



STADT OFFENBURG



ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT WALTERSWEIER



Stadt Offenburg
Ortsentwicklungskonzept Waltersweier

Auftraggeber:

Stadt Offenburg
Vertreten durch:
Fachbereich 5 - Planen, Hochbau, Umwelt
Wilhelmstraße 12
77652 Offenburg

Bearbeitung:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 – 0
F 0711. 257 87 06
info@wick-partner.de

Oktober 2008

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	4
1.1 Ziel: Perspektive der Ortsentwicklung	4
1.2 Anlass	4
1.3 Vorgehensweise	4
2. Bestandsuntersuchung	6
2.1 Lage im Raum	6
2.1.1 Lage und Anbindung	6
2.1.2 Landschaftsraum	7
2.1.3 Stadtstruktur Offenburg	7
2.1.4 Der Ort Waltersweier	7
2.2 Historische Entwicklung	8
2.2.1 Historische Entwicklung Waltersweier	9
2.3 Übergeordnete Planungen und Untersuchungen	10
2.3.1 Regionalplan (RVSO 1995) und Landesentwicklungsplan (2002)	10
2.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	11
2.3.3 Bebauungsplanung	14
2.3.4 GMA-Einzelhandelsanalyse 2007	15
2.3.5 Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans Offenburg 2020	16
2.3.6 Lärmaktionsplanung	16
2.4 Bevölkerungsentwicklung	17
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung in Offenburg nach Statistischem Landesamt	17
2.4.2 Bevölkerungsprognose für Offenburg nach Statistischem Landesamt	18
2.4.3 Bevölkerungsprognose für Offenburg durch Häusser	20
2.4.4 Bevölkerungsentwicklung in Waltersweier durch Häusser	21
2.4.5 Bevölkerungsprognose für Waltersweier durch Häusser	22
2.5 Beschäftigungsentwicklung	23
2.5.1 Beschäftigungsentwicklung 1990-2007	23
2.5.2 Gewerbliche Hauptprägung / Hauptarbeitgeber	24
2.5.3 Zukünftige Beschäftigungsentwicklung	25
2.6 Analyse der Siedlungsstruktur	26
2.6.1 Siedlungsstruktur	26
2.6.2 Baustruktur	27
2.6.3 Freiraumstruktur	28
2.6.4 Wege und Vernetzung	28
2.6.5 Öffentlicher Raum	29
2.6.6 Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen	30
2.6.7 Grundversorgung	31
2.7 Zusammenfassung der Analyse	31
2.7.1 Stärken-Schwächen-Analyse	31
2.8 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	33

3. Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potentials	35
3.1 Innerörtliches Entwicklungs- und Aktivierungspotenzial	35
3.1.1 Nachverdichtungspotenzial	35
3.1.2 Freie Baugrundstücke	35
3.1.3 Umnutzungspotenzial im Bestand	35
3.1.4 Leerstände	36
3.1.5 Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan	36
3.2 Ermittlung der Flächenkapazitäten	36
3.3 Bewertung der vorhandenen Flächenkapazitäten	37
3.3.1 Bewertung der Flächenpotenziale im Innenbereich	37
3.3.2 Bewertung der Wohnbauausweisungen im Außenbereich	37
3.3.3 Reduzierung der Außen- durch Innenentwicklung	38
4. Abschätzung des Flächenbedarfs	39
4.1 Entwicklung der Flächeninanspruchnahme von 2001 bis 2008	39
4.2 Darstellung des zukünftigen Flächenbedarfes	39
4.2.1 Dezentrale Siedlungsentwicklung in Offenburg	40
4.2.2 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen in Offenburg durch den Flächen-nutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf)	40
4.2.3 Unterschiedliche Bevölkerungsprognosen zur Bedarfsermittlung	41
4.2.4 Zusammenfassung Flächenbedarf	41
5. Entwicklungskonzept	42
5.1 Ziel: Stärkung der Innenentwicklung in Waltersweier	42
5.2 Leitbild: Waltersweier – Heimat mit Flair	42
5.3 Das Leitbild in Handlungsfeldern	43
5.3.1 Gestaltung einer Ortsmitte	43
5.3.2 Aufwertung des Straßen- und Wegenetzes	43
5.3.3 Innenentwicklung	44
5.3.4 Zusammenleben von Jung und Alt	44
5.3.5 Bezug zum Natur- und Landschaftsraum	44
5.3.6 Ortsübergreifende Initiativen	45
6. Rahmenplan	45
6.1 Baustruktur	45
6.2 Nutzung	46
6.3 Freiräume	46
6.4 Erschließung	47
7. Maßnahmenplan zur Umsetzung des Leitbildes	48
8. Quellen	49
Plananhang	

1. Anlass und Ziel

1.1 Ziel: Perspektive der Ortsentwicklung

Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine nachhaltige und ganzheitliche Planung der langfristigen Entwicklung von Waltersweiler.

Das Ortsentwicklungskonzept setzt sich zusammen aus einem räumlichen Leitbild, das räumliche Zusammenhänge als Zielvorstellung der zukünftigen Entwicklung von Waltersweiler darstellt. Daneben werden die Maßnahmen und Projekte, die der Umsetzung des Leitbildes dienen, in einem Maßnahmenplan und einer Projektliste dargestellt.

Darüber hinaus soll ein Rahmenplan als räumlich-konzeptioneller Gestaltungsplan die Maßnahmen ausformulieren und als Grundlage für die kommunalpolitische Abwägungen und Entscheidungen sowie als Orientierung für private Vorhaben dienen. In dieser Broschüre sind die Ergebnisse zusammenfassend erläutert.

1.2 Anlass

Neben der Darstellung einer planerischen Perspektive werden im Ortsentwicklungskonzept einzelne Entwicklungsmaßnahmen im Gesamtzusammenhang dargestellt. Es dient damit auch als Grundlage zur Antragsstellung für Förderprogramme.

Zeitpunkt zur Erstellung des vorliegenden Ortsentwicklungskonzeptes ist die Antragsstellung im Förderprogramm ELR (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum). Für eine Teilnahme an diesem Förderprogramm ist ein Entwicklungskonzept eine notwendige Voraussetzung.

1.3 Vorgehensweise

Das Ortsteilentwicklungskonzept Waltersweiler wurde in einem ganzheitlichen, integrativen Arbeitsprozess entwickelt.

Bestandsaufnahme

In einer ersten Phase wurde in Waltersweiler eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Neben Ortsbegehungen und Gesprächen vor Ort gehörte dazu auch die Auswertung von übergeordneten Planungen, Konzepten und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und ergänzenden Unterlagen.

Bürgerbeteiligung

Parallel dazu wurde in Waltersweiler eine Bürgerbeteiligung in zwei Phasen durchgeführt. Ziel war es, die Bürger aktiv in die Erstellung des Entwicklungskonzeptes ihrer Ortschaft einzubinden, Problemstellungen zu definieren und gemeinsam Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Die Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und Bürgerbeteiligung wurden in der Analysephase zusammengeführt und ausgewertet um daraus ein Leitbild für den Ort zu entwickeln.

Leitbild	Das Leitbild für die Ortsentwicklung Waltersweier setzt sich aus 5 Handlungsfeldern zusammen, welche das übergeordnete Entwicklungsziel für Waltersweier ausdifferenzieren. Aus den Handlungsfeldern wurden für Waltersweier konkrete Maßnahmenvorschläge abgeleitet und beschrieben.
Maßnahmenvorschläge	Diese Maßnahmenvorschläge wurden als Projekte in einem Katalog gesammelt, der im weiteren Verfahren um die Priorisierung der Maßnahmen und einzelner Kostenansätze ergänzt wird.
Rahmenplan	<p>Als räumlich konzeptioneller Gestaltungsplan vereinigt der Rahmenplan die Maßnahmen im Gesamtzusammenhang. Neben den städtebaulichen Belangen sind die Anforderungen und Planungsziele zum Verkehr, zu Grün- und Freiräumen und zum Sozialen integriert dargestellt.</p> <p>Der Rahmenplan stellt eine Entwicklungsperspektive für Waltersweier dar und soll als Grundlage für kommunalpolitische Abwägungen und Entscheidungen dienen. Er ermöglicht gleichermaßen die Orientierung für private Vorhaben und Investitionen. Der Rahmenplan ist nicht statisch und kann je derzeit geänderten Rahmenbedingungen angepasst und entsprechend neuen Anforderungen fortgeschrieben werden.</p>

2. Bestandsuntersuchung

2.1 Lage im Raum

2.1.1 Lage und Anbindung

Offenburg liegt im Westen Baden-Württembergs in der Rheinebene, nahe der französischen Grenze und ungefähr 20 km südöstlich von Straßburg. Die nächst größeren deutschen Städte sind Karlsruhe (ca. 65 km nördlich) und Freiburg (ca. 55 km südlich). Im Osten wird die Stadt vom Mittleren Schwarzwald begrenzt.

Offenburg ist über die Bundesautobahn 5 (Basel - Frankfurt/Main) direkt an das europäische Fernstraßennetz angebunden.

Die Bundesstraßen 3 (Südwesten nach Nordosten) und 33 (Südosten nach Nordwesten) vernetzen die Stadt mit der Region.

Durch den ICE-Bahnhof ist Offenburg ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn an der Rheintalstrecke. Zusätzlich finden sich hier eine Zugverbindung nach Frankreich sowie der Ausgangspunkt der Schwarzwaldbahn.

Der Ort Waltersweiler liegt nordwestlich der Kernstadt in einem dicht besiedelten Landschaftsraum. Die Stadt Offenburg sowie die Nachbarortschaften Weier und Bühl liegen in weniger als einem Kilometer Entfernung.

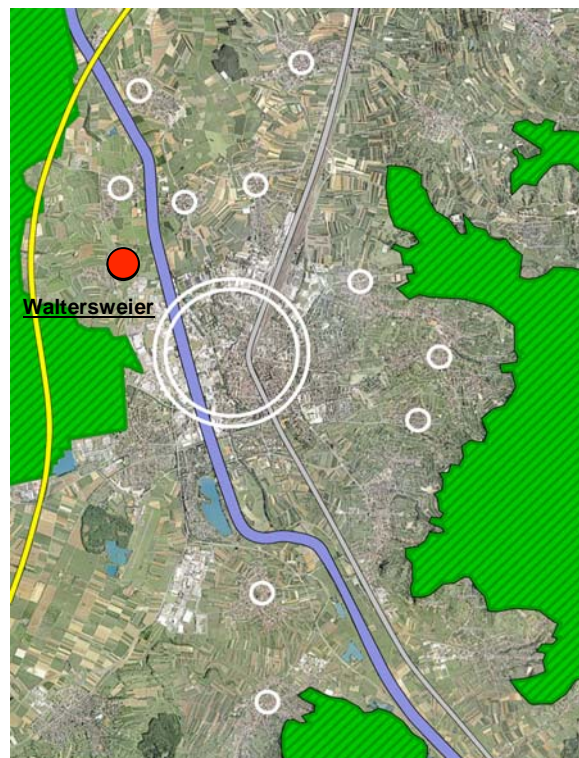


Abb.: Einordnung im Raum

2.1.2 Landschaftsraum

Die Stadt Offenburg liegt an der Mündung des Kinzigtals in den Rheingraben. Die Kinzig betritt vom Schwarzwald kommend im Südosten unweit des Stadtteils Elgersweiler das Stadtgebiet, durchfließt dann in nördliche Richtung die Offenburger Kernstadt, dann zwischen den Stadtteilen Weier und Bühl hindurch, um es dann westlich des Stadtteils Griesheim im Nordwesten in Richtung Rhein wieder zu verlassen.

Im Osten bilden die Ausläufer des Mittleren Schwarzwaldes mit dessen Rebhängen die natürlichen Grenzen der Stadt.

Im Südwesten erstrecken sich Obstwiesen in der Rheinebene.

Westlich der Stadt liegt der Stadtwald, der mit dem nördlich anschließenden Gottswald einen weiteren attraktiven Naherholungsraum bildet.

Waltersweiler gehört zu den sogenannten Gottswaldgemeinden, die nördwestlich der Kernstadt am Gottswald gelegen sind.

Das Siedlungsgefüge ist durch zwei Bereiche geprägt, die durch einen schmalen landwirtschaftlich genutzten Streifen voneinander getrennt sind. Zum einen der Siedlungsbereich mit Wohnnutzung und zum anderen das südöstlich gelegene Gewerbegebiet.

Der nördliche, westliche und südliche Gemarkungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

2.1.3 Stadtstruktur Offenburg

Seit dem 1. April 1956 ist Offenburg Große Kreisstadt und gleichzeitig größte Stadt des Ortenau-Kreises. Sie bildet nach dem Landesentwicklungsplan seit 1996 ein Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein. Derzeit zählt die Stadt fast 59.000 Einwohner.

Das Stadtgebiet Offenburgs gliedert sich in die Kernstadt, Hildboltsweiler, Uffhofen, Albersbösch und die im Rahmen der Gemeindereform der 1970er-Jahre eingegliederten Gemeinden und heutigen Stadtteile Bohlsbach, Bühl, Elgersweiler, Fessenbach, Griesheim, Rammersweiler, Waltersweiler, Weier, Windschlag, Zell-Weierbach und Zunsweiler.

2.1.4 Der Ort Waltersweiler

Nördlich der Kernstadt bilden die Orte Waltersweiler, Weier und Bühl eine ablesbare Ortsteilgruppe – als sogenannte Gottswaldgemeinden.

Waltersweiler ist über die Römerstraße an die Kernstadt Offenburg angebunden.

Das historische Ortszentrum von Waltersweiler befindet sich entlang der Römerstraße sowie an der Weier- und Gottswaldstraße.

Das weitere Siedlungswachstum hat sich einerseits von diesen Straßen aus in die Tiefe erstreckt und andererseits durch Neubaugebiete am östlichen Siedlungsrand sowie nördlich der Gottswaldstraße fortgesetzt.

Die zukünftigen Siedlungsflächen sind im Nord – bzw. Südwesten geplant.

Waltersweier ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Grünräumen umgeben.

Im Südosten schließt sich das Gewerbegebiet Waltersweier an, das durch eine Freiraumzäsur vom Wohnort abgesetzt ist.

Der Ortskern selbst dient jedoch überwiegend der Wohnnutzung, es gibt nur sehr wenige gewerbliche Nutzungen.



Abb.: Waltersweier - östlich die Kinzig, südöstlich das Gewerbegebiet

2.2

Historische Entwicklung

(Auszug aus www.offenburg.de)

Der Ursprung der Stadt Offenburg liegt wahrscheinlich in einer Marktsiedlung, die bereits vor 1100 entlang der heutigen "Lange Straße" entstanden ist. Die Siedlung bestand hauptsächlich innerhalb des Straßendreiecks Lange Straße, Klosterstraße und Kesselgasse. Nach der Erhebung zur Reichsstadt bildete sich ein zweiter Siedlungskern entlang der Hauptstraße und westlich davon.

1956 wurde Offenburg Große Kreisstadt. 1971 wurde durch die Gemeindegebietsreform die Eingliederung von elf ehemals selbständigen Gemeinden durch die Gemeindegebietsreform vollzogen – darunter auch Waltersweier.

Durch diese bedeutende Entwicklung wuchs die Offenburgers Bevölkerung von rund 33 000 auf über 50 000 Einwohner.
Die Gesamtstadt erhielt durch den Zusammenschluss wichtige Gemarkungsflächen, deren Nutzung die wirtschaftliche Entwicklung Offenburgs nachhaltig begünstigte.

2.2.1

Historische Entwicklung Waltersweier (Auszug aus der Ortschronik)

„Waltharis villare“ ist eine kirchliche Gründung wohl aus dem 6. Jahrhundert, der der „Freihof“ (durch die Immunität von Pflichten gegenüber der Staatsgewalt befreit) folgte.

Die Erstnennung im Jahre 777 verdankt Waltersweier dem Abt Fulrad vom Kloster Saint Denys bei Paris, Erzkaplan des Fränkischen Reiches unter Pippin III. und Karl dem Großen, dessen Testament in vierfacher Ausfertigung bis heute erhalten geblieben ist. Dorf und Freihof, fast tausend Jahre getrennt, kommen 1806 gemeinsam zu Baden.

Das Dorf gehörte innerhalb der Landvogtei Ortenau zu Vorderösterreich und zum Gericht Griesheim. Plündernde und zerstörende Heerscharen vieler Kriege und die bis 1947 immer wiederkehrenden Überschwemmungen durch die nahe vorbeifließende Kinzig bestimmten das schwere Leben der Waltersweierer.

Im Jahre 1952 war die Regulierung der Kinzig abgeschlossen und Dämme gebaut, so dass Waltersweier weitgehend vor weiteren Hochwassern bewahrt werden konnte.

Mit der zunehmenden Industrialisierung der nahe gelegenen Kreisstadt Offenburg wurde aus den meisten Bauern Nebenerwerbslandwirte und das Dorf entwickelte sich - besonders ab 1945 - zu einer ruhigen Wohngemeinde.

Seit der baden-württembergischen Gemeindereform von 1971 ist die Gemeinde Waltersweier ein Teil der Stadt Offenburg.



