

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Elgersweier als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Elgersweier der Niederungszone zuzuordnen.

In Elgersweier wird die Siedlungserweiterung begrenzt zum einen durch den im Süden / Südosten ausgewiesenen Regionalen Grünzug, zum anderen durch die im Osten / Nordosten verlaufende B 33 und durch die im Westen der Ortslage vorhandenen Gewerbeflächen. Zur B 33 und zum Gewerbegebiet Elgersweier sind entsprechende Abstände zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen für das Wohnen zu vermeiden.

2004 zählte Elgersweier 2.633 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.073 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Elgersweier eine städtische Kindertagesstätte mit 124 Plätzen zur Verfügung. Hier werden zudem 20 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten. Derzeit ist die bestehende Kindereinrichtung gut belegt. Nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung ist für den Prognosezeitraum bis 2020 der Erhalt einer wirtschaftlich tragfähigen Kindereinrichtung in Elgersweier gesichert, ein eventuelles Absinken der Belegung auf 80 / 90 Kinder könnte hingenommen werden.

Weiterhin besteht in Elgersweier eine Grund- und Hauptschule. Die Hauptschule wird im Verbund mit der Hauptschule in Zunsweier geführt.

2 Allgemeine Konzeption

Den Schwerpunkt der Siedlungserweiterung bildet der südwestliche Bereich der Ortslage. Hier sind im bisherigen FNP bereits die Flächenausweisungen 1.4.2 und 1.4.3 enthalten. Auf Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Konzepts werden diese beiden Flächen um die neue Flächenausweisung 1.4.7 ergänzt, um eine gesamtkonzeptionelle Entwicklung dieses Bereiches, in 2 Bauabschnitten, zu ermöglichen.

Derzeit sind im gültigen FNP mit den Flächen 1.4.4 und 1.4.5 Ausweisungen am östlichen Ortsrand enthalten, die als geringfügige Abrundungsmöglichkeiten beibehalten werden.

Auf Wunsch des Ortschaftsrates wurden darüber hinaus Abrundungsmöglichkeiten nach Westen (Fläche 1.4.12) und nach Südosten (Fläche 1.4.13) geprüft. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Elgersweier und wurde die Fläche 1.4.12 nicht in das FNP-Verfahren aufgenommen. Auch die Flächenausweisung 1.4.13 muss aufgrund fehlenden Bedarfs zurückgestellt werden und wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Da sie im Gegensatz zu 1.4.12 sie weniger kritisch bewertet wurde, ist sie als langfristiges Entwicklungspotential zu sehen und wird

dementsprechend in der Übersichtskarte M 1:20.000, die der Begründung als Anlage beigelegt ist dargestellt.

Als langfristige Entwicklungsperspektiven wurden aus planerischer Sicht auch die östlich an die Ortslage angrenzenden Bereiche in Richtung B 33 bewertet. Aus landschaftsplanerischer Sicht wurde der südlich der Kinzigtalstraße gelegene Bereich (Fläche 1.4.8) als 'Geeignetes Gebiet', der nördlich der Kinzigtalstraße gelegene Bereich (Fläche 1.4.9) als 'Konfliktgebiet' gewertet. Die Lärmbeeinträchtigungen durch die B 33 müssten bei einer Entwicklung nach Osten jedoch näher untersucht werden und bleiben als Konfliktpotential. Aus diesen Gründen, und auch weil ein entsprechender Bedarf nicht nachzuweisen ist, wurden diese Standorte bei der vorliegenden FNP-Fortschreibung nicht weiter verfolgt.

