



**Ergebnisse der Studie des Verbands
Region Südlicher Oberrhein zu
Gewerbeflächenpotentialen
(Antrag Bündnis 90 / Die Grünen)**

Gemeinderat 15.12.2025

1. Inhalt und Methodik

(auch im Vergleich zur Studie des Büros Sippel & Buff)

2. Ergebnisse

1. Inhalt und Methodik

(auch im Vergleich zur Studie des Büros Sippel & Buff)

2. Ergebnisse

Studie des Verbands Region Südlicher Oberrhein (VRSO):

- Erfassung der Siedlungsflächenpotenziale unter besonderer Berücksichtigung der Innenentwicklung
- Wohn- und Gewerbegebiete erfasst
- Abschlussbericht September 2025
- Gemeinden haben zusätzlich Ergebnisse für ihr Gebiet erhalten



Verband Region Südlicher Oberrhein
Planen. Beraten. Entwickeln.

Erfassung der Siedlungsflächenpotenziale
unter besonderer Berücksichtigung der
Innenentwicklung



Abschlussbericht

Gewerbegebiet Waltersweier, Im Drachenacker

- **VRSO:** Erfasst als Baulücke
- **Sippel & Buff:**
Erfasst als Baulücke,
mit Vermerk „projektiert“, da
für Unternehmen reserviert



Gewerbegebiet Elgersweier, Firmengelände Hansgrohe

- **VRSO:** Nicht erfasst, da kleinere Fläche innerhalb von Firmengelände
- **Sippel & Buff:** Erfasst als Baulücke, mit Vermerk „projektiert“, da Masterplan des Unternehmens vorliegt



Gewerbegebiet West, Parkplätze

- **VRSO:** Nicht erfasst,
da als privater Parkplatz genutzt und
daher kurzfristig nicht verfügbar
- **Sippel & Buff:**
Erfasst als Nachverdichtungspotential,
da Ziel sein sollte, langfristig Potenzial
zu nutzen



Gewerbegebiet Zunsweier, Lagerplatz

- **VRSO:** Nicht erfasst,
da privat gewerblich genutzt und daher
kurzfristig nicht verfügbar
- **Sippel & Buff:**
Erfasst als untergenutztes Grundstück –
Potential für intensivere Nutzung
(mehr Wertschöpfung und mehr
Arbeitsplätze) vorhanden



Flugplatz / Gewerbepark

- **VRSO:** Erfasst als Außenentwicklungspotential, da im Flächennutzungsplan enthalten
- **Sippel & Buff:** Nicht betrachtet, Aufgabenstellung war die Ermittlung der Potenziale in bestehenden Gewerbegebieten



Verband Region Südlicher Oberrhein (VRSO):

- Erhebung kurzfristig nutzbarer Potentiale
- Innen- und Außenentwicklungsflächen

Sippel & Buff im Auftrag der Stadt Offenburg:

- Erhebung auch von Verdichtungs- und Umnutzungspotenzialen, die kurzfristig nicht verfügbar sind, aber vielleicht langfristig aktiviert werden können
- Nur bestehende Gewerbegebiete betrachtet

1. Inhalt und Methodik

(im Vergleich zur Studie des Büros Sippel & Buff)

2. Ergebnisse










2. Die Gesamtsiedlungsflächenpotenziale (1/2) (Wohnen und Gewerbe)

Verteilung nach Potenzialtyp

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Anzahl	17	407	37	461
Fläche [ha]	17,3	30,1	85,9	133,2

Verhältnis zur Gebäude- und Freifläche [%]

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Offenburg	 1,4%	 2,4%	 6,7%	10,4%
Region Südlicher Oberrhein	 1,5%	 3,9%	 8,3%	13,7%
LK Ortenaukreis	 1,9%	 4,2%	 8,6%	14,6%

2. Die Gesamtsiedlungsflächenpotenziale (1/2) (Wohnen und Gewerbe)

Verteilung nach Potenzialtyp

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Anzahl	17	407	37	461
Fläche [ha]	17,3	30,1	85,9	133,2

Verhältnis zur Gebäude- und Freifläche [%]







	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Offenburg	1,4%	2,4%	6,7%	10,4%
Region Südlicher Oberrhein	1,5%	3,9%	8,3%	13,7%
LK Ortenaukreis	1,9%	4,2%	8,6%	14,6%

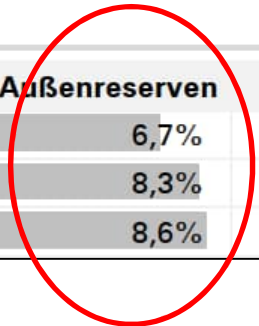
2. Die Gesamtsiedlungsflächenpotenziale (1/2) (Wohnen und Gewerbe)

Verteilung nach Potenzialtyp

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Anzahl	17	407	37	461
Fläche [ha]	17,3	30,1	85,9	133,2

Verhältnis zur Gebäude- und Freifläche [%]

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Offenburg	 1,4%	 2,4%	 6,7%	10,4%
Region Südlicher Oberrhein	 1,5%	 3,9%	 8,3%	13,7%
LK Ortenaukreis	 1,9%	 4,2%	 8,6%	14,6%