Abb.: Erste grafische Darstellung von Waltersweier aus dem Jahre 1761

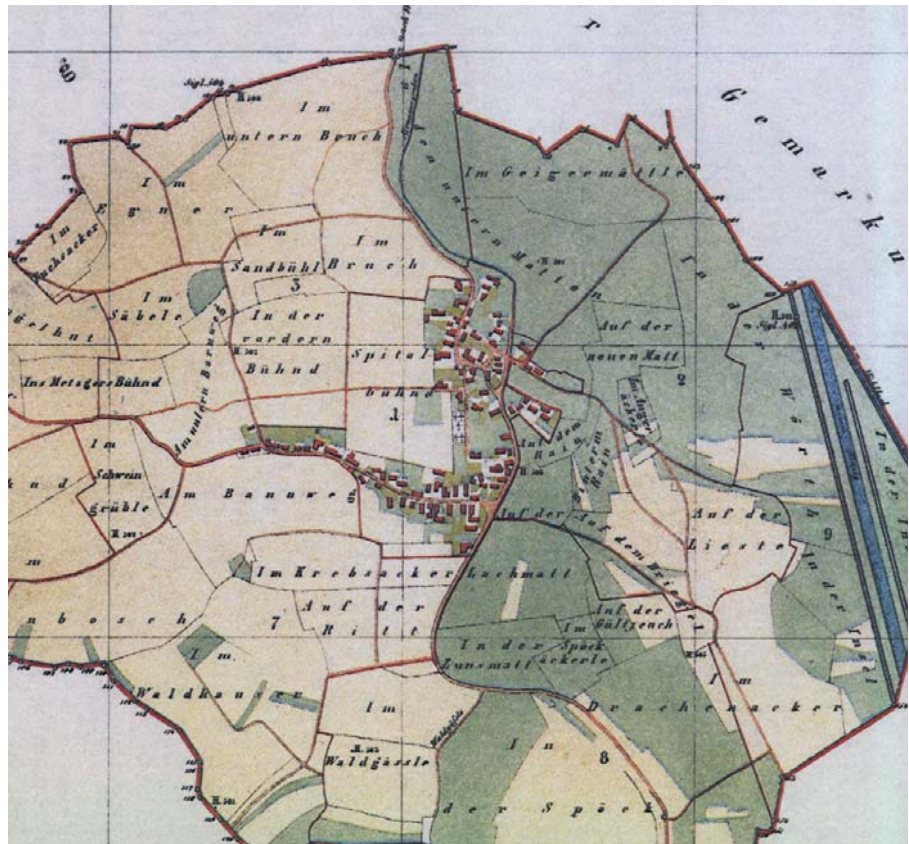


Abb.: Historischer Plan von Waltersweier (Jahr unbekannt)

2.3

Übergeordnete Planungen und Untersuchungen

2.3.1

Regionalplan (RVSO 1995) und Landesentwicklungsplan (2002)

Die Stadt Offenburg gehört zur Region Südlicher Oberrhein.

Sie liegt innerhalb des Verdichtungsgebietes Offenburg / Lahr / Kehl. Im

Regionalplan von 1995 ist Offenburg noch als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums enthalten. Im Landesentwicklungsplan 2002 ist die Stadt als Oberzentrum ausgewiesen.

Offenburg liegt am Kreuzungspunkt der beiden Landesentwicklungsachsen:

- Freiburg – Emmendingen – Lahr – Offenburg – Achern – Bühl
- (Strasbourg) – Kehl – Offenburg – Haslach/Hausach/Wolfach – Villingen-Schwenningen.

An ihnen liegen die Kernstadt Offenburg sowie die Orte Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier, die folglich als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. (Plansatz 2.3.1 Regionalplan)

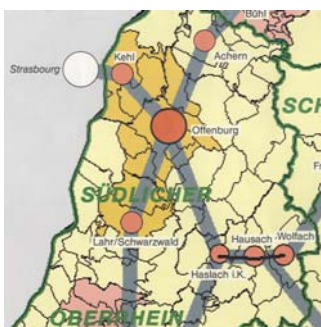


Abb.: Ausschnitt aus der
Raumstrukturkarte,
Landesentwicklungsplan
2002 Baden-Württemberg

Offenburg ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen mit industriellen und gewerblichen Entwicklungen größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes (Industrie- und Gewerbevorsorgezone) ausgewiesen.

Im Regionalplan sind Regionale Grünzüge in der Rheinebene und im Rheinhügelland (Vorbergzone) ausgewiesen. Der Stadtwald und der Gottswald sind Teil des Regionalen Grünzuges und somit zusammenhängende Teile freier Landschaft, die ökologische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen (Plan-satz 3.1.1 Regionalplan).

Als Ziele der Trassen und Infrastrukturvorhaben sieht der Regionalplan u.a. für den Schienenverkehr den durchgehend viergleisigen Ausbau der Rheintallinie und den Ausbau der Strecke Straßburg – Appenweier, sodass sie die TGV – ICE Verknüpfung aufnehmen kann.

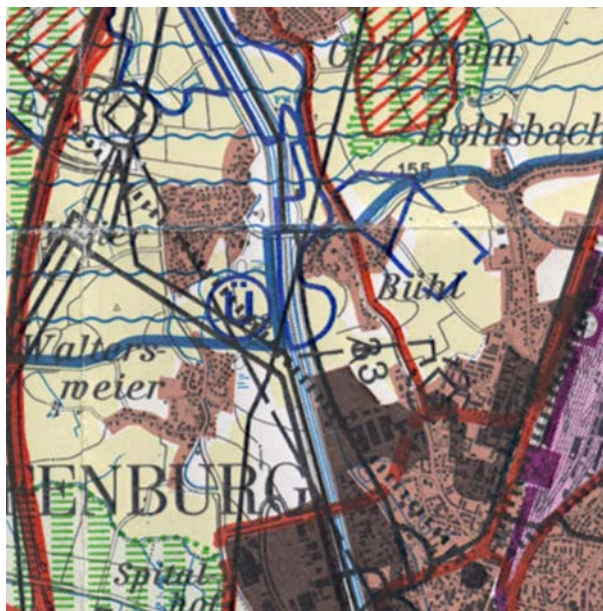


Abb.: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995

2.3.2

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, wirksam seit 1979, wurde mehrfach durch Änderungen weiterentwickelt. Derzeit wird er in einer Gesamtfortschreibung den städtebaulichen Anforderungen angepasst. Als Planungsgrundlage des Ortsentwicklungskonzepts liegt der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stadt Offenburg, Gemeinde Durbach, Gemeinde Hohberg, Gemeinde Ortenberg, Gemeinde Schutterwald) vom April 2008 zugrunde.

Hierin wird der Planungsraum der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in vier Teilbereichen (A-D) definiert. Dem Bereich A, der Kernstadt und kernstadtbezogenen Standorten, sind auch die Ortschaften Bühl, Bohnsbach, Waltersweier und Weier zugeordnet. Die Teilbereiche B bis D umfassen das restliche Stadtgebiet. Schwerpunkte der Entwicklung im Bereich A sind zent-

rale Infrastruktur- und Versorgungsangebote, Arbeitsplätze, Wohnstandorte unterschiedlicher Dichte und Standortqualitäten.

Besondere Bedeutung haben folgende Ziele für die Entwicklung:

- Nachverdichtung und Neunutzung von Brachflächen
- Sicherung des freien Zugangs zur Landschaft
- Entwicklung und Sicherung der Naherholungsfunktionen, insbesondere im Übergangsbereich des nördlichen Stadtrandes
- Sicherung der verbliebenen „Grünfinger-Strukturen“ zur östlich der Kernstadt gelegenen Vorbergzone
- Gestaltung und Aufwertung der Kinzig und des Mühlbachs als bedeutendes Naturelement in der Stadt und als Verbindung der westlichen Baugebiete mit der Stadt

Das Konzept der Landschaftsentwicklung sieht für die Kernstadt und kernstadtbezogenen Standorte die Sicherung und Stärkung des „Grünen Rings“ um Offenburg und der Kinzig als zentrale Freiraumachse sowie die Abgrenzung der Ortschaften nördlich von Offenburg und die Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlungsflächen und Landschaft vor.

Besondere Bedeutung haben folgende Ziele für die Entwicklung:

- Erhalt und Ausformung der Freibereiche zwischen Offenburg und den nördlich angrenzenden Gemeinden, um Naherholungsraum zu erhalten und die Zugänglichkeit der Landschaft zu gewährleisten
- Erhalt, Sicherung und Aufwertung der Grünverbindungen entlang der Gewässer aus der Vorbergzone, die in den Stadtbereich hineinragen, zum Erhalt der Grünverbindungen und zur Gewährleistung der Durchlüftung des Gebiets
- Gestaltung und Aufwertung der Kinzig und des Mühlbachs als bedeutende Naturelemente und zentrale Freiraumachse (u.a. für die Grundwasserneubildung)
- Stärkung der ökologisch und für den Artenschutz sehr bedeutsamen Kammbachsenke u.a. durch weitere Nutzungsextensivierung in diesem Bereich
- Erhalt und Sicherung der landwirtschaftlichen Flur insbesondere im Bereich der sehr hochwertigen Böden im Norden von Offenburg

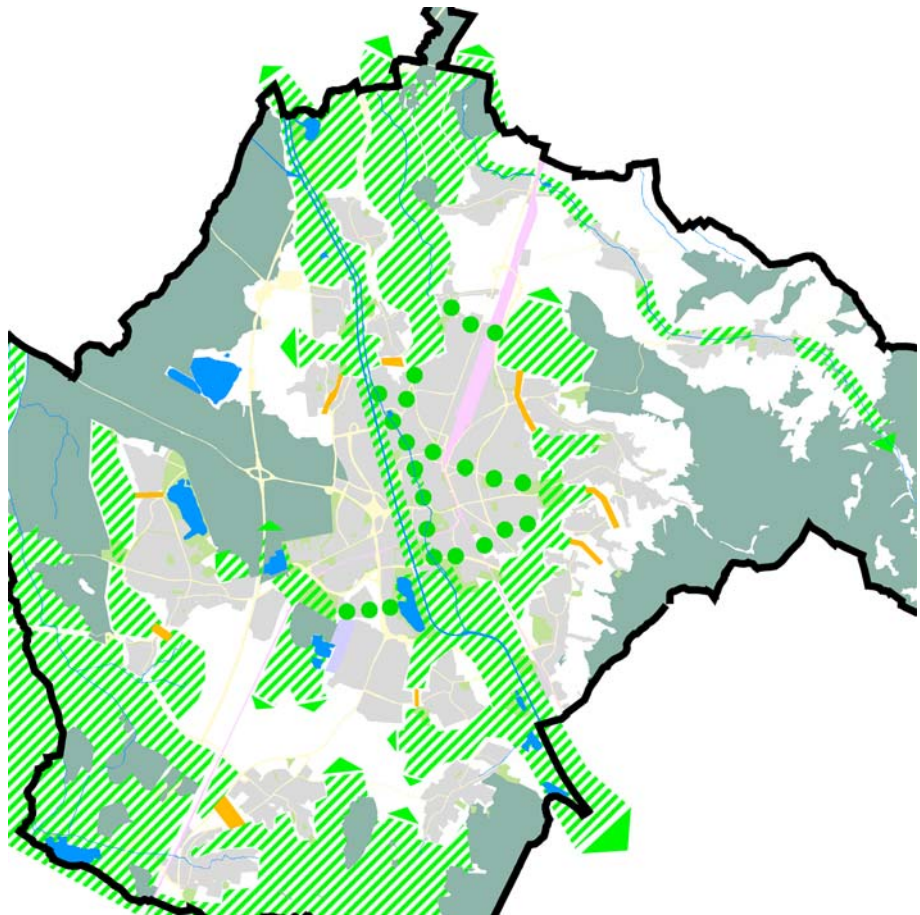


Abb.: „Entwicklungskonzept des Stadt- und Landschaftsraumes“, Themenkarte 4, Darstellung aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf, April 2008)

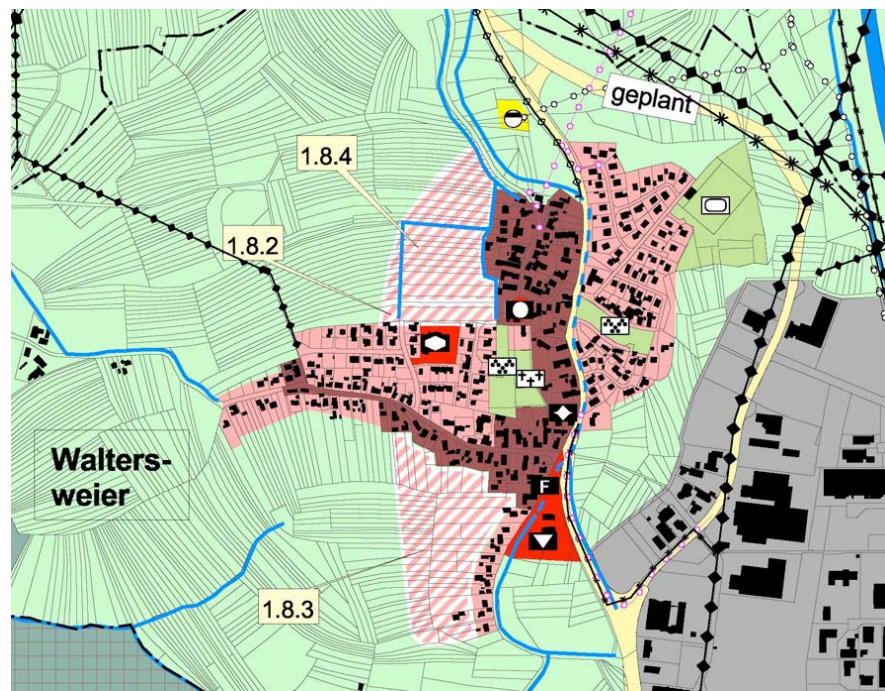
Waltersweier

In Waltersweier sieht der Flächennutzungsplan für die Entwicklung der Stadt- und Landschaftsräume den Erhalt der Siedlungszäsur zwischen der Ortschaft und dem Gewerbegebiet Waltersweier sowie den Erhalt und die Aufwertung des zwischen Weier und Waltersweier verlaufenden Grünzuges vor, der den Grünraum Kinzigau mit dem Gottswald verbindet.

Die Überlegungen zur zukünftigen Siedlungserweiterung konzentrieren sich auf den nordwestlichen und südwestlichen Bereich der Ortslage. Gegenüber den 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. Im südwestlichen Bereich ist westlich der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche als langfristige Entwicklungsperspektive eine weitere Fläche darge-

stellt, die über den Zeithorizont der vorliegenden Flächennutzungsplanung hinausgeht.

Mit den Flächenausweisungen wird der Versuch unternommen, Waltersweier 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 vorstellbar.



Flächenausweisung in Waltersweier, Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 2020 (Entwurf, April 2008)

2.3.3

Bebauungsplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne für die Gemarkung Waltersweier sind:

Nr.	Name des Bebauungsplans	Erste Rechtskraft	Letzte Rechtskraft
1	In den unteren Matten	11.09.1967	21.05.1990
2	In der vorderen Bünd - Spitalbünd	01.08.1980	03.05.1985
3	Gewerbegebiet Waltersweier	12.06.1981	15.12.2000
4	Städtischer Bauhof	16.04.1980	16.04.1980
5	Rain	24.03.2000	24.03.2000

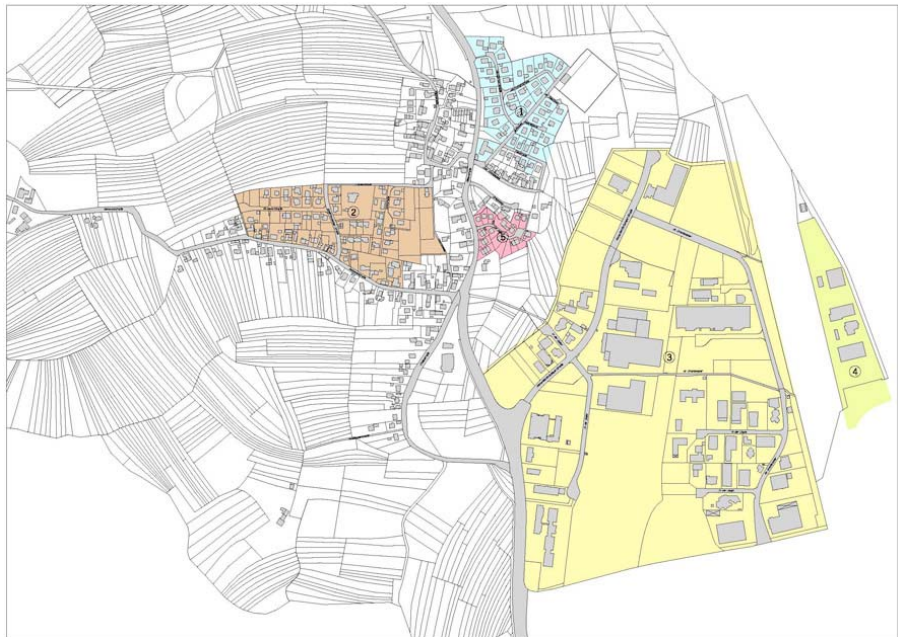


Abb.: Bebauungspläne in Waltersweiler, Quelle Stadt Offenburg

2.3.4

GMA-Einzelhandelsanalyse 2007

Die von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) erstellte Einzelhandelsanalyse aus dem Jahr 2007 hatte das Ziel, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Offenburg seit der Erstellung des letzten gesamtstädtischen Gutachtens (2001) darzustellen, zu bewerten und Empfehlungen für eine Weiterentwicklung des Einzelhandels zu erstellen.

Die Einzelhandelsanalyse der GMA für die Stadt Offenburg stellt in den nördlichen / nordwestlichen Stadtteilen (Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweiler, Weier und Windschlag) ein mangelndes adäquates Nahrungsversorgungsangebot fest. Da sich das Angebot auf Klein- und Kleinstanbieter beschränkt und Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter nicht ansässig sind, sieht die GMA in diesen Ortschaften ein Angebotsdefizit im Nahrungsmittelbereich, das jedoch durch die räumliche Nähe zu großflächigen Lebensmittelanbietern im nördlichen und westlichen Stadtrand Offenburgs relativiert wird.

Vor dem Hintergrund des Angebotdefizits und des Einwohnerpotenzials von über 10.000 Einwohnern in den sechs nördlichen Ortschaften sieht die GMA das Potenzial für die Neuentwicklung eines Nahversorgungsangebotes als gegeben an. Für die Auswahl eines Standortes berücksichtige die GMA folgende Standortanforderungen:

- Lagezusammenhang
- Derzeitige Nutzung
- Umfeldnutzung
- Verkehrliche Erreichbarkeit
- Fußläufige Erreichbarkeit

- Einsehbarkeit
- Zuschnitt des Grundstücks
- Bauplanung

Als möglicher Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Nahversorgungsfunktion wird nach Abwägung verschiedener Alternativen der Standort „Bühl-Katzensteg“ empfohlen. Für die Verbesserung der Versorgungssituation in den nördlichen Ortsteilen wird insbesondere die Lage an der B33 als ausschlaggebender Faktor angeführt. Wettbewerbsveränderungen zulasten der bestehenden kleineren Lebensmittelgeschäfte in den Stadtteilen erwartet die GMA-Analyse nur in untergeordnetem Maße.

