

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Stadt Offenburg
Gemeinde Durbach
Gemeinde Hohberg
Gemeinde Ortenberg
Gemeinde Schutterwald

Teil 2 der Begründung: Einzelbetrachtung der Gemeinden, Ortschaften und Flächen

Juli 2009

STADTPLANUNG

VOEGELE-
GERHARDT

1 Grundlagen

Im Regionalplan ist Offenburg als Oberzentrum und Gewerbe- und Industriestandort ausgewiesen, die Kernstadt von Offenburg zudem als Siedlungsbereich.

Naturräumlich ist Offenburg der Niederungszone zuzuordnen, die westlichen Bereiche gehen in die Vorbergzone über.

Der historische Stadtkern wird im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch die Grabenallee, im Westen durch den Mühlbach und im Norden durch die Gustav-Ree-Anlage begrenzt. Im Süden, Osten und Westen lässt sich die historische Stadtbegrenzung an den hier vorhandenen Grünstreifen noch gut ablesen. Die späteren Wohnbauerweiterungen schließen sich im Osten, Süden und Südwesten an den Stadtkern an, während sich die gewerblichen Nutzungen auf den Nordwesten und Norden konzentrieren.

Eine Siedlungserweiterung ist im Osten und Südosten der Kernstadt (LSG Vorbergzone, Regionaler Grünzug) und im Westen (Gottswald / Stadtwald, Regionaler Grünzug) durch Vorgaben des Landschaft- und Naturschutzes begrenzt. Zu berücksichtigen sind hier auch klimatologische Gesichtspunkte, um die Durchlüftung und Versorgung der Kernstadt mit Frischluft auch weiterhin zu gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden und der Verkehrsstrassen im Süden (Südring, B 3, B 33), die eine erhebliche Trennwirkung entfalten, ist eine Wohnbauerweiterung nach Norden und Süden ebenfalls nicht möglich. Jedoch werden diese Bereiche für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen genutzt (Gewerbepark Raum Offenburg, Konversion Holderstock und Güterbahnhof).

2004 zählte die Kernstadt 34.944 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 34.523 Einwohner prognostiziert.

Offenburg stellt den Versorgungsschwerpunkt für die Gesamtstadt und die umliegenden Gemeinden hinsichtlich der Verwaltung und der Behörden, der weiterführenden Schulen, des kulturellen Angebotes und nicht zuletzt auch hinsichtlich des Einzelhandels dar.

Die Kinderbetreuung wird stadtteilbezogen in den 6 Stadtteil- und Familienzentren sowie 12 weiteren Kindereinrichtungen gewährleistet. Insgesamt stehen in der Kernstadt 1.396 Plätze zur Verfügung, es werden insgesamt 128 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten. Die Situation der Kindereinrichtungen in den einzelnen Stadtteilen hinsichtlich der Belegung – auch in der Prognose – ist sehr differenziert zu betrachten. Insgesamt kann für die Flächennutzungsplanung jedoch davon ausgegangen werden, dass innerhalb der Kernstadt ein Austausch und Ausgleich innerhalb der einzelnen Einrichtungen möglich sein wird, so dass ein flächendeckendes Betreuungsangebot weiterhin gegeben ist.

In der Kernstadt Offenburg bestehen, verteilt über das Stadtgebiet, 5 Grundschulstandorte, 4 Hauptschulen, 3 Realschulen und 4 Gymnasien.

2 Allgemeine Konzeption

Für den Erhalt des charakteristischen Stadt- und Landschaftsbildes ist die Sicherung der Vorbergzone als Freiraum besonders wichtig. Hierzu zählen auch die südlich an die Kernstadt anschließenden Bereiche Richtung Ortenberg sowie die Talauen des Mühlbaches und der Kinzig.

Die von der Vorbergzone in den Stadtraum führenden Bachläufe des Kammbachs, Waldbachs, Riesbächles – insbesondere aber der Mühlbach sollten innerhalb des Stadtgefüges als durchgrünende Elemente weiter aufgewertet werden.

Die im Süden und Südwesten vorhandenen 'Trittsteine' der Naherholung – Gifizee, Königswaldseen, Burgwaldsee – sollten miteinander vernetzt werden ('Grüner Ring').

Im Norden sind die noch bestehenden Zäsuren zu den Ortschaften Waltersweier, Weier und Bühl zu sichern. Der Bereich zwischen Bühl und Bohlsbach kann für die Naherholung deutlich aufgewertet und mit dem Freiraum der Kammbachsenke vernetzt werden.

Hinsichtlich der Wohnbauerweiterungen bleibt vor dem Hintergrund der Vorgaben und des Ziels der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme als 'echte' Erweiterungsfläche die Fläche 1.1.9 'Seitenpfaden'. Die Wohnbauentwicklung konzentriert sich darüber hinaus auf die Innenentwicklung, z.B. mit der Konversionsfläche 1.1.6 / Spinnerei oder Nachverdichtungen z.B. in Albersbösch.