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)										
1.4.1	W	AS	Westlich des Rothweges		4	--	--	I		4
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									4	
1.4.2	W	FNP	Hinter den Gärten/	1,94	100	--	--	I	1,94	100
1.4.3			An den Gräben	2,39					2,39	
1.4.6 ¹	G	FNP	Erweiterg. GE Elgersweier	5,2	--	--	--	--	5,2	--
1.4.10 ²	G	FNP	Erweiterg. GE Elgersweier	0,3	--	--	--	--	0,3	--
Zwischensumme FNP - Reserve									100	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									104	

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.4.4	W	FNP	Am Roten Kreuz	0,91	28	gelb	grün	III	0,91	28
1.4.5	M	FNP	Nördl. Kinzigtalstraße	0,77	8	gelb	grün	II	0,77	8
1.4.7	W	Antrag	In der Nassen Jeuch	2,41	56	rot	orange	I	2,41	56
1.4.8 ³	W	V+G	Sandäcker	3,84	88	gelb	gelb	entfällt	--	--
1.4.9 ⁴	W	V+G	Am Mühlweg	7,31	168	orange	gelb	entfällt	--	--
1.4.11	G	Antrag	Erweitrg. GE Elgersweier	4,29	--	orange	orange	--	4,29	--
1.4.12 ⁵	W	Antrag	In der Wasserfurche	4,24	98	orange	orange	entfällt	--	--
1.4.13 ⁶	W	Antrag	An der Elsenheure	2,48	57	gelb	gelb	III	entfällt	--
Summe aufgenommener Flächen aus b)									92	

- * 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 6. FNP-Änderung, inzwischen Bestand
- 2 9. FNP-Änderung, inzwischen Bestand
- 3 1.4.8 entfällt aus Bedarfsgründen und Nähe zur B 33 (Lärm)
- 4 1.4.9 entfällt aus Bedarfsgründen und Nähe zur B 33 (Lärm)
- 5 1.4.12 entfällt aus Bedarfsgründen und Freihaltung der Grünzäsur zum GE Elgersweier
- 6 1.4.13 wurde aus Bedarfsgründen zurückgestellt: die Fläche wird nicht weiter ausgewiesen, sie ist jedoch als langfristiges Entwicklungspotential zu werten