2.3.5 Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans Offenburg 2020

Die Lärmtechnischen Untersuchungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Offenburg 2020 gliedern sich in derzeitigen und prognostizierten Schienenverkehrslärm, Straßenverkehrslärm und gewerblich-industriellen Lärm.

In der aktuellen Bestandssituation wird für Waltersweiler keine Überschreitung der Lärmgrenzen von 70dB (A) am Tag und 60 dB (A) durch Schienenverkehr festgestellt. Auch der gewerblich-industrielle Lärmpegel überschreitet die Richtwerte in Waltersweiler laut lärmtechnischer Untersuchung nicht. Allerdings ist der Ort von Überschreitungen der Lärmgrenzwerte durch Straßenverkehrslärm betroffen. Festgestellt wurden Pegelwerte von 65 bis 70 dB (A) am Tag, bei Nacht wurden keine Überschreitungen der Pegelwerte festgestellt.

Zukünftig prognostiziert die Lärmtechnische Untersuchung aus dem Schienenverkehr sowie Gewerbe und Industrie keine Grenzwertüberschreitungen. Allerdings wird die Lärmbelastung in Waltersweiler durch den Straßenverkehr bestehen bleiben. Die Prognose der Verkehrsfrequenz im Ort wird, bedingt durch die Annahme einer Ortsumfahrung, deutlich niedriger eingestuft als bisher.

2.3.6 Lärmaktionsplanung

Die Stadt Offenburg erstellt zurzeit eine Lärmaktionsplanung, die sich auf die Auswirkungen der Lärmquellen Schienenverkehr und Straßenverkehr konzentriert. In einer Grobanalyse wurden dazu in einer Lärmkarte die Bereiche des Stadtgebiets herausgefiltert, in denen der Lärmpegel den Kennwert L_{DEN} mit 70 dB(A) oder L_N mit 60 dB(A) bezüglich Schienen- oder Straßenverkehrslärm übersteigt. (L_{DEN} = Lärmindex Day 6-18Uhr, Evening 18-22Uhr, Night 22-6Uhr / L_N = Lärmindex Night 22-6Uhr).

In Waltersweiler wurden jedoch keine Überschreitungen der Kennwerte festgestellt.

2.4

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortschaften ist teilweise sehr dynamisch. Sie wird wesentlich durch die Entwicklung von Wohnbauflächen bestimmt. So kann kurzfristig ein hoher Bevölkerungszuwachs entstehen, bei Nichtentwicklung ein Rückgang der Bevölkerungszahl. In beiden Fällen werden innerstädtische Wanderungstendenzen ausgelöst: In den Ort hinein oder aus dem Ort heraus in andere.

Die Prognose einer Bevölkerungsentwicklung ist eine Vorausschau auf Basis vorhandener Erkenntnisse der abgelaufenen Bevölkerungsentwicklung, zu definierender Rahmenbedingungen und der gesamtgesellschaftlichen Entwicklungstendenzen. Im Rahmen des OEK ist dies alleine für eine Ortschaft aufgrund der Größe und der oben beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zielführend.

Die Entwicklung der Ortschaften ist im Gesamtzusammenhang zu sehen, daher soll im Folgenden auch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Offenburg dargestellt werden. Dazu liegen zwei Grundlagen vor:

- Die Bevölkerungsstatistiken des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2008
- Die „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ für die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, erstellt durch den freien Statistiker Tilman Häusser im Jahr 2005

2.4.1

Bevölkerungsentwicklung in Offenburg nach Statistischem Landesamt

Die Stadt Offenburg hatte am 31.12.2007 laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg 58.993 Einwohner. Die Bevölkerungszahl in Offenburg hat sich im Zeitraum zwischen 1997 und 2003 durchgängig stabil entwickelt. In den Jahren 2004 und 2005 musste Offenburg einen leichten Bevölkerungsrückgang hinnehmen, konnte jedoch 2006 und 2007 wieder ein Bevölkerungswachstum bis über den Bevölkerungsstand von 2003 hinaus verzeichnen. Insgesamt hat sich das Bevölkerungswachstum deutlich verlangsamt.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohner-Zahl (Absolut)	56.781	56.981	56.891	57.455	58.280	58.544	58.888	58.810	58.793	58.811	58.993
zum Vorjahr (in %)	0,43	0,35	- 1,16	0,99	1,43	0,45	0,58	-0,14	-0,03	0,03	3,09

Abb.: Bevölkerungsentwicklung Offenburg 1997-2007, StaLa BW 2008

Die Bevölkerungsbilanz der Stadt Offenburg hat sich laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg im Zeitraum von 1997 bis 2007 gegenüber der relativ stabilen Bevölkerungszahl sehr unterschiedlich in Geburtenüber-

schuss und Defizit, sowie Wanderungssaldo entwickelt. Insgesamt befindet sich die Bevölkerungsbilanz in Offenburg jedoch in einem leicht positiven Trend.

Der Geburtenüberschuss hat sich seit 2001 in ein dauerhaftes Geburtendefizit entwickelt. Der Wanderungssaldo schwankte von 1997 bis 2007 zwischen positiv und negativ und konnte seit 2004 die deutlichen Wanderungsgewinne zwischen 2000 und 2003 nicht mehr erreichen.

Die Bevölkerung der Stadt Offenburg hat sich in den letzten fünfzehn Jahren bereits nachhaltig in ihrer Altersstruktur verändert und lässt den bundesweit anstehenden Überalterungsprozess der Bevölkerung erkennen. Wie anhand der Darstellung der Bevölkerung in 6 Altersgruppen deutlich ablesbar ist, sind die Bevölkerungsgruppen „40 bis 65 Jahre“ und „65 und älter“ deutlich gewachsen. Die beginnende Überalterung in Offenburg ist auch im Jugend- und Altenquotienten ablesbar. Während der Jugendquotient (Bevölkerung unter 20 in Bezug zur Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren) 2006 wie 1996 einen Wert von 35 aufzeigt, ist der Altenquotient (Bevölkerung über 65 in Bezug zur Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren) von 27 auf 34 gestiegen.

Jahr	Insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren											
		Unter 15	%	15-18	%	18-25	%	25-40	%	40-65	%	65 u. älter	%
1997	56.787	9.404	16,6	1.749	3,1	4.461	7,9	13.444	23,7	18.177	32,0	9.546	16,8
2002	58.544	9.320	15,9	1.958	3,3	4.843	8,3	12.579	21,5	19.364	33,1	10.480	17,9
2007	58.993	8.689	14,7	2.007	3,4	4.979	8,4	11.070	18,8	20.351	34,5	11.897	20,2

Abb.: Bevölkerung in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung, StaLa Baden-Württemberg, 2008

2.4.2

Bevölkerungsprognose für Offenburg nach Statistischem Landesamt

Die Bevölkerungsprognose für Offenburg weist laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg eine relative stabile Bevölkerungszahl auf. Offenburg wird laut der Prognose noch bis 2015 leicht wachsen, muss jedoch ab 2015 einen Bevölkerungsrückgang hinnehmen.

Die für 2025 prognostizierte Bevölkerungszahl von 58800 Einwohnern, liegt nur knapp über der Bevölkerungszahl von 58793 im Jahr 2005 (Ausgangsbewölkerung der Prognose) und nur knapp unter der höchsten prognostizierten Bevölkerungszahl von 59290 Einwohnern im Jahr 2015 und bei 59133 Einwohnern im Jahr 2020. Das Bevölkerungswachstum zu 2005 liegt 2015 demnach bei +0,85%, 2020 bei +0,58% und 2025 bei +0,01%. Diese stabile Bevölkerungsentwicklung hängt jedoch von der Zuwanderung nach Offenburg ab, ohne die die Bevölkerungszahl ab 2006 stark abnehmen würde.

Vergleicht man Offenburg mit der Region und dem Land so wird deutlich, dass Offenburg mit einem Bevölkerungswachstum von 0,01% bis zum Jahr 2025 deutlich über dem Bevölkerungsrückgang in der Region Südlicher O-

berrhein mit -0,75% und dem Bevölkerungsrückgang im Land Baden-Württemberg von -1,10% liegt.

Jahr	Offenburg		Landkreis Ortenaukreis		Land Baden-Württemberg	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
2007	58.993	100 %	417.754	100 %	10.749.755	100 %
2015	59.290	+ 0,85 %	418.389	+ 1,52 %	10.753.698	+ 0,36 %
2020	59.133	+ 0,58 %	417.117	- 0,16 %	10.709.737	- 0,38 %
2025	58.800	+ 0,01 %	414.625	- 0,75 %	10.631.358	- 1,10 %

Abb.: Vergleichende Darstellung der Bevölkerungsprognosen 2015/20/25 in Offenburg, dem Landkreis Ortenaukreis und dem Land Baden-Württemberg, Angabe des Wachstums in % bezogen auf den Bevölkerungsstand 2007, StaLa BW 2008

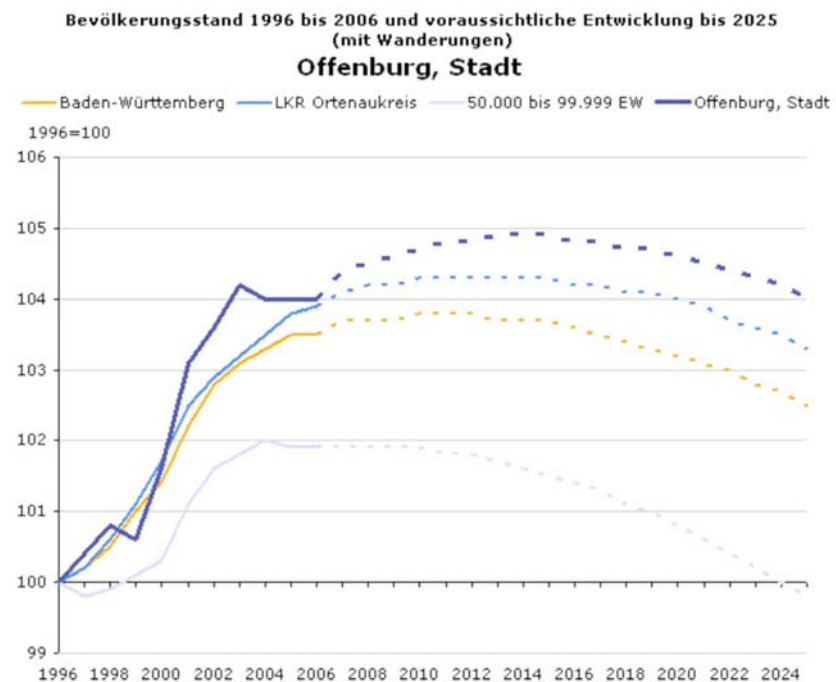


Abb.: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 1996 bis 2025, Offenburg / Region Südlicher Oberrhein / Land Baden-Württemberg, StaLa BW 2008

**Bevölkerungsstand 1996 bis 2006 und voraussichtlicher Bevölkerungsstand bis 2025
mit und ohne Wanderungen
Offenburg, Stadt**

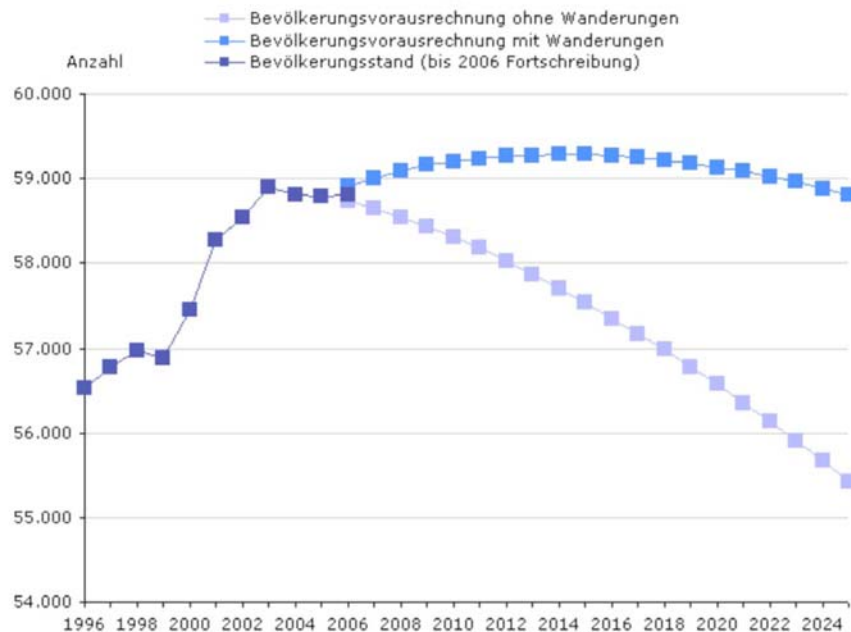


Abb.: Voraussichtlicher Bevölkerungsstand bis 2025 mit und ohne Wanderung Offenburg, StaLa BW 2008

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird in Offenburg dem Trend der Überalterung im Zeitraum von 2007 bis 2025 weiter folgen. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg werden die Zahlen der Bevölkerungsgruppen unter 25 Jahren stetig sinken, während die Zahlen der Bevölkerungsgruppen über 40 Jahre kontinuierlich steigen.

Jahr	Insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren											
		Unter 15	%	15-18	%	18-25	%	25-40	%	40-65	%	65 u. älter	%
2007	58.993	8.689	14,7	2.007	3,4	4.979	8,4	11.070	18,8	20.351	34,5	11.897	20,2
2015	59.290	7.849	13,2	1.874	3,2	4.688	7,9	10.517	17,7	21.645	36,5	12.717	21,4
2020	59.133	7.609	12,9	1.686	2,9	4.385	7,4	10.575	17,9	21.186	35,8	13.692	23,2
2025	58.800	7.488	12,7	1.589	2,7	3.952	6,7	10.453	17,8	20.283	34,5	15.035	25,6

Abb.: Bevölkerungsprognose in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung, StaLa Baden-Württemberg, 2008

2.4.3

Bevölkerungsprognose für Offenburg durch Häusser

Die „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ aus dem Jahr 2005, erstellt durch den freien Statistiker Häusser, prognostiziert für Offenburg eine Bevölke-

rungszahl von 57.241 im Jahr 2020 als untere Variante und 61.249 als obere Variante. Das entspricht einer Bevölkerungsentwicklung von +5,7% bzw. -1,2% gegenüber der Bevölkerungszahl von 57.956 Einwohnern im Jahr 2004. Als mittlere Variante nimmt Häusser eine Bevölkerungszahl von 59.263 Einwohnern und +2,3% Wachstum gegenüber 2004 an.

In die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist im derzeitigen Verfahrensstand die obere Variante eingeflossen.

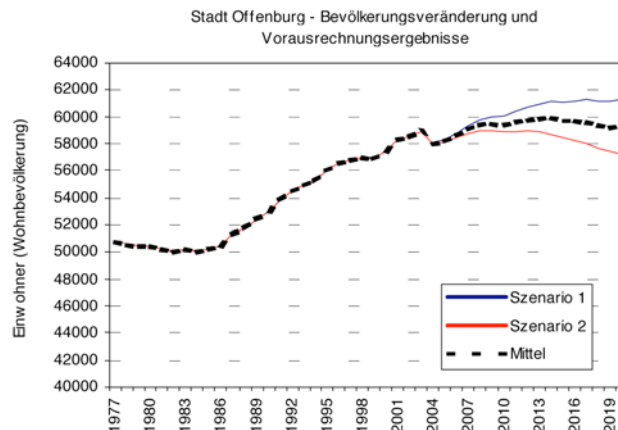


Abb.: Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung 1977-2020, Bevölkerungsvorausrechnung 2020, Häusser 2005

2.4.4

Bevölkerungsentwicklung in Waltersweier durch Häusser

Der Ort Waltersweier hatte am 31.12.2004 laut „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ durch Tilman Häusser 1154 Einwohner. Gegenüber der Bevölkerungszahl von 1999 hat der Ort Waltersweier damit in einem 5-Jahreszeitraum ein Bevölkerungswachstum von 8,9% (durch Baugebietsentwicklung) erreicht, obwohl sowohl Geburten- wie auch Wanderungssalden in einem etwas längeren Untersuchungszeitraum von 1997 bis 2004 insgesamt leicht negativ ausfallen.

Die Alterstruktur von Waltersweier am 31.12.2004 kann noch als relativ ausgewogen beschrieben werden, denn die Zahl der unter 18-Jährigen übersteigt die Zahl der über 65-Jährigen. Die größte Bevölkerungsgruppe stellt laut Häusser die Gruppe der 35- bis unter 65-Jährigen. Inwieweit sich hier eine drohende Überalterung ankündigt ist aufgrund der großen Altersspanne dieser Gruppe schwer abzuschätzen. Auffällig ist jedoch, dass diese Bevölkerungsgruppe und auch die älteren Bevölkerungsgruppen von 1999 auf 2004 einen deutlichen Zuwachs zu verzeichnen haben.

Daneben konnte die Altersgruppe die für die Auslastung des Kindergartens in Waltersweier relevant ist, gegenüber 1999 Zuwächse verzeichnen, die sich aber durch die negative Bilanz, der unter 3-jährigen wieder relativiert. Bei einem Fortgang der sinkenden Geburtenzahlen könnte somit die Auslastung des Kindergartens in Gefahr geraten.