Die Wohnbauerweiterungen in den kernstadtnahen Ortschaften Waltersweier, Weier, Bühl und Bohlsbach, die als Siedlungsbereiche im Regionalplan ausgewiesen sind, ergänzen das Wohnbauflächenangebot der Kernstadt.

Die Gewerbeflächenentwicklung ist durch die Flächen des Gewerbeparks Raum Offenburg und die Konversion des ehemaligen Kasernenareals Holderstock (mit Erweiterung) sowie Konversionsflächen im Bereich des Güterbahnhofs ausreichend abgedeckt.

3 Flächenausweisungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die noch vorhandenen Baulandreserven und Flächenausweisungen, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Für diejenigen Flächen, die einer Bewertung aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht unterzogen wurden, sind nachfolgend die verschiedenen Gesichtspunkte der Bewertung in einzelnen Flächensteckbriefen dargestellt. Die Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht wurde in den FNP zusammenfassend übernommen, die ausführliche Bewertung kann im Landschaftsplan nachvollzogen werden.

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit			
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE	
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)											
1.1.1	W	B-Plan	Südoststadt II - Bereich W	komplett aufgefüllt						0	
1.1.2	M	B-Plan	Südoststadt II – Bereich M								
1.1.3	W	B-Plan	Kreuzschlag - Bereich W	zu mehr als 80 % aufgefüllt						0	
1.1.4	M	B-Plan	Kreuzschlag - Bereich M								
1.1.5	W	B-Plan	St.-Martin-Straße	--	62	--	--	--		62	
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)										62	
1.1.6	W	FNP	Otto – Gelände / Spinnerei	4,05	150	--	--	I	4,05	150	
1.1.7	W	FNP / BP	Abrundung + Nachver-	2,3	59	--	--	I	--	59	
1.1.8	W	FNP / BP	dichtg. Albersbösch	1,5	81	--	--	I	--	81	
1.1.11	MW	FNP	Henco-Areal	--	24	--	--	I	--	24	
1.1.12	G	FNP, tw. Bestand	ehem. Ausbesserungswerk + Nato-Tanklager	ca. 10,6	--	--	--	--	ca. 10,6	--	
1.1.13 ¹	S	FNP	JVA	--	--		--	--	--	--	
1.1.15 b	M	FNP	BP Güterbahnhof Süd (M)	3,5	86	--	--	I	3,5	86	
1.1.17 ²	G	FNP	Konversion Holderstock	13,9	--	--	--	--	13,9	--	
Zwischensumme FNP -Reserve										400	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)										462	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden											
1.1.9 ³	W	FNP	Seitenpfaden BA 1 + 2	9,47	397	orange	gelb	I	9,47	266	
1.1.10 (a)	W	FNP	Abrundung Hildboltsweier am Südring / bei Kapelle	0,5	11	gelb	grün	II	0,5	11	
1.1.10 (b)	Grü					grün	grün				
1.1.14a	G	Antrag	GRO Offenburg	17,9	--	orange	orange	--	17,9	X	
1.1.14b	G	Antrag	GRO Offenburg	6,78	--	orange	gelb	--	6,78	X	
1.1.15	G	Antrag	Güterbahnhof Süd (G)	7,37	--	grün	grün	--	7,37	X	
1.1.16 ⁴	W	V+G	Unteren Löwer	5,24	121	rot	orange	entfällt	--	--	
Summe aufgenommenener Flächen aus b)										277	

* grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet

A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

1 FNP 8. Änderung

2 FNP 9. Änderung, B-Plan zwischenzeitlich rechtskräftig

3 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baufläche (7,6 ha bei Abstand vom Riesbach) und einer geringeren Dichte von 35 WE/ha (bisher 42 WE/ha Gesamtfläche bzw. 52 WE/ha verringerte Fläche) ergeben sich 266 WE

4 wurde aus Bedarfsgründen und Landschafts- / Klimaschutz (Durchlüftung freihalten) nicht ins Planverfahren aufgenommen