Am Roten Kreuz

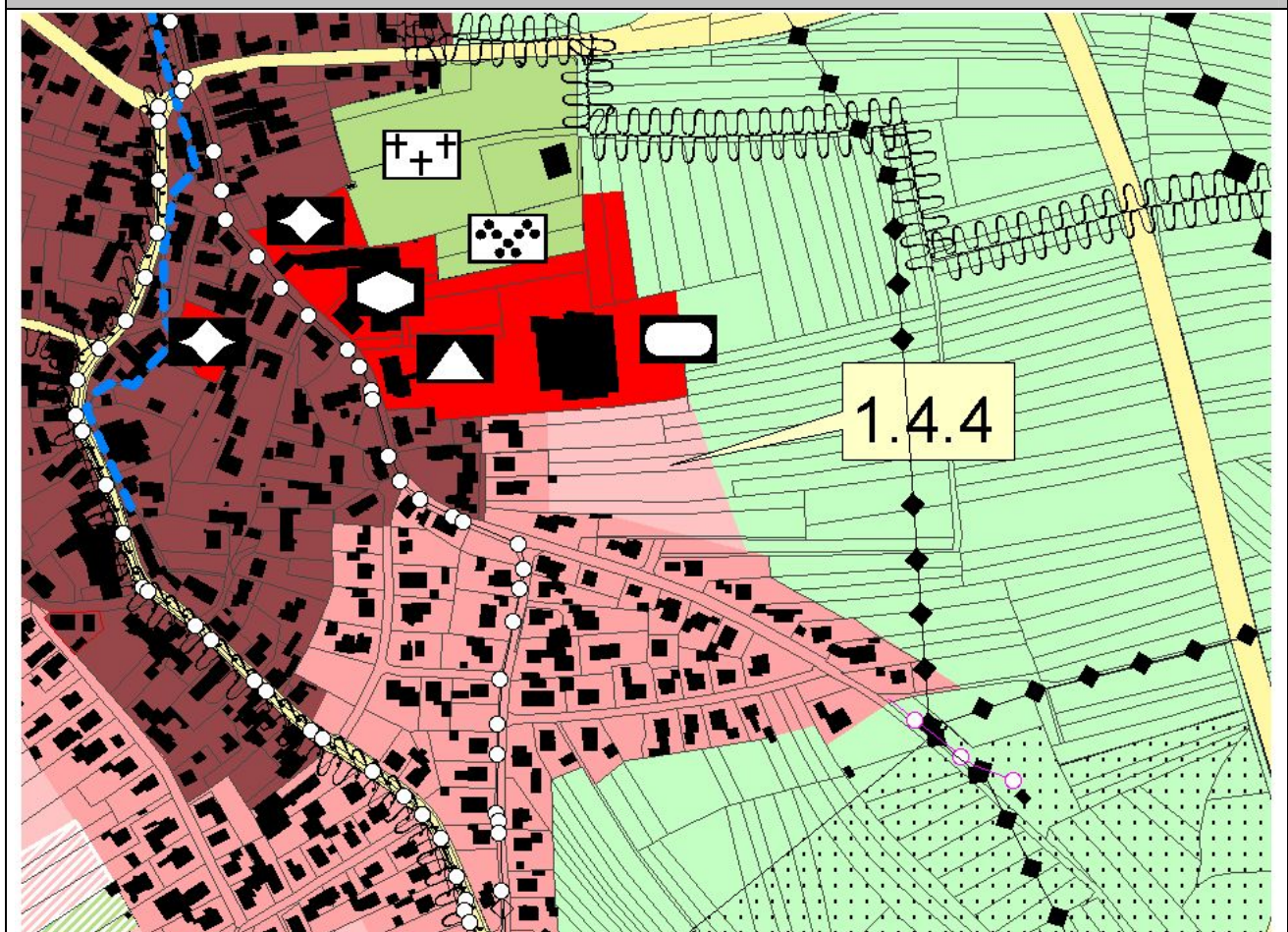
Nr. 1.4.4

Stadt Offenburg / Elgersweiler

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,91 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Baulandmodell 28 WE
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Am Roten Kreuz

Nr. 1.4.4

Stadt Offenburg / Elgersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / landbauwürdige Fläche	
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Kirchstraße möglich; unzureichende ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wegen geringer Flächengröße	
Belastungen	evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch B 33 und benachbarte Sport- und Veranstaltungshalle	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern und Infrastruktureinrichtungen in 200 – 300 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarf (Sporthalle)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Ortslage	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung, um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden. - Rücknahme der Baugrenze im südlichen Bereich, um den hochwertigen Streuobstbestand zu erhalten - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme hochwertiger Streuobstbestände. Neupflanzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sinnvoll.	

Am Roten Kreuz

Nr. 1.4.4

Stadt Offenburg / Elgersweier

Gesamtbewertung	<p>Der Standort bietet sich für eine Abrundung der Ortslage an. Zu berücksichtigen sind allerdings eventuelle Lärmbeeinträchtigungen durch die benachbarte Sport- und Veranstaltungshalle sowie die B 33.</p> <p>Vorrangig soll als Siedlungsschwerpunkt zunächst der südwestliche Bereich 'An den Gräben / Hinter den Gärten' entwickelt werden, die Fläche 1.4.4 soll als geringfügige Arrondierung dennoch beibehalten werden.</p>	Rang- folge: III
------------------------	---	---------------------------------

