

## **1 Grundlagen**

Laut Regionalplan ist Griesheim als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Griesheim der Niederungszone zuzuordnen.

Im Westen der Ortslage verlaufen der Mühlbach und die Kinzig. Sie stellen, auch im Zusammenhang mit den dort ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten, die natürliche Begrenzung der Siedlungserweiterung nach Westen dar.

Im Osten der Ortslage liegt die Kammbachsenke, die aufgrund ihrer ökologischen Hochwertigkeit im Regionalplan als Regionaler Grünzug und Vorrangbereich für wertvolle Biotopie ausgewiesen ist.

Im Norden beeinträchtigt die nahe gelegene A 5 eine Wohnbaurweiterung (Lärm).

2004 zählte Griesheim 1.860 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 2.108 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Griesheim ein städtischer Kindergarten mit einer Kapazität von 83 Plätzen zur Verfügung. Derzeit ist der Kindergarten mit rund 60 Kindern belegt. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist ein Absinken der Belegung unter 50 Kinder zu befürchten; damit wäre die Grenze einer wirtschaftlich tragfähigen Einheit erreicht.

Weiterhin besteht in Griesheim eine Grundschule, hinsichtlich der Hauptschule ist Griesheim dem Bezirk der Hauptschule Weier zugeordnet.

## **2 Allgemeine Konzeption**

Die in Griesheim vorhandenen Bauflächenausweisungen werden beibehalten. Um die öffentliche Infrastruktur in Griesheim zu stärken, wurden weitere potentielle Erweiterungsflächen im Norden (1.6.7), Süden (1.6.8) und Osten (1.6.4, 1.6.5 + 1.6.6) der Ortslage untersucht. In Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse wird die Fläche 1.6.4 aufgenommen. Auf eine Flächenausweisung im Süden der Ortslage (1.6.8) wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Die Flächenausweisung 1.6.4 ergänzt die einseitig bebaute Hornisgrindestraße um eine Baureihe. Die Fläche 1.6.8 schließt sich an das neue Wohnbaugebiet 'Schwabweg', das bereits vollständig aufgefüllt ist, an. Sie kann dort an die technische Infrastruktur des Neubaugebietes anbinden.

Die Fläche 1.6.5 würde sich auch für eine gemischte Nutzung eignen und könnte bei entsprechendem Bedarf herangezogen werden. Allerdings wäre zu berücksichtigen, dass sich innerhalb der Fläche 1.6.5 die Altablagerung 'Am Schießrain' befindet.

Mit den vorliegenden Flächenausweisungen wird der Versuch unternommen, Griesheim als Wohnstandort mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zu stärken. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre muss beobachtet werden, gegebenenfalls sind hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur auch Verbundlösungen mit Bühl/Weier oder Windschlag vorstellbar.

### 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)										
1.6.1	W	B-Plan	Schwabweg	komplett aufgefüllt					0	
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									0	
1.6.2	W	FNP	Hornisgrindestraße Nord	1,19	27	--		I	1,19	27
Zwischensumme FNP - Reserve									27	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									27	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.6.3	M	FNP	Südl. Flößerweg	0,96	10	orange	gelb	--	0,96	10
1.6.4	W	V+G	Im Muhrjeuchle	1,67	38	orange	gelb	II	0,91	21
1.6.5 <sup>1</sup>	W	V+G	Windschläger Straße	0,63	14	gelb	gelb	entfällt	--	0
1.6.6 <sup>2</sup>	W	V+G	Im Dirni	2,12	49	orange	gelb	entfällt	--	0
1.6.7 <sup>3</sup>	W	V+G	Im See / Im Gassenfeld	4,91	113	rot	gelb	entfällt	--	0
1.6.8 <sup>4</sup>	W	Antrag	Schwabweg Erweiterung	2,84	65	gelb	gelb	III	entfällt	0
1.6.9 <sup>5</sup>	W	Antrag	B33 / Hornisgrindestraße	0,44	10	orange	gelb	--	--	0
Summe aufgenommener Flächen aus b)									31	

