	Altstadt, Kinzigvorstadt
120	Nordweststadt (auch: Nordstadt)	
130	Nordoststadt	Oststadt nördlich der Zeller Str.
140	Südoststadt	Oststadt südlich der Zeller Str.
150	Südstadt	Stegermatt, Eiserne Hand
160	Südweststadt	Uffhofen, Oberörtle, Hildboltsweier
170	Weststadt	Alt-Albersbösch, Kreuzschlag, Industriegebiet West
210	Bohlsbach	
220	Windschläg	
310	Rammersweier	
320	Zell-Weierbach	
330	Fessenbach	
410	Elgersweier	
420	Zunsweier	
510	Bühl	
520	Waltersweier	
530	Weier	
540	Griesheim	

Tabelle 1: Kleinräumige Gliederung von Offenburg

Mögliche Baugebiete wurden entsprechend durchnummeriert, z.B. „510-01“ für ein Baugebiet in Bühl.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

4. Sachstand - bisherige und laufende Gebietsentwicklungen

4.1 Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung 2009

Der im Jahr 2009 gesamthaft fortgeschriebene Flächennutzungsplan gibt den Rahmen vor, in welchem Umfang Baulandentwicklungen auf der gesamten Gemarkung möglich sind.

Der Flächennutzungsplan trifft aber noch keine Aussage, wann welche Entwicklungen tatsächlich erfolgen, und welche Grundsätze dabei zu beachten sind. Entsprechende Entscheidungen sind daher im weiteren Verlauf zu treffen.

4.2 Baulandbericht 2010

Im Anschluss an die Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung wurde mit dem Baulandbericht 2010 (Drucksache 066/10) ein Überblick über die Wohnbaulandentwicklung in den vorangehenden Jahren gegeben. Im gleichen Zuge hat der Gemeinderat eine Prioritätenliste beschlossen, welche Baugebiete in den Jahren 2010 bis 2015 entwickelt werden sollen.

Stadt-/Ortsteil	Gebiet
Innenstadt	Mühlbach
Innenstadt	Kinzig-Vorstadt
Südoststadt	Seidenfaden
Südweststadt	St.-Martin-Straße
Bohlsbach	Westlich der Okenstraße / Am alten Friedhof
Bohlsbach	Süd III
Elgersweier	Hinter den Gärten I
Griesheim	Hornisgrindestraße Nord
Waltersweier	Spitalbühnd I
Windschläg	An der Schule
Zell-Weierbach	Turnhalle Riedle
Zunsweier	Im vorderen Brand
Zunsweier	Schelmeneck
Zunsweier	Furtwängler Straße

Tabelle 2: Gebiete gemäß Baulandbericht 2010 für eine Entwicklung 2010 bis 2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

4.3 Umsetzung der Baulandentwicklung im Zeitraum 2010 bis heute

Die Baugebiete aus der Prioritätenliste aus dem Baulandbericht 2010 sind im Wesentlichen entwickelt bzw. die Entwicklung ist im Gange. Als letztes Baugebiet aus dieser Liste wurde jetzt mit den Vorbereitungen für die Entwicklung des Baugebiets „Spitalbühnd“ in Waltersweier begonnen. Bei bestimmten Gebieten ist eine Entwicklung abweichend von der ursprünglichen Planung erfolgt bzw. die Entwicklung war nicht möglich.

Die nachfolgenden Gebiete konnten grundsätzlich wie geplant entwickelt werden bzw. die Entwicklung konnte eingeleitet werden, wenn auch zum Teil mit Modifikationen:

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Stand	WE ca.
Innenstadt	Mühlbach (Spinnerei)	Planung abgeschlossen, Erschließung und Aufsiedlung beginnt demnächst	270
Innenstadt	Kinzig-Vorstadt (An der Wiede, Mühlbach-Karree und Wilhelm-Bauer-Str.)	Erneuerung der Erschließung und Aufsiedlung läuft	230
Südoststadt	Seidenfaden	Entwicklung abgeschlossen, Aufsiedlung läuft	500
Bohlsbach	Westlich der Okenstraße	Planung läuft, Erschließung voraussichtlich 2018	30
Elgersweier	Hinter den Gärten I	Entwicklung abgeschlossen Auf Grund eines nicht mitwirkungsbereiten Eigentümers war nur eine kleinere Entwicklung möglich als geplant	15
Griesheim	Hornisgrindestraße Nord	Entwicklung abgeschlossen, Aufsiedlung läuft	20
Waltersweier	Spitalbühnd I	Planung wurde begonnen Entwicklung des Gesamtgebiets und nicht nur eines Bauabschnitts	150
Windschläg	An der Schule	Entwicklung abgeschlossen	5
Zunsweier	Im vorderen Brand	Planung abgeschlossen, Erschließung erfolgt	90
Summe			1310

Tabelle 3: Gebiete mit durchgeführter bzw. eingeleiteter Entwicklung aus dem Baulandbericht 2010 (WE = Wohneinheiten)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Die folgenden Gebiete wurden aus unterschiedlichen Gründen nicht wie geplant entwickelt:

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Stand
Südweststadt	St.-Martin-Straße	Eine Teilfläche wurde durch das Studentenwerk erworben. Weiterer Eigentümer bisher nicht an Entwicklung interessiert
Bohlsbach	Am alten Friedhof	Aus Eigentumsgründen war keine Erschließung möglich, so dass die Entwicklung nicht erfolgen konnte.
Bohlsbach	Süd III	Ansiedlung eines Pflegeheims und von betreutem Wohnen statt einer reinen Wohnbebauung, Planung hierfür läuft.
Zell-Weierbach	Turnhalle Riedle	Bebauung durch Privateigentümer (bisher ein Einfamilienhaus geplant), keine öffentliche Erschließung.
Zunsweier	Schelmeneck	Aus Artenschutzgründen war eine Entwicklung nicht sinnvoll möglich.
Zunsweier	Furtwängler Straße	Entwicklung wurde zurückgestellt, da das Gebiet Vorderer Brand noch nicht abgeschlossen war.

Tabelle 4: Nicht als Wohngebiet entwickelte Gebiete aus dem Baulandbericht 2010

Über die im Baulandbericht vorgesehenen Gebiete hinaus ist im Berichtszeitraum die Entwicklung weiterer Gebiete erfolgt bzw. wurde eingeleitet. Zum Teil kamen schon länger vorbereitete Planungen jetzt durch die Grundstückseigentümer zur Umsetzung. Die Umsetzung war dabei durch die Verwaltung in unterschiedlicher Intensität zu begleiten. Zum Teil war es auch erforderlich, auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren. Die nachfolgende Übersicht zeigt die größeren Entwicklungen in den letzten Jahren, die nicht im Baulandbericht erfasst waren.

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Hintergrund	WE ca.
Innenstadt	Dreikönig	Neue Entwicklung In Folge der Betriebsaufgabe des Dreikönig-Kinos	30
Innenstadt	Am Bürgerpark / Alte JVA	Neue Entwicklung Wohnraumentwicklung im Rahmen der Umnutzung der Alten JVA	45
Innenstadt	Kronenwiese	Neue Entwicklung In Folge der Stilllegung der alten Burdadruckerei	155
Nordweststadt	Okenstraße (Gemibau)	Entwicklung im Bestand	20
Nordweststadt	Nördliche Innenstadt (Südhälfte)	Wohnraumentwicklung im Rahmen einer gemischten Quartiersentwicklung	20
Nordoststadt	Prinz-Eugen-Straße	Neue Entwicklung	20
Nordoststadt	Carl-Blos-Straße / Zeller Straße	Umsetzung schon länger vorbereiteter Entwicklung	50
Nordweststadt	Güterbahnhof Süd	Umsetzung schon länger vorbereiteter Entwicklung	100

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Hintergrund	WE ca.
Nordweststadt	Ehemalige Waldorfschule Rheinstraße	Umsetzung schon länger vorbereiteter Entwicklung	60
Südoststadt	Kronenquartier	Neue Entwicklung In Folge der Verlagerung der Kronenbrauerei	175
Südoststadt	Ortenberger Straße	Entwicklung im Bestand	40
Weststadt	Maria-Juchacz-Straße	Neue Entwicklung	50
Weststadt	Altenburger Allee	Umsetzung schon länger vorbereiteter Entwicklung	80
Rammersweier	Heidengarten	Neue Entwicklung	25
Weier	Hubertusstraße	Zur möglichen Bebauung auf Grundstücken der Wohnbau und anderer Eigentümer sind bereits Betrachtungen erfolgt, wobei das endgültige Konzept noch festzulegen ist	25
Summe			895

*Tabelle 5: Weitere im Zeitraum 2010 bis 2015 erfolgte bzw. eingeleitete größere Entwicklungen mit Wohnnutzung 2010 bis 2015
(WE = Wohneinheiten)*

4.4 Schaffung von Wohnraum durch bereits laufende Maßnahmen

Durch die durchgeführten bzw. eingeleiteten Baulandentwicklungsmaßnahmen aus dem Baulandbericht 2010 sowie durch weitere im Zeitraum 2010 bis 2015 erfolgte bzw. eingeleitete größere Entwicklungen können, wie in Tabelle 6 im Gesamtüberblick dargestellt, rund 2200 Wohnungen geschaffen werden.

Die Entwicklung insbesondere größerer Baugebiete wie z.B. des Baugebiets „Seidenfaden“ verläuft über mehrere Jahre, so dass viele dieser Wohnungen noch im Entstehen sind. Es kann angenommen werden, dass alle genannten Maßnahmen bis etwa 2022 abgeschlossen werden.

Gebiete	WE ca.
Gebiete mit durchgeführter bzw. eingeleiteter Entwicklung aus dem Baulandbericht 2010 (siehe Tabelle 3, S. 6)	1310
Weitere im Zeitraum 2010 bis 2015 erfolgte bzw. eingeleitete größere Entwicklungen mit Wohnnutzung 2010 bis 2015 (siehe Tabelle 5, gleiche Seite oben)	895
Summe	2205

Tabelle 6: Schaffung von Wohnraum durch durchgeführte bzw. eingeleitete Maßnahmen 2010 bis 2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

In der 2015/16 erarbeiteten Wohnungsmarkstudie (vgl. Kapitel 5.2 in dieser Vorlage sowie Gemeinderats-Drucksache 201/16) war ein erheblicher Wohnraumbedarf in Offenburg von rund 5200 zusätzlichen Wohnungen im Zeitraum 2015 bis 2030 prognostiziert worden.

Die genannten rund 2200 Wohnungen, die bereits errichtet wurden oder deren Bau in Vorbereitung ist, können nahezu vollständig auf den ermittelten Wohnraumbedarf angerechnet werden, da sie größtenteils erst im Bezugszeitraum der Wohnungsmarkstudie ab 2015 fertig gestellt wurden und werden, weshalb sie in der Wohnungsmarkstudie noch nicht als Bestand berücksichtigt waren.

Mit diesen Entwicklungen kann damit ein wertvoller Beitrag zur Deckung des in der Wohnungsmarkstudie konstatierten erheblichen Wohnraumbedarfs in Offenburg geleistet werden.

Nicht berücksichtigt in der oben genannten Zahl sind kleinere Baumaßnahmen in einzelnen Baulücken, die ebenfalls ein zusätzliches Wohnraumangebot bieten.

Aus der Wohnungsmarkstudie ergibt sich aber auch, dass die bereits eingeleiteten Entwicklungen nicht ausreichen werden, um den nach heutigem Stand prognostizierten Wohnraumbedarf bis 2030 abzudecken. Es erscheint daher geboten, jetzt weitere Baulandentwicklungen zu prüfen und festzulegen, welche Entwicklungen in den nächsten Jahren angegangen werden sollen. Mit dieser Vorlage wird hierzu auf der Grundlage des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg eine Empfehlung vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

5. Sachstand – Bausteine des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO)

5.1 Einführung

Künftig soll die Entwicklung von Wohnbauland im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) erfolgen. Die bisherigen Arbeiten im Projekt „Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept“, darunter insbesondere die umfassende Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen, sollen in das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) überführt werden und so als dauerhafte Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung dienen.

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) bezieht sich auf die Entwicklung von Wohnbauland und gemischt genutzten Bauflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur (Innenentwicklung) sowie auf im Flächennutzungsplan ausgewiesene neue Bauflächen am Ortsrand (Außenentwicklung).

Auf Grund des längerfristigen Charakters von Baugebietsentwicklungen bezieht sich der aktuelle Programmzeitraum auf die nächsten acht Jahren (2018-2025).

5.2 Getrennte Betrachtung von Wohnbauland und Gewerbebauland

Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen sind andere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen als bei der Wohnbaulandentwicklung, wie z.B. konkrete Unternehmensentwicklungen und daraus resultierender Erweiterungsbedarf sowie spezifische Anforderungen der Unternehmen. Die Entwicklung von Gewerbebauland erfolgt in Offenburg durch entsprechende Überplanung mit einem Bebauungsplan. Die Gewerbeflächen werden entweder über den Zwischenerwerb und die Erschließung durch die Stadt Offenburg (bzw. den Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg) oder durch einen direkten Ankauf von Erweiterungsflächen durch bereits ansässige Betriebe entwickelt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, die Entwicklung von Wohnbauland und Gewerbebauland getrennt zu behandeln.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist daher nicht Gegenstand der bisherigen Arbeiten am Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) und der jetzt vorgelegten Vorlage.

Jedoch ist selbstverständlich nicht nur die Wohnbaulandentwicklung, sondern ebenso auch die Gewerbebaulandentwicklung ein wichtiges Themenfeld der Offenburger Stadtentwicklung. Hierzu wurden bereits in der Vergangenheit Untersuchungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

durchgeführt und Konzeptionen entwickelt, die insbesondere zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets „Gewerbepark Raum Offenburg“ geführt haben. Ein Überblick zu aktuellen Konzepten und Maßnahmen der Wirtschaftsförderung in Offenburg wird auch mit dem Konzept- und Maßnahmenpapier „Integrierte Stadtentwicklung in Offenburg. 15 Themenfelder und Bausteine zur integrierten Stadtentwicklung“ gegeben (siehe Drucksache 077/17, Anlage 3, S. 33 - Themenfeld 8 „Wirtschaftsförderung“).

Mit einem Fraktionsantrag vom 05.06.2017 hat die Gemeinderatsfraktion Freie Wähler Offenburg beantragt, so wie im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells für die Wohnbauflächen auch eine Darstellung der Reserven und Entwicklungspotentiale bei den Gewerbe- und Industrieflächen vorzunehmen. Die Verwaltung wird dies prüfen mit dem Ziel, in ähnlicher Weise wie mit dieser Vorlage zu Wohnbauflächen auch zu Gewerbe- und Industrieflächen im Gemeinderat zu berichten.

5.3 Grundlagen (SIO Stufen 0 – 2)

Mit der Erarbeitung des Baulandkatasters hat die Verwaltung eine detaillierte, quantitative Grundlage für bestehende Baulandpotentiale im Innenbereich erarbeitet (Drucksache Nr. 057/13 vom 13.05.2013). Das Baulandkataster ist über das Geodatenportal der Stadt Offenburg öffentlich verfügbar.