Nördl. Kinzigtalstraße

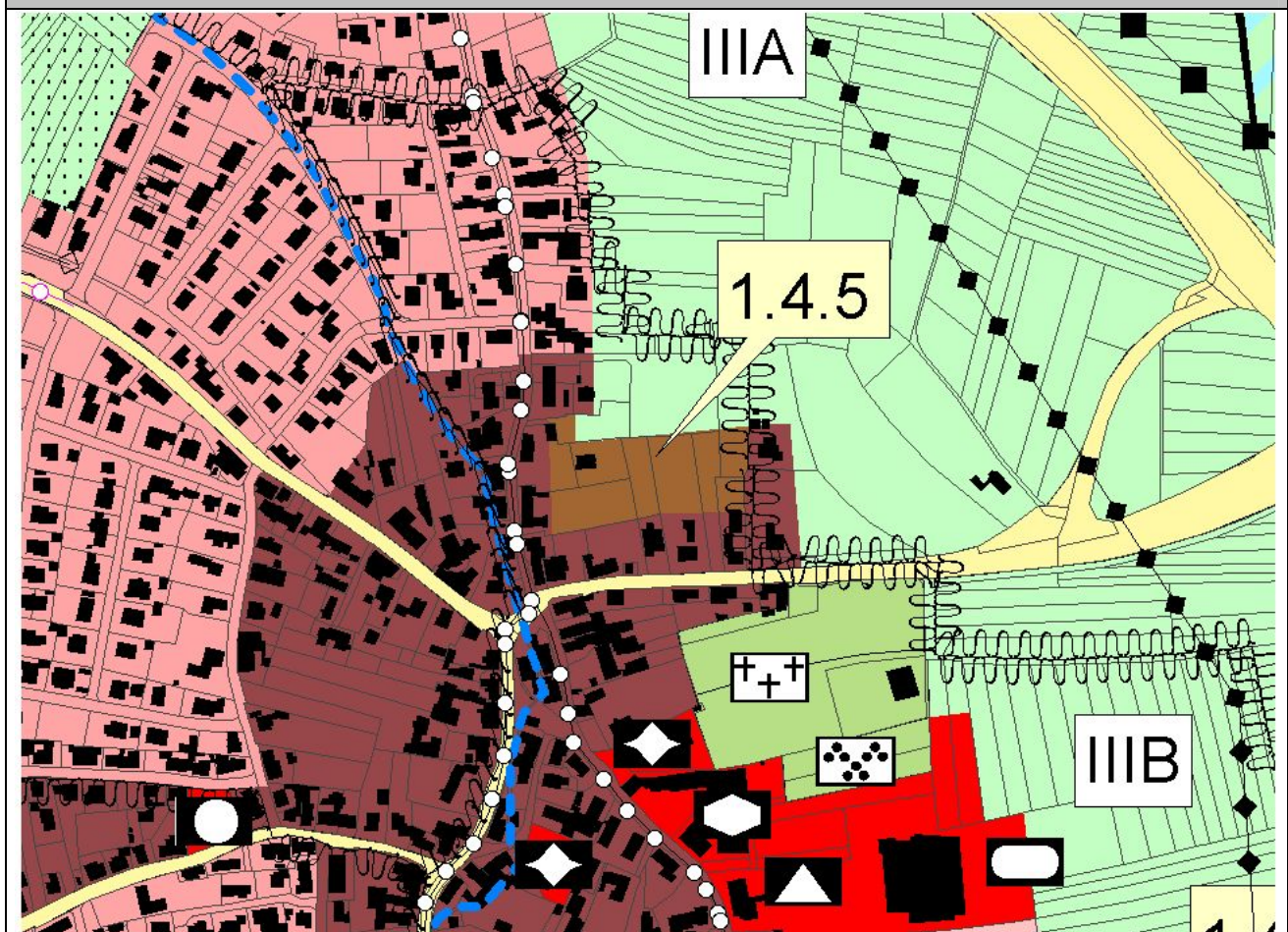
Nr. 1.4.5

Stadt Offenburg / Elgersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,77 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I), davon 50% wg. M ergibt 8 WE
Bisher im FNP	geplante Mischbaufläche
geplant	geplante Mischbaufläche
Planstand	FNP-Reserve

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Nördl. Kinzigtalstraße

Nr. 1.4.5

Stadt Offenburg / Elgersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen, Erschließung ist noch zu klären bzw. scheint sehr schwierig	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wegen geringer Flächengröße	
Belastungen	evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch B 33	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern und Infrastruktureinrichtungen in 100 – 200 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarf (Sporthalle)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Ortslage	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden. - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser - Erhalt eines möglichst hohen Anteils des Obstbaumbestandes Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme hochwertiger Streuobstbestände. Neupflanzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sinnvoll.	

