

## **1 Grundlagen**

Weier ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Naturräumlich ist Weier der Niederungszone zuzuordnen.

Der historische Ortskern liegt im östlichen Bereich der Ortslage und wird hier vom Verlauf der Kinzig beschränkt. Im Westen bildet derzeit die von Waltersweier kommende Römerstraße die Grenze der Siedlungsentwicklung.

Eine Siedlungsentwicklung nach Norden, über das bestehende Wohnbaugebiet 'Alme' hinaus, ist aufgrund des dort vorhandenen großflächigen Biotops 'Nasswiese Alme' (geschützt nach § 32 NatSchG) nicht möglich.

Im Süden besteht mit der Fläche 1.9.2 'Obere Matten' eine weitere Baulandreserve. Es besteht seit 1997 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der aus verschiedenen Gründen bisher nicht umgesetzt werden konnte.

2004 zählte Weier 1.534 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 1.934 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Weier der städtische Kindergarten mit 69 Plätzen zur Verfügung. Der Kindergarten wird im Verbund mit dem städtischen Kindergarten in Bühl geführt, was ein flexibleres Betreuungsangebot hinsichtlich der Öffnungszeiten ermöglicht. Insgesamt weist der Standort Bühl / Weier derzeit eine gute Belegung auf.

In Weier besteht eine Grund- und Hauptschule. Die Grundschule wird im Verbund mit der Grundschule in Bühl geführt und nimmt auch die Grundschüler von Waltersweier auf. Die Hauptschule wird zudem von den Schülern aus Bühl, Griesheim und Waltersweier besucht.

## **2 Allgemeine Konzeption**

Weiterhin liegt bereits seit 1987 der rechtskräftige Bebauungsplan 'Obere Matten' (Fläche 1.9.2) vor, der jedoch noch nicht umgesetzt werden konnte. Aufgrund der Feuchtwiesen und des Bachlaufes, der nach der vorliegenden Bebauungsplanung verlegt werden soll, wird die Fläche aus Sicht der Landschaftsplanung als sehr konfliktreiches Gebiet bewertet. Daher wird eine Reduzierung der Fläche empfohlen, so dass der bestehende Grabenverlauf beibehalten werden kann (Reduzierung von rd. 8,6 ha auf 3,3 ha).

Die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind gerade auch aufgrund der bereits bestehenden Verbundlösungen als gesichert anzusehen.

### 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)										
1.9.1	W	B-Plan	Alme	komplett aufgefüllt					0	
1.9.3	M	AS	Hubertusstraße (GE, Misch)	--	4	--		I	--	4
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									4	
Zwischensumme FNP - Reserve				keine FNP-Reserven					--	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									4	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.9.2 <sup>1</sup>	W	B-Plan	BP Obere Matten	8,57	138	rot	gelb	II	3,29	76
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									76	

- \* 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 1.9.2 nach Reduzierung: Geeignetes Gebiet

