

1 Grundlagen

Waltersweier ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Naturräumlich ist Waltersweier der Niederungszone zuzuordnen.

Im Südosten der Ortslage liegt das Gewerbegebiet Waltersweier. Der noch bestehende Freiraum zwischen Ortslage und Gewerbegebiet sollte auf jeden Fall erhalten werden. Langfristig ist die Verlängerung der im Gewerbegebiet verlaufenden Hanns-Martin-Schleyer-Straße nach Norden mit Anschluss an die Römerstraße nördlich der Ortslage von Waltersweier geplant. Eine Siedlungserweiterung nach Osten ist daher nicht möglich.

2004 zählte Waltersweier 1.154 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 1.558 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Waltersweier der städtische Kindergarten mit 50 Plätzen zur Verfügung. Der Kindergarten wird derzeit ergänzend für den überörtlichen Bedarf im Bereich der Betreuung 1-2-jähriger Kinder genutzt und ist auf dieser Basis im Bestand nicht gefährdet.

Hinsichtlich der Grund- und Hauptschule ist Waltersweier dem Bezirk der Grund- und Hauptschule in Weier zugeordnet, ein eigener Grundschulstandort ist in Waltersweier nicht vorhanden.

2 Allgemeine Konzeption

Die Überlegungen zur zukünftigen Siedlungserweiterung konzentrieren sich auf den nordwestlichen und südwestlichen Bereich der Ortslage.

Auf Antrag von Waltersweier wird die derzeit im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche 1.8.2 'Spitalbühnd' bis auf eine Bauzeile entlang der einseitig bebauten Freihofstraße reduziert. Dafür wird die nördlich angrenzende Flächenausweisung 1.8.4 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hintergrund dieses Flächentausches sind bessere Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung (Anschluss an die Weierstraße). Die eventuelle Bildung von Teilabschnitten ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung festzulegen und unabhängig von der im FNP dargestellten Flächen-Nummerierung, die sich aus dem Planungsprozess des FNP ergeben hat, zu sehen.

Als weiterer Entwicklungsschwerpunkt wird der südwestliche Bereich mit den Flächen 1.8.3 + 1.8.5 gesehen. Auch hier wäre zur Entlastung bestehender Wohngebiete eine parallele Straßenführung mit Anschluss an die Gottswaldstraße möglich. Aus Bedarfsgründen müssen beide Flächen im derzeitigen Verfahren zurückgestellt werden. Als langfristige Entwicklungsperspektive, die über den Zeithorizont der vorliegenden Flächennutzungsplanung hinausgeht, ist zunächst die Fläche 1.8.3 zu sehen, die gegenüber 1.8.5 aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher weniger kritisch zu bewerten ist. Dementsprechend ist die Fläche 1.8.3 in der Übersichtskarte M 1:20.000, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, als Potenzialfläche dargestellt.

Mit den vorliegenden Flächenausweisungen füllt Waltersweier seine Rolle als Siedlungsbereich und Ergänzungsstandort für die Kernstadt aus. Sie können außerdem dazu beitragen, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ort zu stärken. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre muss beobachtet werden, gegebenenfalls sind hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur auch Verbundlösungen mit Bühl/Weier 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)										
1.8.1	W	B-Plan	Rain	komplett aufgefüllt					0	
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									0	
Zwischensumme FNP - Reserve				keine FNP-Reserven					--	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									0	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.8.2	W	FNP	Spitalbühnd	3,12	117	gelb	grün	I	0,67	15
1.8.3 ²	W	Antrag	Auf der Ritt	5,02	127	gelb	grün	III	entfällt	0
1.8.4	W	Antrag	Erweiterung Spitalbühnd	4,03	93	gelb	gelb	II	4,03	93
1.8.5 ¹	W	Antrag	Am Bannweg	3,36	77	gelb	gelb	entfällt	--	0
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									108	

- * 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 1.8.5 entfällt aus Bedarfsgründen, ist jedoch als langfristige Entwicklungsperspektive, die über den Zeithorizont der vorliegenden F-Planung hinaus geht, zu werten
2 1.8.3 wurde aus Bedarfsgründen zurückgestellt: die Fläche wird nicht weiter ausgewiesen, sie ist jedoch als langfristiges Entwicklungspotential zu werten