Die o.g. Module wurden in einer ersten Stufe mit der quantitativen Erfassung aller Flurstücke mit Potential zur Innenentwicklung zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) weiterentwickelt (siehe Abbildung „Stufen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells“).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

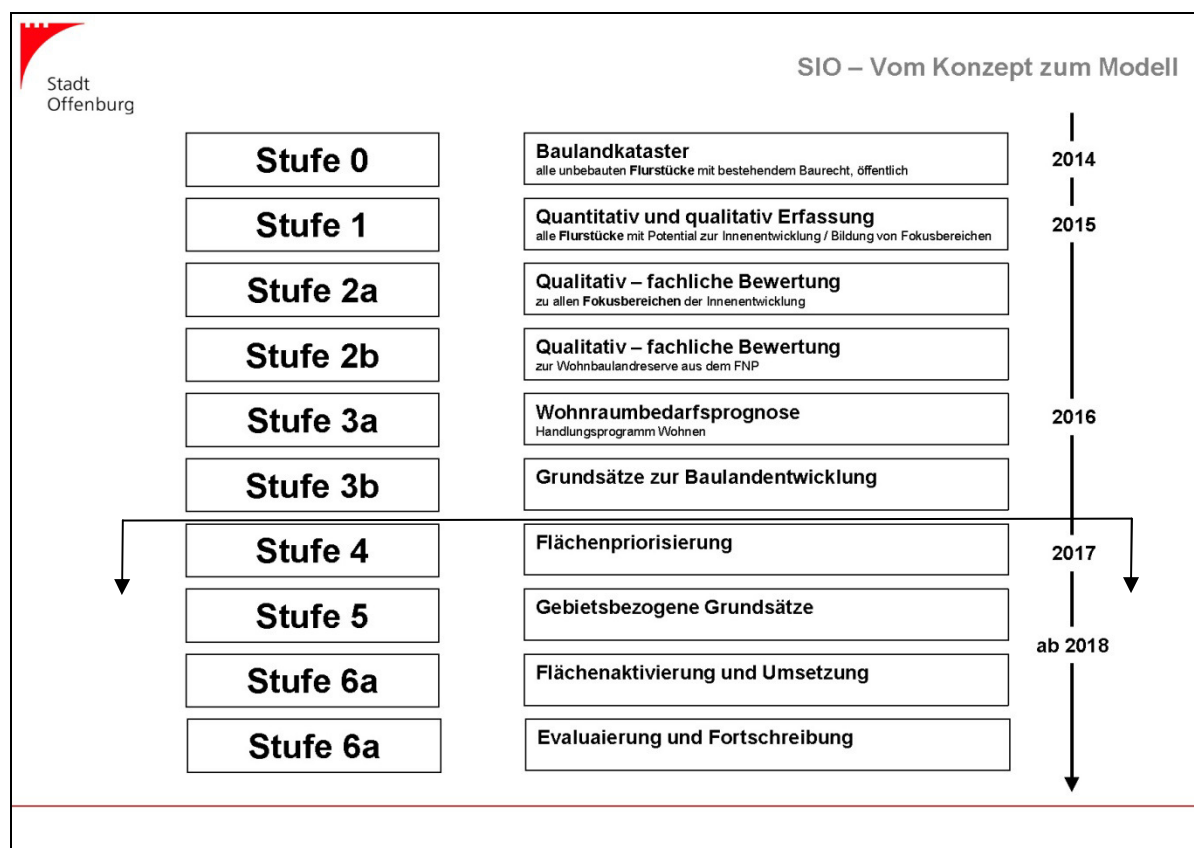


Abb. 1: Stufen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO)

In der zweiten Stufe des SIO wurden diese Potentiale der Innenentwicklung qualitativ je Flurstücke bewertet und zusammenliegende Flurstücke mit Innenentwicklungspotential sind zu 39 Fokusbereichen zusammengefasst worden (Drucksache Nr. 071/15 vom 01.06.2015). Ergänzend wurde die Wohnbaulandreserve aus dem Flächennutzungsplan (meist Gebietsentwicklungen im Außenbereich) qualitativ bewertet. In der Summe werden derzeit 60 Gebiete für die Wohnbaulandentwicklung weiter betrachtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

5.4 Handlungsprogramm Wohnen (SIO Stufe 3a)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung im Dezember 2016 die fünf Leitziele des Handlungsprogramms Wohnen mit den dazugehörigen Strategien und Maßnahmen für das wohnungspolitische Handeln der Stadt Offenburg beschlossen:

- Leitziel 1: Bedarfsorientierte Fortführung des Wohnungsbaus
- Leitziel 2: Soziale Wohnraumversorgung sicherstellen
- Leitziel 3: Nachfrageorientierte Wohnqualitäten für Jung und Alt schaffen
- Leitziel 4: Weiterentwicklung der Ortsteile und Quartiere als Wohnstandorte
- Leitziel 5: Monitoring, Öffentlichkeitsarbeit, Dialog

Die dem Handlungsprogramm Wohnen zu Grunde liegende Wohnungsmarkstudie hat aufgezeigt, dass in Offenburg bis ins Jahr 2030 ein Bedarf von ca. 5200 Wohneinheiten besteht. Dieser Bedarf kann ausschließlich in Gebieten der reinen Innenentwicklung nicht gedeckt werden. Deshalb werden im Folgenden sowohl Gebiete der Innen- als auch der Außenentwicklung weiter betrachtet. Innenentwicklungen werden jedoch Außenbereichsentwicklungen vorgezogen.

5.5 Grundsätze zur Baulandentwicklung (SIO Stufe 3b)

Mit den „Grundsätzen zur Baulandentwicklung“ (Drucksache 021/17) hat der Gemeinderat eine verlässliche Grundlage für die Baulandentwicklung in Kooperation mit allen Beteiligten geschaffen. Gleichzeitig ist so sichergestellt, dass wohnungspolitische, planungs- und baukulturelle, Klimaschutzpolitische und mobilitätspolitische Erfordernisse Berücksichtigung finden.

Die gebietsspezifischen Grundsätze für die Entwicklung einzelner priorisierter Gebiete (SIO Stufe 5) werden jeweils im Vorfeld der konkreten Gebietsentwicklung erarbeitet. Dies betrifft z.B. Gebäudetypologien und Wohnraumangebote.

5.6 Flächenpriorisierung (SIO Stufe 4)

Mit dieser Vorlage wird jetzt der Baustein „Flächenpriorisierung“ des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

6. Übersicht über die zu bewertenden und zu priorisierenden Flächenpotentiale

Mit der Stufe 2 des SIO wurden, wie in Kapitel 4.2 dargestellt, umfassend Flächenpotentiale (Gebiete) für die Entwicklung von Wohnbauland erfasst, die für eine Entwicklung grundsätzlich in Frage kommen. Diese Flächenpotentiale wurden aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie aus der Erhebung der Innenentwicklungspotentiale im Rahmen des SIO übernommen. Es wurden dabei nur Flächen berücksichtigt, die noch nicht in einer Überplanung bzw. Entwicklung stehen (vgl. oben Kapitel 3.3). Da im Rebland keine größeren Innenentwicklungspotentiale bestehen, wurden ergänzend auch die Abrundungsflächen aus dem kürzlich beschlossenen Ortsentwicklungskonzept (OEK) Rebland (vgl. Drucksache 212/16) mit aufgenommen.

Insgesamt ergeben sich so 55 Flächenpotentiale in Offenburg, die nachfolgend in Tabelle 7 sowie in den Lageplänen in Anlage 1 sowie detailliert in Anlage 3 zur Drucksache dargestellt sind.

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Quelle
120-01	Nordweststadt	Nördliche Innenstadt (Nordhälfte)	SIO
120-03	Nordweststadt	Am Bahnhof	SIO
120-04	Nordweststadt	Herdfabrik	SIO
120-05	Nordweststadt	Schlachthof	SIO
130-01	Nordoststadt	Nußbuckel, Lindenhöhe	SIO
130-02	Nordoststadt	Albert-Schweitzer-Straße	SIO
130-03	Nordoststadt	Schauenburgstraße	SIO
130-04	Nordoststadt	Firmengelände Kirsch	SIO
140-03	Südoststadt	Mittlere Hildastraße	SIO
140-04	Südoststadt	Philosophenweg	SIO
150-01	Südstadt	Stegermatt	SIO
150-03	Südstadt	Umnutzung Kirchengelände St. Martin	SIO
160-01	Südweststadt	Uffhofen-Nord	SIO
160-03	Südweststadt	Reseden-, Narzissen-, Veilchenweg	SIO
170-01	Weststadt	Kolping-, Burda-, Senefelderstraße	SIO
170-02	Weststadt / Südweststadt	Fasanenweg	SIO
170-05	Weststadt	Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch	SIO
210-02	Bohlsbach	Am alten Friedhof	FNP
210-03	Bohlsbach	Bachstraße	SIO
210-05	Bohlsbach	In den Matten / MAN-Gelände	SIO
220-01	Windschläg	Muhrberg	FNP
220-03	Windschläg	Schwalbenrain	SIO
220-04	Windschläg	Pferdekoppel	SIO

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

220-05	Windschläg	Ortsmitte, In der Schnepf	SIO
310-01	Rammersweier	Schleichgässchen BA 2	FNP
310-02	Rammersweier	Abrundung R 1.2	OEK
310-03	Rammersweier	Schellenberg	FNP
310-04	Rammersweier	Abrundung R 8.2	OEK
310-05	Rammersweier	Abrundung R 4.2	OEK
310-06	Rammersweier	Abrundung R 5	OEK
310-07	Rammersweier	Abrundung R 6 / ZW 1	OEK
320-01	Zell-Weierbach	Abrundung an der Schule	FNP
320-02	Zell-Weierbach	Abrundung ZW 8.1	OEK
330-01	Fessenbach	Abrundung F 3	OEK
330-02	Fessenbach	Abrundung F 2	OEK
410-01	Elgersweier	(Nördliche) Kinzigtalstraße	SIO
410-02	Elgersweier	Am roten Kreuz	FNP
410-03	Elgersweier	Ortenau-, Offenburger Straße	SIO
410-04	Elgersweier	Hebelstraße	SIO
410-05	Elgersweier	Hinter den Gärten / An den Gräben / In der nassen Jeuch	FNP
420-01	Zunsweier	Mittelfeld	SIO
420-02	Zunsweier	Furtwänglerstraße	SIO
420-03	Zunsweier	Bellenwaldstraße	SIO
420-04	Zunsweier	Schelmeneck	FNP
420-05	Zunsweier	Stöcklesgasse	FNP
510-01	Bühl	Bühler Straße – Nord	SIO
510-02	Bühl	Bühler Straße – Süd	SIO
510-03	Bühl	Seemättle / Am Krestenweg	SIO
510-04	Bühl	Östlich der B 33 BA 1	FNP
520-01	Waltersweier	Quirinusweg	SIO
530-01	Weier	Bündt, Streng, Obere Matten	SIO
530-02	Weier	Obere Matten	FNP
540-01	Griesheim	Südlich Flößergasse	FNP
540-02	Griesheim	Eichwald-, Griesheimerstraße	SIO
540-03	Griesheim	Im Muhrjeuchle	FNP

Tabelle 7: Alle in die Priorisierung eingestellten Gebiete

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

7. Kriterien für die Bewertung der Flächenpotentiale

Die Vielzahl der bestehenden Flächenpotentiale erfordert eine Bewertung aller Potentiale, um die Flächenpotentiale herausfiltern zu können, die sich besonders gut für eine Entwicklung eignen. Diese Flächenpotentiale können dann einer detaillierten Betrachtung unterzogen werden.

Nachfolgend werden zunächst die Bewertungskriterien erörtert. In Kapitel 8 werden die Bewertungskriterien auf die im vorangehenden Kapitel dargestellten 55 Flächenpotentiale angewandt. In Kapitel 9 werden die am höchsten bewerteten Flächenpotentiale in den einzelnen Teilräumen detaillierter dargestellt und analysiert und jeweils eine Empfehlung getroffen, welche Flächenpotentiale bei der Entwicklung priorisiert werden sollen. Hierbei können somit auch weitere Aspekte wie die räumliche Verteilung innerhalb von Offenburg einfließen.

7.1 Generelle Machbarkeit (Ausschlusskriterien)

Zunächst ist eine Überprüfung der Flächenpotentiale im Hinblick auf die generelle Machbarkeit sinnvoll. Flächenpotentiale, wo bereits bei einer ersten Prüfung deutlich wird, dass mit vertretbarem Aufwand nicht überwindbare rechtliche oder technische Faktoren einer Realisierung grundsätzlich entgegenstehen, sind auszuschließen.

7.2 Entwicklungen mit besonderer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung

Bestimmte städtebauliche Entwicklungen sind von besonderer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung, da sie nicht nur der Wohnraumversorgung dienen, sondern z.B. auch der Erneuerung von Quartieren im Rahmen von Sanierungsgebieten.

Sanierungsgebiete sind Bereiche, wo bereits ein besonderer städtebaulicher Erneuerungsbedarf festgestellt wurde und durch Gemeinderatsbeschlüsse eine Priorisierung vorgenommen wurde. Entwicklungen in diesen Gebieten sind daher auf jeden Fall zeitnah umzusetzen, zumal Fördermittel nur zeitlich begrenzt zur Verfügung stehen.

7.3 Kriterien für eine fachliche Bewertung

7.3.1 Wohnraumversorgung, Siedlungsentwicklung und ökologische Verträglichkeit als zentrale Kriterien

Nach der Aussonderung nicht realisierbarer Entwicklungen sowie der Abgrenzung der aus stadtentwicklungspolitischen Gründen auf jeden Fall umzusetzenden Maßnahmen sollen die übrigen Maßnahmen nach festzulegenden fachlichen Kriterien priorisiert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Es erscheint dabei nicht sinnvoll, eine fachliche Priorisierung nur nach einem Kriterium vorzunehmen, da unterschiedliche Zielsetzungen in die Bewertung mit einfließen sollen. Gleichzeitig soll die Zahl der Kriterien noch übersichtlich bleiben, damit die Priorisierung nachvollzogen werden kann.

Maßgebliches Ziel der beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauland, für das die Bewertung von Flächenpotentialen als Grundlage dienen soll, ist die Deckung des bestehenden großen Wohnraumbedarfs. Die Verwaltung empfiehlt daher, als ein maßgebliches Kriterium das Kriterium „Wohnraumversorgung“ heranzuziehen.

Zentrale Rahmenbedingungen für die Wohnbaulandentwicklung bilden einerseits die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur und andererseits die ökologische Verträglichkeit. Die Verwaltung empfiehlt daher, als weitere maßgebliche Kriterien das Kriterium „Siedlungsentwicklung“ und das Kriterium „ökologische Verträglichkeit“ heranzuziehen.

Alle drei Kriterien werden nachfolgend näher erläutert.

Es erscheint sachgerecht, das Kriterium „Wohnraumversorgung“ einerseits und die Kriterien „Siedlungsentwicklung“ und „ökologische Verträglichkeit“ andererseits gleichgewichtig einander gegenüber zu stellen. Siedlungsentwicklung und ökologische Verträglichkeit greifen eng ineinander, so dass sie zusammengefasst ein zentrales Kriterium für die Baulandentwicklung darstellen. Die Wohnraumversorgung stellt ein anderes zentrales Kriterium für die Baulandentwicklung dar.

Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, ist eine numerische Bewertung erforderlich. Hierzu sollen Punkte vergeben werden, so dass jedes Flächenpotential maximal 12 Punkte erreichen kann.

Um die angesprochene Gleichgewichtigkeit herzustellen, werden die Kriterien "Siedlungsentwicklung" und "ökologische Verträglichkeit" werden mit jeweils bis zu 3 Punkten bewertet, so dass sie zusammengefasst mit bis zu 6 Punkten bewertet werden. Das Kriterium "Wohnraumversorgung" wird ebenfalls mit bis zu 6 Punkten bewertet. In der Summe können 12 Punkte erreicht werden.

Die fachliche Bewertung erfolgt somit wie folgt:

- Siedlungsentwicklung: 0 bis 3 Punkte
- Ökologische Verträglichkeit: 0 bis 3 Punkte
- Wohnraumversorgung: 0 bis 6 Punkte

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

7.3.1.1 Kriterium „Siedlungsentwicklung“

Einer der vom Gemeinderat beschlossenen "Grundsätze zur Baulandentwicklung" legt dar, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll.

Dies soll daher mit Grundlage für die Bewertung und die daraus abzuleitende Priorisierung sein.

Hierbei kann nach Innenentwicklungen, nach Arrondierungen und nach Außenentwicklungen unterschieden werden. Unter Innenentwicklungen sind Entwicklungen auf Flächen zu verstehen, die vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs liegen. Mit Arrondierungen sind Entwicklungen auf Flächen gemeint, die den bestehenden Siedlungszusammenhang nur geringfügig überschreiten oder auf mehreren Seiten bereits durch Siedlungsflächen eingefasst sind. Außenentwicklungen sind Entwicklungen, die wesentlich über den bestehenden Siedlungszusammenhang hinausgehen und bisher unbebaute Flächen umfassen.

Eine Bewertung erfolgt wie dargestellt:

- Innenentwicklung: 3 Punkte
- Arrondierung: 2 Punkte
- Außenentwicklung: 1 Punkt

Bereits anlässlich des Beschlusses zu den Grundsätzen zur Baulandentwicklung wurde erläutert, dass nicht in jedem Fall der Innenentwicklung ein Vorrang gegeben werden kann. Einerseits sind ökologische Belange zu berücksichtigen. Auch im Innenbereich sind erhaltenswerte Grünstrukturen wie z.B. Baumbestände vorhanden. Andererseits ist der Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Wenn ein hoher Wohnraumbedarf besteht, kann dieser nicht nur durch Innenentwicklung gedeckt werden. Diese Aspekte sind daher ergänzend zu berücksichtigen.