\* 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 1.6.5 entfällt da eher Eignung für Mischbaufläche, dafür derzeit kein Bedarf
- 2 1.6.6 entfällt aus Gründen des Landschaftsschutzes und Problemen in der Entsorgung (Abwasser)
- 3 1.6.7 entfällt aus Gründen des Landschaftsschutzes und Lärmbelastung
- 4 1.6.8 entfällt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- 5 1.6.9 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

**Südl. Flößerweg**

**Nr. 1.6.3**

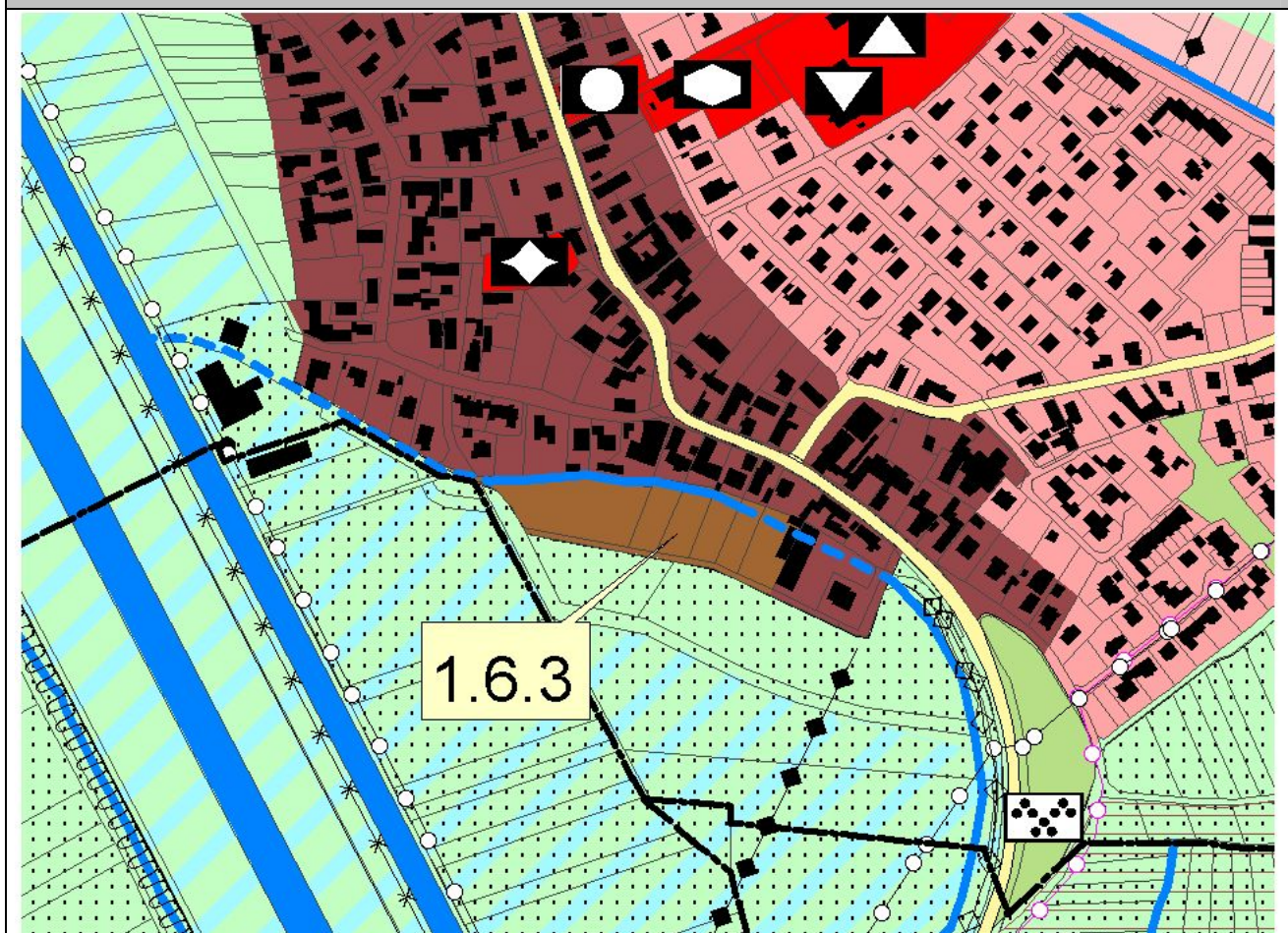
**Stadt Offenburg / Griesheim**

**Flächendaten, Rechtsstand**

Flächengröße	0,96 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I), davon 50% wg. M ergibt 10 WE; bei Herausnahme der Fläche gemäß planerischem Vorschlag 0 WE
Bisher im FNP	geplante Mischbaufläche
geplant	Mischbaufläche
Planstand	FNP-Reserve

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

**M 1: 5.000**



**Südl. Flößerweg**

**Nr. 1.6.3**

**Stadt Offenburg / Griesheim**

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand Regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	Überschwemmungsgebiet direkt angrenzend	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Erweiterung bestehender, angrenzender Handwerksbetriebe, gesonderte Erschließung nicht erforderlich	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	evtl. Hochwassergefährdung, grundwasserbeeinflusstes Gebiet	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur		
Benachbarte Nutzungen	Mischbauflächen, Wassergraben, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Erweiterung der baulichen Nutzung in den Niederungsbe- reich der Kinzig ist kritisch zu bewerten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Einhalten des Gewässerrandstreifens am Bach, - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwasser- gefährdenden Nutzungen Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt sind auszugleichen, denkbar ist die Anhebung des Grundwasserstandes in ei- nem anderen Gebiet	

**Südl. Flößerweg**

**Nr. 1.6.3**

**Stadt Offenburg / Griesheim**

<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Aufgrund der Lage im Grund- und Oberflächenwasser beeinflussten Bereich der Kinzig und des Mühlbachs, ist der Erweiterungsstandort aus planerischer Sicht kritisch zu bewerten. Jedoch soll dem angrenzenden Handwerksbetrieb die Möglichkeit auf eine Erweiterung erhalten werden.</p> <p>In Abwägung dieser Gesichtspunkte wird die Flächenausweisung, wie bisher im FNP bereits ausgewiesen, beibehalten.</p>	<p><b>Rangfolge:</b> -- nach Bedarf</p>
------------------------	---	---