Nördl. Kinzigtalstraße

Nr. 1.4.5

Stadt Offenburg / Elgersweier

Gesamtbewertung	<p>Der Standort bietet sich für eine Abrundung der Ortslage an. In der derzeit im FNP enthaltenen Abgrenzung zielt er auf die Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche ab, deren Erschließung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch zu klären wäre. Gegebenenfalls ist hier auch die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption, die über die derzeitige Flächenabgrenzung hinausgeht, sinnvoll.</p> <p>Die Lärmbeeinträchtigung durch die B 33 ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>Vorrangig soll als Siedlungsschwerpunkt zunächst jedoch der südwestliche Bereich 'An den Gräben / Hinter den Gärten' entwickelt werden, die Fläche 1.4.5 soll als geringfügige Arrondierung dennoch beibehalten werden.</p>	Rang- folge: II
------------------------	---	--------------------------------

In der Nassen Jeuch

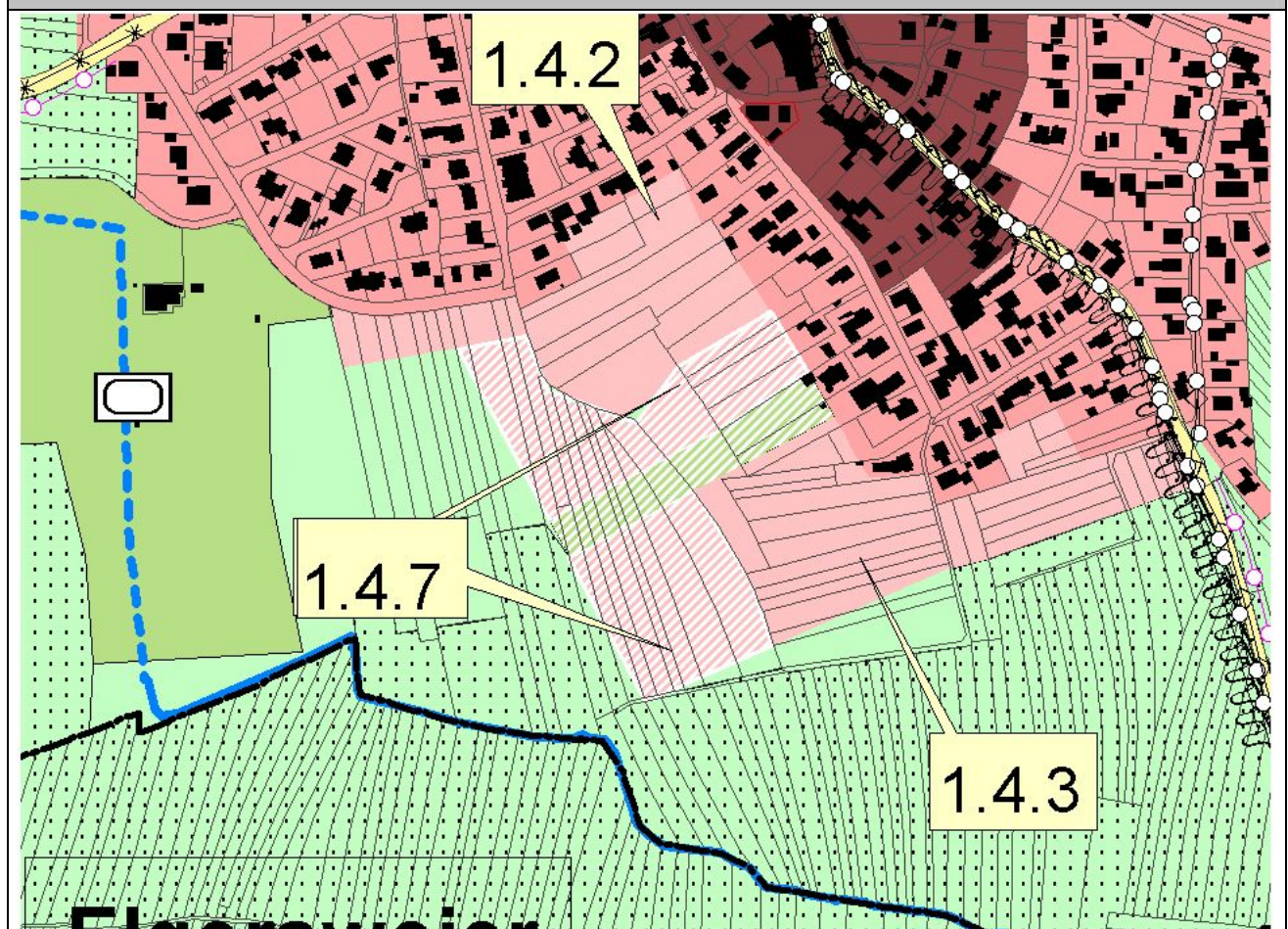
Nr. 1.4.7

Stadt Offenburg / Elgersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,41 ha (ohne die gesondert ausgewiesene Grünzone von ca. 0,6 ha)
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht 56 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	Neue Flächenausweisung (Städtebauliches Konzept in Zusammenhang mit den FNP-Reserven 1.4.2 und 1.4.3 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