7.3.1.2 Kriterium „Ökologische Verträglichkeit“

Die ökologische Verträglichkeit ist ein wichtiges Kriterium zum Erhalt von Natur und Umwelt, unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Berücksichtigung von Klimawandelfolgen.

Die ökologische Verträglichkeit ist aber auch aus wirtschaftlichen Gründen ein wichtiges Kriterium. Bei ökologisch problematischen Eingriffen erfordern gesetzliche Vorgaben umfangreiche Untersuchungen. Zeitliche Verzögerungen sind möglich, die Umsetzung kann gehemmt sein. Beim Eingriff in Biotope und beim Auftreten geschützter Arten sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die zu zusätzli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

chen Kosten führen und für die Grundstücke benötigt werden, die im Stadtgebiet von Offenburg nicht einfach zu beschaffen sind und häufig wiederum zu Eingriffen in die landwirtschaftliche Nutzung führen müssen.

In die ökologische Verträglichkeit fließen ebenfalls die Immissionsbelastung sowie die Hochwassergefährdung und die Nähe zu Gewässern mit ein.

Durch die fachlich zuständigen Fachbereiche ist eine umfassende Punktbewertung der ökologischen Verträglichkeit zu folgenden Kriterien mit jeweils bis zu 3 Punkten erfolgt:

- Flora / Fauna / Artenschutz
- Boden
- Natürlichkeit
- Eingriffsumfang / Ausgleichsbedarf
- Immissionen (Lärm / Geruch)
- Luftaustausch / Frischluftproduktion
- Wärmebelastung
- Gewässer
- Hochwasser

Je höher die Gesamtpunktezahl ist, desto größer ist die Eignung unter ökologischen Gesichtspunkten. Das Kriterium „Eingriffsumfang / Ausgleichsbedarf“ wurde dreifach gewichtet, da es in besonderem Maß die Gebietsentwicklung beeinflusst. Für Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen benötigt, die nicht ohne weiteres verfügbar sind und in der Folge anderen Nutzungen wie insbesondere der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch entstehen hierdurch Kosten für die Eigentümer.

Um eine Vergleichbarkeit mit den anderen Kriterien herzustellen, wurde die ökologische Bewertung wie folgt in die Gesamtbewertung übertragen:

- 26 und mehr Punkte für ökologische Verträglichkeit:
3 Punkte in der Gesamtbewertung
- 21-25 Punkte für ökologische Verträglichkeit:
2 Punkte in der Gesamtbewertung
- 16-20 Punkte für ökologische Verträglichkeit:
1 Punkt in der Gesamtbewertung
- 15 und weniger Punkte für ökologische Verträglichkeit:
0 Punkte in der Gesamtbewertung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

7.3.1.3 Kriterium „Wohnraumversorgung“

Wie im Handlungsprogramm Wohnen dargestellt, besteht in Offenburg aktuell ein hoher Bedarf an Wohnraum. In die Priorisierung soll daher auch einfließen, ob mit einer Maßnahme maßgeblich zur Wohnraumversorgung beigetragen werden kann.

Der Aufwand in den Verfahren der Bauleitplanung und der Grundstücksneuordnung im Hinblick auf zeitliche und personelle Ressourcen ist nur teilweise abhängig von der Gebietsgröße und der Zahl der Wohneinheiten. Der Aufwand ist für kleine und große Gebiete oft ähnlich groß. Für kleine Maßnahmen ist der Entwicklungsaufwand oft überproportional hoch, da viele Schritte unabhängig von der Größe der Maßnahme gleichermaßen erforderlich sind.

Auch im Hinblick auf das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, sollen daher Entwicklungen höher priorisiert werden, mit denen in größerem Umfang Wohnraum geschaffen werden kann. Gerade in größeren Gebieten lassen sich besser gemischte Wohnungstypologien realisieren.

Bei diesem Kriterium steht somit das Verhältnis von Aufwand zum Ertrag in Form von Wohneinheiten im Vordergrund.

Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wurde je Gebiet überschlägig in Abhängigkeit von der möglichen Nettobaulandfläche, der Geschossfläche und der angedachten Typologie abgeschätzt.

Eine numerische Bewertung wurde wie folgt vorgenommen:

- 200 und mehr Wohneinheiten: 6 Punkte
- 100 - 199 Wohneinheiten: 5 Punkte
- 50 - 99 Wohneinheiten: 4 Punkte
- 30 - 49 Wohneinheiten: 3 Punkte
- 20 - 29 Wohneinheiten: 2 Punkte
- 10 - 19 Wohneinheiten: 1 Punkte
- 9 und weniger Wohneinheiten: 0 Punkte

7.4 Weitere denkbare Kriterien für eine Bewertung

Durch die verschiedenen Fachabteilungen der Stadt wurden zahlreiche weitere Kriterien erarbeitet, nach denen grundsätzlich eine Bewertung von Flächenpotentialen erfolgen kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Es zeigte sich jedoch, dass mit diesen weiteren Kriterien in großen Teilen keine ausreichende Differenzierung der Flächenpotentiale zu erreichen war, da sehr viele Flächenpotentiale sehr ähnlich zu bewerten waren. Andere Kriterien eigneten sich weniger für eine längerfristig angelegte Bewertung von Flächenpotentialen, weil sie häufigen Änderungen unterliegen.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass durch die in Kapitel 7.3 dargestellten Kriterien „Wohnraumversorgung“, „Siedlungsentwicklung“ und „ökologische Verträglichkeit“ am sachgerechtesten eine Bewertung mit einer ausreichenden Differenzierung und Nachhaltigkeit erreicht werden konnte.

Nachfolgend wird zu zwei weitere denkbare Kriterien, die Flächenverfügbarkeit und die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (Kindergärten) ausführlicher dargestellt, weshalb sie nicht in die Gesamtbewertung aller Flächen eingeflossen sind, sehr wohl aber bei der detaillierteren Analyse einzelner Flächen herangezogen werden können und sollten.

7.4.1 Kriterium „Verfügbarkeit“

Die Grundstücksverfügbarkeit bzw. die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine maßgebliche Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung eines Baugebiets. Dies gilt besonders dann, wenn die Baugebietsentwicklung allein auf freiwilliger Grundlage erfolgen soll.

Es wäre daher denkbar, die Grundstücksverfügbarkeit als weiteres Kriterium heranzuziehen. Dies ist jedoch aus verschiedenen Gründen nicht ohne weiteres möglich, weshalb die Verwaltung empfiehlt, die Grundstücksverfügbarkeit nicht generell als Kriterium in eine Bewertung einzustellen.

Einerseits ist die Grundstücksverfügbarkeit bzw. die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer oft nicht oder nicht vollständig bekannt. Um sie in Erfahrung zu bringen, müssten die Eigentümer direkt angesprochen werden. Wenn für alle denkbaren Baugebiete eine systematische Abfrage erfolgen würde, würde damit auch eine Erwartungshaltung geweckt werden. Enttäuschungen wären vorprogrammiert, da nicht alle Gebiete kurzfristig entwickelt werden können.

Weiter zeigt die Erfahrung, dass unverbindliche Erklärungen zur Mitwirkungsbereitschaft nicht zwingend bedeuten, dass am Schluss auch ein Vertrag zur Grundstücksneuordnung unterschrieben wird. Umgekehrt konnten in der Vergangenheit zunächst zurückhaltende Eigentümer durch Beratungsgespräche doch noch überzeugt werden, an einer Entwicklung teilzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Hieraus wird auch deutlich, dass die Mitwirkungsbereitschaft und die damit zusammenhängende Grundstücksverfügbarkeit keine festen oder kalkulierbaren Größen sind. Sie können sich durch familiäre oder betriebliche Veränderungen, Eigentumsübergänge, persönliche Präferenzen usw. jederzeit zum Positiven oder zum Negativen verändern.

Für ein längerfristig angelegtes Baulandentwicklungsprogramm ist es daher aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll möglich, die Grundstücksverfügbarkeit bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer systematisch für alle denkbaren Baugebiete zu erfassen und in eine Gesamtbewertung aller Flächenpotentiale einzustellen.

Darüber hinaus wäre es auch nicht sachgerecht, unter dem Gesichtspunkt der Wohnraumversorgung, der Siedlungsentwicklung oder der ökologischen Verträglichkeit hoch problematische Gebiete nur deswegen entwickeln zu wollen, weil die Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist.

Im Rahmen der detaillierten Analyse der höher bewerteten Flächenpotentiale (Kapitel 9) kann und soll die Flächenverfügbarkeit aber als weitere Grundlage für eine abschließende Entscheidung mit einfließen, auch im Hinblick auf die zeitliche Einordnung.

Bekannt ist die Flächenverfügbarkeit für Grundstücke der Stadt Offenburg und der Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH. Diese Grundstücke stellen eine wichtige Grundlage dar, um bestimmte Entwicklungsziele zu erreichen wie beispielsweise die Errichtung preiswerten geförderten Wohnraums, weshalb dieser Aspekt in die detaillierte Analyse besonders einfließen soll.

7.4.2 Kriterium „Ausstattung mit sozialer Infrastruktur“

Die Verwaltung hat geprüft, ob die Heranziehung der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, wie insbesondere die Versorgung mit Kitaplätzen, als Kriterium sinnvoll ist.

Durch die zuständigen Fachbereiche wurde festgestellt, dass bei keinem der Gebiete hierzu Ausschlussgründe bestehen, d.h. das eine Entwicklung unmöglich erscheinen würde, weil keine ausreichende soziale Infrastruktur vorhanden ist bzw. herstellbar wäre.

Letztlich schwankt die Zahl der zu versorgenden Kinder in einer Ortschaft und einem Baugebiet im Zeitablauf erheblich. Wo heute noch Plätze frei sind, ist dies in einigen Jahren vielleicht nicht mehr der Fall, und umgekehrt. Es ist nicht möglich, eine Versorgung in einer in unmittelbarer Nähe gelegenen Einrichtung zu garantieren. Je nach Auslastung ist es möglich und auch zumutbar, auch Einrichtungen in der Um-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

gebung zu nutzen. Zum Teil wird dies auch gewünscht z.B. wegen dort gebotener Öffnungszeiten oder Ausstattungen.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint es daher nicht sinnvoll, die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur im Rahmen eines längerfristig angelegten Baulandentwicklungsprogramms generell als maßgebliches Kriterium heranzuziehen.

Im Einzelfall und insbesondere, bevor eine konkrete Baulandentwicklung gestartet wird, ist jedoch abzuklären, ob ausreichend soziale Infrastruktur in der Umgebung vorhanden ist, oder ob noch Ergänzungen erforderlich werden. Dies erfolgt sinnvollerweise frühzeitig, um die Infrastruktur zum Zeitpunkt des Bedarfs bereitstellen zu können. Wenn zusätzliche soziale Infrastruktur benötigt wird, ist dies dann in den jeweiligen Baugebietsplanungen zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

8. Anwendung der Kriterien und Ergebnisse auf die Potentialflächen

8.1 Generelle Machbarkeit (Ausschlusskriterien)

Alle einbezogenen Flächenpotentiale wurden durch die verschiedenen städtischen Fachbereiche im Hinblick auf bereits bei einer ersten Prüfung erkennbare rechtliche oder technische Ausschlusskriterien überprüft, die eine Entwicklung aussichtslos erscheinen lassen würden. Bei keinem Gebiet wurden solche Ausschlusskriterien festgestellt.

Insbesondere die einbezogenen Außenentwicklungen sind bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen, so dass sie bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Aufstellung einer intensiven Prüfung unterzogen worden waren. Flächen, die z.B. in FFH- und Vogelschutzgebieten liegen, sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ausgeschieden worden.

Wenn bei einer ersten Prüfung keine rechtlichen und technischen Ausschlusskriterien festgestellt wurden, bedeutet dies allerdings nicht, dass bereits eine Sicherheit besteht, dass eine Fläche entwickelt werden kann. So kann die Wirtschaftlichkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen und die abschließende Verfügbarkeit der Grundstücke erst im jeweils folgenden Verfahrensschritt geprüft werden.

8.2 Entwicklungen mit besonderer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung

Wie oben dargestellt, sind bestimmte städtebauliche Entwicklungen von besonderer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung, da sie nicht nur der Wohnraumversorgung dienen. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen im Rahmen von Sanierungsgebieten. Diese Maßnahmen sollen auf jeden Fall zeitnah umgesetzt werden.

Aktuell bestehen Sanierungsgebiete für die nördliche Innenstadt, für die Nordweststadt und für das Mühlbach-Areal.

Das Sanierungsgebiet Nordweststadt wird in Kürze auslaufen. In diesem Gebiet besteht jedoch weiterer Sanierungsbedarf. Hierzu gehören insbesondere die Bereiche Bahnhof/Bahnhofsumfeld und Schlachthof. Auch in der nördlichen Innenstadt ist die Sanierung noch nicht abgeschlossen, da angrenzend an das „Rée-Carré“ noch weiterer Sanierungsbedarf besteht.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets "Bahnhof/Schlachthof", um diese Maßnahmen umsetzen zu können (siehe Drucksache 077/17).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Die nachfolgenden Flächenpotentiale liegen in bestehenden Sanierungsgebieten und sollen überwiegend voraussichtlich auch künftig im neuen Sanierungsgebiet "Bahnhof/Schlachthof" liegen. Sie sollen daher auf jeden Fall zeitnah umgesetzt werden:

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Sanierungsgebiet
120-01	Nordweststadt	Nördliche Innenstadt (Nordhälfte)	Innenstadt, künftig Bahnhof/Schlachthof
120-03	Nordweststadt	Am Bahnhof	Nordweststadt, künftig Bahnhof/Schlachthof
120-05	Nordweststadt	Schlachthof	Nordweststadt, künftig Bahnhof/Schlachthof

Tabelle 8: Entwicklungen mit besonderer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

8.3 Grundlegende Priorisierung nach drei Kriterien

Die verbleibenden Gebiete wurden wie oben dargestellt nach drei Kriterien bewertet.