Spitalbühnd

Nr. 1.8.2

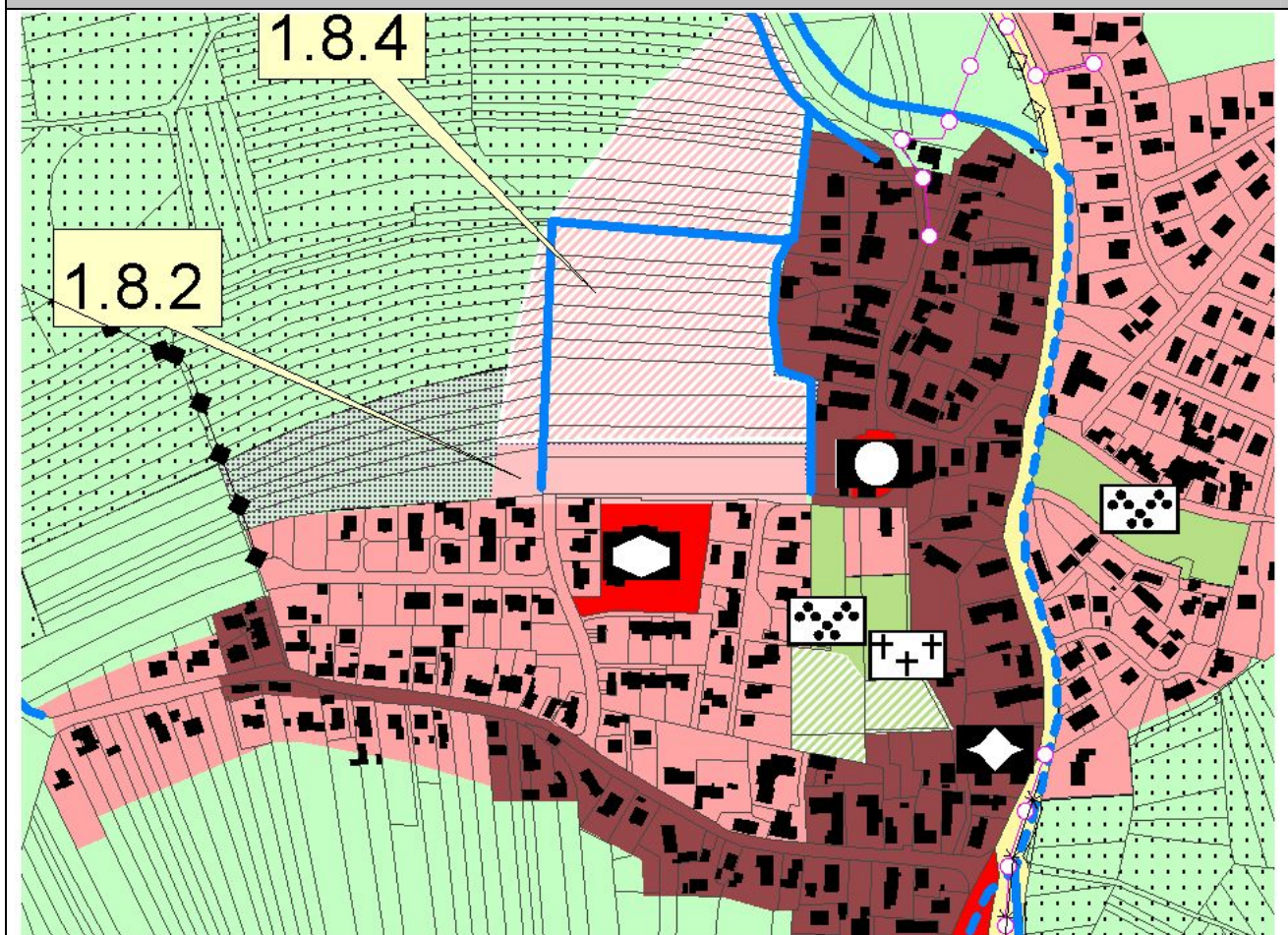
Stadt Offenburg / Waltersweiler

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	3,12 ha (bei Reduzierung 0,67 ha)
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Baulandmodell ca. 117 WE (bei Reduzierung 15 WE)
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	geplante Wohnbaufläche und Landwirtschaft (Reduzierung der Fläche s.o.)
Planstand	FNP-Reserve

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Spitalbühnd

Nr. 1.8.2

Stadt Offenburg / Waltersweiler

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Archäologische Denkmale: Auf dem unmittelbar westlich anschließenden Gelände deuten Luftbilder auf überpflügte Grabhügel hin.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung über das örtliche Straßennetz an die übergeordnete Römerstraße; die Entwicklung der Fläche führt zu einer erheblichen Belastung bereits bestehender Wohnstraßen; schlechte ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	(Reduzierung auf eine Baureihe entlang einseitig bebauten Freihofstraße)	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 50 – 150 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	In der reduzierten Abgrenzung stellt die Fläche eine Abrundung an der bisher einseitig bebauten Freihofstraße dar.	
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: <ul style="list-style-type: none">- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase- Erhalt des Grabens Spitalbühnd, Einhaltung der Gewässer-randstreifen- Erhalt der Baumreihe an der Freihofstraße Hinweise zur Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none">- Eingriffe in den Gehölzbestand, den Graben und den Boden-Wasserhaushalt sind zu kompensieren.	