**Im Muhrjeuchle**

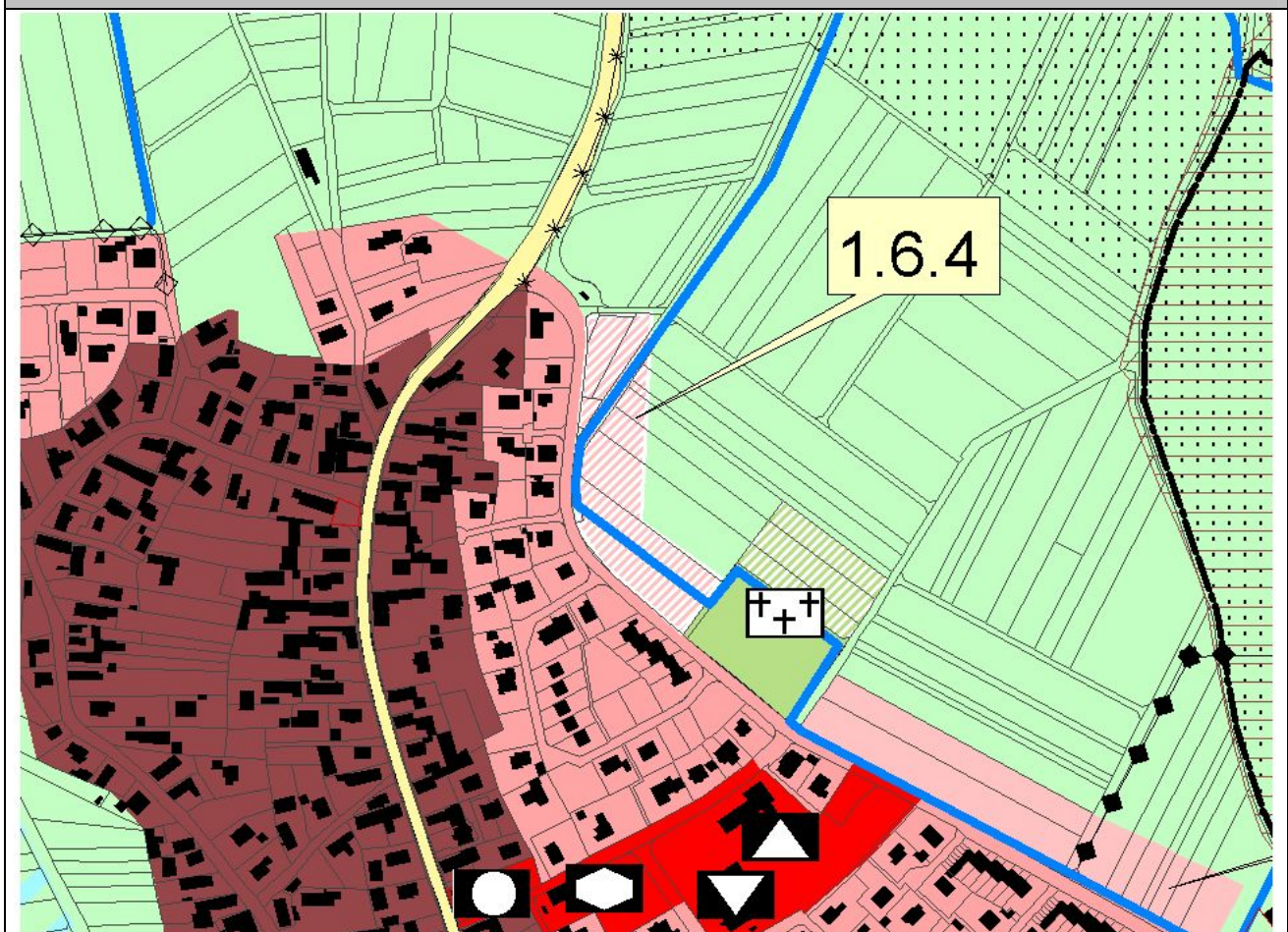
**Nr. 1.6.4**

**Stadt Offenburg / Griesheim**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,67 ha bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag 0,91 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I), entspricht ca. 38 WE; bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag ca. 21 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	--

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

**M 1: 5.000**



**Im Muhrjeuchle**

**Nr. 1.6.4**

**Stadt Offenburg / Griesheim**

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Landbauwürdige Fläche Regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der bisher einseitig bebauten Hornisgrindestraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	Berücksichtigung Friedhofgraben, grundwasserbeeinflusstes Gebiet	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur		
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft, Friedhof	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eine Abrundung entlang der einseitig bebauten Hornisgrindestraße bietet sich an.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

**Im Muhrjeuchle**

**Nr. 1.6.4**

**Stadt Offenburg / Griesheim**

<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenschutz: Planung muss bei RP / LUBW überprüft werden, ob ein Konflikt für geschützte Arten besteht</li> <li>- Klima: keine Riegelbebauung, um die Durchlüftung entlang der Hornisgrindestraße nicht zu behindern</li> <li>- Vermeidung von Eingriffen in das Gewässer, Einhaltung des Gewässerrandstreifens</li> <li>- Erhalt eines möglichst hohen Anteils des Streuobstbestandes</li> </ul> <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme des Streuobstbestandes sowie der ggf. erforderlichen Verlegung des Grabens und den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt.</li> </ul>	
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Eine Abrundung entlang der einseitig bebauten Hornisgrindestraße bietet sich an. Aufgrund der ökologischen Konflikte wird die Flächenabgrenzung auf eine Baureihe entlang der Straße empfohlen.</p> <p>Um die Baufläche sinnvoll nutzen zu können, wird eine Verlegung des Friedhofgrabens erforderlich. Eine naturnahe Ausgestaltung des neuen Grabenverlaufs kann dabei zur Eingrünung des Siedlungsrandes und für den Ausgleich herangezogen werden.</p>	<p><b>Rangfolge:</b> <b>II</b></p>