In der Nassen Jeuch

Nr. 1.4.7

Stadt Offenburg / Elgersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	Geschütztes Biotop (Feldhecke), Lage im WSG Schutterwald / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	in Zusammenhang mit den FNP-Reserveflächen 1.4.2 + 1.4.3 Anbindung an die Ortenaustraße auf Höhe der Gartenstraße und an die Sportplatzstraße; das vorliegende städtebauliche Konzept sieht den verkehrlichen Zusammenschluss der beiden FNP-Reserveflächen 1.4.2 + 1.4.3 vor. Unzureichende ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	lt. Entwurfskonzept 1. BA im nördlichen Bereich 'Hinter den Gärten' mit Anschluss an die Sportplatzstraße, der südliche Bereich mit Anschluss an die Gartenstraße bildet den 2.BA	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern und Infrastruktureinrichtungen in ca. 600 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Mit der vorgesehenen Siedlungserweiterung nach Südwesten werden ökologisch hochwertige Standorte in Anspruch genommen (Streuobstwiesen). Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für diesen Bereich entwickelt, das Grundlage der Flächenausweisung ist. Grundidee des Konzepts ist eine Bebauung auf Lücke, die den Sichtbezug in die freie Landschaft sichern soll. Zwischen den beiden Bauabschnitten ist eine Grünzäsur vorgesehen, die u.a. ebenso wie die Flächen an den Gebietsrändern für die Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden soll. Damit ist ein hoher Grad an Durch- und Eingrünung der Fläche gewährleistet. Aufgrund des angrenzenden Regionalen Grünzugs stellt die Fläche die abschließende Siedlungsentwicklung in diesen Bereich dar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

In der Nassen Jeuch

Nr. 1.4.7

Stadt Offenburg / Elgersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	sehr konfliktreiches Gebiet (bei Berücksichtigung der Vorgaben aus der Landschaftsplanung und insbesondere des Entwurfs vom September 2006 Realisierung vertretbar – Einstufung als Konfliktgebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung, um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden. - Rücknahme der Baugrenze im nordwestlichen Bereich, um den hochwertigen Streuobstbestand zu erhalten - Erhalt der als geschütztes Biotop ausgewiesenen Feldhecke 'In der nassen Jeuch am Nordrand der Fläche - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <p>Die Umsetzung der Fläche ist mit starken Eingriffen in das Schutzgut Flora und Fauna verbunden, die nur bedingt vermeidbar sind. Als Kompensationsmaßnahme sind Maßnahmen zur Stärkung des Obstgürtels um Elgersweier denkbar, die zugleich der Eingrünung des Ortsrandes dienen.</p> <p>Der bestehende Entwurf (Stand Sept. 2006) sieht einen größtmöglichen Erhalt der bestehenden Streuobstbestände sowie die Neupflanzung / Ergänzung des Obstbaumgürtels und damit eine klare Strukturierung und Integration des Gebietes in die Landschaft vor, so dass die Eingriffe bei Umsetzung dieses Entwurfes stark minimiert wurden.</p>	
Gesamtbewertung	<p>Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit ist die Fläche in der vorgesehenen Abgrenzung kritisch zu bewerten, im Vergleich zu anderen Standorten ist der Standort, gerade im Hinblick auf Lärmbeeinträchtigungen durch Straße (B 33) und Gewerbe für das Wohnen jedoch am besten geeignet.</p> <p>Die gesamtkonzeptionelle Betrachtung und der Zusammenschluss der beiden Bereiche 1.4.2 + 1.4.3, der einen verkehrlichen Ringschluss ermöglicht, ist sinnvoll. Die Fläche 1.4.3 wurde gegenüber der früheren Ausweisung im FNP reduziert.</p> <p>In Berücksichtigung der planerischen Vorüberlegungen, die eine intensive Durchgrünung des Gebiets vorsehen, wird die Flächenausweisung in den FNP aufgenommen, dieser Bereich bildet den vorrangigen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Elgersweier.</p>	Rangfolge I