Spitalbühnd

Nr. 1.8.2

Stadt Offenburg / Waltersweier

Gesamtbewertung	<p>Insgesamt bietet sich dieser Bereich zur Abrundung der Ortslage im Nordwesten an. Allerdings kann es bei Bebauung der bisher im FNP ausgewiesenen Fläche zu einer verstärkten Belastung des bestehenden Ortsstraßennetzes kommen, das dafür in der derzeitigen Ausformung nicht ausreichend ausgelegt ist.</p> <p>Dies war Anlass für eine gesamtkonzeptionelle Überlegung zur Weiterentwicklung der Siedlungsflächen mit dem Ergebnis die bisherige Baufläche auf eine Baureihe entlang der einseitig bebauten Freihofstraße zu reduzieren. Dafür soll die Flächenausweisung 1.8.4 in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, bei deren Erschließung eine zusätzliche Anbindung an die Weierstraße erfolgen soll, um eine zusätzliche Belastung des bestehenden Ortsstraßennetz für die neuen Wohnbaugebiete zu vermeiden.</p> <p>Die eventuelle Bildung von Teilabschnitten ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung festzulegen und unabhängig von der im FNP dargestellten Flächen-Nummerierung, die sich aus dem Planungsprozess des FNP ergeben hat, zu sehen.</p>	Rangfolge: I
------------------------	--	-------------------------------