	0- bis unter 3	3- bis unter 6	6- bis unter 10	10- bis unter 18	18- bis unter 35	35- bis unter 65	65- bis unter 85	85 und älter	Summe
Bevölkerung 2004 (Absolut)	28	43	57	111	192	533	171	19	1154
Veränderung gegenüber 1999 (in Prozent)	-17,6	7,5	-9,5	38,8	-15,0	16,4	20,4	11,8	8,9

Abb.: Veränderung der Bevölkerung Waltersweiers nach Altersgruppen 2004 gegenüber 1999, Bevölkerungsvorausrechnung 2020, Häuser 2005

2.4.5

Bevölkerungsprognose für Waltersweier durch Häuser

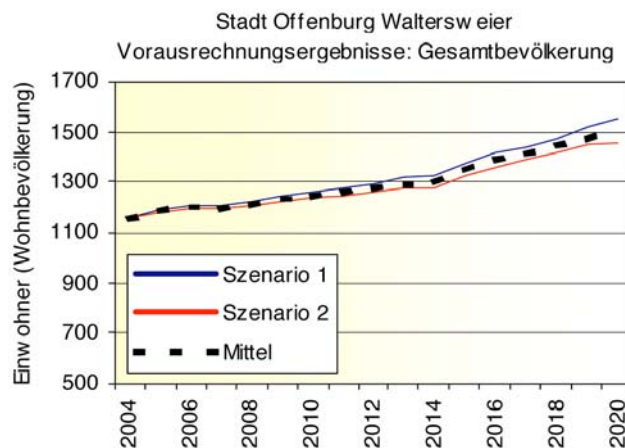
Die Bevölkerungsvorausrechnung 2020 für Offenburg prognostizierte 2005 für Waltersweier ein Bevölkerungswachstum zwischen 26,0% und 35,0% bis 2020. Dieser große Bevölkerungsanstieg erklärt sich durch die Rolle von Waltersweier als Siedlungsbereich für die Gesamtstadt Offenburg. Die Flächenausweisungen in Waltersweier gehen über die Eigenentwicklung hinaus und machen eine Bevölkerungsprognose extrem schwierig. In zeitlicher und quantitativer Hinsicht sind die tatsächliche Bebauung der Flächenausweisungen und der damit verbundene Bevölkerungszuwachs nicht definitiv abzuschätzen.

	0 bis unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 18	18 bis unter 35	35 bis unter 65	65 bis unter 85	85 und älter	Gesamt
Bevölkerung am 31.12.2004	28	43	57	111	192	533	171	19	1154
Bevölkerung 2020 Szenario 1	29	39	80	195	293	607	290	25	1558
Bevölkerung 2020 Szenario 2	22	35	73	181	259	571	288	25	1454
Bevölkerung 2020 Szenario 3 (Mittlerer Verlauf)	28	36	76	188	279	590	289	25	1511

Bevölkerungsprognose Waltersweier 2004-2020, Häuser

	0 bis unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 18	18 bis unter 35	35 bis unter 65	65 bis unter 85	85 und älter	Gesamt
Veränderung der Wohnbevölkerung in % zwischen 30.06.1999 und 31.12.2004	-17,6	7,5	-9,5	38,8	-15,0	16,4	20,4	11,8	8,9
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario 1	3,6	-9,3	40,4	75,7	81,6	13,9	69,6	31,6	35,0
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario 2	-21,4	-18,6	28,1	63,1	35,3	7,1	68,4	31,6	26,0
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario 3 (Mittelwert)	0,0	-16,3	33,3	69,4	45,7	10,7	69,0	31,6	30,9

Veränderung der Bevölkerung Waltersweiler nach Altersgruppen 1999-2004, Häuser



Bevölkerungsprognose 2004 – 2020 für Waltersweiler, Bevölkerungsvorausrechnung 2020, Häuser 2005

2.5

Beschäftigungsentwicklung

2.5.1

Beschäftigungsentwicklung 1990-2007

Die Beschäftigungsentwicklung der Stadt Offenburg wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg positiv dargestellt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort Offenburg hat sich von 1997 bis 2007 deutlich positiv entwickelt, was auf ein gutes Arbeitsplatzangebot hinweist, während die Zahl der Arbeitslosen in diesem Zeitraum nahezu stabil blieb. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich ist in diesem Zeitraum deutlich gestiegen, während die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sank, was den allgemeinen Struk-

turwandel in der Arbeitswelt widerspiegelt. Im Zeitraum 1999-2007 ist zudem die Zahl der Beschäftigten ohne abgeschlossene Ausbildung gesunken, während die Zahl der Beschäftigten mit Fachhochschulabschluss oder universitärem Abschluss angestiegen ist.

Als weiteres Zeichen der positiven wirtschaftlichen Situation in Offenburg kann die Pendlerrelation herangezogen werden. Laut Statistischem Landesamt überwog die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort die Zahl der Beschäftigten am Wohnort in Offenburg 2006 um mehr als ein Drittel. Darüber hinaus stellt das Statistische Landesamt zum Beispiel auch Offenburgs Branchenvielfalt oder die Akademikerquote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als positiv im Vergleich mit dem Landkreis Ortenaukreis und dem Land Baden-Württemberg heraus. Nur im Vergleich der Arbeitslosenzahlen liegt Offenburg deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises und des Landes.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sozialver. Beschäftigte am Arbeitsort	31.942	31.376	31.755	32.916	33.927	34.092	33.670	33.345	33.330	33.942	34.379
Sozialver. Beschäftigte am Wohnort		18.461	18.697	19.472	19.903	19.722	19.422	19.124	18.948	19.025	19.593
Pendlersaldo (Einüberschuss)		12.915	13.054	13.419	14.015	14.366	14.225	14.221	14.382	14.917	14.786
Arbeitslose				2.040	1.902	2.182	2.583	2.609	2.933	2.928	2.094
Arbeitslose in % der Beschäftigten am Wohnort				10,4 %	9,5 %	11,2 %	13,3 %	13,6 %	15,5 %	15,3 %	10,7 %

Abb.: Entwicklung der Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen 2000-2007, StaLa BW, 2008

2.5.2

Gewerbliche Hauptprägung / Hauptarbeitgeber

Im Ortskern von Waltersweier existiert keine reine dorftypische und verträgliche Gewerbesituation. Es sind nur wenige und vor allem kleine Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk hier angesiedelt. Aktive landwirtschaftliche Betriebe in Hauptidealform gibt es in Waltersweier nicht mehr.

Die größeren Gewerbeeinheiten befinden sich nicht im Ort selbst, sondern im benachbarten, südöstlich gelegenen Gewerbegebiet Waltersweier. Hier

sind vorrangig Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, u.a. aus den Bereichen Automobile, Baustoffe, Elektronik und Werbung. In diesem Gewerbegebiet befinden sich noch einige Flächenkapazitäten, die eine Ansiedlung weiterer Betriebe bzw. die Ausweitung bestehender Betriebe ermöglicht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Vielzahl der in Waltersweier wohnenden Beschäftigten im Gewerbegebiet Waltersweier arbeitet, jedoch der überwiegende Teil über die Ortsgrenze hinaus pendelt.

Eine Differenzierung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen kann nur übergeordnet dargelegt werden, da die spezifischen Beschäftigungszahlen nur auf Kreisebene vorliegen:

Landkreis Ortenaukreis Stand Dezember 2007	
Wirtschaftszweig	Beschäftigte
Beschäftigte insgesamt	147574
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Fischzucht	1231
Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden	441
Verarbeitendes Gewerbe	52264
Energie- und Wasserversorgung	651
Baugewerbe	9846
Handel	24799
Gastgewerbe	4266
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	7099
Kredit- und Versicherungsgewerbe	3343
Grundstückswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen	12358
Öffentliche Verwaltung u.ä.	7435
Öffentliche/private Dienstleistungen (ohne öffent. Verw.)	23811

Abb.: Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer pro Wirtschaftszweig im Ortenaukreis, Dezember 2007, StaLa BW, 2008

2.5.3

Zukünftige Beschäftigungsentwicklung

Eine vorsichtige Bewertung der zukünftigen Beschäftigungsentwicklung für Waltersweier muss aufgrund der geringen Bevölkerungsgröße der Ortschaft und der hohen Auspendlerquote über die Ortschaftsgrenzen hinaus, im Hinblick auf die Arbeitsplatzentwicklung in der Gesamtstadt Offenburg getroffen werden.

Die Beschäftigungsprognose für die Stadt Offenburg kann aufgrund der oben beschriebenen Situation in Branchendiversifizierung, Anstieg der Be-

schäftigtenzahlen (besonders im tertiären Gewerbe) und dem Einpendlerüberschuss als positiv eingeschätzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das gute Arbeitsplatzangebot anhält und für eine weitere Siedlungsentwicklung in Waltersweier als definierter „Siedlungsraum“ Offenburgs sorgt.

2.6

Analyse der Siedlungsstruktur

Analysepläne im Anhang

Die Analyse ist in einzelnen Themenkarten im Anhang dargestellt. In der linken Spalte wird auf den entsprechenden Analyseplan zum Textabschnitt hingewiesen.

2.6.1

Siedlungsstruktur

Der historische Siedlungsbereich befindet sich entlang der Römerstraße sowie an der Gottswaldstraße und Weierstraße. Beiderseits dieser Erschließungswege befinden sich mehrere Hofstellen und Bauernhäuser, die das Ortsbild prägen und teilweise auch als Denkmäler bzw. als denkmalwerte Bausubstanz eingestuft sind. In diesen Bereichen befindet sich auch ein Großteil der sanierungsbedürftigen Bausubstanz.



Abb.: Ortsverwaltung mit Vorplatz



Abb.: Kirche

Analyseplan 2: Siedlungs- und Freiflächenstruktur

Im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung und Veränderung vom landwirtschaftlich geprägten Ort zum Wohnstandort sind vor allem Bereiche nördlich der Gottswaldstraße und östlich der Römerstraße von Einfamilienhäusern geprägt.

Bei der Siedlungsentwicklung wurden wichtige Freibereiche im Ort freigehalten und sind nunmehr innerörtliche Grünräume (Insel, Friedhof, Kindergarten).

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes im Südosten der Gemarkung steht der eigentlichen Siedlungsfläche eine ebenso große gewerbliche Fläche gegenüber. Diese sind jedoch durch eine Freiraumzäsur voneinander getrennt.

Der Außenbereich von Waltersweier ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Nordöstlich des Ortes geht dieser Bereich in die Auenlandschaft der Kinzig über.

2.6.2

Baustruktur

Im historischen Siedlungskern von Waltersweier befinden sich fast die gesamte ortsbildprägende und erhaltenswerte Bausubstanz, zugleich aber auch die meisten Gebäude mit Sanierungsbedarf.

Dies ist auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft zurückzuführen. Die kleinen Hofstrukturen entlang der Hauptstraßen (Römerstraße, Weierstraße, Gottswaldstraße) konnten jedoch im Zuge der Veränderungen in der Landwirtschaft nicht weiter unterhalten werden und wurden zum größten Teil aufgegeben, wodurch es im Ort nur noch einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb gibt.



Abb.: Defizit - Ortsbildprägende Nebengebäude – oft leer stehend und sanierungsbedürftig

Die ehemals landwirtschaftlichen Strukturen prägen nach wie vor das dörfliche Erscheinungsbild des Ortes, wurden jedoch durch die relativ dichte Bebauung, die großteiligen, kaum nachgefragten Typologien sowie der Neuausweisung von Wohnbauflächen am Siedlungsrand in den letzten Jahren mehr und mehr vernachlässigt.

Viele der aufgegebenen Hofstellen sind untergenutzt. Damit entsteht zum Teil ein großer Sanierungs- und Umnutzungsbedarf, zugleich bestehen hier jedoch auch große Flächenpotenziale.

**Analyseplan 2:
Siedlungs- und
Freiflächenstruktur**



Abb.: Potenziale – Ortsbildprägende Gebäude, teilweise saniert und in gutem Zustand

Dagegen weist die Bausubstanz in den neueren Baugebieten außerhalb des Siedlungskernes überwiegend keinen Sanierungsbedarf auf, doch auch hier bestehen noch Baulücken und Nachverdichtungspotenziale.

Neben den sanierungsbedürftigen Hofstrukturen gibt es jedoch auch gute Beispiele zur Sanierung und Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in den letzten Jahren modernisiert wurden.

2.6.3

Freiraumstruktur

Analyseplan 2: Siedlungs- und Freiflächenstruktur

Waltersweier verfügt im Innen- und Außenbereich über große Freiraumqualitäten. Der Ort ist von hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Grünräumen umgeben, die auch zukünftig erhalten werden sollen. Im Südosten sichert eine Freiraumzäsur einen ausreichenden Abstand zum Gewerbegebiet Waltersweier.

Bei der Siedlungsentwicklung sind wichtige innerörtliche Freibereiche (Insel, Kindergarten, Friedhof) im Siedlungsgefüge von Bebauung freigehalten worden, die nunmehr als attraktive Grünräume das charakteristische Erscheinungsbild von Waltersweier mitgestalten. Eine Besonderheit ist die Insel, die als Parkanlage einen hochwertigen Aufenthaltsbereich im Ortskern darstellt. Insbesondere dieser innere Freibereich wird durch einen wertgebenden Baumbestand geprägt.

Weitere ablesbare Grünstrukturen sind an den Ortsrändern nach Westen durch Alleen und Baumgruppen sowie nach Osten durch Obstbaumwiesen vorhanden. Neben den ortsgestalterischen Aspekten sind die ökologischen Funktionen dieser Vegetationsstrukturen hervorzuheben.

Außerhalb des Ortes bieten der nahe gelegene Gottswald sowie der Baggersee Freiräume mit hohem Naherholungspotenzial, die bei der zukünftigen Ortsentwicklung in die Freiraumvernetzung integriert werden sollten.



Abb.: Potenziale – Siedlungsrand im Nordwesten, Baggersee am Gottswald

2.6.4

Wege und Vernetzung

Die Römerstraße, die den Ort in Nord-Süd-Richtung durchläuft, bildet die Ortsdurchfahrt und ist gleichzeitig die direkte Verbindung zwischen der Kernstadt und dem nördlich gelegenen Weier.

Von der Ortsdurchfahrt/Römerstraße zweigen innerörtliche Straßen ab, die die einzelnen Ortsbereiche erschließen. Hierbei stellen die Gottswaldstraße und die Weierstraße weiterführende Verbindungen über den Ort hinaus dar.

Der ÖPNV erschließt den Ort über die Bus-Linie S4, welche die Kernstadt mit Weier verbindet und in Waltersweier zwei Haltestellen an der Ortsdurchfahrt in Höhe der Gottswaldstraße und der Insel besitzt.



Abb.: Defizite – Ortsdurchfahrt Römerstraße und Lindenplatz

**Analyseplan 3:
Wege + Vernetzung**

Als Problemzonen stellen sich die Verkehrsbelastungen und die mangelnde Verkehrssicherheit an den drei wichtigen Straßen dar. Die Römerstraße ist als Ortsdurchfahrt mit einem hohen Verkehrsaufkommen und somit erhöhter Lärmentwicklung (u.a. durch das benachbarte Gewerbegebiet) belastet. Hinzu kommen fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Die Gottswaldstraße ist durch die Besucher des Baggersees als Anliegerstraße ebenfalls mit viel Verkehr belastet. Durch den ungeordneten ruhenden Verkehr bildet sich ein erhöhtes Sicherheitsrisiko. Ähnliches gilt für die Weierstraße, die durch schlechte Einsehbarkeiten und erhöhtes Verkehrstempo Sicherheitsmängel für die Anwohner aufweist.

Als Erschließungsdefizit zählen die verschiedenen Sackgassensituationen, die sich an den Nebenerschließungen bilden und eine Durchwegung innerhalb der Wohnbereiche und abseits der Ortsdurchfahrt erschweren und zusätzlichen Verkehr produzieren.

2.6.5

Öffentlicher Raum

**Analyseplan 4:
Öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum definiert sich in Waltersweier, wie in vielen Dörfern, vor allem durch die Straßenräume. Diese stellen die Wegebeziehungen im Ort her und sind gleichzeitig Treffpunkte. Die Aufenthaltsfunktion ist jedoch durch die vereinzelt hohe Verkehrsbelastung gefährdet und verbesserungswürdig.

Platzbereiche befinden sich zum einen an der Freihofhalle und zum anderen am Rathaus, dessen Umfeld jedoch wenige Aufenthaltsmöglichkeiten bietet und sich kaum als Ortsmitte präsentiert.

Weiterhin stellen zentrale Grünräume eine hohe Aufenthaltsqualität im Ort dar. Zum einen die ‚Insel‘ als parkähnliche Anlage mit Spielplatz und zum anderen das Kirchengrund mit Friedhof und Spielplatz.



Abb.: Potenzial – die ‚Insel‘

2.6.6

Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen

Analyseplan 6: Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen

Waltersweier besitzt mit der Ortsverwaltung, dem Kindergarten (max. 60 Kinder) und der Freiwilligen Feuerwehr eine sehr gute Grundausstattung. Zusätzlich stellt die Freihofhalle als Sport- und Festhalle eine hochwertige und moderne Einrichtung dar. Bildungsangebote können nur in Weier und der Kernstadt wahrgenommen werden.

Eine ortsprägende Besonderheit in der historischen Ortsmitte stellt seit 1990 die Nutzung der alten Schule als Heimatmuseum dar. Zusätzlich befindet sich im Rathaus auch der Narrenkeller und im benachbarten Nebengebäude der Jugendtreff (Garagenbau).

Als weitere Einrichtungen sind die zentral gelegene Katholische Kirche mit benachbartem Friedhof, die Sportanlage im Nordosten und die beiden Spielplätze in der Freihofstraße und ‚Zur Insel‘.

Das Vereinsleben in Waltersweier kann als sehr rege bezeichnet werden, das sich durch die folgenden Vereinsangebote darstellt: Anglerverein, Frauen- und Mütterverein, Frauentreff, Judo-Club, Jugendtreff, Männergesangsverein, Narrenzunft, Ski-Club Gottswald, Sportverein, Turnverein.

Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen sind im Ort dezentral angeordnet und geben somit jedem Ortsbereich eine Aufwertung.



Abb.: Potenziale – Freihofhalle und Freiwillige Feuerwehr

2.6.7

Grundversorgung

**Analyseplan 7:
Grundversorgung**

Eine Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Ort praktisch nicht gegeben. Es bestehen drei gastronomische Einrichtungen, jedoch keinerlei Einkaufsmöglichkeit.

Das benachbarte Gewerbegebiet in 1 - 2 km Entfernung bietet mit zwei Supermärkten eine gute Versorgung, ist jedoch insbesondere für ältere und nicht motorisierte Menschen schlecht zu erreichen.

2.7

Zusammenfassung der Analyse

Die Zusammenfassung der Analyse stellt zum einen das Ergebnis der planerischen Erhebung dar, zum anderen fließen die Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung mit ein. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden zusammenfassend in Kapitel 2.8 dargestellt.

2.7.1

Stärken-Schwächen-Analyse

Als Abschluss der Analyse soll im Folgenden eine Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen von Waltersweiler dargestellt werden. Da Waltersweiler ein nahezu reiner Wohnort ist, muss dies insbesondere vor dem Hintergrund der Wohn- und Lebensqualität erfolgen.