8.3.1 Kriterium „Siedlungsentwicklung“

Alle Gebiete wurden unterschieden nach Innenentwicklungen, Abrundungen und Außenentwicklungen. Eine numerische Bewertung wurde wie oben in Kapitel 7.3.1 bereits dargestellt und genauer erläutert folgt vorgenommen:

- Innenentwicklung: 3 Punkte
- Arrondierung: 2 Punkte
- Außenentwicklung: 1 Punkt

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Art der Entwicklung	Bewertung
120-04	Nordweststadt	Herdfabrik	Innenentwicklung	3
130-01	Nordoststadt	Nußbuckel, Lindenhöhe	Innenentwicklung	3
130-02	Nordoststadt	Albert-Schweitzer-Straße	Innenentwicklung	3
130-03	Nordoststadt	Schauenburgstraße	Innenentwicklung	3
130-04	Nordoststadt	Firmengelände Kirsch	Innenentwicklung	3
140-03	Südoststadt	Mittlere Hildastraße	Innenentwicklung	3
140-04	Südoststadt	Philosophenweg	Abrundung	2
150-01	Südoststadt	Stegermatt	Innenentwicklung	3
150-03	Südoststadt	Umnutzung Kirchengelände St. Martin	Innenentwicklung	3
160-01	Südweststadt	Uffhofen-Nord	Innenentwicklung	3
160-03	Südweststadt	Reseden-, Narzissen-, Veilchenweg	Innenentwicklung	3
170-01	Weststadt	Kolping-, Burda-, Senefelderstraße	Innenentwicklung	3
170-02	Weststadt / Südweststadt	Fasanenweg	Innenentwicklung	3
170-05	Weststadt	Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch	Innenentwicklung	3
210-02	Bohlsbach	Am alten Friedhof	Außenentwicklung	1
210-03	Bohlsbach	Bachstraße	Abrundung	2
210-05	Bohlsbach	In den Matten / MAN-Gelände	Abrundung	2
220-01	Windschlag	Muhrberg	Außenentwicklung	1
220-03	Windschlag	Schwalbenrain	Abrundung	2
220-04	Windschlag	Pferdekoppel	Innenentwicklung	3
220-05	Windschlag	Ortsmitte, In der Schnepf	Innenentwicklung	3
310-01	Rammersweier	Schleichgässchen BA 2	Außenentwicklung	1
310-02	Rammersweier	Abrundung R 1.2	Abrundung	2

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Art der Entwicklung	Bewertung
310-03	Rammersweier	Schellenberg	Außenentwicklung	1
310-04	Rammersweier	Abrundung R 8.2	Abrundung	2
310-05	Rammersweier	Abrundung R 4.2	Abrundung	2
310-06	Rammersweier	Abrundung R 5	Außenentwicklung	1
310-07	Rammersweier	Abrundung R 6 / ZW 1	Abrundung	2
320-01	Zell-Weierbach	Abrundung an der Schule	Abrundung	2
320-02	Zell-Weierbach	Abrundung ZW 8.1	Abrundung	2
330-01	Fessenbach	Abrundung F 3	Abrundung	2
330-02	Fessenbach	Abrundung F 2	Abrundung	2
410-01	Elgersweier	(Nördliche) Kinzigtalstraße	Abrundung	2
410-02	Elgersweier	Am roten Kreuz	Außenentwicklung	1
410-03	Elgersweier	Ortenau-, Offenburger Straße	Innenentwicklung	3
410-04	Elgersweier	Hebelstraße	Innenentwicklung	3
410-05	Elgersweier	Hinter den Gärten / An den Gräben / In der nassen Jeuch	Außenentwicklung	1
420-01	Zunsweier	Mittelfeld	Innenentwicklung	3
420-02	Zunsweier	Furtwänglerstraße	Innenentwicklung	3
420-03	Zunsweier	Bellenwaldstraße	Innenentwicklung	3
420-04	Zunsweier	Schelmeneck	Abrundung	2
420-05	Zunsweier	Stöcklesgasse	Außenentwicklung	1
510-01	Bühl	Bühler Straße – Nord	Abrundung	2
510-02	Bühl	Bühler Straße – Süd	Innenentwicklung	3
510-03	Bühl	Seemättle / Am Krestenweg	Innenentwicklung	3
510-04	Bühl	Östlich der B 33 BA 1	Außenentwicklung	1
520-01	Waltersweier	Quirinusweg	Innenentwicklung	3
530-01	Weier	Bündt, Streng, Obere Matten	Innenentwicklung	3
530-02	Weier	Obere Matten	Außenentwicklung	1
540-01	Griesheim	Südlich Flößergasse	Außenentwicklung	1
540-02	Griesheim	Eichwald-, Griesheimerstraße	Innenentwicklung	3
540-03	Griesheim	Im Muhrjeuchle	Außenentwicklung	1

Tabelle 9: Bewertung nach dem Kriterium „Siedlungsentwicklung“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

8.3.2 Kriterium „Ökologische Verträglichkeit“

Im Hinblick auf die Bedeutung der ökologischen Wertigkeit der Gebiete und dem damit verbundenen teilweise hohen Aufwand für Kompensationsmaßnahmen wird die ökologische Verträglichkeit als weiteres Kriterium herangezogen.

Wie oben in Kapitel 7.3.2 bereits erläutert, ist durch die fachlich zuständigen Fachbereiche eine umfassende Punktbewertung der ökologischen Verträglichkeit mit jeweils bis zu drei Punkten zu folgenden Unterkriterien erfolgt:

- Flora / Fauna / Artenschutz
- Boden
- Natürlichkeit
- Eingriffsumfang / Ausgleichsbedarf
- Immissionen (Lärm / Geruch)
- Luftaustausch / Frischluftproduktion
- Wärmebelastung
- Gewässer
- Hochwasser

Das Unterkriterium „Eingriffsumfang / Ausgleichsbedarf“ wurde dabei dreifach gewichtet.

Je höher die Gesamtpunktezahl ist, desto größer ist die Eignung unter ökologischen Gesichtspunkten.

Um eine Vergleichbarkeit mit den anderen Kriterien herzustellen, wurde die ökologische Bewertung wie folgt in die Gesamtbewertung übertragen:

- 26 und mehr Punkte für ökologische Verträglichkeit:
3 Punkte in der Gesamtbewertung
- 21-25 Punkte für ökologische Verträglichkeit:
2 Punkte in der Gesamtbewertung
- 16-20 Punkte für ökologische Verträglichkeit:
1 Punkt in der Gesamtbewertung
- 15 und weniger Punkte für ökologische Verträglichkeit:
0 Punkte in der Gesamtbewertung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Punkte für ökologische Eignung	Bewertung
120-01	Nordweststadt	Herdfabrik	28	3
130-01	Nordoststadt	Nußbuckel, Lindenhöhe	24	2
130-02	Nordoststadt	Albert-Schweitzer-Straße	26	3
130-03	Nordoststadt	Schauenburgstraße	23	2
130-04	Nordoststadt	Firmengelände Kirsch	30	3
140-03	Südoststadt	Mittlere Hildastraße	25	2
140-04	Südoststadt	Philosophenweg	25	2
150-01	Südstadt	Stegermatt	25	2
150-03	Südstadt	Umnutzung Kirchengelände St. Martin	23	2
160-01	Südweststadt	Uffhofen-Nord	25	2
160-03	Südweststadt	Reseden-, Narzissen-, Veilchenweg	24	2
170-01	Weststadt	Kolping-, Burda-, Senefelderstraße	26	3
170-02	Weststadt / Südweststadt	Fasanenweg	26	3
170-05	Weststadt	Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch	28	3
210-02	Bohlsbach	Am alten Friedhof	14	0
210-03	Bohlsbach	Bachstraße	14	0
210-05	Bohlsbach	In den Matten / MAN-Gelände	24	2
220-01	Windschläg	Muhrberg	18	1
220-03	Windschläg	Schwalbenrain	14	0
220-04	Windschläg	Pferdekoppel	27	3
220-05	Windschläg	Ortsmitte, In der Schnepf	28	3
310-01	Rammersweier	Schleichgässchen BA 2	20	1
310-02	Rammersweier	Abrundung R 1.2	13	0
310-03	Rammersweier	Schellenberg	13	0
310-04	Rammersweier	Abrundung R 8.2	19	1
310-05	Rammersweier	Abrundung R 4.2	31	3
310-06	Rammersweier	Abrundung R 5	32	3
310-07	Rammersweier	Abrundung R 6 / ZW 1	17	1
320-01	Zell-Weierbach	Abrundung an der Schule	20	1
320-02	Zell-Weierbach	Abrundung ZW 8.1	27	3
330-01	Fessenbach	Abrundung F 3	12	0
330-02	Fessenbach	Abrundung F 2	19	1
410-01	Elgersweier	(Nördliche) Kinzigtalstraße	18	1
410-02	Elgersweier	Am roten Kreuz	19	1
410-03	Elgersweier	Ortenau-, Offenburger Straße	26	3
410-04	Elgersweier	Hebelstraße	29	3
410-05	Elgersweier	Hinter den Gärten / An den Gräben /	13	0

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Punkte für ökologische Eignung	Bewertung
		In der nassen Jeuch		
420-01	Zunsweier	Mittelfeld	28	3
420-02	Zunsweier	Furtwänglerstraße	27	3
420-03	Zunsweier	Bellenwaldstraße	20	1
420-04	Zunsweier	Schelmeneck	14	0
420-05	Zunsweier	Stöcklesgasse	19	1
510-01	Bühl	Bühler Straße – Nord	17	1
510-02	Bühl	Bühler Straße – Süd	23	2
510-03	Bühl	Seemättle / Am Krestenweg	26	3
510-04	Bühl	Östlich der B 33 BA 1	14	0
520-01	Waltersweier	Quirinusweg	27	3
530-01	Weier	Bündt, Streng, Obere Matten	19	1
530-02	Weier	Obere Matten	19	1
540-01	Griesheim	Südlich Flößergasse	19	1
540-02	Griesheim	Eichwald-, Griesheimerstraße	26	3
540-03	Griesheim	Im Muhrjeuchle	20	1

Tabelle 10: Bewertung nach dem Kriterium „Ökologische Verträglichkeit“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

8.3.3 Wohnraumversorgung

Bei diesem Kriterium steht das Verhältnis von Aufwand zum Ertrag in Form von Wohneinheiten im Vordergrund.

Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wurde je Gebiet überschlägig in Abhängigkeit von der möglichen Nettobaulandfläche, der Geschossfläche und der angedachten Typologie abgeschätzt.

Wie oben in Kapitel 7.3.3 dargestellt, wurde eine numerische Bewertung wie folgt vorgenommen:

- 200 und mehr Wohneinheiten: 6 Punkte
- 100-199 Wohneinheiten: 5 Punkte
- 50-99 Wohneinheiten: 4 Punkte
- 30-49 Wohneinheiten: 3 Punkte
- 20-29 Wohneinheiten: 2 Punkte
- 10-19 Wohneinheiten: 1 Punkte
- 9 und weniger Wohneinheiten: 0 Punkte

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Mögliche Zahl der Wohneinheiten (gerundet)	Bewertung
120-01	Nordweststadt	Herdfabrik	20	2
130-01	Nordoststadt	Nußbuckel, Lindenhöhe	5	0
130-02	Nordoststadt	Albert-Schweitzer-Straße	25	2
130-03	Nordoststadt	Schauenburgstraße	25	2
130-04	Nordoststadt	Firmengelände Kirsch	70	4
140-03	Südoststadt	Mittlere Hildastraße	25	2
140-04	Südoststadt	Philosophenweg	15	1
150-01	Südstadt	Stegermatt	60	4
150-03	Südstadt	Umnutzung Kirchengelände St. Martin	35	3
160-01	Südweststadt	Uffhofen-Nord	30	3
160-03	Südweststadt	Reseden-, Narzissen-, Veilchenweg	25	2
170-01	Weststadt	Kolping-, Burda-, Senefelderstraße	240	6
170-02	Weststadt / Südweststadt	Fasanenweg	45	3
170-05	Weststadt	Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch	30	3
210-02	Bohlsbach	Am alten Friedhof	15	1
210-03	Bohlsbach	Bachstraße	80	4

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Mögliche Zahl der Wohneinheiten (gerundet)	Bewertung
210-05	Bohlsbach	In den Matten / MAN-Gelände	190	5
220-01	Windschläg	Muhrberg	40	3
220-03	Windschläg	Schwalbenrain	5	0
220-04	Windschläg	Pferdekoppel	30	3
220-05	Windschläg	Ortsmitte, In der Schnepf	5	0
310-01	Rammersweier	Schleichgässchen BA 2	35	3
310-02	Rammersweier	Abrundung R 1.2	15	1
310-03	Rammersweier	Schellenberg	15	1
310-04	Rammersweier	Abrundung R 8.2	10	1
310-05	Rammersweier	Abrundung R 4.2	5	0
310-06	Rammersweier	Abrundung R 5	25	2
310-07	Rammersweier	Abrundung R 6 / ZW 1	20	2
320-01	Zell-Weierbach	Abrundung an der Schule	5	0
320-02	Zell-Weierbach	Abrundung ZW 8.1	15	1
330-01	Fessenbach	Abrundung F 3	10	1
330-02	Fessenbach	Abrundung F 2	15	1
410-01	Elgersweier	(Nördliche) Kinzigtalstraße	15	1
410-02	Elgersweier	Am roten Kreuz	35	3
410-03	Elgersweier	Ortenau-, Offenburger Straße	25	3
410-04	Elgersweier	Hebelstraße	5	0
410-05	Elgersweier	Hinter den Gärten / An den Gräben / In der nassen Jeuch	120	5
420-01	Zunsweier	Mittelfeld	40	3
420-02	Zunsweier	Furtwänglerstraße	45	3
420-03	Zunsweier	Bellenwaldstraße	20	2
420-04	Zunsweier	Schelmeneck	5	0
420-05	Zunsweier	Stöcklesgasse	15	1
510-01	Bühl	Bühler Straße – Nord	10	1
510-02	Bühl	Bühler Straße – Süd	25	2
510-03	Bühl	Seemättle / Am Krestenweg	50	4
510-04	Bühl	Östlich der B 33 BA 1	55	4
520-01	Waltersweier	Quirinusweg	25	2
530-01	Weier	Bündt, Streng, Obere Matten	1	0
530-02	Weier	Obere Matten	105	5
540-01	Griesheim	Südlich Flößergasse	25	2
540-02	Griesheim	Eichwald-, Griesheimerstraße	20	2
540-03	Griesheim	Im Muhrjeuchle	25	2

Tabelle 11: Bewertung nach dem Kriterium „Wohnraumversorgung“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

8.3.4 Fachliche Gesamtbewertung

Die Bewertungen zu den drei oben dargestellten Kriterien Siedlungsentwicklung, ökologische Eignung und Wohnraumversorgung wurde in einer Gesamtbewertung zusammengeführt.

Zusammengeführt ergibt sich folgende Gesamtbewertung:

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Bewertung			
			Siedl.- entw.	Ökolog. Eign.	Wohnr.	gesamt
120-01	Nordweststadt	Herdfabrik	3	3	2	8
130-01	Nordoststadt	Nußbuckel, Lindenhöhe	3	2	0	5
130-02	Nordoststadt	Albert-Schweitzer-Straße	3	3	2	8
130-03	Nordoststadt	Schauenburgstraße	3	2	2	7
130-04	Nordoststadt	Firmengelände Kirsch	3	3	4	10
140-03	Südoststadt	Mittlere Hildastraße	3	2	2	7
140-04	Südoststadt	Philosophenweg	2	2	1	5
150-01	Südoststadt	Stegermatt	3	2	4	9
150-03	Südoststadt	Umnutzung Kirchengelände St. Martin	3	2	3	8
160-01	Südweststadt	Uffhofen-Nord	3	2	3	8
160-03	Südweststadt	Reseden-, Narzissen-, Veilchenweg	3	2	2	7
170-01	Weststadt	Kolping-, Burda-, Senfelderstraße	3	3	6	12
170-02	Weststadt / Südweststadt	Fasanenweg	3	3	3	9
170-05	Weststadt	Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch	3	3	3	9
210-02	Bohlsbach	Am alten Friedhof	1	0	1	2
210-03	Bohlsbach	Bachstraße	2	0	4	6
210-05	Bohlsbach	In den Matten / MAN-Gelände	2	2	5	9
220-01	Windschlag	Muhrberg	1	1	3	5
220-03	Windschlag	Schwalbenrain	2	0	0	2
220-04	Windschlag	Pferdekoppel	3	3	3	9
220-05	Windschlag	Ortsmitte, In der Schnepf	3	3	0	6
310-01	Rammersweier	Schleichgässchen BA 2	1	1	3	5
310-02	Rammersweier	Abrundung R 1.2	2	0	1	3
310-03	Rammersweier	Schellenberg	1	0	1	2
310-04	Rammersweier	Abrundung R 8.2	2	1	1	4
310-05	Rammersweier	Abrundung R 4.2	2	3	0	5

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Bewertung			
310-06	Rammersweier	Abrundung R 5	1	3	2	6
310-07	Rammersweier	Abrundung R 6 / ZW 1	2	1	2	5
320-01	Zell-Weierbach	Abrundung an der Schule	2	1	0	3
320-02	Zell-Weierbach	Abrundung ZW 8.1	2	3	1	6
330-01	Fessenbach	Abrundung F 3	2	0	1	3
330-02	Fessenbach	Abrundung F 2	2	1	1	4
410-01	Elgersweier	(Nördliche) Kinzigtalstraße	2	1	1	4
410-02	Elgersweier	Am roten Kreuz	1	1	3	5
410-03	Elgersweier	Ortenau-, Offenburger Straße	3	3	2	8
410-04	Elgersweier	Hebelstraße	3	3	0	6
410-05	Elgersweier	Hinter den Gärten / An den Gräben / In der nassen Jeuch	1	0	5	6
420-01	Zunsweier	Mittelfeld	3	3	3	9
420-02	Zunsweier	Furtwänglerstraße	3	3	3	9
420-03	Zunsweier	Bellenwaldstraße	3	1	2	6
420-04	Zunsweier	Schelmeneck	2	0	0	2
420-05	Zunsweier	Stöcklesgasse	1	1	1	3
510-01	Bühl	Bühler Straße – Nord	2	1	1	4
510-02	Bühl	Bühler Straße – Süd	3	2	2	7
510-03	Bühl	Seemättle / Am Kres-tenweg	3	3	4	10
510-04	Bühl	Östlich der B 33 BA 1	1	0	4	5
520-01	Waltersweier	Quirinusweg	3	3	2	8
530-01	Weier	Bündt, Streng, Obere Matten	3	1	0	4
530-02	Weier	Obere Matten	1	1	5	7
540-01	Griesheim	Südlich Flößergasse	1	1	2	4
540-02	Griesheim	Eichwald-, Griesheimerstraße	3	3	2	8
540-03	Griesheim	Im Muhrjeuchle	1	1	2	4

Tabelle 12: Gesamtbewertung, sortiert nach der räumlichen Lage

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

8.3.5 Flächenpotentiale mit einer hohen Bewertung

Nach der dargestellten Systematik weisen die nachfolgenden Flächen mit 8 bis 12 Punkten die höchste Punktzahl auf. Diese Flächenpotentiale kommen damit für eine Entwicklung im Programmzeitraum besonders in Frage.