**Obere Matten**

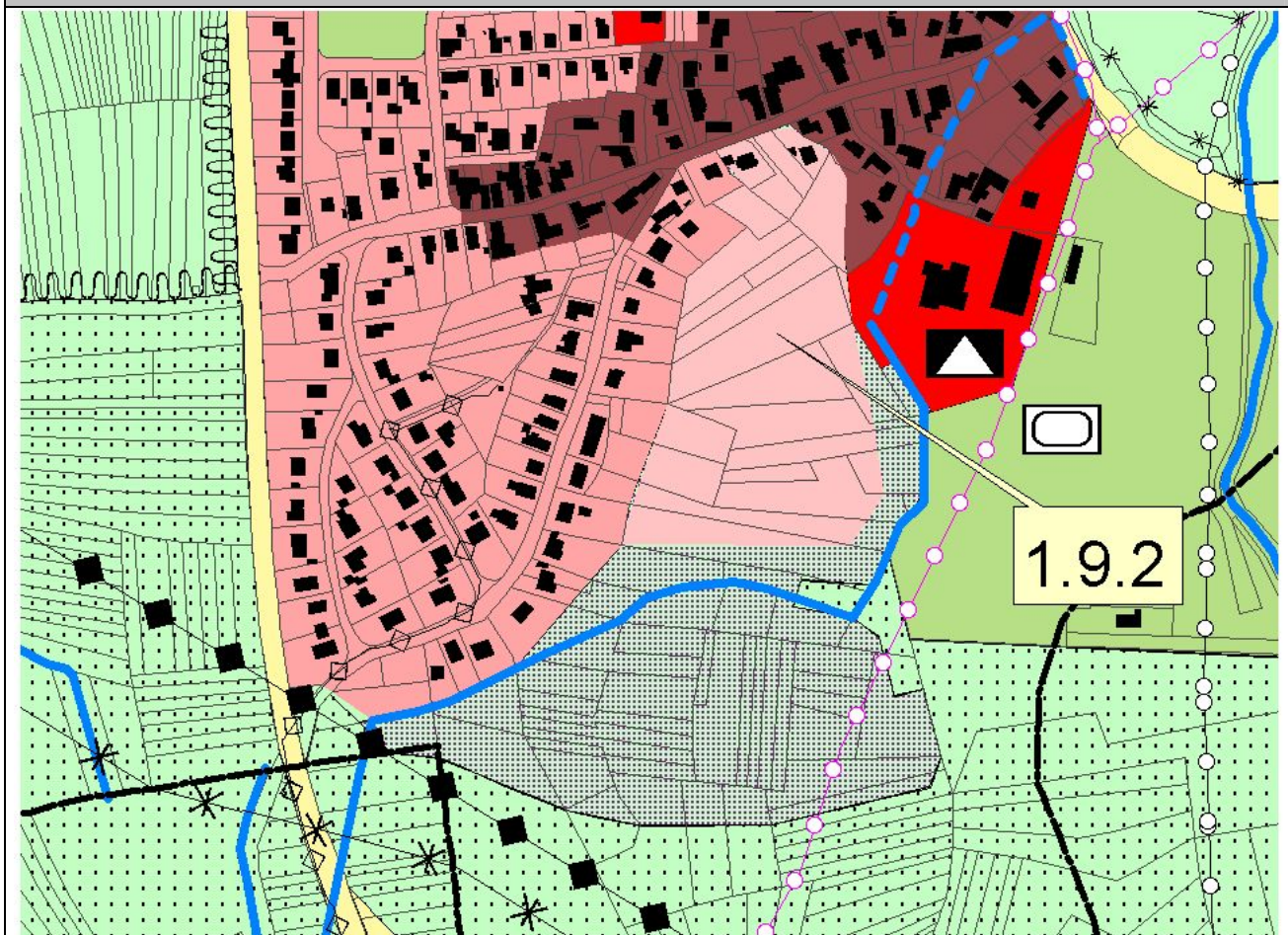
**Nr. 1.9.2**

**Stadt Offenburg / Weier**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	bisher 8,57 ha (im Baulandmodell mit 7,4 ha angesetzt) künftige Reduzierung auf 3,29 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	bisher gemäß Baulandmodell ca. 138 WE bei Reduzierung 76 WE (bei 23 WE/ha gemäß Dichtezone I)
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	geplante Wohnbaufläche und Landwirtschaft (Reduzierung der Fläche)
Planstand	rechtskräftiger Bebauungsplan seit 1987

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

**M 1: 5.000**



**Obere Matten**

**Nr. 1.9.2**

**Stadt Offenburg / Weier**

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen tw. Regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Anbindung sowohl an die Dorfstraße als auch an die Sommerstraße (auf Höhe der Sternenstraße) vor	
Abschnittsbildung	Bildung eines nördlichen 1. BA und südlichen 2.BA vorstellbar	
Belastungen	110 kV-Leitung am südlichen Gebietsrand	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 150 – 450 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarf, Grünfläche (Sportanlagen), Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Gemäß rechtskräftigem B-Plan war bei vollständiger Bebauung entsprechend der bisherigen Abgrenzung die Verlegung des bestehenden Wassergrabens vorgesehen. Damit würde man eine derzeit bestehende natürliche Siedlungsbegrenzung aufgeben und erheblich in ökologisch wertvolle Feuchtstandorte eingreifen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

**Obere Matten**

**Nr. 1.9.2**

**Stadt Offenburg / Weier**

<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
Einstufung	sehr konfliktreiches Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Fläche: Maximale Erweiterung des Gebietes bis zum Graben Obere Matten (Einhaltung eines großräumigen Gewässerrandstreifens, evtl. Renaturierungsmaßnahmen),</li> <li>- Erhalt der hochwertigen Biotope (vereinzelt Grünlandbereiche sowie ein Streuobstbestand) im Gebiet</li> <li>- Bei den Erdarbeiten ist auf einen besonderen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen zu achten</li> <li>- Struktureiche Ausgestaltung des Gebietes als Übergang und Zugang zur freien Landschaft für die Feierabend- und Wochenenderholung</li> </ul> <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt und den Eingriffen in die Grabenstrukturen sowie die hochwertigen Biotopstrukturen.</li> <li>- Zur Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungseignung ist eine harmonische Integration des Gebietes in die Umgebung zu erreichen.</li> </ul>	
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>In Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Bewertung der Fläche als sehr konfliktreiches Gebiet und der Tatsache, dass der bereits seit 1987 rechtskräftige B-Plan bisher nicht umgesetzt werden konnte, wird die Reduzierung der Fläche auf den nördlichen Teilabschnitt empfohlen (3,29 ha). Der bestehende Graben könnte dann in seinem bisherigen Verlauf beibehalten und als Eingrünung der Ortslage aufgewertet werden.</p> <p>Zur Ortslage von Waltersweier bleibt zudem ein deutlich ausgeprägter Freiraum als Zäsur erhalten.</p>	<p><b>Rangfolge:</b> <b>II</b></p>