Unter dem Aspekt Wohnen kann zunächst die Lage als Potential des Ortes benannt werden. Waltersweiler liegt inmitten attraktiver Naturräume mit hohem Naherholungswert, ist aber dennoch sehr nah am Zentrum Offenburg mit seinen großen Arbeitsplatz-, Versorgungs- und Kulturangeboten gelegen und über die Römerstraße bzw. Radwege sehr gut angebunden.

Die Nahversorgung von Waltersweiler muss für sich betrachtet als Defizit beschrieben werden. Angebote aus dem Einzelhandel oder der Dienstleistung existieren im Ort selbst nicht, nur das 1-2 km entfernte Gewerbegebiet Waltersweiler ermöglicht eine Grundversorgung durch größeren Einzelhandel. Mit öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen ist Waltersweiler gut ausgestattet. Besonders die Existenz von Kindergarten und Multifunktionshalle im Ort stellen eine Standortqualität für die Wohnfunktion dar. Dazu gehören auch die Kirche, die Ortsverwaltung oder der Sportplatz.

In der Siedlungsstruktur weist Waltersweiler in seiner Funktion als Wohnstandort hohe Qualitäten auf, wie zum Beispiel die Naherholungsräume Gottswald, Baggersee und Kinzig-Aue im Außenbereich oder der Grünraum ‚Insel‘ im Innenbereich. Darüber hinaus offenbaren sich in der Analyse jedoch gravierende Defizite, die den Siedlungsstandort in seiner Wohnqualität negativ beeinträchtigen und im Folgenden beschrieben werden sollen.

In der Siedlungs- und Freiraumstruktur weist Waltersweiler in seiner Funktion als Wohnstandort einige Qualitäten und insbesondere Potenziale auf, wie zum Beispiel die Grünräume im Innenbereich oder die Naherholungsräume im Außenbereich.

Darüber hinaus werden in der Analyse jedoch strukturelle, bauliche und verkehrliche Missstände erhoben, die einer nachhaltigen Ortsentwicklung entgegenstehen. Im Ortsentwicklungskonzept soll nun aufgezeigt werden, wie durch Strukturverbessernde Maßnahmen den Missständen entgegen zu wirken ist und die Potenziale zu nutzen sind.

Fehlende Ortsmitte

Wie in der Analyse beschrieben wurde, gibt es im Ortskern keinen zentralen öffentlichen Raum, der als erfahrbare Ortsmitte deutlich wird. Hinzu kommt, dass auf diese Weise auch die Identifikation mit dem Wohnort erschwert wird. Dieses Defizit gewinnt besonders durch die großen Wohnflächenausweisungen in Waltersweiler eine besondere Bedeutung.

In der Bürgerbeteiligung wurde mehrheitlich das Rathaus als Ortszentrum bezeichnet, stellt aber mit seinem Umfeld wenig attraktive Aufenthaltsfläche zur Verfügung. Durch die weiteren gemeinschaftlichen Nutzungen, die dort vorhanden sind, ist eine Aufwertung dieses Bereiches in Form einer gestalteten Ortsmitte und eines Begegnungs- und Kommunikationsortes für das Image Waltersweiers von hoher Bedeutung.

Verkehrsbelastung

Ein grundsätzliches Problem von Waltersweiler ist die mangelnde Gestaltung der innerörtlichen Erschließungswege, die teilweise hohe Verkehrsbelastung der Straßen und die damit einhergehende Verkehrssicherheit.

Die Ortsdurchfahrt Römerstraße ist die Hauptanbindung des Ortes an die Kernstadt Offenburg und beeinträchtigt mit erheblichen Verkehrsemissionen die Aufenthaltsqualität im Ortskern. Da eine Ortsumfahrung unwahrscheinlich ist, hängt die Wohnqualität im Ortskern vor allem von der dorfgerechten Gestaltung der Ortsdurchfahrt ab sowie einer Beschränkung der Fahrgeschwindigkeit.

Die Gottwaldstraße ist vor allem durch den ungeordneten ruhenden Verkehr sowie den Durchgangsverkehr beeinträchtigt. Zur Beruhigung des Verkehrs ist hier eine punktuelle Neugestaltung des Straßenraumes notwendig.

Die Vernetzung der Wohnbereiche über die innerörtlichen Erschließungswege hinweg ist schwierig, Sackgassen führen zu mehr Verkehr und Lärmbelastung.

Mangelnde Grundversorgung

Als Wohnstandort der Stadt Offenburg hat Waltersweiler grundsätzlich keine Versorgungsfunktion, da die Kernstadt alle Waren und Dienstleistungen anbietet. Es gibt also für die Bewohner von Waltersweiler keine Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des Grundbedarfs. Der nächstgelegene Einzelhandelsstandort befindet sich im nahe gelegenen Industriegebiet West, das von den nicht-mobilen Bewohnern nicht so gut erreichbar ist.

Damit einhergehend ist die geringe Anzahl von Gewerbetreibenden innerhalb des Wohnstandortes festzustellen, wodurch auch keine adäquate Versorgung mit Dienstleistungen gewährleistet werden kann.

Das Industriegebiet West, in dem Versorgungseinrichtungen und Dienstleister vorhanden sind, ist dessen Erreichbarkeit für viele Bewohner, vor allem im westlichen Ortsbereich eingeschränkt – einerseits durch die Entfernung und andererseits durch die schlechte ÖPNV-Anbindung.

Hier könnten Anreize für punktuelle Maßnahmen für die Grundversorgung in Waltersweier entstehen, um die Attraktivität des Ortes weiter zu erhöhen. In Waltersweier könnte jedoch allenfalls durch die Ansiedlung beispielsweise einer Bäckereifiliale ein ergänzendes Angebot erreicht werden. Auch die Optimierung der Busverbindung nach Offenburg könnte eine Verbesserung der Versorgungssituation bewirken. Die derzeit eingerichtete Taktung ist für die Bewohner des Ortes zu lang und nicht gut nutzbar. Sollte eine Nahversorgung im Ort nicht umgesetzt werden können, so sollte der ÖPNV, auch im Sinne des Umweltschutzes, ausgebaut werden.

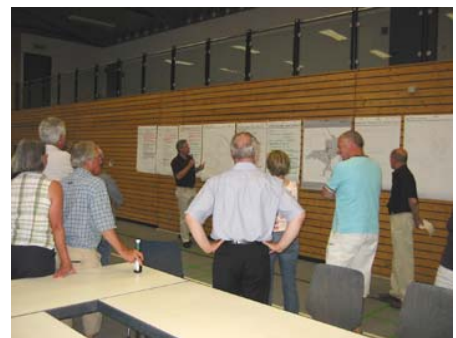
Gemeinschaft von Jung und Alt

Das Vereins- und Gemeinschaftsleben in Waltersweier ist sehr rege. Durch die unterschiedlichen Nutzungen und Bedürfnisse der Bürger kommt es jedoch auch zu Konfliktsituationen. Insbesondere im Ortszentrum am Rathaus sind Spannungen zwischen dem Jugendtreff und der benachbarten Wohnbebauung vorhanden.

2.8

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung zum Ortsentwicklungskonzept schloss sich in Waltersweier in zwei Arbeitsterminen am 18. Juni und 02. Juli an die Auftaktveranstaltung vom 03. Juni an. Durchgeführt wurde die Bürgerbeteiligung durch das Büro Wick+Partner in Zusammenarbeit mit der Ortsverwaltung Waltersweier und den Fachbereichen 4 und 5 aus der Stadtverwaltung Offenburg. Die Bürgerbeteiligung zielte von Anfang an konsequent auf eine aktive und produktive Rolle der Einwohner im Beteiligungsprozess, die durch Ihre Mitarbeit Schwerpunkte des Ortsentwicklungskonzeptes setzen und Inhalte von Handlungsfeldern formulieren konnten.



Bürgerbeteiligung Waltersweier

Zusammenfassend kann das Ergebnis der Bürgerbeteiligung in drei thematischen Schwerpunkten festgehalten werden, die sich zum Teil überlagern. Die Themenbereiche betreffen unterschiedliche räumliche Situationen im Ort, sodass im Folgenden mehrere Maßnahmegebiete entstehen, die jedoch zueinander in enger Beziehung stehen:

Ortsmitte / Ortsstruktur / Freiraum / Innenentwicklung

Als eines der vordringlichen Defizite ist in der Bürgerbeteiligung in Waltersweier das Fehlen einer eindeutigen Ortsmitte definiert worden. Das Erkennen barmachen eines Ortszentrums, zum Beispiel durch eine einheitliche Gestaltung von der Ortsverwaltung über den Quiriniusweg bis zur Freihofhalle am Lindenplatz, soll diesen Missstand aufheben.

Straßenräume / Übergänge / Vernetzung

Die Verkehrssituation wurde aufgrund verschiedener gravierender Defizite durch die Bewohner von Waltersweier ebenfalls mit einer hohen Priorität als Handlungsfeld ausgewiesen. In der Römerstraße, der Gottswaldstraße und der Weierstraße sollen die Straßenräume neu strukturiert werden, um die Verkehrsbelastungen zu reduzieren, die Verkehrssicherheit zu steigern und insgesamt eine Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Wohnen / Versorgung / Treffpunkte / Zusammenleben von Jung und Alt

Neben den beiden zuvor genannten Themen wurden im Bürgerbeteiligungsprozess von den Teilnehmern noch weitere Aspekte herausgestellt, die sich auf Probleme in der Versorgungsstruktur, den gemeinschaftlichen Einrichtungen und dem sozialen Zusammenleben beziehen. Zu den Maßnahmen und Projekten die zur Lösung dieser Problemstellungen erarbeitet wurden, gehören zum Beispiel der barrierefreie Ausbau der gemeinschaftlichen Einrichtungen, Investitionen in die Internetanbindung des Ortes oder eine kleine Versorgungseinrichtung.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung liegen gesondert vor.

3. Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potentials

3.1 Innerörtliches Entwicklungs- und Aktivierungspotenzial

Analyseplan 5:
Innen- vor
Außenentwicklung

Nachfolgend sollen die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale in Waltersweier erfasst und bewertet werden.

3.1.1 Nachverdichtungspotenzial

Als Nachverdichtungspotenzial werden unbebaute Flächen aufgenommen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung nutzbar sind, wozu jedoch eine Bodenordnung und die Sicherung der Erschließung notwendig sind. (zu Mobilisierungschancen siehe weiter unten)

Im Zuge der Siedlungserweiterungen sind innerhalb des historischen Ortskerns und an dessen Rändern Grundstücke und Teilgrundstücke von Bebauung frei geblieben. Diese befinden sich im Bereich des Friedhofs, im Rathausumfeld und am nördlichen Ortseingang an der Römerstraße mit einer Gesamtfläche von 1,2 ha.

3.1.2 Freie Baugrundstücke

Die Siedlungsbereiche, die das Wachstum des Ortes in den letzten 50 Jahren bestimmten, bieten vor allem Einfamilienhausgrundstücke an. Die nicht bebauten Grundstücke befinden sich zum größten Teil im westlichen Ortsteil nördlich und südlich der Gottswaldstraße. Ihre Gesamtfläche beträgt etwa 0,7 ha.

3.1.3 Umnutzungspotenzial im Bestand

In Waltersweier sind in den vergangenen Jahren bereits mehrere private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern vorgenommen worden.

Durch die landwirtschaftliche Prägung des Ortes gibt es vor allem viele Hofstellen, die größere Flächen im Ortskern einnehmen und das Ortsbild nach wie vor prägen.

Es gibt 25 Hofstellen, von denen keine mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung dient. Ca. 18 Hofstellen sind in den letzten Jahren schon umgebaut und umgenutzt worden. 7 Hofstellen sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Neben den Hofstellen wurden ca. 30 Gebäude ermittelt, die als ortsbildprägend eingestuft werden können. Auch bei diesen Häusern ist die Zahl der bereits durchgeführten Modernisierungen sehr hoch, wodurch nur 3 Gebäude als sanierungsbedürftig bezeichnet werden können.

3.1.4

Leerstände

Leerstände von Wohnhäusern sind derzeit nicht bekannt. Es ist ein Nebengebäude bekannt, das momentan als Teil einer Hofstelle an der Weierstraße leer steht. Weitere ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude weisen Mindernutzungen auf.

3.1.5

Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan

Nordwestlich sowie südwestlich des Ortskerns sind im Flächennutzungsplan zwei größere Wohnbauflächen von jeweils etwa 5 ha Größe ausgewiesen. Diese Flächen würden etwa 34,5 % der jetzigen Siedlungsfläche in Anspruch nehmen. Eine Entwicklung dieser Flächen kann nur sehr langfristig umgesetzt werden, wobei die nordwestliche Ausweisung bevorzugt werden sollte. Diese kann durch ihre Lage den Ortskern stärken und die Ortsmitte auch räumlich im Ort zentrieren.

Sollte nur die südwestliche Fläche entwickelt werden, so entsteht ein Ungleichgewicht in der Siedlungsflächenverteilung und die eigentliche Ortsmitte an der Ortsverwaltung wird räumlich an den Rand verschoben und als Ortszentrum nicht mehr wahrnehmbar sein. Des Weiteren würden am südwestlichen Siedlungsrand mehrere Streuobstwiesen zerstört werden, die derzeit für das Orts- und das Landschaftsbild eine wichtige gestalterische und ökologische Funktion einnehmen.

In diesem Sinne sollte die nordwestliche Fläche präferiert werden.

3.2

Ermittlung der Flächenkapazitäten

	in Hektar	in Prozent	Anzahl
Waltersweier Gesamt (Siedlungsfläche ohne Flächennutzungsplan)	29,0	100 %	
Nachverdichtungspotential	1,2	4,1 %	
Freie Bauplätze	0,7	2,4 %	10
Hofstellen ohne aktiven landwirtschaftlichen Betrieb			25
Leerstand von Nebengebäuden			1
Geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 2020	10,0	+ 34,5 %	

Abb. Flächenkapazitäten in Offenburg-Waltersweilerl, 2008

3.3 Bewertung der vorhandener Flächenkapazitäten

3.3.1 Bewertung der Flächenpotenziale im Innenbereich

Das Ortsentwicklungskonzept Waltersweier hat eine nachhaltige Ortsentwicklung zum Ziel, die die Zukunft des Ortes langfristig sichert und seine städtebauliche Struktur stärkt. Das Bauen und das Weiterbauen im Bestand nehmen dabei einen hohen Stellenwert in der Ressourcen schonenden Stadtentwicklung ein.

Für die Stärkung des Ortskerns von Waltersweier kommen neben unbebauten Flächen (Baulücken, Baulandreserven) ebenso bebaute Bereiche in Frage, die derzeit in sanierungsbedürftigem Zustand sind oder sogar leer stehen.

Abgesehen von den freien Bauplätzen, die bei Verfügbarkeit entsprechend der Nachfrage umgesetzt werden können, muss die Aktivierung der Flächenpotenziale im Innenbereich als langfristige Aufgabe betrachtet werden. Als Hauptschwierigkeit der Innenentwicklung muss die oft schwierige Flächenaktivierung, eine notwendige Bodenordnung oder die Freimachung der Grundstücke gesehen werden.

Die Innenentwicklung ist im historischen Ortskern jedoch von besonderer Bedeutung, um hier langfristig auch im landwirtschaftlichen Nutzungswandel ein funktionierendes Siedlungsgefüge zu erhalten.

Die Gesamtfläche der nicht bebauten Grundstücke ergibt mit 1,9 ha ca. 7 % der jetzigen Siedlungsfläche. Über die Hälfte dieser Flächen befinden sich im historischen Ortskern. Sollte die Entwicklung der Wohngebiete am Rand vorrangig durchgeführt werden, wird sich voraussichtlich niemand für die innerörtlichen Baulücken interessieren und die derzeitige lückenhafte Struktur erhalten bleiben.

3.3.2 Bewertung der Wohnbauausweisungen im Außenbereich

In der Gegenüberstellung der Flächengrößen, bestehender Siedlungsfläche zu Ausweisungspotenzial, wird deutlich, wie groß der Druck der Außenentwicklung auf Waltersweier ist: Die Neuausweisung von Wohnflächen soll in ihrem derzeitigen Stand mehr als ein Drittel der derzeitigen gesamten Siedlungsfläche von Waltersweier betragen. Die Wohnflächenausweisung wird Waltersweier nicht nur im Siedlungskörper, sondern auch in seiner Sozialstruktur verändern.

Unter den Aspekten der Stärkung des Ortszentrums und der Arrondierung des Siedlungskörpers sollte vorrangig die im Nordwesten ausgewiesene Fläche entwickelt werden. Die Nähe zum vorhandenen Kindergarten würde sich ebenfalls als Vorteil erweisen.

Sollte zuerst die südwestliche Fläche realisiert werden, ist zu bedenken, dass sich dadurch der Siedlungsschwerpunkt nach Süden verlagert und die Ortsmitte als räumliches Zentrum von Waltersweier geschwächt wird. Daneben wird durch die Flächenausweisung auch die Sozialstruktur verändert, die neue bzw. verstärkte Anforderungen hervorbringt. Die größte Aufgabe im sozialen Bereich wird die Integration vieler Neubürger in das Ortsleben in einem relativ kurzen Zeitraum sein.

Ganz wesentlich werden auch die kommunalen Infrastrukturaufgaben, z.B. das Kindergartenangebot, der zu erwartenden Nachfrage anzupassen sein. Eine Schwierigkeit besteht hier, dass durch eine Wohnbauentwicklung dieser Bedarf kurzfristig aber wiederum nur zeitlich begrenzt besteht.

3.3.3

Reduzierung der Außen- durch Innenentwicklung

Der Außenentwicklungsdruck könnte in Waltersweier rechnerisch zum Teil auch durch die Innenentwicklung nachgewiesen und reduziert werden. Diese Möglichkeit muss jedoch mit Vorsicht betrachtet werden, denn nur die freien Bauplätze sind in Waltersweier derzeit real verfügbare Flächen. Mit den Nachverdichtungsflächen im Ortskern und den Hofstrukturen im Strukturwandel bestehen zwar wesentlich größere Potenzialflächen, diese sind jedoch schwer zu aktivieren und werden nur von einer bestimmten Bauklientel nachgefragt. Der Ortskern mit seinen Flächenpotenzialen wird nur dann nachhaltig zur Entschärfung des Außenentwicklungsdrucks beitragen können, wenn es gelingt die privaten Grundstücksbesitzer von der Nachverdichtung zu überzeugen, ihnen den finanziellen Vorteil zu verdeutlichen, sie in der Umsetzung umfassend zu beraten, bau- und planungsrechtliche Hürden abzubauen und sie bau- und finanztechnisch in die Lage zur Realisierung von Wohneinheiten zu versetzen.