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Gesamtbewertung
170-01	Weststadt	Kolping-, Burda-, Senefelderstraße	12
130-04	Nordoststadt	Firmengelände Kirsch	10
510-03	Bühl	Seemättle / Am Krestenweg	10
150-01	Südstadt	Stegermatt	9
170-02	Weststadt / Südweststadt	Fasanenweg	9
170-05	Weststadt	Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch	9
210-05	Bohlsbach	In den Matten / MAN-Gelände	9
220-04	Windschläg	Pferdekoppel	9
420-01	Zunsweier	Mittelfeld	9
420-02	Zunsweier	Furtwänglerstraße	9
120-02	Nordstadt	Herdfabrik	8
130-02	Nordoststadt	Albert-Schweitzer-Straße	8
150-03	Südstadt	Umnutzung Kirchengelände St. Martin	8
160-01	Südweststadt	Uffhofen-Nord	8
410-03	Elgersweier	Ortenau-, Offenburger Straße	8
540-02	Griesheim	Eichwald-, Griesheimerstraße	8
520-01	Waltersweier	Quirinusweg	8

Tabelle 13: Flächenpotentiale mit einer hohen Bewertung (8 – 12 Punkte), sortiert nach der Bewertung

Die nachfolgenden Flächen sind mit 7 Punkten bewertet, so dass sie ergänzend geprüft werden können, wenn im jeweiligen Teilraum keine Flächen mit einer Bewertung mit 8 bis 12 Punkten vorhanden sind.

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Gesamtbewertung
130-03	Nordoststadt	Schauenburgstraße	7
140-03	Südoststadt	Mittlere Hildastraße	7
160-03	Südweststadt	Reseden-, Narzissen-, Veilchenweg	7
510-02	Bühl	Bühler Straße – Süd	7
530-02	Weier	Obere Matten	7

Tabelle 14: Flächenpotentiale mit einer Bewertung mit 7 Punkten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

9. Detaillierte Darstellung der hoch bewerteten Flächenpotentiale in den einzelnen Teilräumen und Vorschläge zur Priorisierung

Nach Vorliegen der grundlegenden Bewertung ist eine abschließende Gesamtabwägung vorzunehmen, in der auch konkrete Zeitstufen für die Entwicklung festgelegt werden.

Dabei ist einerseits die räumliche Verteilung der Entwicklungsflächen auf die Gesamtstadt zu berücksichtigen. Ziel ist es, über die verschiedenen Teilräumen der Stadt Offenburg verteilt Entwicklungen zu ermöglichen und nicht alle Entwicklungen in wenigen Teilräumen zu konzentrieren. Zu berücksichtigen ist auch, in welchen Teilräumen derzeit bereits Baulandentwicklungen stattfinden oder kürzlich stattgefunden haben. Somit spielt hier auch die zeitliche Dimension eine wichtige Rolle.

Weiter soll die Verfügbarkeit mit in die Gesamtabwägung einfließen. Ziel ist es auch, unterschiedliche Wohntypologien zu ermöglichen.

Es soll jetzt eine Entscheidung erfolgen, mit der Entwicklung welcher Gebiete in den nächsten 8 Jahren begonnen wird (Programmzeitraum 2018 – 2025). Dies entspricht dem Zeitraum der nächsten 4 Doppelhaushalte. Dabei sollen auch konkrete Zeitstufen für die Entwicklung festgelegt werden.

Die Verwaltung wird alle 2 Jahre dem Gemeinderat über den Stand der Entwicklung berichten, so dass dann auch Gelegenheit für eine eventuell erforderliche Nachsteuerung besteht.

Wenn beispielsweise vertiefte Gespräche mit allen Eigentümern ergeben, dass eine Grundstücksverfügbarkeit aktuell nicht gegeben ist, kann eine Entwicklung zurückgestellt werden und eine andere, ebenfalls hoch bewertete Entwicklung vorgezogen werden.

Baulandentwicklungen benötigen in der Regel mehrere Jahre. Nicht alle Entwicklungen, mit denen im Programmzeitraum 2018 bis 2025 begonnen wird, werden daher auch innerhalb dieses Zeitraums abgeschlossen werden können.

Grundlage für die abschließende Gesamtabwägung, welche Flächen zu entwickeln sind, sind die mit 8 bis 12 Punkten am höchsten bewerteten Flächen. Sollten im jeweiligen Teilraum keine solchen Flächen verfügbar sein, können hilfsweise auch mit 7 Punkten bewertete Flächen herangezogen werden. Mit 6 und weniger Punkten, d.h. mit weniger als der Hälfte der verfügbaren Punkte bewertete Flächen sollen von vorneherein außen vor bleiben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Es erscheint realistisch, im Schnitt jedes Jahr eine neue Entwicklung zu beginnen. Dabei müssen auch Reservekapazitäten vorgehalten werden, wenn eine Reaktion auf unerwartete aktuelle Entwicklungen wie z.B. eine Betriebsverlagerung und eine dadurch entstehende Gewerbebrache erforderlich wird.

Nachfolgend werden die einzelnen in den verschiedenen Teilräumen in Frage kommenden Flächen genauer erörtert und jeweils eine Empfehlung für die dort vorzusehende Entwicklung ausgesprochen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

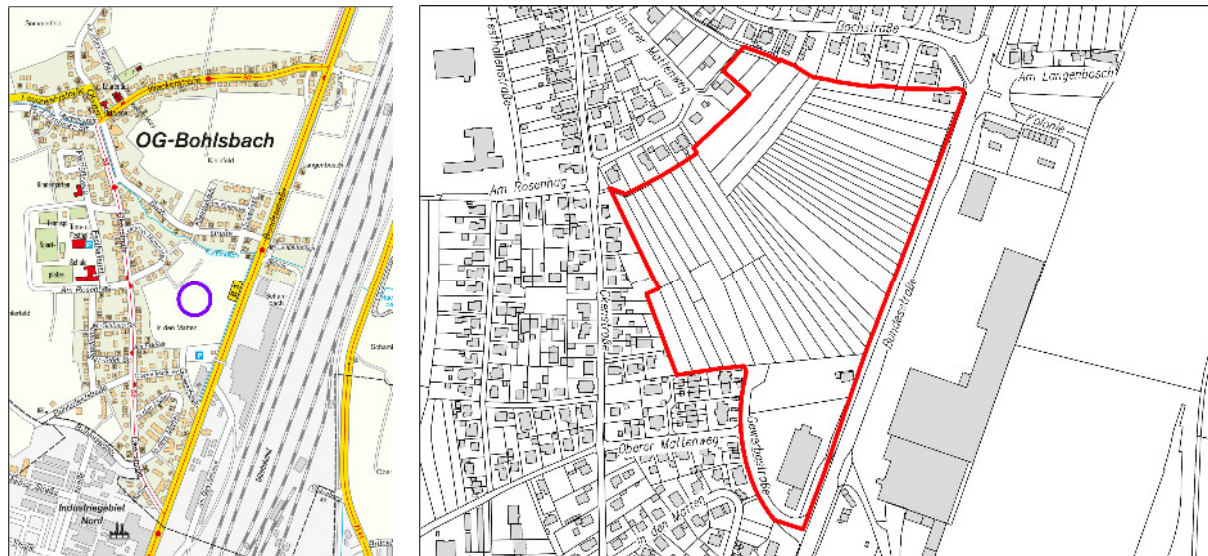
9.1 Nördliche Ortschaften (Bohlsbach, Windschlag)

Am höchsten bewertete Flächenpotentiale:

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Gesamtbewertung
210-05	Bohlsbach	In den Matten / MAN-Gelände	9
220-04	Windschlag	Pferdekoppel	9

Tabelle 15

210-05 Bohlsbach, In den Matten / MAN-Gelände (9 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Im Norden und in der Mitte bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aber rundherum bereits von Siedlungsflächen eingefasst sind. Im Süden bisheriger Standort der Firma MAN. Das Unternehmen zieht in den Gewerbepark Raum Offenburg um, wodurch eine Umnutzungsmöglichkeit besteht.

Räumliche Verteilung: In Bohlsbach wird aktuell das Baugebiet „Westlich der Okenstraße“ entwickelt.

Verfügbarkeit: Für den nördlichen Bereich In den Matten zahlreiche private Eigentümer. Für das MAN-Gelände ein privater Eigentümer, der Entwicklungsbereitschaft für eine Wohnnutzung signalisiert hat.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

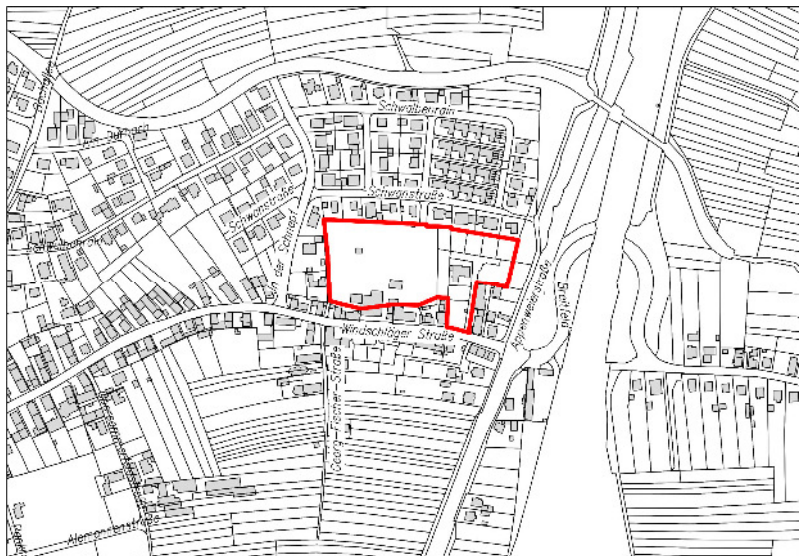
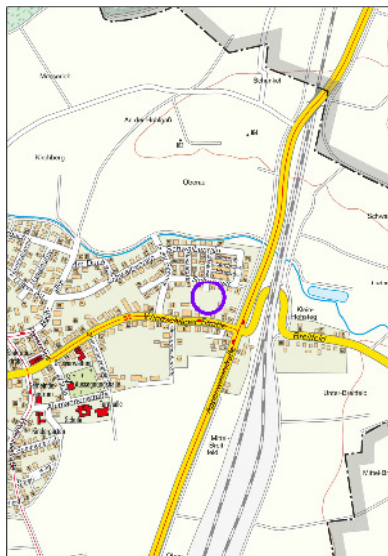
Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Wohnraumangebot: Große Fläche, die ein differenziertes Wohnraumangebot möglich macht. Auch Sonderwohnformen und besonders im Bereich des MAN-Geländes auch Nutzungsmischung mit Gewerbe denkbar.

Besonderheiten: Das MAN-Gelände war bisher Gewerbefläche, die Nutzung wird jetzt aufgegeben. Die Fläche wäre grundsätzlich auch in Zukunft für nicht störendes Gewerbe geeignet, zumal sie lärmbelastet ist.

220-04 Windschlag, Pferdekoppel (9 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Teilweise als Pferdekoppel genutzt.

Räumliche Verteilung: In Windschlag wurde 2013 das kleine Baugebiet „An der Schule“ entwickelt. Das letzte größere Baugebiet „Obersommerfeld / Wegscheid“ wurde 2004 entwickelt.

Verfügbarkeit: Private Eigentümer. Der Eigentümer der Hauptfläche ist derzeit nicht an einer Entwicklung interessiert, da er dort eine Pferdekoppel betreibt.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche im Siedlungszusammenhang, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Fazit für die nördlichen Ortschaften:

In Bohlsbach grenzen beide Flächen „In den Matten“ und „MAN-Gelände“ aneinander. Sie sollen daher zusammen entwickelt werden. Da es sich um eine große, für unterschiedliche Wohnformen geeignete Fläche handelt, soll eine weitere Entwicklung in der vorderen Hälfte des Programmzeitraums stattfinden (ab 2020). Bis dahin kann geprüft werden, ob eine Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe auf der Fläche „MAN-Gelände“ möglich ist.

In Windschlag hat bereits länger keine größere Entwicklung stattgefunden. Die Fläche „Pferdekoppel“ soll daher entwickelt werden. Da aktuell keine Verfügbarkeit gegeben ist, soll eine Entwicklung zum Ende des Programmzeitraums hin erneut geprüft werden (ab 2024).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

9.2 Reblandortschaften (Fessenbach, Zell-Weierbach, Rammersweier)

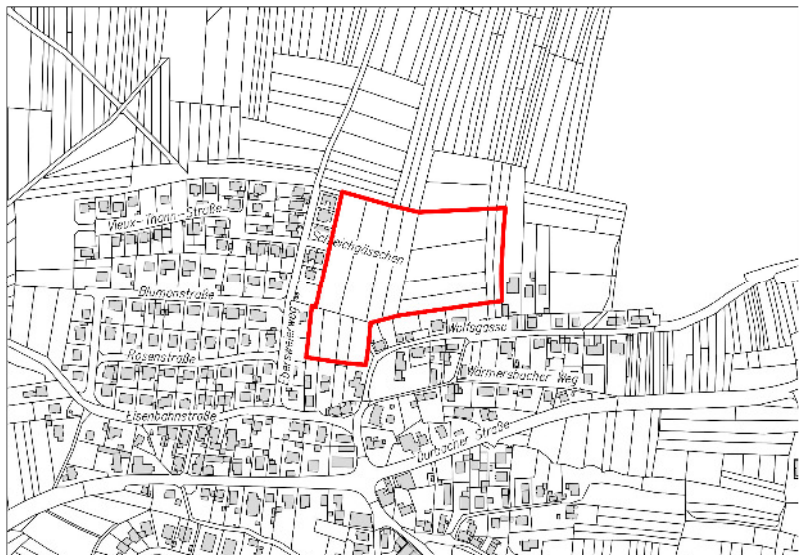
In den Reblandortschaften konnte kein Flächenpotential im Hinblick auf die Kriterien Siedlungsentwicklung, ökologische Verträglichkeit und Wohnraumangebot mit 8 oder mehr Punkten bewertet werden. Auch mit 7 Punkten konnte keine Fläche bewertet werden.

Die größte im Rahmen des Flächennutzungsplans mögliche Baulandentwicklung in diesem Bereich ist das Baugebiet Schleichgässchen BA 2 in Rammersweier. Trotz seiner niedrigen Bewertung mit 5 Punkten wird es daher nachfolgend genauer betrachtet.

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Gesamtbewertung
310-01	Rammersweier	Schleichgässchen BA 2	5

Tabelle 16

310-01 Rammersweier, Schleichgässchen BA 2 (5 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand.

Räumliche Verteilung: Die letzte größere Baulandentwicklung ist in Rammersweier im Jahr 2009 erfolgt (Baugebiet Schleichgässchen 1), in Zell-Weierbach im Jahr 2005 (Baugebiet Lerchenberg). Beide Gebiete sind größtenteils, aber noch nicht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

vollumfänglich aufgesiedelt. Einzelne Baugrundstücke sind noch nicht bebaut. In Fessenbach liegt die letzte Baulandentwicklung weiter zurück.

Verfügbarkeit: Private Grundstücke. Ein für eine zweite Zufahrt angedachtes Grundstück ist wahrscheinlich nicht verfügbar.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche am Siedlungsrand, beengte Zufahrtsverhältnisse, ein differenziertes Wohnraumangebot wäre nur sehr eingeschränkt möglich.

Fazit für die Reblandortschaften:

Wie dargestellt, besteht in den Reblandortschaften kein Flächenpotential, dass im Hinblick auf die Kriterien Siedlungsentwicklung, ökologische Verträglichkeit und Wohnraumangebot mit 7 oder mehr Punkten bewertet werden konnte. Die mit 5 Punkten bewertete Fläche „Schleichgässchen BA 2“ ist relativ klein, die Zufahrtssituation ist nicht einfach.