Erweiterung GE Elgersweiler
Stadt Offenburg / Elgersweiler

Nr. 1.4.11

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	4,29 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Gewerbefläche
Planstand	Neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung GE Elgersweiler

Nr. 1.4.11

Stadt Offenburg / Elgersweiler

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	teilweise Lage im WSG Schutterwald / Zone III B 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	an das bestehende Straßennetz des GE Elgersweier bzw. als rückwärtige Erweiterungsreserve bestehender Betriebe	
Abschnittsbildung	derzeit nicht absehbar / nicht vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, da Gewerbefläche	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbefläche, Landwirtschaft (Wohnbauflächen Elgersweier in ca. 400 m Entfernung)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die geplante Gewerbeflächenenerweiterung engt die verbleibende Freiraumzone zur Ortslage von Elgersweier weiter ein. In diesem Zusammenhang wurde dem Wunsch des OR Elgersweier nach einer Erweiterung der Wohnbauflächen in Elgersweier nach Westen, Richtung Gewerbegebiet nicht gefolgt.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Erweiterung GE Elgersweier

Nr. 1.4.11

Stadt Offenburg / Elgersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Archäologische Funde sind der unteren Denkmalbehörde zu melden. - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden, evtl. Begrenzung der Gebäudehöhen - Erhalt eines möglichst hohen Teils des sehr hochwertigen Streuobstbestands - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme hochwertiger Streuobstbestände und Störung des Biotopverbundes. Neupflanzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sinnvoll. 	

Gesamtbewertung	<p>Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass bereits einige der am östlichen Gebietsrand des GE Elgersweier vorhandenen Betriebe Bedarf für Erweiterungsflächen angemeldet haben. Durch Einzeländerungen des FNP (6. Änderung / Fläche 1.4.6 und 9. Änderung / Fläche 1.4.10) wurde diesen Erfordernissen entsprochen.</p> <p>Mit der nun vorgesehenen Flächenausweisung kann abschließend die Ausdehnung des Gewerbegebietes definiert und ein durchgehender Gebietsrand geschaffen werden. Den angrenzenden Betrieben wird die Option einer Erweiterung am Standort eröffnet.</p> <p>In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird die Flächenausweisung trotz der Bedenken aus der Landschaftsplanung in das FNP-Verfahren aufgenommen.</p>	<p>Rangfolge: --</p>
------------------------	---	---------------------------------