Grundsätzlich sollte daher eine Innenentwicklung einer weiteren Siedlungsexpansion vorgezogen werden, um ein „Ausbluten“ des Ortskerns zu verhindern. Die Attraktivität eines Ortes geht auch immer mit dem Erscheinungsbild des historischen Ortskern einher und ist identitätsbildend für seine Bewohner.

Die Ausnutzung innerörtlicher Potenziale ist jedoch weitaus aufwendiger für die Stadtverwaltung als die Erschließung eines Neubaugebietes, da mit jedem Einzeleigentümer von Grundstücken Verhandlungen zu führen sind, und oft die Lebensverhältnisse von Familien mit einer Grundstückssituation eng zusammenhängen.

Gleichwohl ist die Innenentwicklung nachhaltiger als die Außenentwicklung:

- die Erschließung liegt oft bereits vor
- bestehende Infrastruktur wird besser ausgenutzt
- der Flächenverbrauch und Eingriff in Natur und Umwelt werden eingeschränkt
- das künftige Wohnumfeld ist bekannt und einschätzbar
- die Stärkung der innerörtlichen Struktur ist ein kultureller Beitrag

Für die Bebauung der innerörtlichen Flächen und die Sanierung erhaltenswerter Bauten sollte eine hohe Architekturqualität und Akzeptanz bei den Bewohnern erzeugt werden. Dabei sind auch die Freiraumqualitäten im Ort zu stärken, um den neuen und alten Bewohnern ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten.

Die Instrumente für die Umsetzung und Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen sollten zu einer Förderung der Mitwirkungsbereitschaft bei den Eigentümern führen.

4. Abschätzung des Flächenbedarfs

4.1 Entwicklung der Flächeninanspruchnahme von 2001 bis 2008

Im Folgenden soll die Entwicklung der Bautätigkeit in Waltersweier zwischen 2001 und 2008 dargestellt werden. Die Auflistung der Stadt Offenburg umfasst neu beantragte Wohneinheiten und Gewerbebetriebe, sowie Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlichen oder gewerblichen Anwesen.

Einwohner Waltersweier:	ca. 1144 EW (2006)
Belegungsdichte:	ca. 2,2 EW / WE
Wohneinheiten:	ca. 520 WE
Neue Anträge 2001-2008:	13 WE
Zuwachs neue WE / Jahr:	ca. 0,4 % / Jahr

Im Zeitraum 2001 bis 2008 fand in Waltersweier eine geringe Flächenentwicklung statt, diese Werte würden sich durch die geplanten Wohnbaubietsentwicklungen wesentlich verändern.

Antragseingänge 2001 – 2008	Waltersweier
Anzahl und Fläche umgenutzter landwirtschaftlicher Anwesen in nicht landwirtschaftliche Nutzung	0
Anzahl und Fläche umgenutzter gewerblicher Anwesen in nicht gewerbliche Nutzungen	0
Zahl der neu beantragten Einfamilienhäuser	13
Zahl der neu beantragten Doppelhaushälften	0
Zahl der neu beantragten Reihenhauseinheiten	0
Zahl der neu beantragten Mehrfamilienhäuser	0
Zahl der neu beantragten Gewerbebetriebe	9

Quelle: Stadt Offenburg (FB 5.1), 2008

4.2 Darstellung des zukünftigen Flächenbedarfes

Zur Darstellung des Flächenbedarfes im Ortsentwicklungskonzept in Waltersweier muss der aktuell in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (in seinem Stand als Entwurf vom April 2008) und der Regionalplan herangezogen werden. Denn in der dezentralen Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes, der Aufgabenverteilung der Siedlungsentwicklung in die Ortsteile und der regionalplanerischen Qualifizierung als Siedlungsbereiche begründet sich die geplante, weit über den Eigenentwicklungsbedarf hinausgehende Wohnbauflächenausweisung in Waltersweier.

Die Bedarfsrechnung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg geht von einer Bevölkerungsprognose durch die „Bevölkerungsvorausrechnung“ von Häusser aus dem Jahr 2005 aus, die die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg übersteigt und so einen höheren Flächenbedarf annimmt. Die geplante Flächenausweisung in Waltersweier kann also nicht mit einem aus dem Ort selbst hergeleiteten Bedarf begründet werden, sondern ergibt sich aus gesamtstädtischer Bedarfsbetrachtung und kommunalpolitischem Verteilungsmodell.

4.2.1

Dezentrale Siedlungsentwicklung in Offenburg

Der Flächennutzungsplan Offenburg 2020 (Entwurf) weist in der Ortschaft Waltersweier große Wohnbauflächen aus. In Bezug auf die Flächengröße der Ortschaft bedeutet dies eine Flächenzunahme von 34,5%.

Diese Ausweisung von Wohnbauflächen beruht auf der Ausweisung von Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier als „Siedlungsbereiche“ im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 (siehe Ziffer 2.3.1). Die 4 Ortschaften werden darin neben Offenburg selbst als Bereiche definiert, in denen die Siedlungstätigkeit vorrangig vollzogen werden und über die Eigenentwicklung hinausgehen soll.

Der Flächennutzungsplan Offenburg 2020 (Entwurf) bewertet die Wohnbauflächenerweiterungen in den kernstadtnahen Ortschaften Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier deshalb als „ergänzende Wohnstandorte bezogen auf die Gesamtstadt Offenburg“. Ursache der dezentralen Flächenausweisung in den Ortschaften ist das fehlende Flächen- und Verdichtungspotenzial in der Kernstadt, weshalb der Flächenbedarf hier nicht gedeckt werden kann.

4.2.2

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen in Offenburg durch den Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf)

Im Kontext der dezentralen Flächenausweisung muss der zukünftige Flächenbedarf der Gesamtstadt neben dem Eigenentwicklungsbedarf der Ortschaften als Kennwert für die Flächenentwicklung in den Ortschaften Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier gelten. Deshalb soll nachfolgend der prognostizierte Wohnflächenbedarf der Stadt Offenburg laut Entwurf zum FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg dargestellt werden.

Der Entwurf zum FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand April 2008) legt für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Offenburg eine prognostizierte Bevölkerungszahl und die Belegungsdichte als Kennwerte zugrunde. Mit diesen Werten wird der Wohnungsbedarf für 2020 berechnet und dem derzeit bestehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die Differenz dieser Werte ergibt nach Abzug der Baulandreserven die prognostizierte Bedarfszahl an Wohneinheiten für das Jahr 2020.

Die Bevölkerungszahl des Zieljahres prognostiziert einen Orientierungswert von 61.250 Einwohnern für die Stadt Offenburg (laut „Bevölkerungsvoraus-

rechnung 2020“, Häusser) im Jahr 2020. Die angenommene Belegungsdichte „Einwohner pro Wohneinheit“ prognostiziert eine durchschnittliche Dichte von 2,05 Einwohnern pro Wohneinheit.

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von 29.878 Wohneinheiten, dem 2006 ein Bestand von 27.633 Wohneinheiten gegenüberstand. Die daraus berechnete Differenz von 2.245 fehlenden Wohneinheiten wird um die zur Verfügung stehende Baulandreserve von 1.172 Wohneinheiten (im Jahr 2006) reduziert. Abschließend prognostiziert der FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf) also einen Bedarf von 1.073 Wohneinheiten in Offenburg bis zum Jahr 2020.

Der ermittelte Bedarf von 1.073 Wohneinheiten bis 2020 ergibt laut einer überschlägigen Flächenberechnung des FNP-Entwurfes bei 23 Wohneinheiten pro Hektar eine Bedarfsfläche von 46,7 ha.

Die quantitative Verteilung und Flächenausweisung ist derzeit in der Verfahrensabstimmung zur Neuaufstellung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg.

4.2.3

Unterschiedliche Bevölkerungsprognosen zur Bedarfsermittlung

Die oben beschriebene Bedarfsberechnung des Entwurfes zum FNP 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg basiert auf der „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ für die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg aus dem Jahr 2005, erstellt durch den freien Statistiker Tilman Häusser. Sie legt der Berechnung eine Bevölkerungsprognose von 61.249 Einwohnern im Jahr 2020 zugrunde, was einem Bevölkerungswachstum von 4,1% gegenüber 2005 entspricht.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg prognostiziert jedoch nur eine Bevölkerungszahl von 59133 Einwohnern im Jahr 2020, was einem Bevölkerungswachstum von nur 0,6% entspricht. (Näheres zur Bevölkerungsentwicklung siehe 2.4.)

4.2.4

Zusammenfassung Flächenbedarf

Der Flächenbedarf, der im Flächennutzungsplanentwurf für die Gesamtstadt aufgestellt wird und auf die Siedlungsbereiche der Kernstadt und die Ortschaften verteilt werden muss, ist in seiner Flächengröße im Verfahrensstand des FNP 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg noch nicht endgültig bestimmt und im Rahmen der Ortsentwicklungskonzepte nicht als konkrete Größe erfassbar.

Deshalb konzentriert sich das Ortsentwicklungskonzept Waltersweier auf die Bewertung der Standorte der zukünftigen Außenentwicklungen, die Auswirkungen der Außenentwicklung für Ortsbild, Sozialstruktur, Infrastruktur und Integration sowie um die Chancen der Abfederung des Außenentwicklungsdrucks durch Bereitstellung von Flächenpotenzialen im Innenbereich. (Siehe 3.3.2)

5. Entwicklungskonzept

5.1 Ziel: Stärkung der Innenentwicklung in Waltersweier

Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine nachhaltige und ganzheitliche Planung der langfristigen Entwicklung von Waltersweier. Das Ortsentwicklungskonzept strebt in der räumlichen und sozialen Entwicklung Waltersweiers eine Stärkung der Rolle als attraktiver Wohnstandort an. Dazu muss in erster Linie die Aufwertung von siedlungsstrukturellen Defiziten und Problemen als vorrangiges Themenfeld im Entwicklungskonzept benannt werden, z.B. der Strukturwandel im landwirtschaftlich geprägten Ortskern oder das Fehlen einer Identitätsstiftenden Ortsmitte. Daneben stellen in Waltersweier aber auch der demographische Wandel, die Sicherung infrastruktureller Einrichtungen und die Versorgungssituation weitere Themen dar. Insgesamt konzentriert sich das Ortsentwicklungskonzept also in verschiedenen Bereichen auf die Innenentwicklung von Waltersweier als zentrale Aufgabe. Eine besondere Herausforderung stellt die Rolle des Ortes als „Siedlungsbecken“ im Zusammenhang der Gesamtstadt dar, die mit großen Wohnflächenausweisungen und Bevölkerungszuwächsen eine starke Veränderung der Siedlungsstruktur bewirken wird.

Das Ortsentwicklungskonzept steht deshalb vor der besonderen Aufgabe, die Ortsmitte im Sinne einer integrationsfördernden Mitte aller Bewohner von Waltersweier zu stärken.

5.2 Leitbild: Waltersweier – Heimat mit Flair

Im Bürgerbeteiligungsprozess wurde die Ortschaft Waltersweier von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern als ältester Ortsteil Offenburgs mit Heimatmuseum beschrieben, der von einer guten und zentralen Wohnlage, umgeben von Wiesen und Wäldern, geprägt ist.

Das Motto „Heimat mit Flair“ charakterisiert diese geschilderten Eigenschaften und bildet die abstrakte Leitlinie für das Ortsentwicklungskonzept Waltersweier.

Dazu verfolgt das Entwicklungskonzept die grundlegende Zielstellung, den Wohnstandort Waltersweier zu stärken. Waltersweier ist in seinem Siedlungskern ein reiner Wohnort und wird in Zukunft durch große Wohnflächenausweisungen in dieser Rolle weiter wachsen.

Die Standortqualitäten hierfür sind zu stärken und müssen in:

- Einer lebendigen Ortsmitte
 - Einem unverwechselbaren Ortsbild
 - Einem attraktiven Wohnumfeld
 - Einem hochwertigen Freiraumangebot
- geschaffen werden.

5.3 Das Leitbild in Handlungsfeldern

Die übergeordneten Ziele werden im Folgenden in Handlungsfeldern erläutert: Handlungsfelder stellen Maßnahmen mehrere Sachbereiche mit entsprechenden „Handlungsaufforderungen“ integriert dar – „wie muss man handeln“, um übergeordnete Ziele zu erreichen.

Das Ortsentwicklungskonzept für Waltersweier gliedert sich in 5 Handlungsfelder, die in Zusammenarbeit mit den Einwohnern von Waltersweier in der Bürgerbeteiligung entwickelt wurden und sich zum Teil räumlich eng verzahnen. Im Plan „Leitbild“ sind vor allem diejenigen Aspekte festgehalten, die konkret verortet werden können und die in einem räumlichen Zusammenhang stehen. Im Folgenden sollen die Handlungsfelder für das Ortsentwicklungskonzept beschrieben werden.

5.3.1 Gestaltung einer Ortsmitte

Die Ortsmitte von Waltersweier soll erkennbar und klarer herausgearbeitet werden. Die Herausbildung eines tatsächlichen Zentrums mit einem gestalteten Dorfplatz am Rathaus dient der Identifikation mit dem Ort und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte im Besonderen.

Eingebettet in den zusammenhängenden Infrastrukturräum im historischen Ortskern können ergänzende Nutzungen für die Gemeinschaft und die Versorgung der Bewohner den Ortskern nachhaltig stärken und eine lebendige Ortsmitte schaffen.

5.3.2 Aufwertung des Straßen- und Wegenetzes

Die Römerstraße, die Gottswaldstraße und die Weierstraße sollen ihre Funktion als Straßenverbindungen in die Nachbarorte und wichtige innerörtliche Erschließungswege beibehalten und gleichzeitig als Aufenthaltsräume aufgewertet werden. Hierbei steht vor allem die Erhöhung der Verkehrssicherheit der Anwohner im Vordergrund.

Die Ortsdurchfahrt Römerstraße ist die Haupteerschließung von Waltersweier, die die Anbindung aller Ortsbereiche ermöglicht. Eine neue dorfgerechte Gestaltung und räumliche Gliederung macht die Ortsdurchfahrt abwechslungsreicher und als Aufenthaltsraum attraktiver. Vor allem die Ortseingänge sollten stärker hervorgehoben werden, um den Übergang in den Ort hinein kenntlich zu machen.

Die Gottswaldstraße und die Weierstraße sollten neben einer aufwertenden Gestaltung vor allem eine Verkehrsberuhigung erfahren, um die Sicherheit der Anwohner zu gewährleisten.

Innerhalb der Ortslage sind die Wegeverbindungen in die Ortsmitte aufzuwerten, um den Ortskern auch durch eine gute Erreichbarkeit zu stärken.

5.3.3

Innenentwicklung

Der historische Ortskern als ortsbildprägender Bereich von Waltersweiler sollte zukünftig weiterentwickelt und belebt werden. Dies ist nicht nur durch den Erhalt und die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz möglich, sondern vor allem durch die Schaffung neuer und ergänzender Wohnraumangebote. Hierfür kommen Umnutzung, Umstrukturierung und Nachverdichtung in Frage. Durch beispielhafte Konzepte muss der „Wohnstandort Ortsmitte“ mit allen seinen Vorteilen in das Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden, um ein „Ausbluten“ der Kernzone von Waltersweiler zu vermeiden. Hierbei müssen vorrangig die innerörtlichen Baulandpotenziale genutzt werden. Bei der Ausweisung und Planung neuer Siedlungsbereiche sollte ein moderates und ortsverträgliches Wachstum des Ortes berücksichtigt werden.

5.3.4

Zusammenleben von Jung und Alt

Das soziale Miteinander ist ein wichtiger Bestandteil des Lebens und ist Identitätsträger für die Bewohner des Ortes. Die vorhandenen Vereinsaktivitäten zeigen ein schon vielfältiges Gemeindeleben. Um dieses zu erhalten bzw. auszubauen, ist es wichtig, Bürgerengagement und Ehrenamt zu erhalten und zu fördern.

Auch der Erhalt der sozialen Infrastruktur trägt maßgeblich zur Attraktivität von Waltersweiler bei. Öffentliche Einrichtungen und gemeinschaftliche Angebote sollten daher optimiert und weiterentwickelt werden. Ergänzende und gemeinsam genutzte Räumlichkeiten für Vereine, Jugendliche und Senioren können das Zusammenleben aller Generationen fördern und den Zusammenhalt der Bevölkerung festigen.

Integrativer Bestandteil dieses Konzeptes ist die Ortsmitte als gestalteter Dorfplatz, der im Zusammenhang mit angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen Raum für unterschiedliche Nutzungen und Nutzer bietet.

5.3.5

Bezug zum Natur- und Landschaftsraum

Die Lage inmitten verschiedenartiger Landschaftsräume (Kinzig-Aue, Gottswald) macht einen Großteil des Ortscharakters aus. Der Siedlungskörper muss verstärkt mit den Landschaftsräumen verknüpft und die Übergangsbereiche zwischen Innen und Außen durch grüne Ortsränder, Wegebeziehungen und Verweilorte herausgearbeitet, aufgewertet und erlebbar gemacht werden.

Ein attraktives Fuß- und Radwegenetz ist ein wichtiger Bestandteil des Infrastrukturangebotes der Ortschaft. Vor allem die Wegeverbindung aus der Siedlung in die Landschaft zur überörtlichen Vernetzung und zur Anbindung an die Naherholungsbereiche (Gottswald, Baggersee, Kinzig-Aue) tragen zur Attraktivität von Waltersweiler bei. Ergänzend sollten die unterschiedlichen Landschaftsräume insbesondere unter dem Aspekt der Biotopvernetzung miteinander verbunden werden.

Über den zentralen Grünraum ‚Insel‘ und weiteren Grünräumen nach Westen sollte die Ortsmitte auch über großzügige Freiräume mit der Landschaft stärker in Bezug gesetzt werden.