Entsprechend der Gesamtsystematik ist in den Reblandortschaften keine Entwicklungsfläche im Programmzeitraum vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

9.3 Südliche Ortschaften (Elgersweiler, Zunsweiler)

Am höchsten bewertete Flächenpotentiale:

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Gesamtbewertung
420-01	Zunsweiler	Mittelfeld	9
420-02	Zunsweiler	Furtwänglerstraße	9
410-03	Elgersweiler	Ortenau-, Offenburger Straße	8

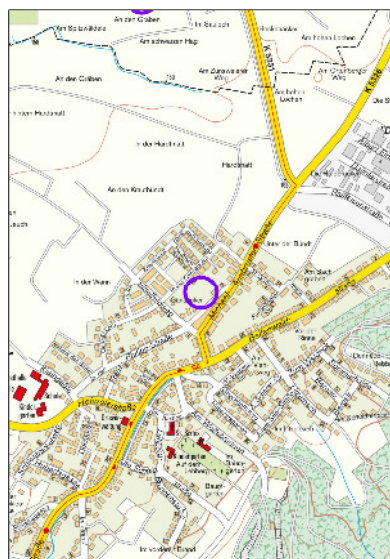
Tabelle 17

Da in Elgersweiler nur eine relativ kleine Fläche in der Übersicht enthalten ist, wird ergänzend noch die mit 6 Punkten bewertete größere Fläche „Hinter den Gärten / An den Gräben / In der nassen Jeuch“ genauer bewertet.

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Gesamtbewertung
410-05	Elgersweiler	Hinter den Gärten / An den Gräben / In der Nassen Jeuch	6

Tabelle 18

420-01 Zunsweiler, Mittelfeld (9 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Räumliche Verteilung: In Zunsweier wird aktuell das große Baugebiet „Vorderer Brand“ entwickelt.

Verfügbarkeit: Ausschließlich private Grundstücke.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche im Siedlungszusammenhang, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße (9 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Räumliche Verteilung: In Zunsweier wird aktuell das Baugebiet „Vorderer Brand“ entwickelt.

Verfügbarkeit: Private Grundstücke, ein Grundstück wurde kürzlich durch die Stadt erworben.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche im Siedlungszusammenhang, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

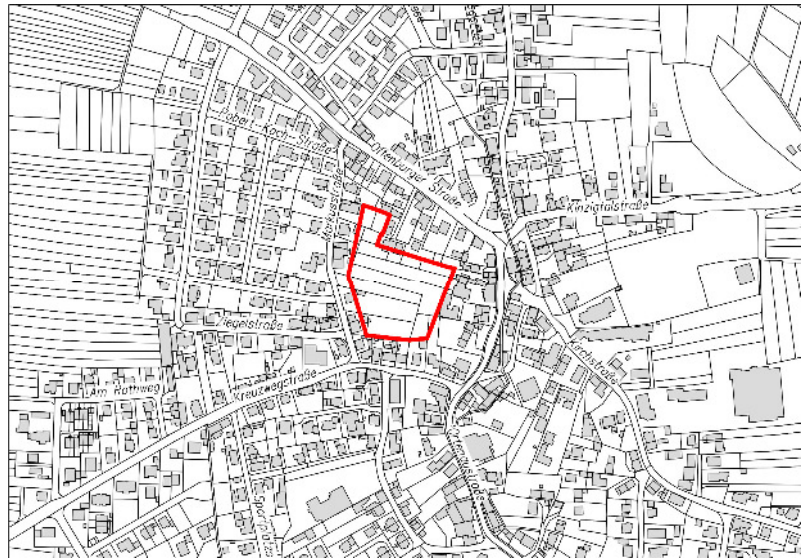
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

410-03 Elgersweier, Ortenau-, Offenburger Straße (8 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Räumliche Verteilung: In Elgersweier wurde zuletzt das Baugebiet „Hinter den Gärten 1“ entwickelt (Bebauungsplan rechtskräftig 2011).

Verfügbarkeit: Private Grundstücke, z.T. als Hausgärten genutzt.

Wohnraumangebot: Kleine Fläche im Blockinnern, daher differenziertes Wohnraumangebot nicht möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

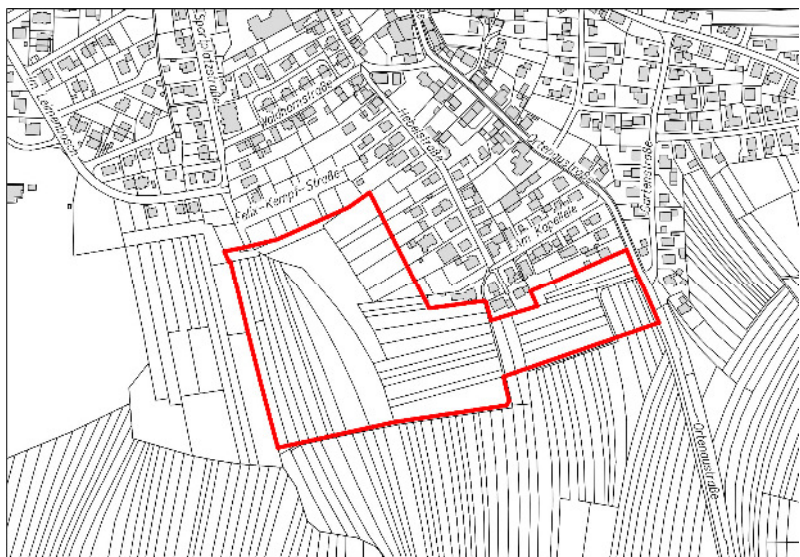
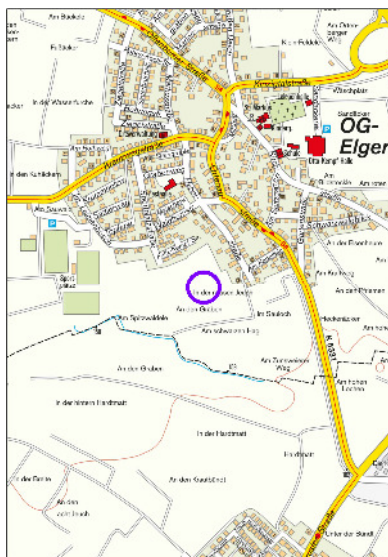
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

410-05 Elgersweier, Hinter den Gärten / An den Gräben / In der nassen Jeuch (6 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand.

Räumliche Verteilung: In Elgersweier wurde zuletzt das Baugebiet „Hinter den Gärten 1“ entwickelt (Bebauungsplan rechtskräftig 2011). Auf Grund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft eines Eigentümers konnte das Baugebiet nicht so groß wie ursprünglich geplant entwickelt werden.

Verfügbarkeit: Private Grundstücke, einzelne als Hausgärten genutzt. Die Ortsverwaltung hat erhoben, dass bei vielen Eigentümern eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft besteht.

Wohnraumangebot: Größere Fläche, ein differenziertes Wohnraumangebot wäre möglich.

Besonderheiten: Das Baugebiet liegt in einem ökologisch besonders hochwertigen Bereich mit Streuobstwiesen (ökologische Verträglichkeit: bewertet mit 0 Punkten). In der Vergangenheit war eine Entwicklung des Gesamtgebiets in drei Abschnitten angedacht. Auf Grund des aktuellen Wohnraumbedarfs wäre im Falle einer Entwicklung sinnvoll, das Gebiet insgesamt zu entwickeln, ohne eine weitere Abschnittsbildung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Fazit für die südlichen Ortschaften:

Die Flächen „Mittelfeld“ und „Furtwänglerstraße“ in Zunsweier sind ähnlich zu beurteilen. Da in Zunsweier aktuell bereits eine Baugebietsentwicklung stattfindet, soll im Programmzeitraum nur eine dieser Flächen entwickelt werden. Zur Entwicklung der Fläche 420-02 konnte kürzlich bereits ein Grundstück durch die Stadt erworben werden. Dieser Fläche soll daher der Vorrang eingeräumt werden. Da in Zunsweier aktuell das große Baugebiet „Vorderer Brand“ entwickelt wird, soll eine Entwicklung des Gebiets „Furtwänglerstraße“ erst am Ende des Programmzeitraums erfolgen (ab 2024).

In Elgersweier ist nur die Fläche „Ortenau-, Offenburger Straße“ mit 8 bis 12 Punkten bewertet. Sie hat nur eine geringe Größe, lässt auch auf Grund ihrer Lage nur ein eingeschränktes Wohnraumangebot zu, und ist im Hinblick auf die Verfügbarkeit als schwierig zu bewerten. Sie soll daher im Programmzeitraum nicht entwickelt werden. Die einzige größere Entwicklungsfläche in Elgersweier, das Baugebiet Elgersweier, Hinter den Gärten / An den Gräben / In der nassen Jeuch, liegt im Bereich ökologisch hochwertiger Flächen und soll daher – entsprechend der Gesamtsystematik – nicht vorrangig entwickelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

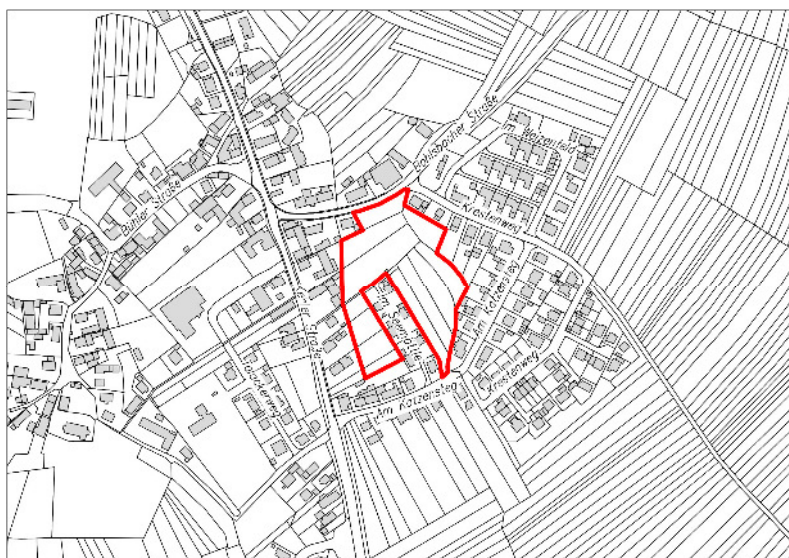
9.4 Gottswaldortschaften (Bühl, Weier, Waltersweier, Griesheim)

Am höchsten bewertete Flächenpotentiale:

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Gesamtbewertung
510-03	Bühl	Seemättle / Am Krestenweg	10
520-01	Waltersweier	Quirinusweg	8
540-02	Griesheim	Eichwald-, Griesheimerstraße	8

Tabelle 19

510-03 Bühl, Seemättle / Krestenweg (10 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, teilweise als Pferdekoppel genutzt.

Räumliche Verteilung: In Bühl wurde zuletzt 2009 das Baugebiet „Krestenweg-Süd“ entwickelt.

Verfügbarkeit: Mehrere private Eigentümer. Nutzung teilweise als Pferdekoppel. Eine Abfrage vor einigen Jahren ergab, dass nicht alle Eigentümer an einer Entwicklung interessiert waren. Andere Eigentümer haben eine Entwicklungsbereitschaft signalisiert. Der aktuelle Stand ist nicht abschließend bekannt.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche im Siedlungszusammenhang, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

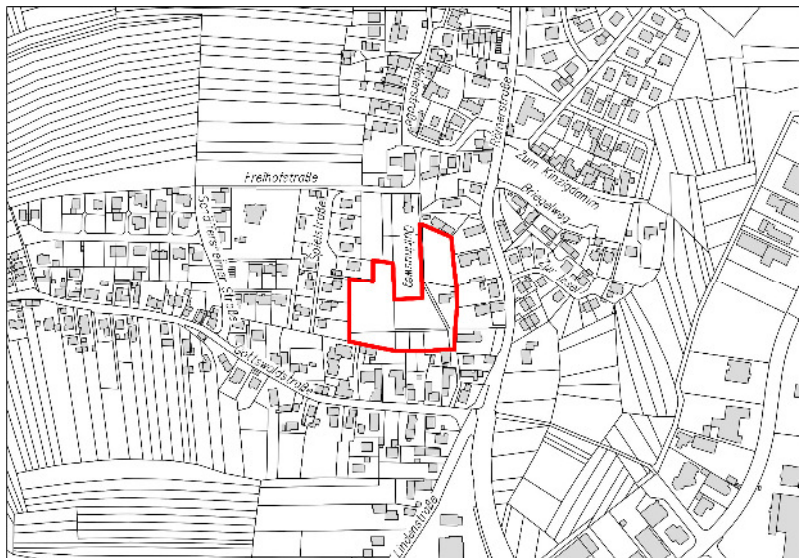
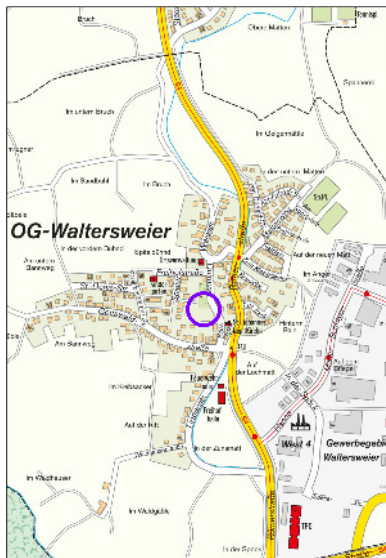
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

520-01 Waltersweier, Quirinusweg (8 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Räumliche Verteilung: In Waltersweier wurde aktuell mit der Entwicklung des großen Baugebiets „Spitalbühnd“ begonnen.

Verfügbarkeit: Überwiegend städtisch.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche im Siedlungszusammenhang, daher differenziertes Wohnraumangebot nur sehr eingeschränkt möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

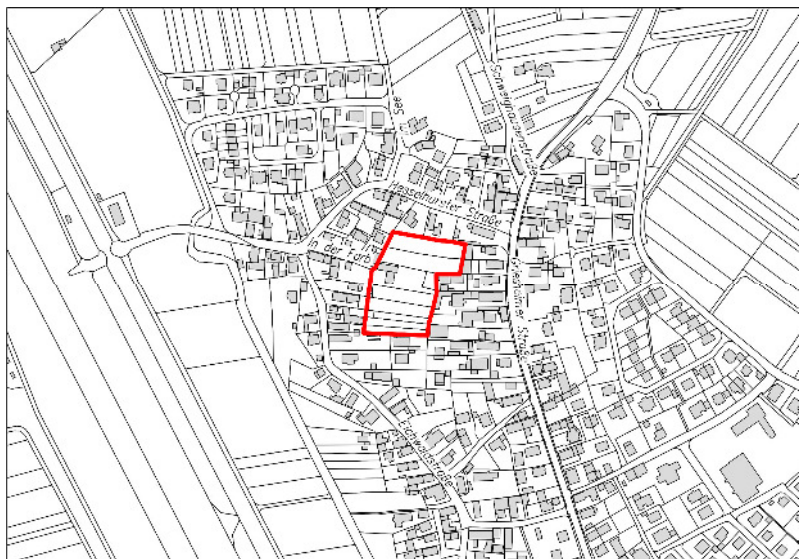
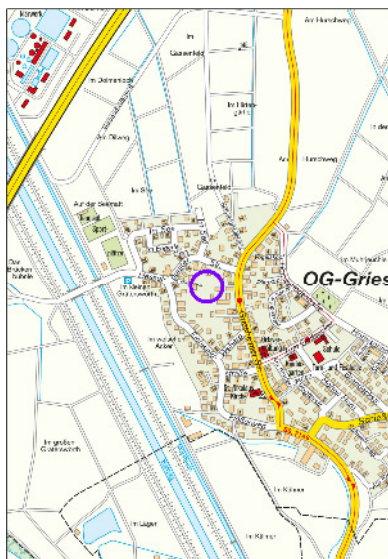
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

540-02 Griesheim, Eichwald-, Griesheimerstraße (8 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Räumliche Verteilung: Die letzte Baugebietsentwicklung in Griesheim ist im Jahr 2014 erfolgt (nördlich der Hornisgrindestraße).