2. Die Gesamtsiedlungsflächenpotenziale (1/2) (Wohnen und Gewerbe)

Verteilung nach Potenzialtyp

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Anzahl	17	407	37	461
Fläche [ha]	17,3	30,1	85,9	133,2

Verhältnis zur Gebäude- und Freifläche [%]

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Offenburg	 1,4%	 2,4%	 6,7%	10,4%
Region Südlicher Oberrhein	 1,5%	 3,9%	 8,3%	13,7%
LK Ortenaukreis	 1,9%	 4,2%	 8,6%	14,6%

=> Sowohl Innenpotenziale/Baulücken wie auch Außenreserven in Offenburg geringer als im Durchschnitt

5. Die Gewerbeflächenpotenziale

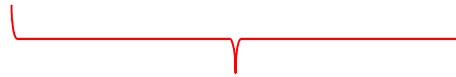
Verteilung nach Potenzialtyp

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Anzahl	5	8	14	27
Fläche [ha]	5,0	2,3	48,1	55,5

5. Die Gewerbeflächenpotenziale

Verteilung nach Potenzialtyp

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Anzahl	5	8	14	27
Fläche [ha]	5,0	2,3	48,1	55,5

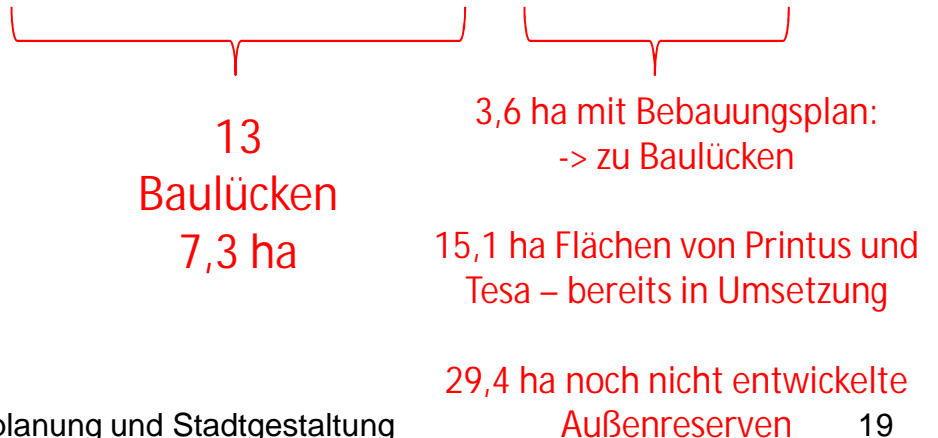


13
Baulücken
7,3 ha

5. Die Gewerbeflächenpotenziale

Verteilung nach Potenzialtyp

	Innenpotenziale	Baulücken	Außenreserven	Gesamt
Anzahl	5	8	14	27
Fläche [ha]	5,0	2,3	48,1	55,5



	VRSO (Regionalverband)	Sippel & Buff (i.A. Stadt)
Baulücken / Innenpotentiale / Außenreserven mit Bebauungsplan	10,9 ha	24,5 ha
Nachverdichtungspotentiale	nicht erfasst	29,7 ha
Unter- / fehlgenutzte Flächen	nicht erfasst	23,5 ha
Außenentwicklungsreserven ohne Bebauungsplan	29,4 ha	nicht erfasst

	VRSO (Regionalverband)	Sippel & Buff (i.A. Stadt)
Baulücken / Innenpotentiale / Außenreserven mit Bebauungsplan	10,9 ha	24,5 ha (davon 5,9 ha städtisch)
Nachverdichtungspotentiale	nicht erfasst	29,7 ha
Unter- / fehlgenutzte Flächen	nicht erfasst	23,5 ha
Außenentwicklungsreserven ohne Bebauungsplan	29,4 ha	nicht erfasst

Außenentwicklungsreserven im Flächennutzungsplan (ohne Bebauungsplan):

Fläche in ha	Bezeichnung
16,0	Flugplatz / Gewerbepark
6,9	Gewerbepark östlich JVA (durch Südzubringer blockiert)
3,2	Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier (Fa. Hiwin u.a., Bebauungsplan wird aufgestellt)
1,8	Bohlsbach In den Matten (soll Wohngebiet werden)
1,5	Erweiterung Gewerbegebiet Windschläg (bei Fa. Oehler, Grundstücke nicht verfügbar)
29,4	Summe

	VRSO (Regionalverband)	Sippel & Buff (i.A. Stadt)
Baulücken / Innenpotentiale / Außenreserven mit Bebauungsplan	10,9 ha	24,5 ha
Nachverdichtungspotentiale	nicht erfasst	29,7 ha
Unter- / fehlgenutzte Flächen	nicht erfasst	23,5 ha
Außenentwicklungsreserven ohne Bebauungsplan	29,4 ha	nicht erfasst



Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung

Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg

0781 82-2363
stadtplanung@offenburg.de
www.offenburg.de