Seitenpfaden

Nr. 1.1.9

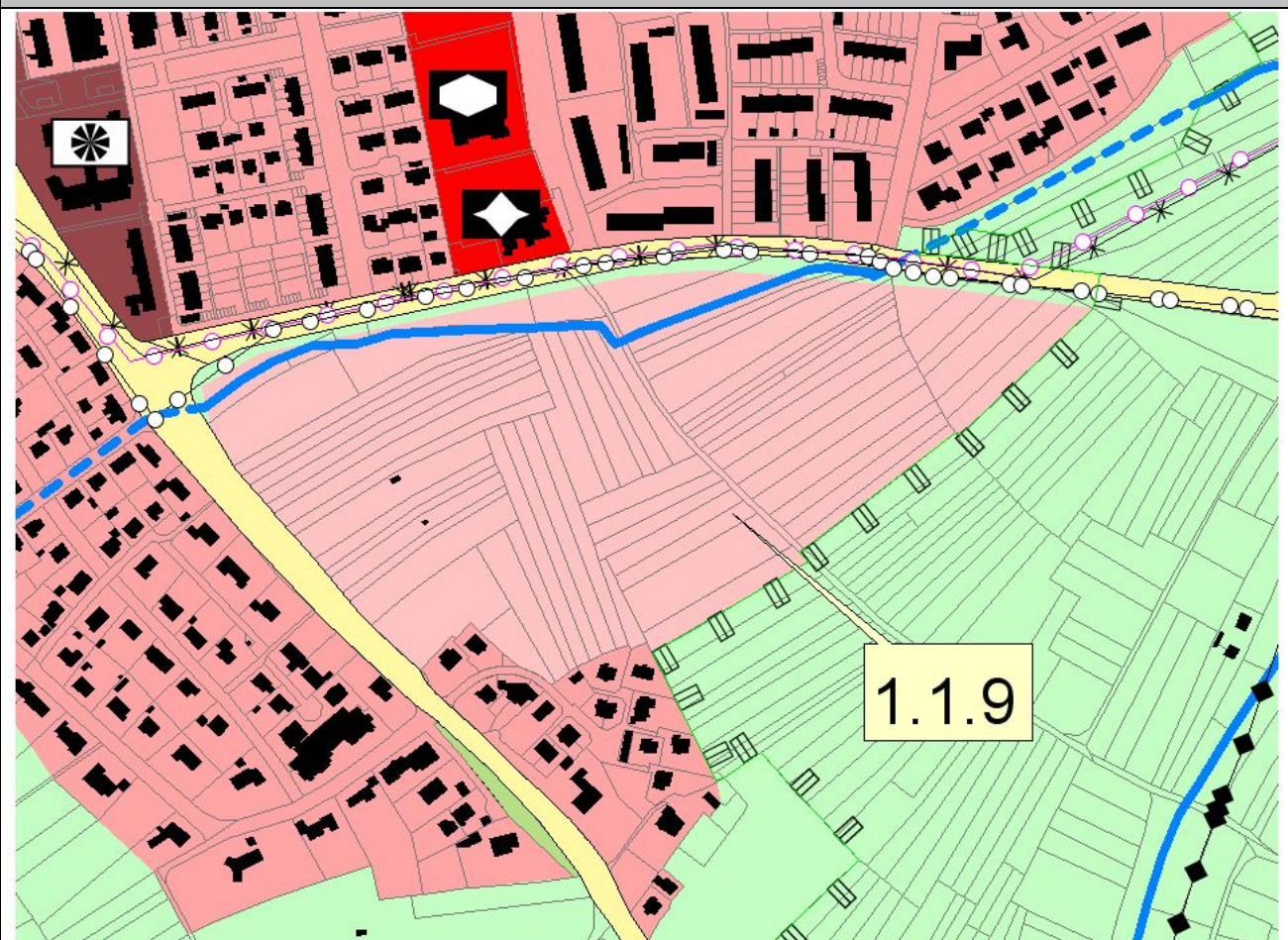
Stadt Offenburg / Kernstadt

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	9,47 ha (Baufläche unter Berücksichtigung Riesbach ca. 7,6 ha)
Dichtezone / Anzahl WE	266 WE bei 35 WE/ha bezogen auf 7,6 ha (verringert gegenüber Baulandmodell mit 397 WE entspricht ca. 52 WE/ha bezogen auf die verringerte Baufläche bzw. 42 WE/ha für Gesamtfläche)
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Seitenpfaden

Nr. 1.1.9

Stadt Offenburg / Kernstadt

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung, grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	grenzt an LSG 'Offenburger Vorbergzone'	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an die Fessenbacher Straße auf Höhe der Einmündung Hölderlinstraße sowie an die L 99 / Ortenberger Straße über die bereits bestehende Anbindung 'An der Hohl-gasse' ; dadurch Möglichkeit die Ortseinfahrten in die Kernstadt Offenburg zu definieren und zu gestalten; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	bisher nicht geprüft (evtl. BA 1 von der L 99 bis Käfersberger Weg, dann in BA 2 Durchbindung zur Fessenbacher Straße)	
Belastungen	Lärmbelastung durch die Ortenberger Straße / L 99 und die Fessenbacher Straße prüfen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Wegebeziehung zur Oststadt (Familienzentrum an der Grimmelshausenstraße) berücksichtigen, weiterhin (Rad)wegebeziehungen nach Ortenberg-Käfersberg und OG-Fessenbach beachten	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Kernstadt im Übergang zur freien Landschaft der Vorbergzone, Freihaltung des Riesbächles mit ausreichendem Puffer und Einbindung als natürliches Gestaltungselement	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Seitenpfaden