An der Elsenheure

Nr. 1.4.13

Stadt Offenburg / Elgersweier

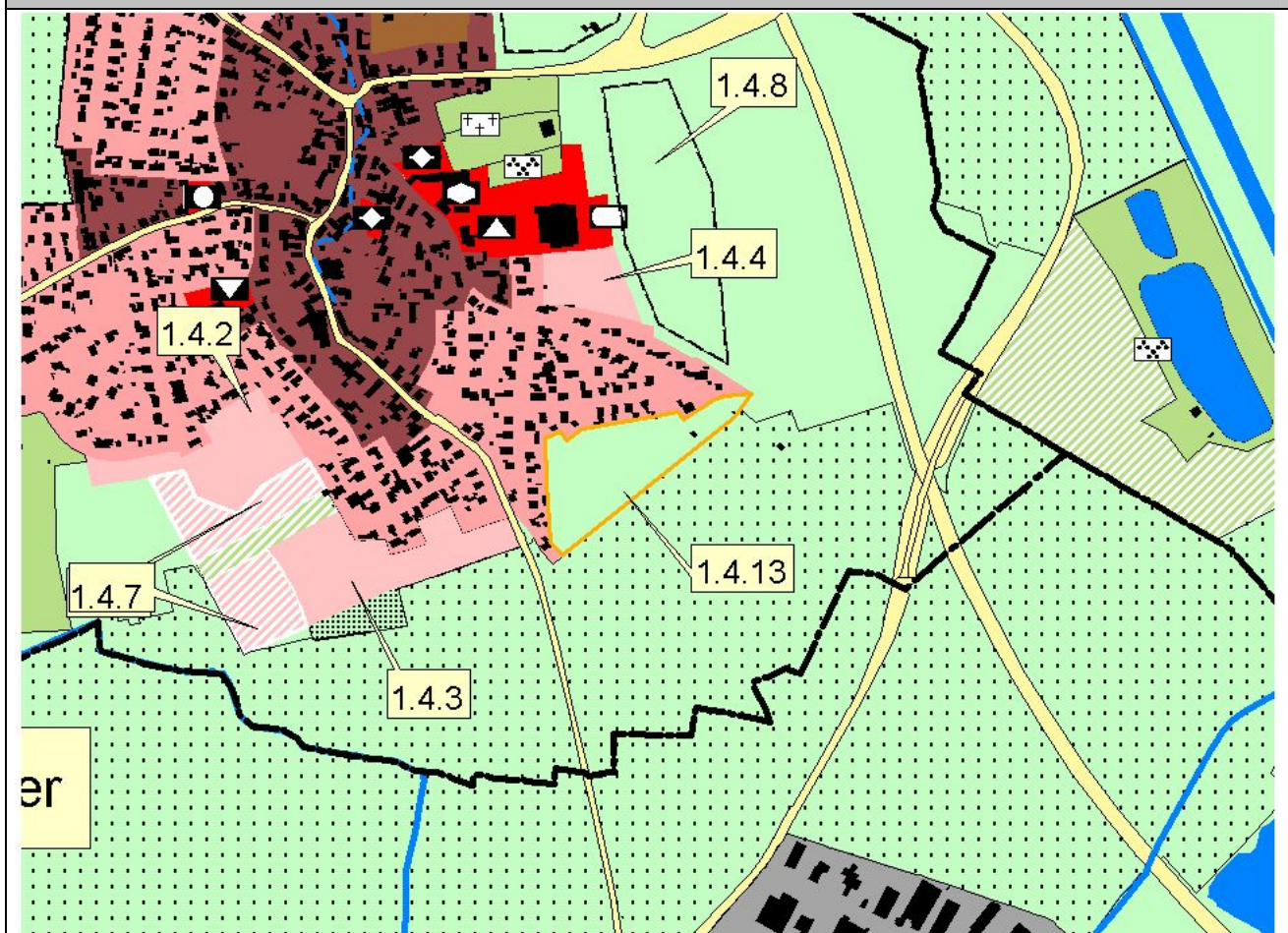
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	2,48 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht 57 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Landwirtschaft
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



An der Elsenheure

Nr. 1.4.13

Stadt Offenburg / Elgersweier

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B Kulturdenkmale: wegkreuz im gewann Heerweg, Bildstock bei Kirchstr. 60	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung über die Kirchstraße; Die Entwicklung der Fläche führt zu einer erheblichen Belastung bereits bestehender Wohnstraßen	
Abschnittsbildung	sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen	
Belastungen	Lärmbelastung durch B 33, K 5331 und Kirchstraße prüfen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern und Infrastruktureinrichtungen in ca. 500 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Flächenausweisung stellt sich als maßvolle Abrundung der Ortslage dar, die sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lässt.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

An der Elsenheure

Nr. 1.4.13

Stadt Offenburg / Elgersweier

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung und keine Riegelbebauung, um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden. - Erhalt eines möglichst großen Anteils der Streuobstbestände - Erhalt der Kleindenkmale sowie Einhalten eines Abstands mit der Bebauung - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme hochwertiger Streuobstbestände. Neupflanzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sinnvoll. - Sicherung der Grundwasserneubildung durch Retention (z.B. Dachbegrünung) und Versickerung des gesamten Oberflächenwassers im Gebiet. 	
Gesamtbewertung	<p>Die vorgesehene Abrundung bietet sich an und bildet hinsichtlich des angrenzenden Regionalen Grünzuges den Abschluss der Ortsentwicklung in südöstlicher Richtung. Auf eine entsprechende Eingrünung des Ortsrandes sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Wert gelegt werden.</p> <p>Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.</p>	<p>Rang- folge: III</p>