Verfügbarkeit: Private Flächen im Wesentlichen im Blockinnenbereich.

Wohnraumangebot: Kleine Fläche im Blockinneren, daher differenziertes Wohnraumangebot nur sehr eingeschränkt möglich.

Fazit für die Gottswaldortschaften

Die Fläche „Seemättle / Krestenweg“ in Bühl soll im Programmzeitraum entwickelt werden. Die Entwicklung kann zu Beginn des Programmzeitraums starten (ab 2018), wobei zunächst die Verfügbarkeit mit den Eigentümern zu klären ist.

In Waltersweiler wurde aktuell mit der großen Baulandentwicklung „Spitalbühnd“ begonnen. Die Fläche „Quirinusweg“ soll daher im Programmzeitraum nicht entwickelt werden.

In Weier ist im Programmzeitraum keine neue Flächenentwicklung vorgesehen. Die Entwicklung der Fläche „Hubertusstraße“, zu der bereits Prüfungen erfolgt sind und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

die daher als bereits laufende Maßnahme einzustufen ist, soll jedoch fortgeführt werden, so dass hierdurch eine Baulandentwicklung in kleinerem Umfang erfolgen könnte.

In Griesheim wurde mit der Fläche Eichwald-, Griesheimerstr. eine Fläche mit 8 Punkten bewertet, die jedoch relativ klein ist und bei der die Verfügbarkeit als schwierig einzuschätzen ist. Die letzte Baulandentwicklung in Griesheim ist erst im Jahr 2014 erfolgt. In Griesheim soll daher im Programmzeitraum keine Baulandentwicklung vorgesehen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

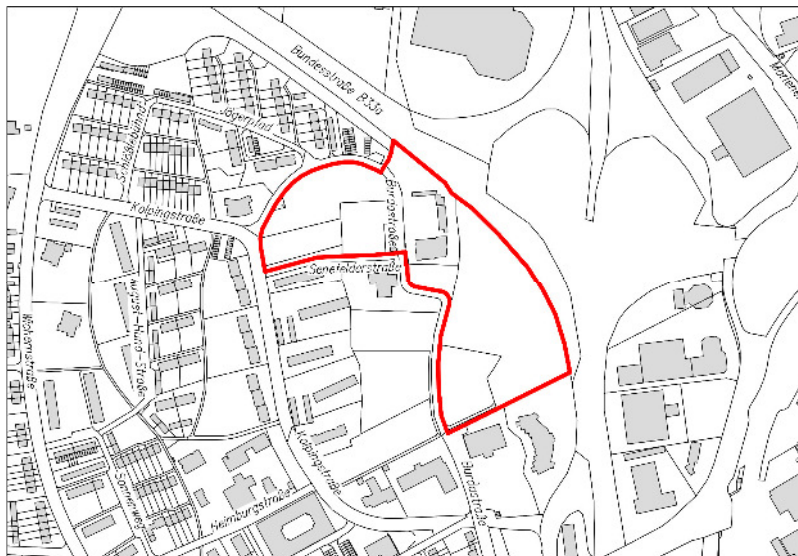
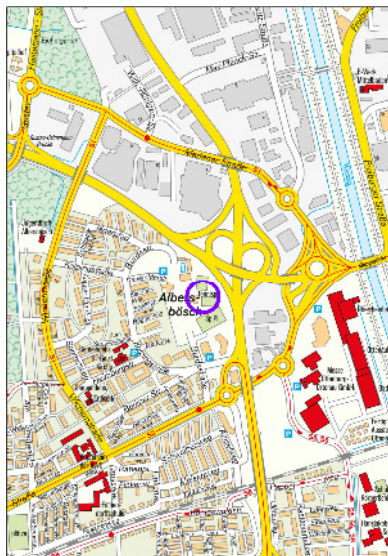
9.5 Kernstadt

Am höchsten bewertete Flächenpotentiale:

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Gesamtbewertung
170-01	Weststadt	Kolping-, Burda-, Senefelderstraße	12
130-04	Nordoststadt	Firmengelände Kirsch	10
150-01	Südstadt	Stegermatt	9
170-02	Weststadt / Südweststadt	Fasanenweg	9
170-05	Weststadt	Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch	9
120-02	Nordweststadt	Herdfabrik	8
130-02	Nordoststadt	Albert-Schweitzer-Straße	8
150-03	Südstadt	Umnutzung Kirchengelände St. Martin	8
160-01	Südweststadt	Uffhofen-Nord	8

Tabelle 20

170-01 Weststadt, Kolping-, Burda-, Senefelderstr. (12 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Im Westen Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Im Osten Umnutzung eines privaten Sportareals.

Räumliche Verteilung: Die letzte größere Baugebietsentwicklung in der Weststadt liegt mit dem Baugebiet Kreuzschlag über zwei Jahrzehnte zurück (Rechtskraft des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

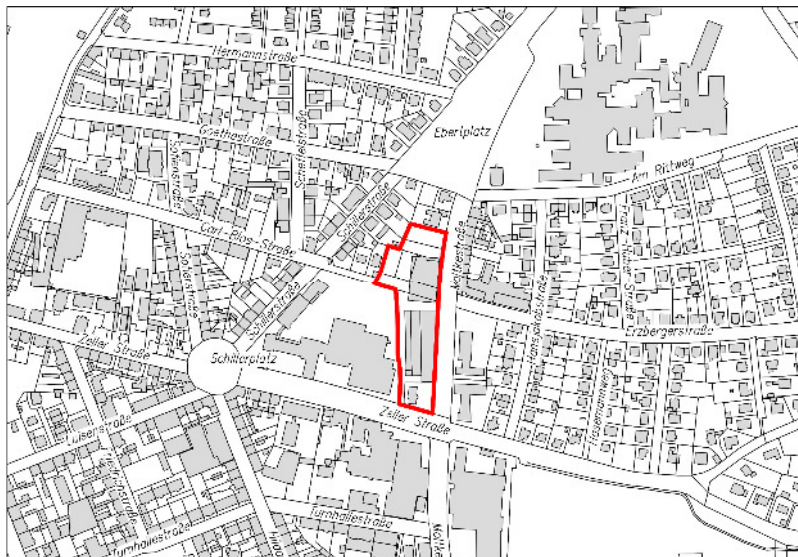
Bebauungsplans 1991). Eine kleinere Entwicklung ist in den letzten Jahren an der Maria-Juchacz-Straße erfolgt.

Verfügbarkeit: Städtisch sowie ein privater Eigentümer, der Interesse an einer Wohnbauentwicklung signalisiert hat. Derzeit auf einer Fläche Sportnutzung.

Wohnraumangebot: Große Fläche, daher für differenziertes Wohnraumangebot gut geeignet.

Besonderheit: Starke Lärmbelastung, aktiver Lärmschutz erforderlich, der dann aber auch dem bestehenden Wohngebiet zu Gute kommen würde.

130-04 Nordoststadt, Firmengelände Kirsch (10 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Umnutzung des bisherigen Firmenstandorts der Firma Kirsch.

Räumliche Verteilung: Letzte Wohnbauentwicklung in der Nordoststadt im Jahr 2014 in der Prinz-Eugen-Straße. In der Nachbarschaft erfolgt aktuell die Entwicklung „Kronenbrauerei“.

Verfügbarkeit: Ein privater Eigentümer, der Interesse an einer Wohnbauentwicklung signalisiert hat, wenn die Betriebsverlagerung erfolgt ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

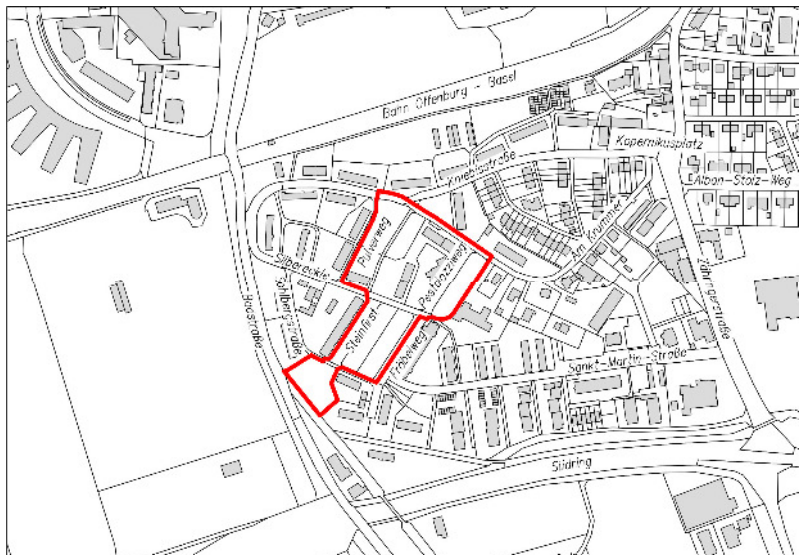
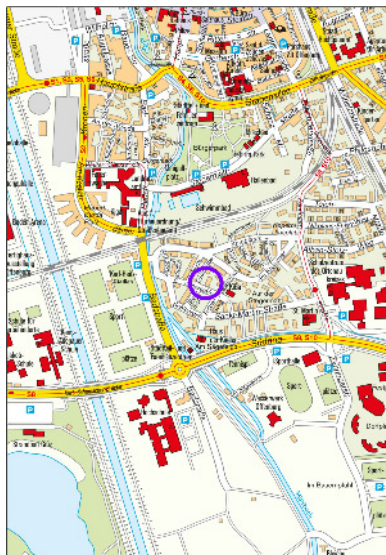
Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Besonderheit: Nach Firmenverlagerung leerstehende Gebäude bzw. Brachfläche zu erwarten, daher städtebaulicher Handlungsbedarf.

150-01 Südstadt, Stegermatt (9 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Räumliche Verteilung: In der Südstadt hat bereits seit längerem keine größere Wohnbauentwicklung mehr stattgefunden.

Verfügbarkeit: Stadt bzw. Wohnbau. Eine in Frage kommende Teilfläche ist jetzt allerdings für ein Projekt der Lebenshilfe vorgesehen und damit nicht mehr verfügbar.

Wohnraumangebot: Kleinere Teilflächen im Siedlungszusammenhang, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

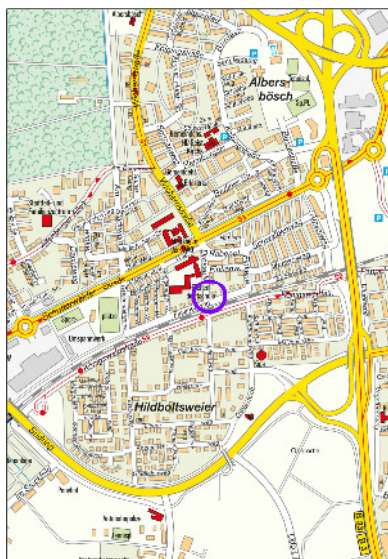
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

170-02 Weststadt / Südweststadt, Fasanenweg (9 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Im Nordteil wurden zahlreiche Grundstücke durch die Deutsche Bahn für den früher geplanten Bahnausbau erworben, die Gebäude wurden teilweise bereits abgebrochen. Nachdem die Entscheidung für den Güterzugtunnel erfolgt ist, werden diese Flächen künftig voraussichtlich wieder für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Im Südteil Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Räumliche Verteilung: Die letzte größere Baugebietsentwicklung in der Weststadt liegt mit dem Baugebiet Kreuzschlag über zwei Jahrzehnte zurück (Rechtskraft des Bebauungsplans 1991). Eine kleinere Entwicklung ist in den letzten Jahren an der Maria-Juchacz-Straße erfolgt. In der Südweststadt ist mit dem Baugebiet „Am Südring“ eine Entwicklung erfolgt (Rechtskraft des Bebauungsplans 2000).

Verfügbarkeit: Grundstücke nördlich der Bahnstrecke überwiegend im Eigentum der Deutschen Bahn, wobei nicht bekannt ist, wann diese tatsächlich verfügbar werden. Grundstücke südlich der Bahnstrecke in Privateigentum.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche bzw. Teilflächen im Siedlungszusammenhang, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Besonderheit: Starke Lärmbelastung durch Bahnbetrieb, eine Lärmsanierung ist ca. 2020 vorgesehen. Nördlich der Bahnstrecke Grundstücke teilweise freigeräumt bzw. Gebäude in schlechtem Zustand, da früher seitens der Bahn für Bahnausbau vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

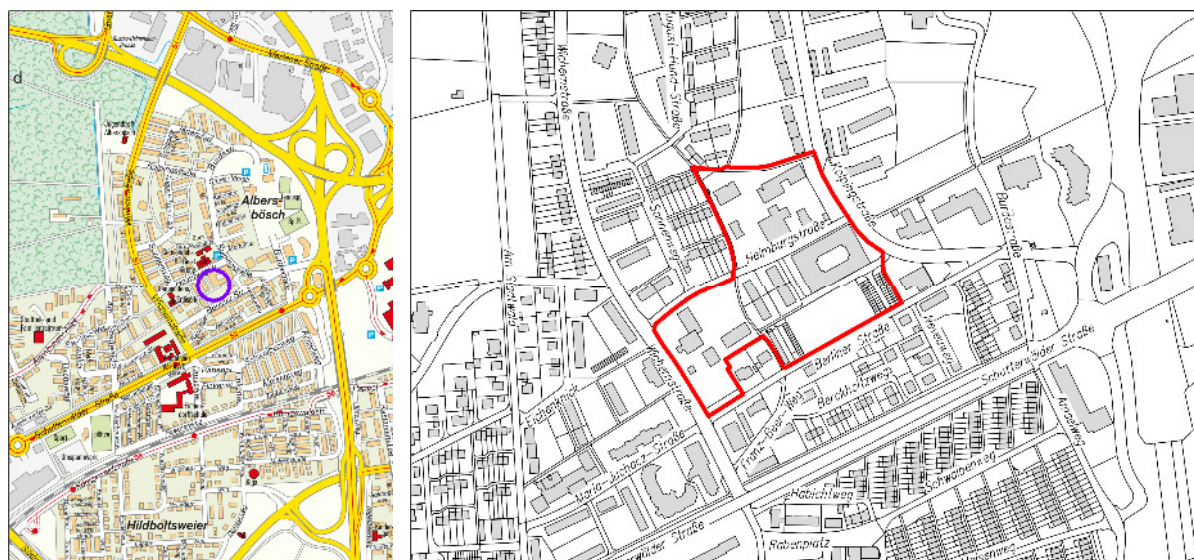
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch (9 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Umnutzung von Teilflächen der bisherigen Kirchengrundstücke. Darüber hinaus denkbare Neuentwicklung des Grundstücks des Einkaufszentrums und von Garagenkomplexen.

Räumliche Verteilung: Die letzte größere Baugebietsentwicklung in der Weststadt liegt mit dem Baugebiet Kreuzschlag über zwei Jahrzehnte zurück (Rechtskraft des Bebauungsplans 1991). Kleinere Entwicklung in den letzten Jahren an der Maria-Juchacz-Straße.

Verfügbarkeit: Grundstücke im Eigentum der Kirchen, die ein grundsätzliches Interesse an einer Entwicklung von Teilflächen bei Erhalt der Kirchennutzung signalisiert haben. Einkaufszentrum in privatem Eigentum.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche bzw. Teilflächen im Siedlungszusammenhang, jedoch in einem bereits durch unterschiedliche Bauformen geprägten Umfeld, daher differenziertes Wohnraumangebot vorstellbar.