Nr. 1.1.9

Stadt Offenburg / Kernstadt

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ausreichend Abstand zum Riesbächle einhalten, Renaturierung, ökologische Gestaltung bietet sich für Vermeidung / Ausgleichsmaßnahme an - keine blockartige Bebauung mit Geschossbauten, auf Ost-West-Ausrichtung der Bebauung achten, um eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten - Erhalt des geschützten Grünbestandes / Bäume soweit möglich - Integration des Wohngebietes in die Landschaft durch Eingrünung und niedere Gebäudehöhen / Gründächer im Übergangsbereich zur freien Landschaft - Überarbeitung der Abgrenzung nach Süden und Osten, um eine sinnvolle Ausgestaltung des Regionalen Grünzugs zu erreichen und Eingriff in LSG zu vermeiden - Erhalt der Fahrradwegverbindung nach Käfersberg - Ausweisung anderweitiger Gartenhausgebiete <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe in den geschützten Grünbestand und die als Sonstige wertvolle Biotope gemäß Biotopkartierung (Stand 2003) ausgewiesenen Bereiche sind zu kompensieren; hierfür wäre die Aufwertung des Riesbächles vorstellbar - der Verlust an Erholungsraum ist zu kompensieren, Erhalt und Aufwertung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft z.B. durch Pflanzen von Alleen / Baumreihen 	

Seitenpfaden

Nr. 1.1.9

Stadt Offenburg / Kernstadt

Gesamtbewertung	<p>Der Bereich stellt sich insgesamt als geeignete Erweiterungsfläche für die Kernstadt dar.</p> <p>Die Empfehlungen aus der landschaftsplanerischen Bewertung können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan, berücksichtigt werden: Abstand vom Riesbächle und Nutzung dieses Bereiches für Ausgleichsmaßnahmen sowie am östlichen Gebietsrand Einhaltung eines Puffers gegenüber Regionalem Grünzug und LSG.</p> <p>Berücksichtigt man die Flächen, die durch den Bachlauf und entsprechende Abstandshaltungen entfallen, ergibt sich eine Fläche von ca. 7,6 ha.</p> <p>Um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu erreichen wird eine Reduzierung der bisher angenommenen Dichte auf 35 WE/ha vorgeschlagen.</p> <p>Vorstellbar ist eine dichtere Bebauung entlang der L 99, auch zur Abschirmung der inneren Gebietsbereiche, und eine entsprechend aufgelockerte Bebauung zur freien Landschaft hin.</p>	<p>Rangfolge: I</p>
------------------------	---	---------------------------------------