5.3.6

Ortsübergreifende Initiativen

Vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungszahl bietet sich eine ortsübergreifende Zusammenarbeit und Verflechtung der Aktivitäten als weiteres Handlungsfeld in Waltersweier an. Die räumliche Nähe zu Weier und Bühl, die ideelle Zusammengehörigkeit als Gottswaldgemeinden im Norden Offenburgs, die soziale Verknüpfung in Sportvereinen, Schule und Kindergarten stellt dabei eine hervorragende Basis für gemeinsame Initiativen her. Zusammen können Strukturen, Angebote und Kooperationen erhalten oder aufgebaut werden, wie z.B. Feuerwehr, Bauhof, Nahversorgung, soziale oder seniorenspezifische Angebote.

6.

Rahmenplan

Der Rahmenplan zeigt die räumlich-stadtgestalterische Umsetzung des Leitbildes. Er vereinigt inhaltlich/thematisch die Sachgebiete
Baustruktur – Nutzung – Freiräume – Erschließung

Sachgebietsbezogen wird der Rahmenplan im Folgenden erläutert:

6.1

Baustruktur

Der Rahmenplan für Waltersweier sieht vor allem eine Stärkung des historischen Ortskerns vor.

Die zur Erhaltung des Ortsbildes charakteristischen Gebäude sind als Ortsbild prägend und als Denkmale markiert. Ebenso die Gebäude mit Modernisierungsbedarf.

Die zahlreichen ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude sollen durch Förderung von Modernisierungen und ggf. Umnutzungen das charakteristische Erscheinungsbild von Waltersweier aufwerten und zur Erhaltung der historischen Bausubstanz im Ortskern beitragen.

Weiterhin sind an mehreren Standorten Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Wohnnutzung unter in Anspruchnahme von innerörtlichen Potenzialflächen realisiert werden kann. Als Beispiele können folgende Bereiche genannt werden:

- Sanierung und barrierefreier Umbau der beiden Wohnungen im Gebäude der Ortsverwaltung.
- Modernisierung und Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöften an der Gottswaldstraße und der Weierstraße im Ortszentrum
- Umnutzung und Nachverdichtung privater Flächen im Bereich Quirinusweg

- Schließung von Baulücken an der nördlichen Römerstraße, entlang der Gottswaldstraße und im Baugebiet „In der vorderen Bünd - Spitalbünd“
Die Siedlungserweiterung im Nordwesten der Ortslage stattfinden muss sich städtebaulich an der vorhandenen Ortsstruktur orientieren und somit zur Arrondierung des Siedlungskörpers beitragen.

6.2

Nutzung

Die für Waltersweier typische Nutzungsverteilung wird durch vereinzelte Ergänzungen und Aufwertungen weiter gestärkt.

Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen befinden sich sowohl in der Ortsmitte als auch am Siedlungsrand. Hierbei wird der Bereich um die Ortsverwaltung mit der südlich gelegenen Freihofhalle als zusammenhängender Infrastrukturräum definiert, der die zentralen Einrichtungen miteinander vernetzt. Die Verbindung dieser Bereiche wird durch die Aufwertung und punktuelle Gestaltung des Quirinusweges sowie der Freiraumgestaltung in der Ortsmitte und am Lindenplatz verbessert.

Eine ergänzende gemeinschaftliche Nutzung ist der Grillplatz, der an der Freihofhalle vorgeschlagen wird, um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und Konflikte mit Wohnnutzungen zu vermeiden.

Die wenigen gastronomischen Einrichtungen im Siedlungsgefüge sollten zur Stärkung des gesellschaftlichen Lebens erhalten werden.

Als ergänzende Versorgungsmöglichkeit wird an der Römerstraße im Bereich der Insel eine Überdachung vorgeschlagen, die zum einen als Buswartebereich dient und zum anderen als Verkaufszone für Marktstände genutzt werden kann.

Das Gewerbegebiet Waltersweier bietet noch Flächenkapazitäten und wird durch weitere Gewerbeansiedlungen die Versorgung mit Arbeitsplätzen in Waltersweier stärken.

Die Wohnnutzung erhält innerorts vielfältige Möglichkeiten, sich zu entwickeln. Das Wohnen im Ort kann auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzeption attraktiv angeboten werden, die auch das Ziel einer belebten Ortsmitte umsetzen kann.

Die unterschiedlichen Umnutzungs-, Modernisierungs- und Nachverdichtungspotenziale sollten unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen, junge Familie genauso wie Senioren oder auch Baugemeinschaften. So könnte z.B. östlich des Quirinusweges eine Konzeption für gemeinschaftliches Wohnen umgesetzt werden.

6.3

Freiräume

Im Rahmenplan für Waltersweier ist die Weiterentwicklung der öffentlichen Freiräume für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes von hoher Bedeutung.

Durch die Neugestaltung der Flächen im Umfeld der Ortsverwaltung wird die historische Ortsmitte als Dorfplatz und als identitätstiftender Freiraum im Ortskern herausgearbeitet. Neue Oberflächen und die Ergänzung mit Einzelobjekten wie Brunnen, Kunst und Beleuchtung machen die Ortsmitte wieder erlebbar und als Platzraum attraktiv.

Die „Insel“ als innerörtliche Parkanlage wird durch punktuelle Gestaltung als Verweilraum aufgewertet.

Im Zuge der nordwestlichen Siedlungserweiterung kann auch das Freiflächenangebot ergänzt werden. Dabei kann in zentraler Ortslage das Grünraumthema der „Insel“ aufgegriffen werden und durch ein räumliches Pendant westlich der Ortsmitte angelegt werden. In Verbindung mit der Platzgestaltung an der Ortsverwaltung und dem angrenzenden Kindergarten kann ein attraktiver öffentlicher Grünraum entstehen, der Aufenthaltsbereiche anbietet und die Ortsmitte mit dem Landschaftsraum verbindet. Am südwestlichen Siedlungsrand werden die typischen Streuobstwiesen erhalten. Durch zusätzliche Eingrünung der anderen Randbereiche wird Waltersweiler harmonisch in das attraktive Landschaftsbild und in die Biotopvernetzung integriert.



Abb.: Rahmenplan – Lupe 1

6.4

Erschließung

Die Aufwertung der Straßenräume soll maßgeblich zur Attraktivierung des Wohnumfeldes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bzw. zur Verlangsamung des motorisierten Verkehrs beitragen.

Die Römerstraße wird durch eine kantenarme Gestaltung als Ortsdurchfahrt entschleunigt und somit als Aufenthaltsraum zurückgewonnen. Die Kreuzungsbereiche an der „Insel“ und am Lindenplatz stellen sich durch eine neue Oberfläche als platzartige Räume dar, die durch Gestaltungsobjekte (Kunst, Überdachung, Bäume, Bänke, Beleuchtung) zur Verlangsamung des Verkehrs und somit zur Verbesserung der Verweilqualität sorgen.

Die Ortseingänge werden „erfahrbar“ gemacht, indem Baumpflanzungen den Straßenraum einengen und Materialwechsel im Straßenbelag die Übergänge in den Siedlungsbereich markieren.

Entlang der Gottswaldstraße und der Weierstraße werden punktuelle gestalterische Maßnahmen vorgeschlagen, bei denen vor allem die Kreuzungsbereiche durch Oberflächengestaltung und Baumpflanzungen betont werden. Weiterhin wird die Wegevernetzung in und um Waltersweiler aufgewertet, z.B. durch die Anlage von neuen Wegen am Rand der nordwestlichen Siedlungserweiterung sowie zwischen der nördlichen Römer- und Weierstraße.

Vor allem die weitere Vernetzung von Siedlung und Landschaft ist für die Erreichbarkeit der Naherholungsräume Gottswald, Baggersee und Kinzig von großer Bedeutung. Dabei werden die Wegebeziehungen erhalten sowie durch Anlage von Aufenthaltspunkten und Gehölzstrukturen im Sinne der Freiraum- und Biotopvernetzung gestärkt.



Abb.: Rahmenplan – Lupe 2

7. Maßnahmenplan zur Umsetzung des Leitbildes

Die Ableitung konkreter Maßnahmen aus dem Leitbild und den Handlungsfeldern lässt einen nahezu umfassenden Maßnahmenplan entstehen, der die städtebaulichen Defizite aufgreift und entscheidende Potenziale ausbaut, um Waltersweiler als Wohnstandort weiterzuentwickeln. Die Priorisierung der Maßnahmen, deren Konkretisierung und deren Umsetzung in Abhängigkeit zu den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln erfolgt im weiteren Verfahren.

8. Quellen

Landesentwicklungsplan 2002 Baden Württemberg
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung
Stuttgart, September 2002

Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995
Regionalverbund Südlicher Oberrhein
Freiburg, Juni 1995

Flächennutzungsplan Offenburg 2020 (Entwurf)
Stadt Offenburg, Voegele+Gerhardt, Karlsruhe
Offenburg, April 2008

„Einzelhandelsanalyse 2007 für die Stadt Offenburg“
GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg, September 2007

„Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungs-
planes Offenburg 2020“
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft
Aalen/Dresden, Mai 2008

„Bevölkerungsvorausrechnung „2020“,
Tilman Häusser,
Tübingen, September 2005

Stadt Offenburg

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ortsteile der Stadt Offenburg - Ortschronik
<http://www.otog.de/welcome.asp>
August, 2008



Stadt Offenburg












Originalmaßstab 1:5000
27. Oktober 2008



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gänkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 -0
info@wick-partner.de



Siedlungs- und Freiflächenstruktur

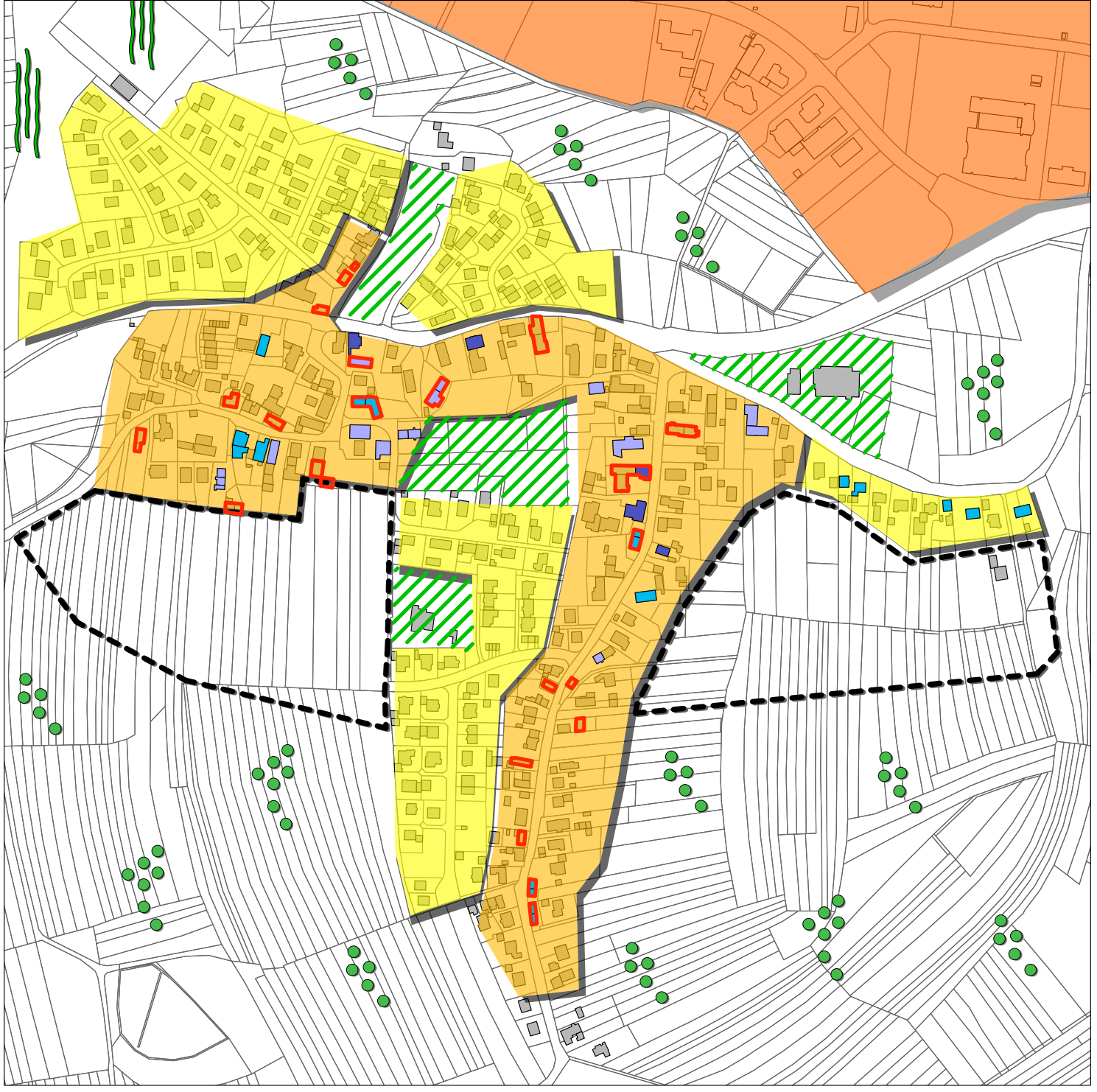
-  Erfasste Kulturdenkmäler (gemäß §2 DschG))
-  Denkmalswerte Bausubstanz (Quelle: Stadt Offenburg)
-  Ortsbildprägende Bausubstanz (Quelle: Stadt Offenburg)
-  Sanierungsbedarf Bausubstanz (eigene Begehung, Beurteilung v. außen)
-  Historischer Siedlungsbereich
-  Siedlungsentwicklung nach 1945 (Wohnen)
-  Gewerbegebiet
-  mögliche Siedlungserweiterung
-  Innerörtliche Grünfreiräume
-  Auenlandschaft
-  Kulturlandschaft

Stadt Offenburg












Originalmaßstab 1:5000
27. Oktober 2008



WICK + PARTNER
ARCHITECTS
Gähwäld 18 • 70182 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55 -0
info@wick-partner.de



Wege + Vernetzung

-  Überörtliche Straße
-  Innerörtliche Straße
-  Fuß und Radweg
-  Wichtiges Ziel im Ort
-  mögliche Siedlungserweiterung
-  Bushaltestelle mit 250m Radius
-  Übergang
- Verkehrsdefizite:**
-  Defizit: Verkehrsbelastung
-  Defizit: Sackgasse
-  Defizit: Orientierung
-  Defizit: Fehlende Verbindung

Entfernungen im Raum
(Ortsrand zu Ortsrand)

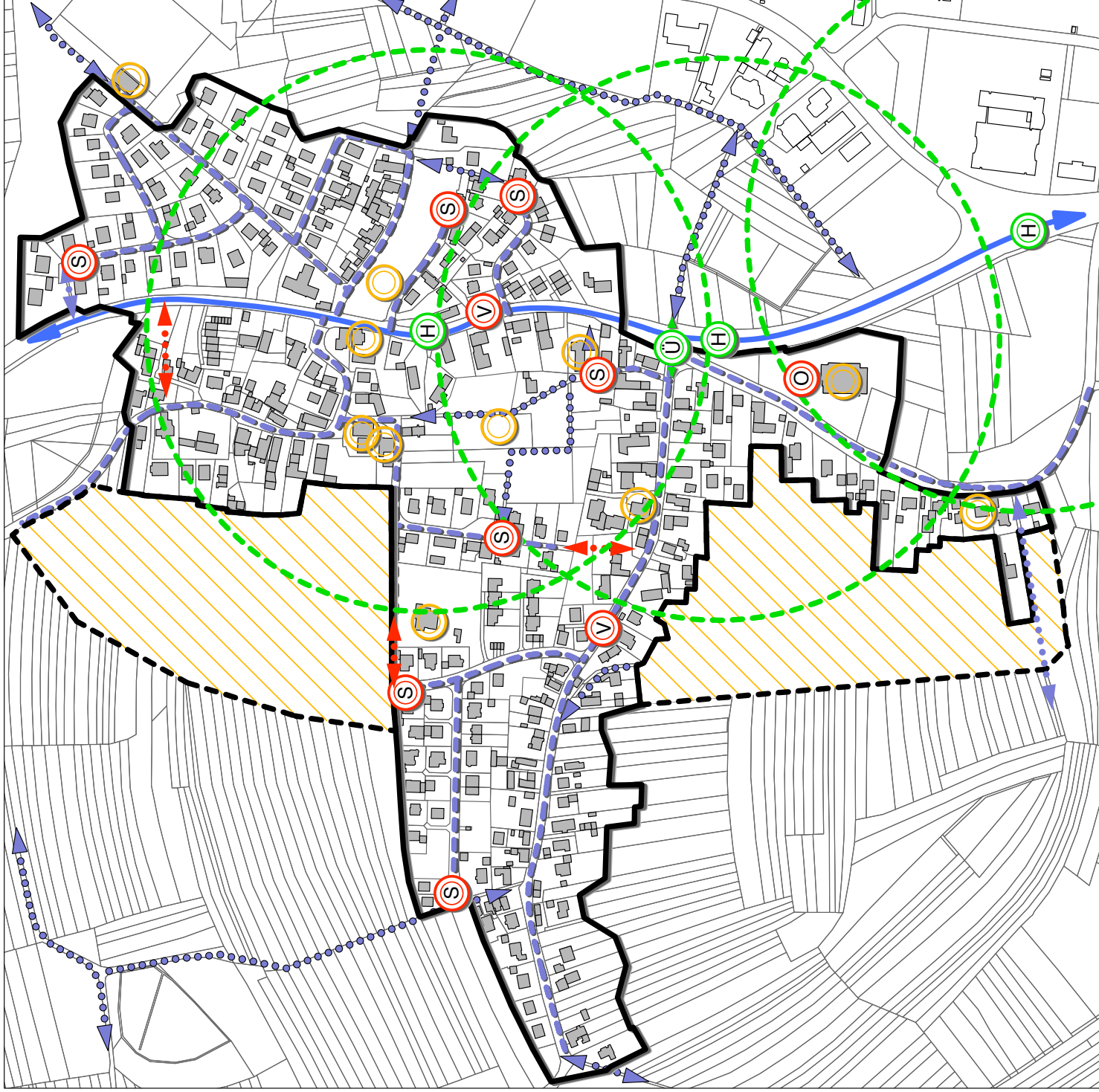
- 0,4 km Stadt Offenburg
- 0,8 km Bühl
- 0,5 km Weier

Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:5000
27. Oktober 2008



WICK + PARTNER
ARCHITECTS and ENGINEERS
Gähwäld 18 • 70182 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de