Besonderheit: Kirchengebäude und Einkaufszentrum teilweise leerstehend bzw. untergenutzt, daher städtebaulicher Handlungsbedarf.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

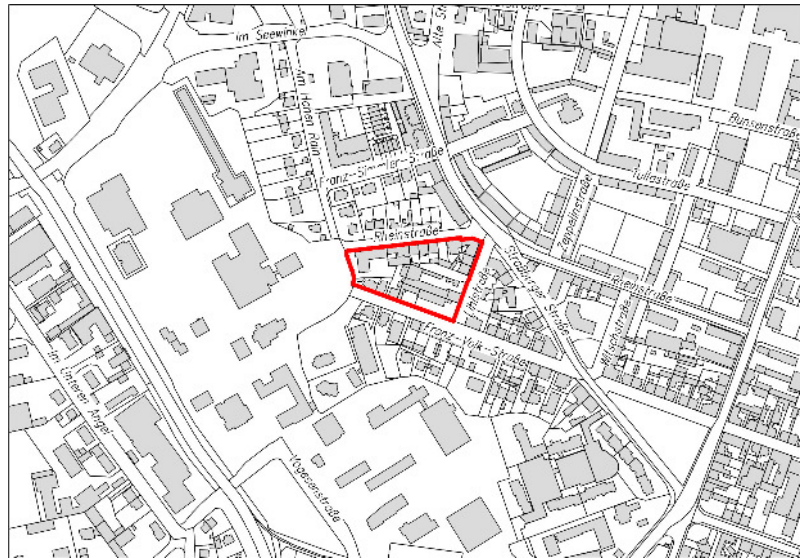
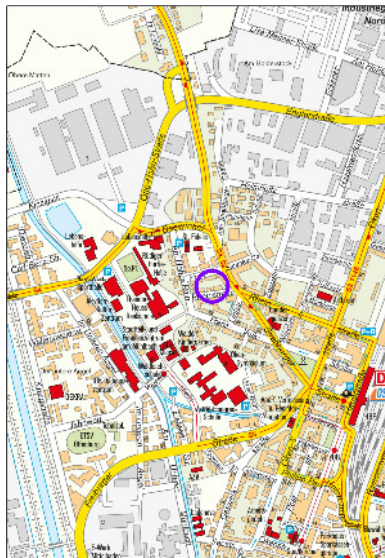
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

120-02 Nordweststadt, Herdfabrik (8 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Umnutzung einer früheren Herdfabrik.

Räumliche Verteilung: Wohnbauentwicklungen erfolgen in der Nordstadt (Nordweststadt) aktuell auf dem Güterbahnhofareal und auf dem Areal der ehem. Waldorfschule.

Verfügbarkeit: Grundstück in Privateigentum, aktuell nicht verfügbar.

Wohnraumangebot: Kleinere Fläche, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Besonderheit: Teilweise leerstehende Gebäude, daher städtebaulicher Handlungsbedarf. Kulturdenkmal.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

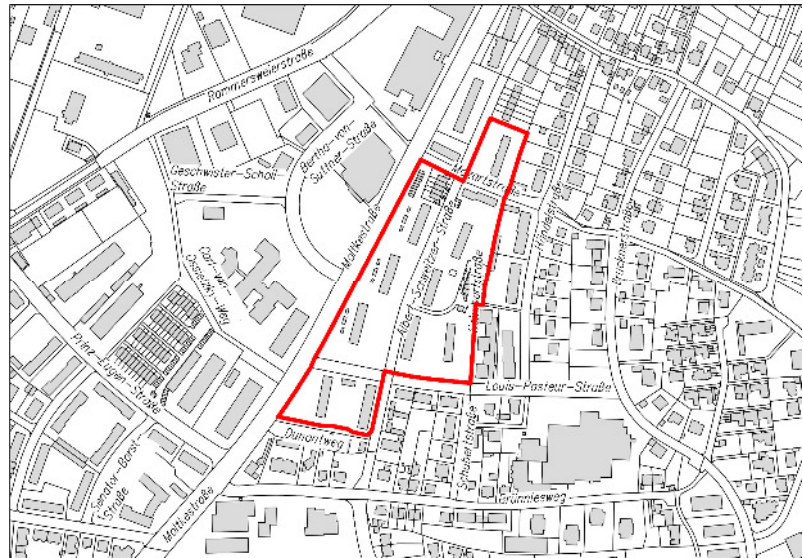
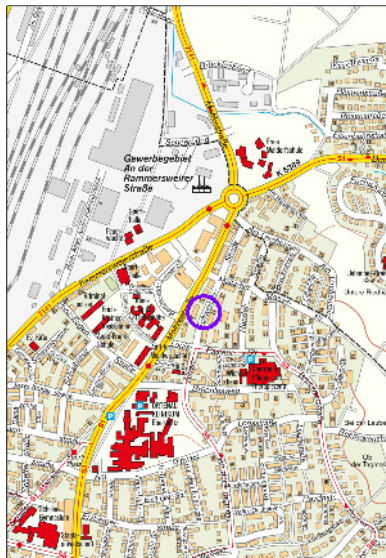
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

130-02 Nordoststadt, Albert-Schweitzer-Straße (8 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen zwischen bzw. neben bestehender Bebauung.

Räumliche Verteilung: Letzte Wohnbauentwicklung in der Nordoststadt im Jahr 2014 in der Prinz-Eugen-Straße.

Verfügbarkeit: Grundstück der Wohnbau.

Wohnraumangebot: Kleine Fläche, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

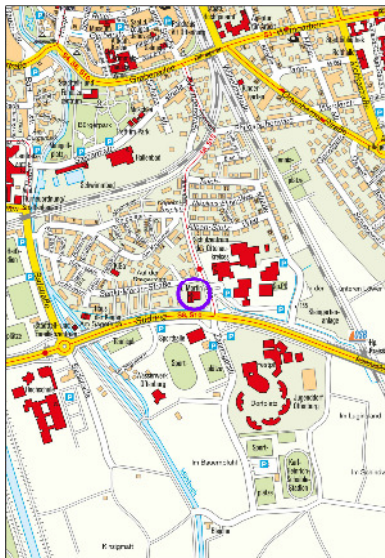
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

150-03 Südstadt, Umnutzung Kirchengelände St. Martin (8 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Umnutzung eines möglicherweise nicht mehr benötigten Kirchengrundstücks.

Räumliche Verteilung: In der Südstadt hat bereits seit längeren keine größere Wohnbauentwicklung mehr stattgefunden.

Verfügbarkeit: Kirche. Nach aktuellem Stand nicht verfügbar, da die Kirche eine eigene Nutzung prüft bzw. vorantreibt.

Wohnraumangebot: Kleine Fläche, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Besonderheit: Sollte künftig ein Leerstand entstehen, bestünde städtebaulicher Handlungsbedarf.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

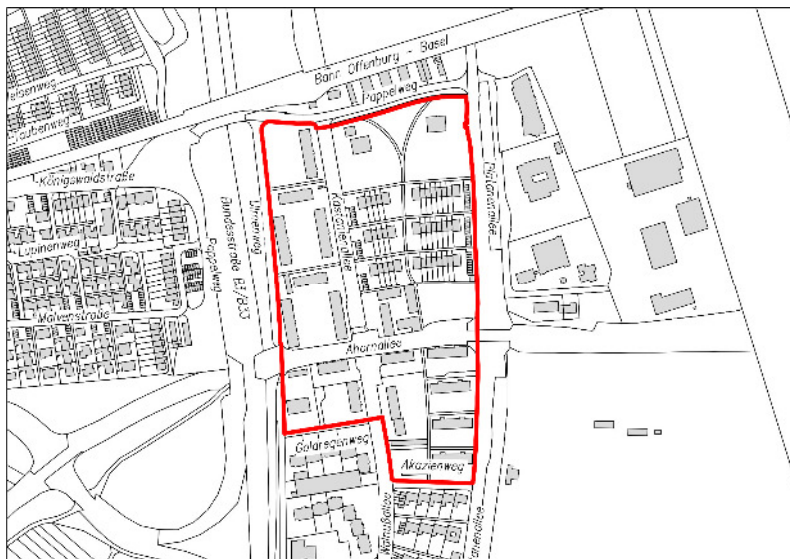
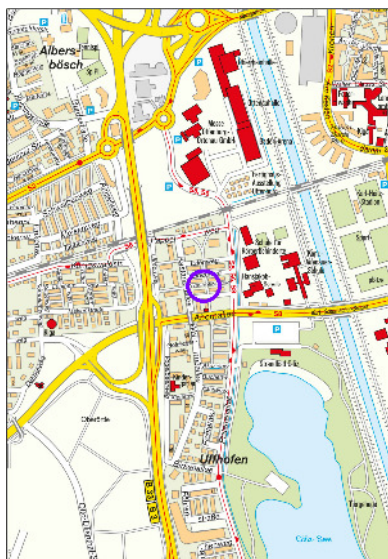
82-2274

Datum:

06.06.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

160-01 Südweststadt, Uffhofen-Nord (8 Punkte)



Erläuterung des Flächenpotentials: Freiflächen zwischen bzw. neben bestehender Bebauung. Denkbare Neuentwicklung des Grundstücks des Einkaufszentrums, eines früheren Spielplatzes und von Garagenkomplexen. Denkbare Umbauten bestehender Gebäude.

Räumliche Verteilung: In der Südweststadt hat zuletzt im Jahr 2000 mit dem Baugebiet „Am Südring“ eine Wohnbauentwicklung stattgefunden, wobei das Baugebiet nicht im Teilraum Uffhofen liegt.

Verfügbarkeit: Verschiedene Privateigentümer, die teilweise Interesse an einer Wohnbauentwicklung signalisiert haben.

Wohnraumangebot: Kleinere Teilflächen, daher differenziertes Wohnraumangebot nur eingeschränkt möglich.

Besonderheit: In Teilbereichen (Einkaufszentrum) teilweise untergenutzt, städtebaulich verbesserungswürdige Situation, dort daher mittelfristig städtebaulicher Handlungsbedarf.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Fazit für die Kernstadt

Die Fläche im Bereich Kolping-, Burda-, Senefelder Straße in der Weststadt ist die größte für eine Entwicklung in Frage kommende Fläche in der Kernstadt und ermöglicht ein differenziertes Wohnraumangebot. Die Verfügbarkeit ist grundsätzlich gegeben, da nur Stadt und ein Privatunternehmen Eigentümer sind. Die städtische Teilfläche war bereits im Rahmenplan Albersbösch für eine Bebauung empfohlen worden. Ein aktiver Lärmschutz ist erforderlich, aber ohnehin auch vor dem Hintergrund der Bestandsituation sinnvoll und im Lärmaktionsplan vorgesehen. Die Entwicklung soll daher vorrangig ab 2018 erfolgen, wobei auf Grund der Gebietsgröße der Planungszeitraum eine gewisse Zeit beanspruchen wird und eine Entwicklung in mehreren Abschnitten sinnvoll erscheint.

Bei der Fläche „Firmengelände Kirsch“ in der Nordoststadt wird auf Grund der zu erwartenden Gewerbebrache ein städtebaulicher Handlungsbedarf entstehen. Diese Fläche, die in absehbarer Zeit verfügbar wird, soll daher im Programmzeitraum ab 2020 entwickelt werden.

Bei der Fläche „Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch“ in der Weststadt handelt es sich um eine kleinere Fläche, die, was Teilflächen betrifft, grundsätzlich verfügbar ist. Es besteht städtebaulicher Handlungsbedarf, da Gebäude teilweise untergenutzt sind bzw. leer stehen. Eine Entwicklung war bereits im Rahmenplan Albersbösch empfohlen worden. Die Entwicklung dieser Fläche ist auch im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche Kolping-, Burda-, Senefelder Straße zu sehen. Diese Fläche soll daher ab 2022 entwickelt werden.

Im Bereich Uffhofen-Nord besteht, ähnlich wie in Albersbösch, zumindest mittelfristig städtebaulicher Handlungsbedarf, um dieses Wohngebiet attraktiv zu halten und dort, wo erforderlich, aufzuwerten. Diese Fläche soll daher ebenfalls ab 2022 entwickelt werden.

Weitere Flächen in der Kernstadt sind relativ klein, aktuell nicht verfügbar und/oder es besteht kein aktueller städtebaulicher Handlungsbedarf. Diese Flächen sollen daher nach derzeitigem Stand nicht innerhalb des aktuellen Programmzeitraums entwickelt werden. Dies wird allerdings dann zu überprüfen sein, wenn eine Verfügbarkeit gegeben ist und aus städtebaulicher Sicht wegen Leerständen bzw. einer Brachensituation ein Handlungsbedarf besteht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

10. Im Programmzeitraum 2018 – 2025 zu entwickelnde Flächen

Auf Grund der im vorangehenden Kapitel dargestellten Gesamtabwägung empfiehlt die Verwaltung, mit der Entwicklung folgender Flächen im Programmzeitraum 2018 – 2025 zu beginnen (siehe auch Anlage 2). Wie bereits ausgeführt, benötigt eine Gebietsentwicklung in der Regel mehrere Jahre, so dass nicht alle Entwicklungen innerhalb des Programmzeitraums abzuschließen sein werden.

Ab 2018:

530-03 Bühl, Seemättle / Krestenweg

170-01 Weststadt, Kolping-, Burda-, Senefelderstraße

Ab 2020:

130-04 Nordoststadt, Firmengelände Kirsch

210-05 Bohlsbach, In den Matten / MAN-Gelände

Ab 2022:

170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch

160-01 Südweststadt, Uffhofen-Nord

Ab 2024:

210-04 Windschlag, Pferdekoppel

420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße

In diesen Gebieten kann nach heutiger Abschätzung in folgendem Umfang Wohnraum geschaffen werden:

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Mögliche Zahl der Wohneinheiten
130-04	Nordoststadt	Firmengelände Kirsch	70
160-03	Uffhofen	Uffhofen-Nord	25
170-01	Weststadt	Kolping-, Burda-, Senefelderstraße	240
170-05	Weststadt	Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch	30
210-05	Bohlsbach	In den Matten / MAN-Gelände	190
220-04	Windschlag	Pferdekoppel	30
420-02	Zunsweier	Furtwänglerstraße	45
510-03	Bühl	Seemättle / Am Krestenweg	50
Summe			705

Tabelle 21: Im Zeitraum 2018 – 2025 zu entwickelnde Flächen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Wie bereits oben in Kapitel 6.2 dargestellt, sollen im Entwicklungszeitraum weiterhin die folgenden Entwicklungen von besonderer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung im Rahmen von Sanierungsgebieten erfolgen.

Nr.	Stadt-/Ortsteil	Gebiet	Mögliche Zahl der Wohneinheiten
120-01	Nordstadt	Nördliche Innenstadt (Nordteil)	25
120-03	Nordstadt	Am Bahnhof	50
120-05	Nordstadt	Schlachthof	25
Summe			100

Tabelle 22

Auch im Rahmen dieser Gebiete ist eine Wohnnutzung denkbar. Allerdings wird es vom noch zu entwickelnden jeweiligen städtebaulichen Konzept abhängen, ob und in welchem Umfang jeweils eine Wohnnutzung vorstellbar ist. Daher kann für die Zahl der Wohnungen bei diesen Flächen nur ein sehr grober Schätzwert genannt werden.

Die Verwaltung wird regelmäßig zum Fortgang berichten. Sollten sich Flächen z.B. wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer als nicht entwickelbar herausstellen, wird das Programm anzupassen sein. Ebenso können neu auftretende städtebauliche Missstände wie z.B. Gewerbebrachen erfordern, das Programm anzupassen.

11. Weiteres Vorgehen

Nach einer ersten Abstimmung mit dem Gemeinderat hat die Verwaltung die Bewertung der Flächenpotentiale und die Empfehlung zur Priorisierung am 19. und 21.06.2017 in zwei Versammlungen allen Ortschaftsräten vorgestellt.

Nach der Kenntnisnahme durch den Planungsausschuss im Juli 2017 soll die Bürgerschaft die Möglichkeit haben, sich zur beabsichtigten Baulandentwicklung zu informieren und hierzu Anregungen einzubringen.

Die Verwaltung wird diese Anregungen prüfen. Eine erneute Beratung im Planungsausschuss und eine Beschlussfassung im Gemeinderat ist dann für den Herbst 2017 vorgesehen.

Mit der Bearbeitung der ersten Gebietsentwicklungen kann dann Anfang 2018 begonnen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	06.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) – Bewertung und Priorisierung der Flächenpotentiale

Im Rahmen der jeweiligen Entwicklung werden die vom Gemeinderat beschlossenen allgemeinen Grundsätze zur Baulandentwicklung herangezogen. Darüber hinaus sollen für das jeweilige Gebiet gebietsspezifische Grundsätze definiert werden.

Zu Beginn einer Entwicklung wird die Verwaltung jeweils mit allen Grundstückseigentümern das Gespräch suchen, ob eine Mitwirkungsbereitschaft besteht und Grundstücke in die Entwicklung eingebracht werden.

12. Berichtszeitraum

Die Verwaltung wird künftig regelmäßig alle zwei Jahre über den Stand der Baulandentwicklung berichten.

Anlagen:

1. Lageplan mit allen Flächenpotentialen
2. Flächen, mit deren Entwicklung im Zeitraum 2018 – 2025 begonnen werden soll (Empfehlung der Verwaltung)
3. Detaillierte Darstellung aller Flächenpotentiale