Abrundung Hildboltsweier am Südring / Kapelle

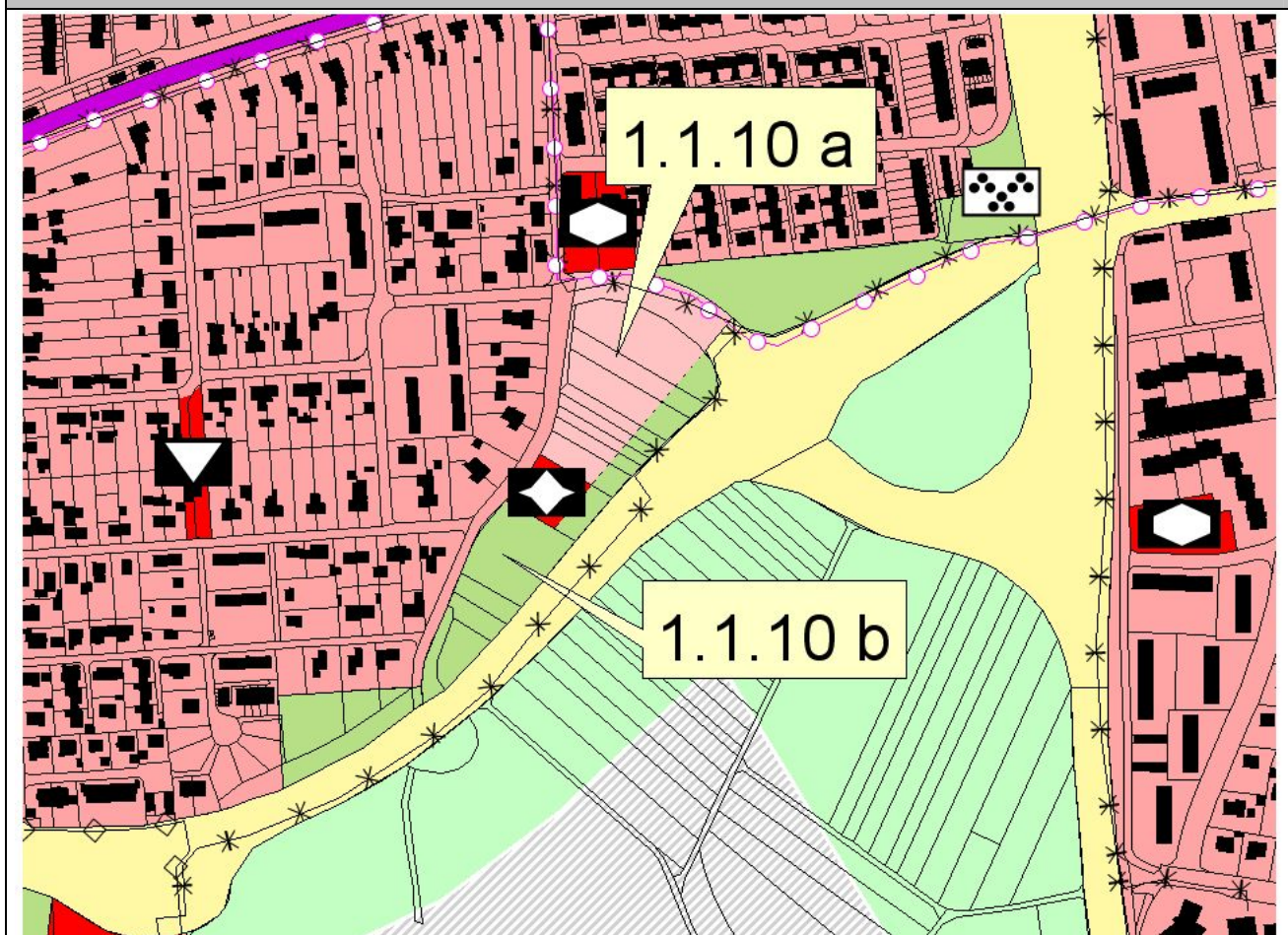
Nr. 1.1.10

Stadt Offenburg / Kernstadt

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1.1.10 a: 0,5 ha anrechenbar (etwa eine Baureihe am Dahlienweg) 1.1.10 b: 0,34 ha (Fläche für Versickerungsanlage)
Dichtezone / Anzahl WE	bei 23 WE/ha (Dichtezone I) ergeben sich 11 WE
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	1.1.10 a: Wohnbaufläche 1.1.10 b: Grünfläche / Versickerungsanlage
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten mit Ausweisung Wohnbaufläche für beide Teilbereiche

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung Hildboltsweier am Südring / Kapelle

Nr. 1.1.10

Stadt Offenburg / Kernstadt

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung	
Fachplanungen	Berücksichtigung der benachbarten Kulturdenkmale: Josefskirche (Kapelle), Bildstock und eines Wegkreuz	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang des bisher einseitig bebauten Dahlienwegs; ÖPNV-Anbindung vorgesehen	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Lärmbelastung durch Südring und B 3/33	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	geringfügige Abrundung des Stadtteils Hildboltsweier	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarf (Kapelle)	
Ortsbild / Landschaftsbild	geringfügige Abrundung an einer bereits bestehenden Straße, Kapelle mit Umgebungsbereich berücksichtigen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)	abwassertechnisch aufgrund der Topografie problematisch, südl. der Kapelle (1.1.10 b) wird eine Versickerungsanlage errichtet	
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	1.1.10a: Geeignetes Gebiet / 1.1.10b: Bevorzugtes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none">- Abklären der Lage des Bildstocks und Berücksichtigung des Bildstocks bei der Planung- Berücksichtigung der Nähe zur Josefskirche bei der Planung, Erhalt des Gehölzbestandes neben der Kirche- Abrücken der Bebauung vom Südring, evtl. Lärmschutzwall oder/und gute Eingrünung des Gebiets Bei den Erdarbeiten ist auf einen besonderen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen zu achten Hinweise zur Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none">- Die Wege- und Fahrradverbindungen sind zu erhalten und z.B. durch die Pflanzung von Baumreihen aufzuwerten.- Die Lärmbelastung ist zu kompensieren, dies kann durch den Bau von Lärmschutzwällen, -wänden und eine dichte Abpflanzung zur Straße hin erreicht werden.	