Öffentlicher Raum



Wichtiges Ziel im Ort



Bedeutungsraum mit Zentrumsfunktion



Öffentl. Raum: Einrichtungen



Öffentl. Raum: Grünräume



Öffentl. Raum:
Straßen-/Dorfstraßen
Gestaltungsdefizit hohe
Verkehrsbelastung



Öffentl. Raum: Wohnstraßen
Gestaltungsdefizit



Öffentl. Raum: Platzraum
Gestaltungsdefizit



Öffentl. Raum: Freiraumqualität
im Innenbereich



Besondere Blickbeziehungen

Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:5000









27. Oktober 2008

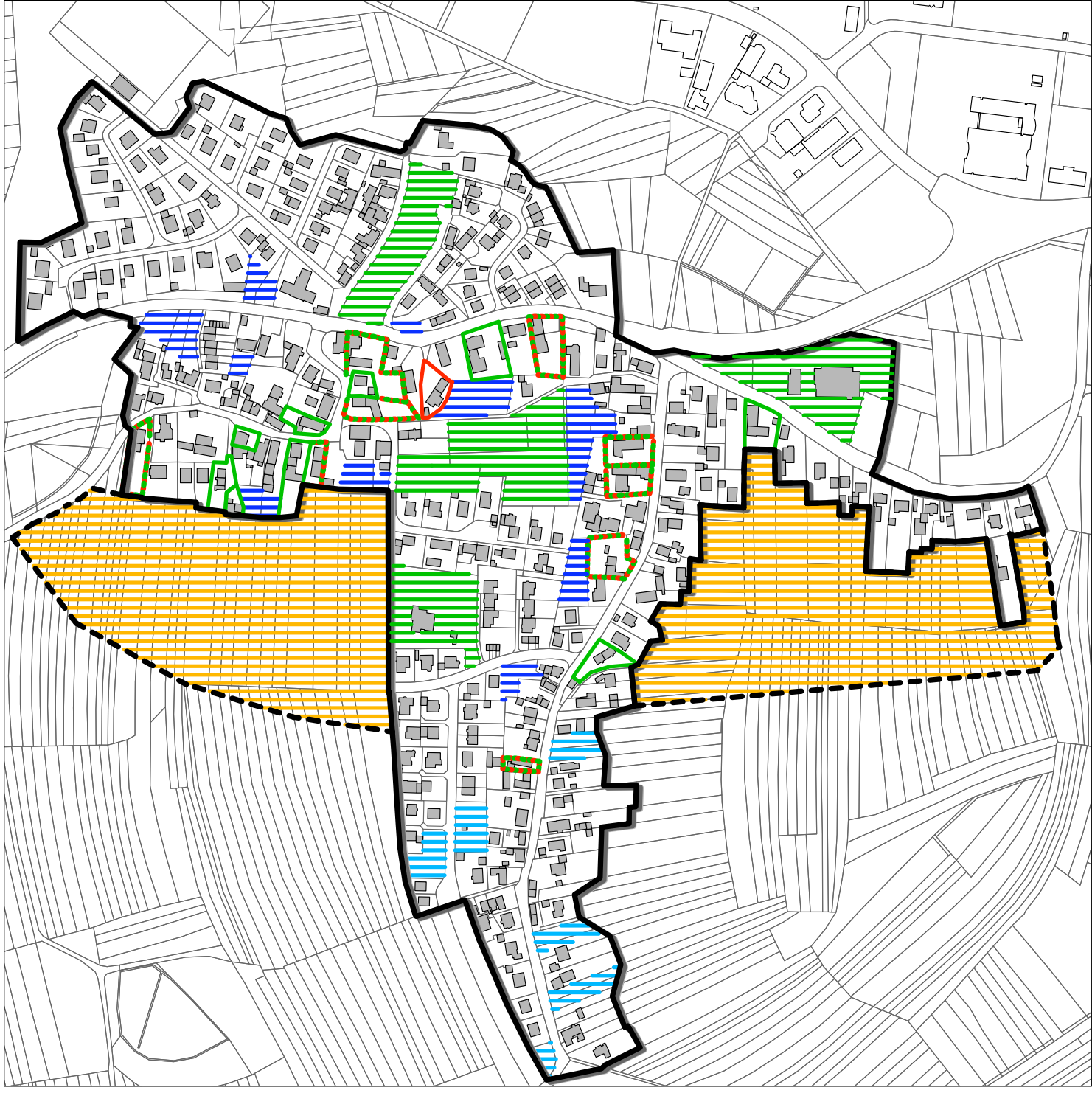


WICK + PARTNER
ARCHITECTS
Gähwäld 18 • 70192 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de



Innen- vor Außenentwicklung

-  Umstrukturierte Hofstellen
(insgesamt: 9)
-  Teilweise umstrukturierte
Hofstellen mit weiterem
Entwicklungspotential
(insgesamt: 9)
-  Potenziell umzustrukturierende
Hofstelle (insgesamt: 1)
-  Siedlungsfläche Waltersweiler
29,0 ha 100%
-  Potenzialflächen im Ortskern
1,2 ha 4,1%
-  Potenzialflächen Baugrundstücke
erschlossen
0,7 ha 2,4%
-  mögliche Siedlungserweiterung
10,0 ha + 34,5%
-  Funktional belegte Freiräume



Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:5000
27. Oktober 2008



Öffentliche und
Gemeinschaftliche Einrichtungen

-  Ortsverwaltung
-  Öffentl. Einrichtungen KiGa
-  Öffentl. Einrichtungen Feuerwehr
-  Öffentl. Einrichtungen Sport/Festhalle
-  Kulturelle Einrichtungen (Museum)
-  Kirche
-  Friedhof
-  Grünfläche
-  Spielplatz
-  Freizeitanlage Sportplatz

Benötigte Mantelbevölkerung:

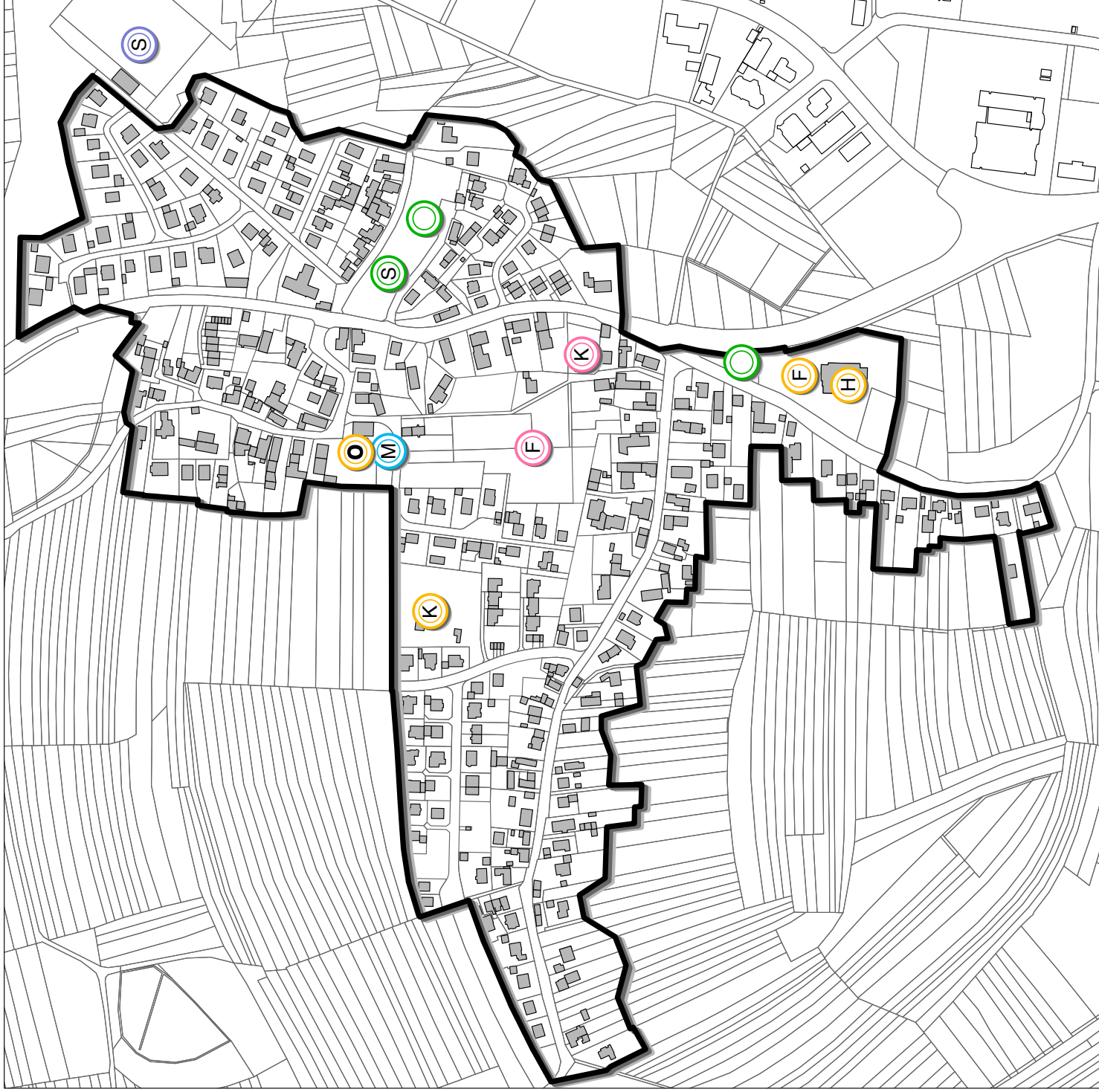
2.000 Einwohner KiGa
3.750 Einwohner Grundschule

Waltersweiler am 31.12.06:

1.144 Einwohner

Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:5000
27. Oktober 2008



Grundversorgung



Gastronomie



**Entfernung zum nächsten
Supermarkt
in Offenburg:**

Edeka im westl. Gewerbegebiet
Offenburg
1,2 km

Aldi im westl. Gewerbegebiet
Offenburg
1,9 km

**Benötigte Mantelbevölkerung
Discounter / Supermarkt:**
4.000 - 10.000 Einwohner

Waltersweiler am 31.12.06:
1.144 Einwohner

Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:5000
27. Oktober 2008




WICK & PARTNER
WICK & PARTNER STADTPLANER
Gähwäld 18 • 70182 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de







OEK Waltersweier : Leitbild




Gestaltung einer Ortsmitte

-  Zusammenhängender Infrastrukturraum
Konzentration von öffentlichen
Einrichtungen






Aufwertung des Straßen- / Wegenetzes

-  Dorfgerechte Gestaltung Ortsdurchfahrt
VBZ Gottswaldstrasse
-  Wegevernetzung in die Ortsmitte






Innenentwicklung

-  Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern
Sanierung und Umnutzung
-  Nutzung von Baulandpotenzialen innerorts
-  Moderates, ortsverträgliches
Siedlungswachstum

Zusammenleben von Jung und Alt

-  Ortsmitte als Dorfplatz
-  Attraktivierung öffentlicher Einrichtungen
-  Standort für ergänzende Räumlichkeiten
Vereine; Jugendliche, Senioren
-  Standort für Treffpunkte
-  Standorte für Sonderformen des Wohnens

Bezug zum Natur- und Landschaftsraum

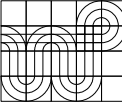
-  Verknüpfung Siedlung und Landschaft
-  Wegevernetzung nach aussen
-  Grüne Ortsränder
-  Grünvernetzung
-  Erhalten und Fördern von Ehrenämtern

Stadt Offenburg

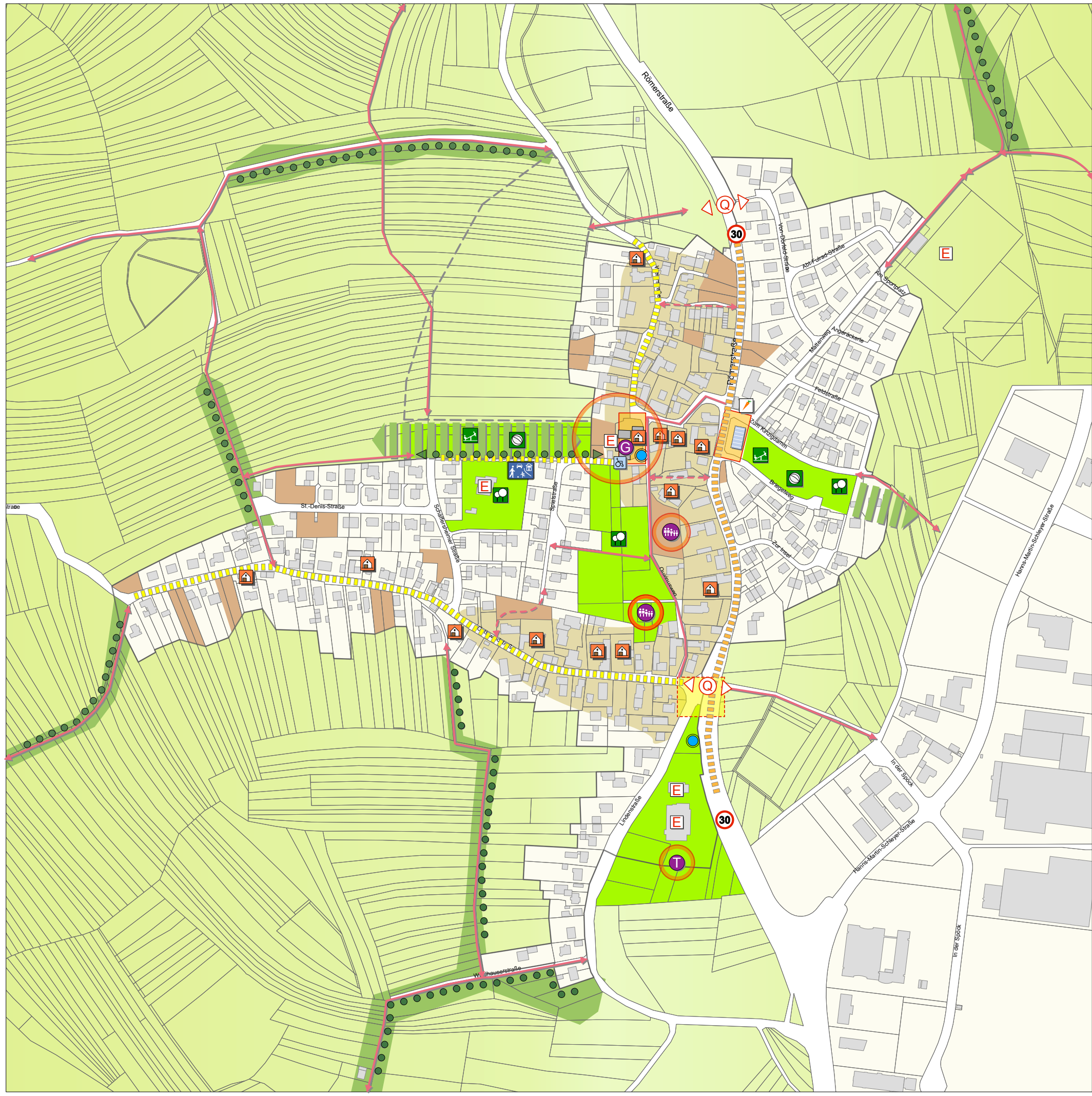
Originalmaßstab 1:1500
27. Oktober 2008




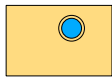



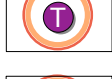
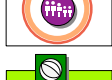



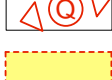






0 50 100



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 -0
info@wick-partner.de

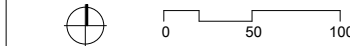


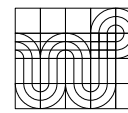
OEK Waltersweiler: Maßnahmen

-  Belebung des historischen Ortskerns
-  Zentraler Dorfplatz
-  Platzgestaltung mit Servicedach
-  Modernisierung / Umnutzung ortsbild-prägender Bauten
-  Aufwertung der Dorfmitte, Dorfgemeinschaftshaus
-  Gestaltung eines Treffpunktes
-  Standorte gemeinschaftlicher Formen des Wohnens
-  Dorfpark West
-  Dorfgerechte Gestaltung Ortsdurchfahrt, Entschleunigung
-  Verkehrsberuhigte Zonen, Aufenthaltsqualität
-  Querungshilfen entlang der Ortsdurchfahrt, Tempo 30-Zonen
-  Platz südlicher Ortseingang, Torsituation
-  Wege aufwerten, neue schaffen
-  Biotopvernetzung
-  Neubaupotenziale innen
-  Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäude
-  Initiierung Hofladen
-  Aufwertung öffentlicher Einrichtungen

Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:1500
27. Oktober 2008





WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 -0
info@wick-partner.de

OEK Waltersweiler: Rahmenplan



Baustruktur

- Gebäude Bestand in der historischen Ortslage
- Gebäude Siedlungsgebiet
- Denkmal nach §2 DSchG
- Ortsbildprägende und erhaltenswerte Gebäude
- Gebäude Planung - beispielhafte Baustruktur
- Gebäude Abbruch
- Umnutzung / Modernisierung
- geplante Siedlungserweiterung

Nutzung

- überwiegend Wohnnutzung
- öffentliche und gemeinschaftliche Nutzung
- landwirtschaftliche Nutzung
- gewerbliche Nutzung / Mischnutzung
- potenzieller Standort Gemeinbedarf / öffentliche Nutzung
- Überdachung für Bus, Marktstände, o.ä.

Freiräume

- öffentliche Grünfläche
- private Freifläche
- Hoffläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Verweilorte, Spiel- und Freizeitflächen
- prägnante Baumbestände / zusammenhängende Gehölzstrukturen
- Einzelbäume Planung
- Biotopvernetzung / Eingrünung der Siedlungsränder
- Gestaltungselement (Kunst, Brunnen, o.ä.)
- Grillplatz

Erschließung

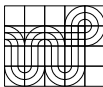
- Ortsdurchfahrt - kantenarme Gestaltung, Radweg im Querschnitt
- Dorfstraße - verkehrsberuhigt gestaltet
- Gestaltungsmittel im Straßenraum - Platzfläche, Oberflächengestaltung
- Aufwertung / Anlage von Wegebeziehungen

Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:1500
27.Oktober 2008



0 50 100



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de