Erweiterung Spitalbühd

Nr. 1.8.4

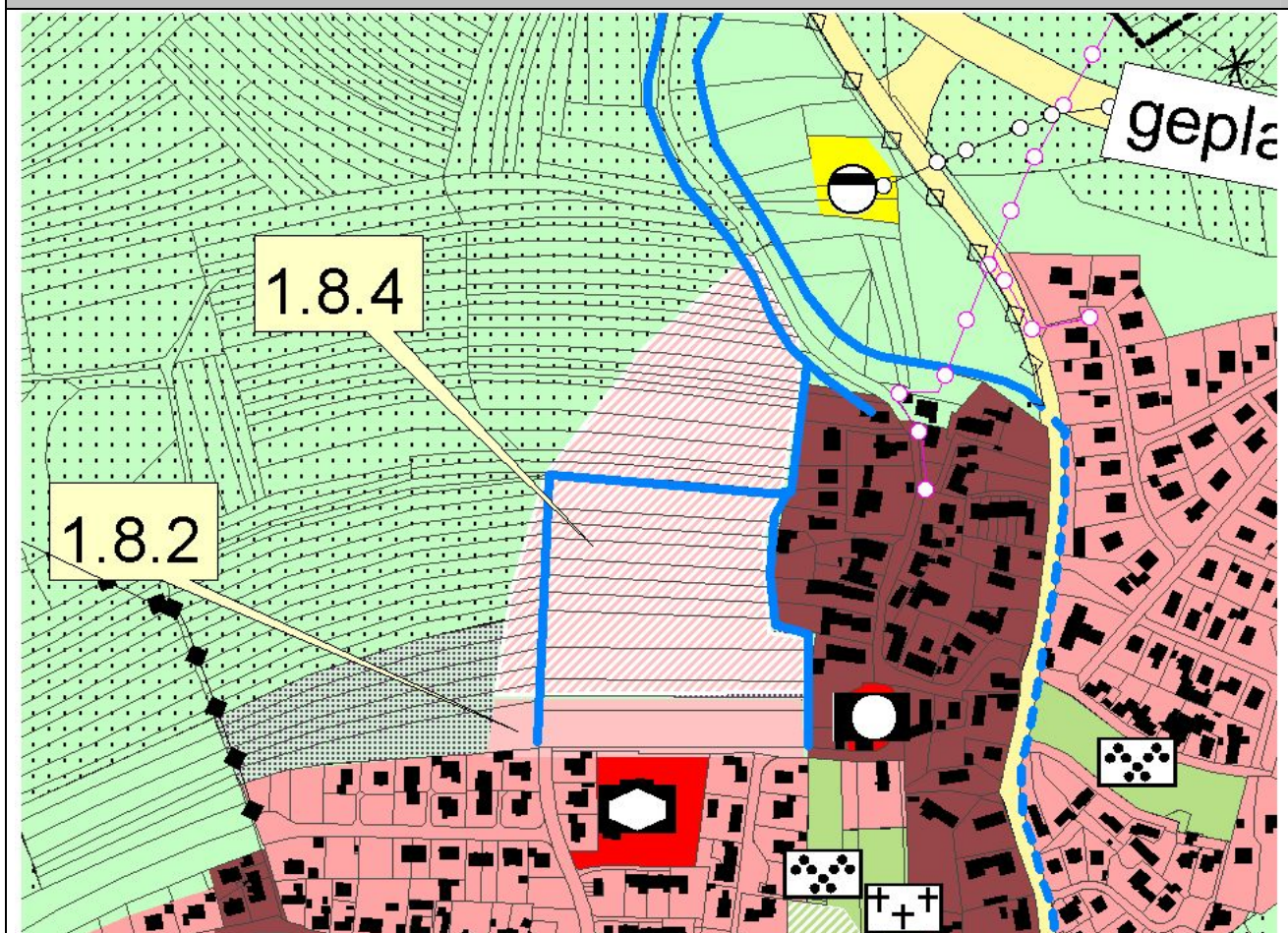
Stadt Offenburg / Waltersweiler

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	4,30 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Dichtezone I ca. 99 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	--

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung Spitalbühnd

Nr. 1.8.4

Stadt Offenburg / Waltersweiler

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Archäologische Denkmale: Auf dem unmittelbar westlich anschließenden Gelände deuten Luftbilder auf überpflügte Grabhügel hin.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	im Zusammenhang mit Erschließung dieser Fläche soll eine neue Anbindung des Ortsstraßennetzes an die Weierstraße vorgesehen werden; unzureichende ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	im Hinblick auf die vorgesehene neue Anbindung Weierstraße nicht sinnvoll	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 150 – 250 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eingrünung des 'neuen' Ortsrandes erforderlich, Berücksichtigung des Grabensystems soweit möglich	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none">- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase- Integration und Aufwertung der Gräben im Gebiet, Einhalten der Gewässerrandstreifen- Ausgestaltung des neuen Ortsrandes zur Integration des Gebietes in die Landschaft Hinweise zur Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none">- Eingriffe in die Grabenstrukturen sowie den Boden-Wasserhaushalt und die Wirtschaftswiese mittlerer Standorte sind zu kompensieren.	

Erweiterung Spitalbühnd

Nr. 1.8.4

Stadt Offenburg / Waltersweier

Gesamtbewertung	<p>Im Hinblick auf die vorgesehene Gesamtkonzeption hinsichtlich der Verkehrsführung wird die Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan als mittelfristige Perspektive empfohlen. Einer Siedlungserweiterung in dem vorgesehenen Bereich, nordwestlich der Ortslage, stehen keine grundlegenden Konflikte entgegen.</p> <p>Die eventuelle Bildung von Teilabschnitten ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung festzulegen und unabhängig von der im FNP dargestellten Flächen-Nummerierung, die sich aus dem Planungsprozess des FNP ergeben hat, zu sehen.</p>	Rang- folge: II
------------------------	--	--------------------------------