Abrundung Hildboltsweier am Südring / Kapelle

Nr. 1.1.10

Stadt Offenburg / Kernstadt

Gesamtbewertung	<p>Die Wohnbauflächenausweisung im FNP umfasst gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP nur noch den Bereich nördlich (1.1.10 a).</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Südring und des Flächenzuschnitts sollte nur eine Baureihe entlang des Dahlienwegs für eine Bebauung vorgesehen werden.</p> <p>Südlich (1.1.10 b) der Kapelle wird derzeit eine Versickerungsanlage für die angrenzenden Wohngebiete errichtet, daher erfolgt hier eine Flächenausweisung als Grünfläche. Damit bleibt auch der Umgebungsbereich der Kapelle im Süden unbebaut, was positiv zu bewerten ist.</p>	Rang- folge: II
------------------------	--	--------------------------------

GRO Teilgebiet Offenburg

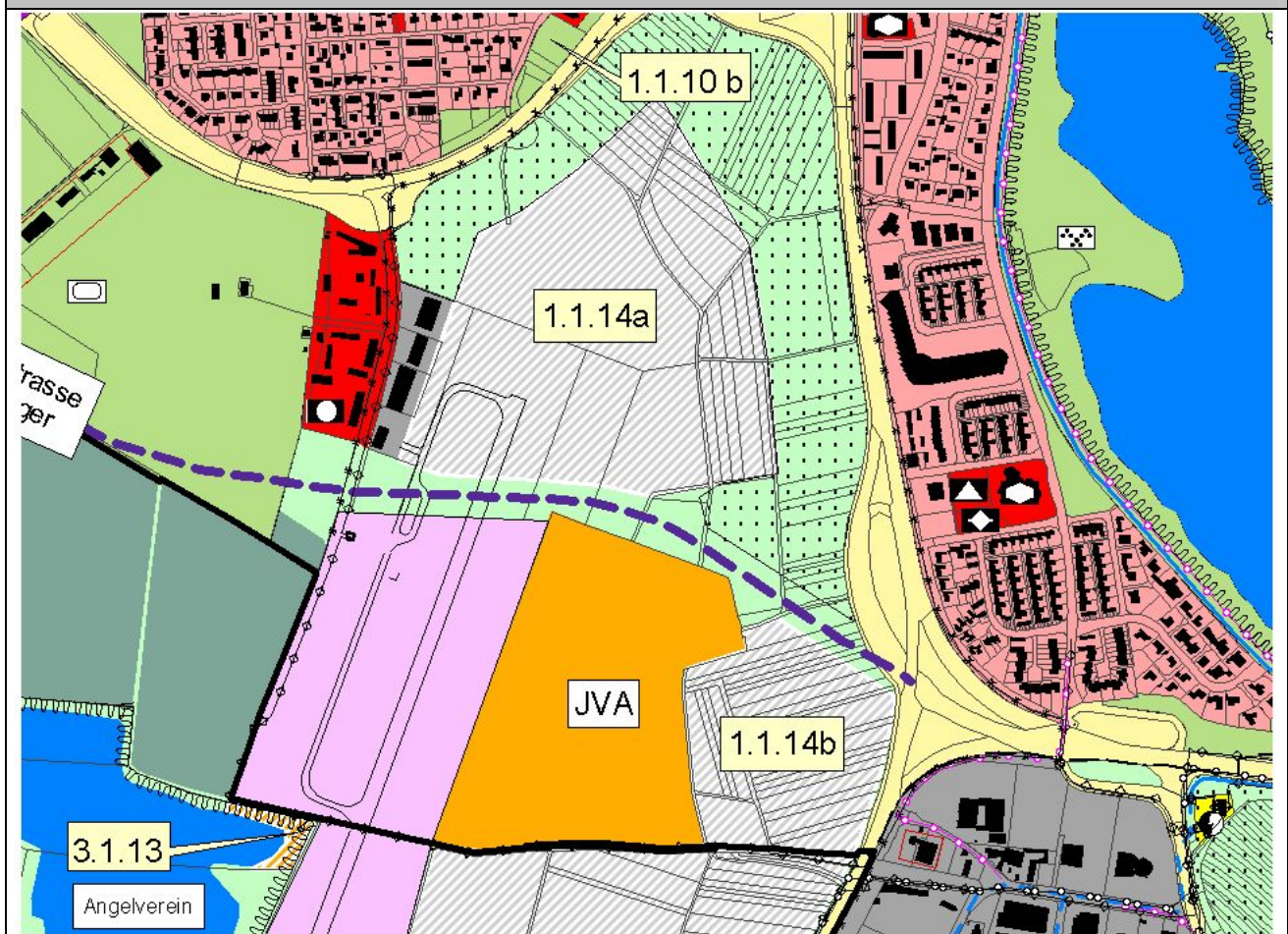
Nr. 1.1.14a+b

Stadt Offenburg / Kernstadt

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche 1.1.14a: 17,90 ha Fläche 1.1.14b: 6,78 ha
Dichtezone /Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche ca.17,3 ha, Fläche für den Luftverkehr (Landeplatz OG) ca. 7,4 ha
geplant	Gewerbefläche (GRO, Teilgebiet Offenburg)
Planstand	neue Flächenausweisung im Rahmen des Gewerbeparks Raum Offen- burg (GRO)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



GRO Teilgebiet Offenburg

Nr. 1.1.14a + b

Stadt Offenburg / Kernstadt

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet (4. Änderung des Regionalplans 1995, verbindlich erklärt am 16.08.2000)	
Fachplanungen	Archäologische Denkmale: In diesem Bereich wurde römische Keramik und Mauerwerk gefunden. Dadurch besteht der Verdacht auf eine Siedlung dieser Zeitstellung.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an den Südring sowie an die B 3 / B 33 in Zusammenhang mit dem geplanten Südzubringer (Trasse noch offen); ÖPNV-Anbindung vorgesehen	
Abschnittsbildung	noch nicht absehbar	
Belastungen	Lärm durch B 3/33, Freihaltetrasse Südzubringer Flugplatz (Lärm, Bauschutzbereiche)	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Luftverkehr / Landeplatz OG, Sonderbaufläche JVA, Wohnbauflächen mit einem Abstand von 200 m	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche liegt innerhalb eines Freiraumes, der die Kernstadt im Süden umschließt und für die Naherholung von Bedeutung ist. Er stellt die Grünverbindung zwischen Stadtwald / Bürgerwaldsee, Königswaldsee und Gifizsee dar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

GRO Teilgebiet Offenburg

Nr. 1.1.14a +b

Stadt Offenburg / Kernstadt

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	<p>1.1.14a: Konfliktgebiet (auch bei Beachtung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan)</p> <p>1.1.14b: Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan Geeignetes Gebiet)</p>	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Archäologische Funde sind der unteren Denkmalbehörde zu melden. - Erhalt des Geschützten Grünbestands und der hochwertigen Grünfläche - Auf eine Begrenzung der Gebäudehöhe sowie eine Südost-Nordwest-Ausrichtung der Gebäude, um die Durchlüftung auch der nachfolgenden Gebiete zu gewährleisten ist zu achten - ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachteilige Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich für das Grundwasser und die Freiraumstruktur inklusive des Luftaustausches und der Erholungsvorsorge. - Umsetzung bzw. Stärkung des Erholungsflächenkonzeptes im Grüngürtel, attraktive Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung ausbilden und erhalten 	

Gesamtbewertung	<p>Die Flächenausweisung ist Teil des abgestimmten Gesamtkonzeptes zum Interkommunalen Gewerbegebiet 'Gewerkepark Raum Offenburg' und wird entsprechend in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Damit ist die Voraussetzung zur Weiterentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.</p> <p>Die Abgrenzung wurde an die aktuelle Situation bzgl. des Standorts der JVA angepasst. Zur gegenüberliegenden Wohnbebauung im Stadtteil Uffhofen wird ein Abstand von ca. 200 m eingehalten (Grüngürtel).</p> <p>Um den Eingriff hinsichtlich der Freiraumstruktur und der Erholungsnutzung möglichst gering zu halten sind die Empfehlungen aus der Landschaftsplanung zu beachten: hierzu zählt insbesondere die Ausgestaltung einer Grünverbindung von Gifzsee zu Bürgerwaldsee mit entsprechenden Wegeverbindungen. Hinsichtlich der nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festlegungen zu treffen.</p>	<p>Rangfolge:</p> <p>--</p>
------------------------	--	------------------------------------