Auf der Ritt

Nr. 1.8.3

Stadt Offenburg / Waltersweier

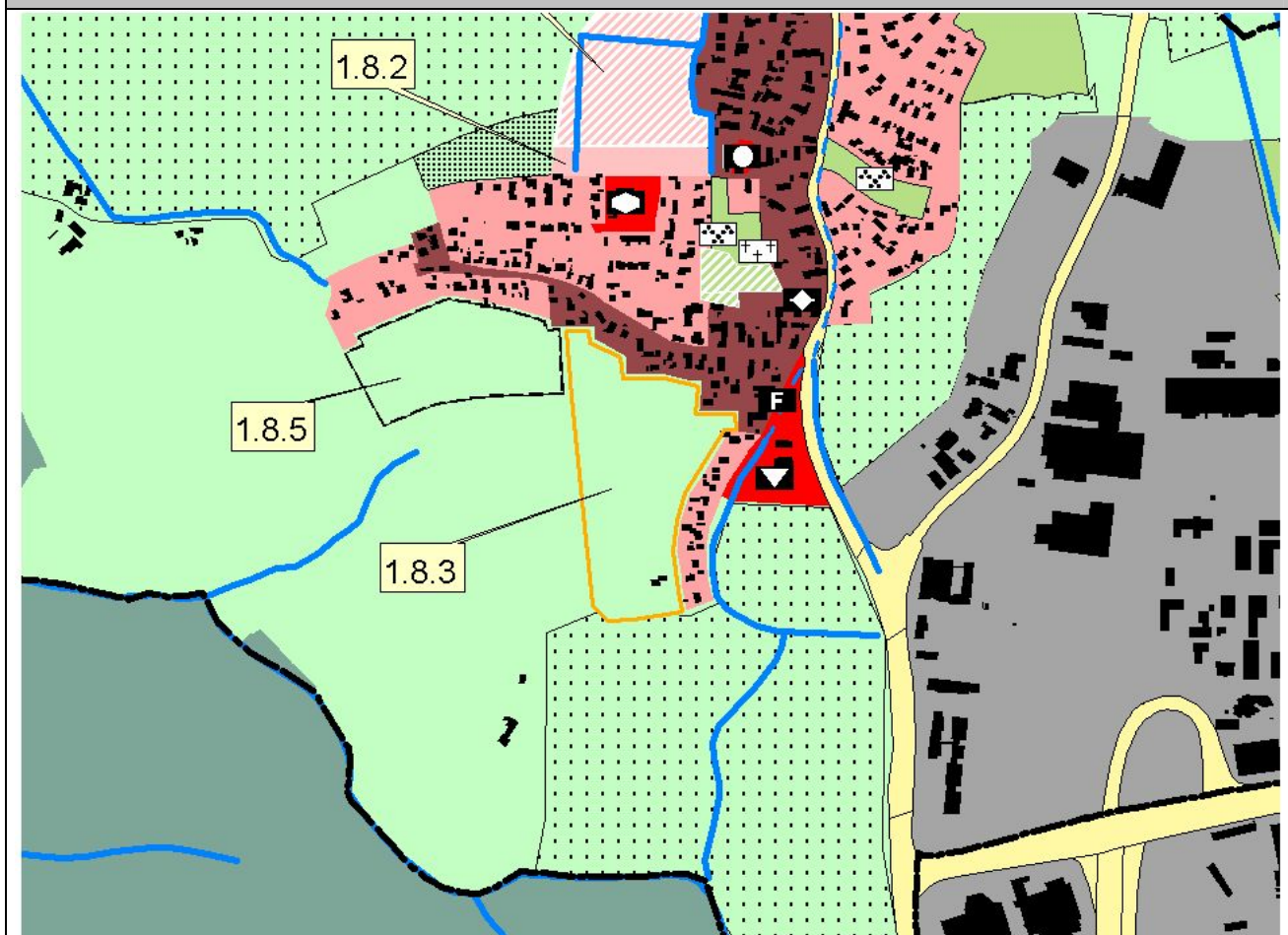
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	5,02 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	115 WE (23 WE/ha gemäß Dichtezone I)
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Landwirtschaft
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Auf der Ritt	Nr. 1.8.3
Stadt Offenburg / Waltersweiler	Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Linden- und an die Gottswaldstraße mit paralleler Straßenführung zur Lindenstraße, dadurch kaum zusätzliche Belastung des Ortsstraßennetzes	
Abschnittsbildung	möglich, ist jedoch anhand konkreter Planungen und der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer zu prüfen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 450 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eingrünung des 'neuen' Ortsrandes erforderlich	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Auf der Ritt	Nr. 1.8.3
Stadt Offenburg / Waltersweiler	Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (Fläche 1.8.3: bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - aufgelockerte Bebauung (Abstand zwischen den Häusern > Haushöhen) um die Durchlüftung der angrenzenden Gebiete zu gewährleisten - Erhalt der (sehr) hochwertigen Streuobstbestände - Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung insbesondere während der Bauphase - Fläche 1.8.3: Reduzierung der Fläche im südlichen Bereich um Eingriffe in die Böden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation und die sehr hochwertigen Streuobstbestände zu vermeiden (Erschließung?) - Fläche 1.8.5: Reduzierung der Fläche im westlichen und südlichen Bereich, um einen Puffer zu den sehr hochwertigen westlich gelegenen Landschaftsräumen zu erhalten und sehr hochwertige Grünland- und Streuobstbestände zu erhalten <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Eingriffe in die Streuobstbestände, das Grünland sowie hochwertige Gehölzstrukturen und die Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt sowie die Eingriffe in Böden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation sind zu kompensieren. 	
Gesamtbewertung	<p>Einer Siedlungserweiterung in dem vorgesehenen Bereich, südwestlich der Ortslage, stehen keine grundlegenden Konflikte entgegen. Gegenüber der Flächenerweiterungen im Nordwesten ist die Entwicklung des südwestlichen Standorts jedoch nachrangig zu sehen, da im Nordwesten die Gesamtkonzeption bzgl. der geplanten Verkehrsführung mittelfristig eher verwirklicht werden kann.</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>	Rang- folge: III