Güterbahnhof Süd

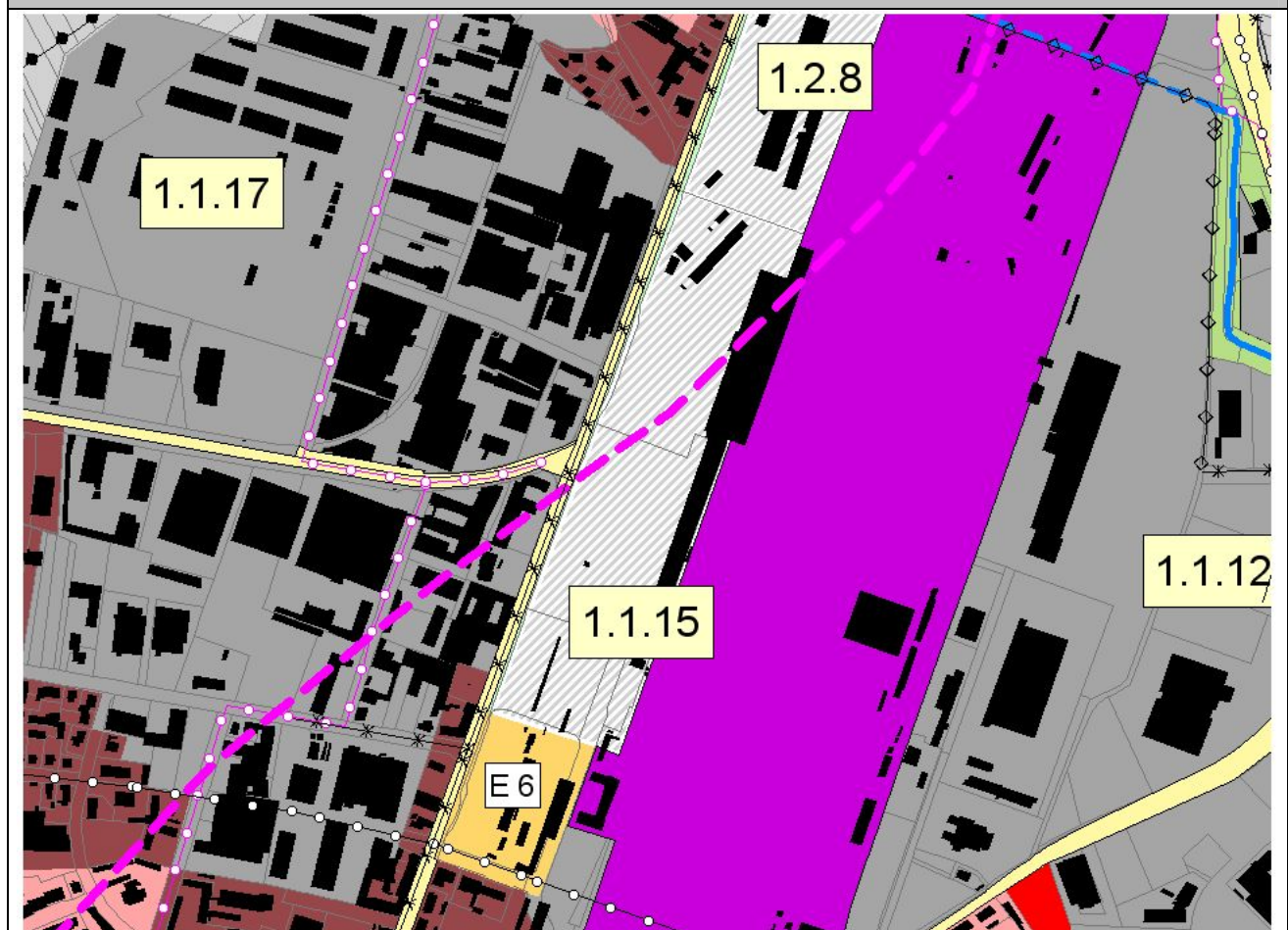
Nr. 1.1.15

Stadt Offenburg / Kernstadt

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	7,37 ha
Dichtezone /Anzahl der WE	nicht relevant, da Gewerbe
Bisher im FNP	Fläche für Bahnanlagen
geplant	Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung / Konversion der Güterbahnhofsflächen, Bebauungsplan 'Güterbahnhof Süd' im Verfahren

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 7.500



Güterbahnhof Süd

Nr. 1.1.15

Stadt Offenburg / Kernstadt

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Bahnanlagen, Siedlung Bestand	
Fachplanungen	Kulturdenkmale: Verwaltungsgebäude des Güterbahnhofs, Güterhalle Archäologische Denkmale: In diesem Bereich wurde römische Keramik und Mauerwerk gefunden. Dadurch besteht der Verdacht auf eine Siedlung dieser Zeitstellung.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Okenstraße / B 3; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	1. BA südl. Englerstraße 2. BA nördl. Englerstraße	
Belastungen	Lärm durch Bahn und B 3 Altlastenverdacht: im nördlichen Teil der Fläche liegt eine Fläche mit Entsorgungsrelevanz sowie eine altlastverdächtige Fläche / Altlast vor. Verdacht auf erhöhte Schadstoffgehalte, weitere Untersuchungen spätestens bei der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Bahnanlagen, Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Konversion und Neuordnung bisheriger Güterbahnhofsflächen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Güterbahnhof Süd

Nr. 1.1.15

Stadt Offenburg / Kernstadt

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfen der Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen, im Bedarfsfall Sanierung - auf die Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude ist zum Erhalt des Luftstroms entlang der Bahntrasse zu achten. <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich Verlust des Gehölzbestandes, der durch die gestalterische Aufwertung der Ortseingangssituation, durch die Pflanzung von Gehölzen an der Okenstraße und eine ansprechende Architektur ausgeglichen werden kann. 	
Gesamtbewertung	<p>Die Ausweisung als Gewerbeflächen entspricht den teilweise bereits vorhandenen Nutzungen, die sich seit Rückgang des Güterverkehrs in diesem Bereich angesiedelt haben.</p> <p>Mit der Konversion und Neuordnung ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten.</p>	<p>Rang- folge:</p> <p>--</p>