

## STADT OFFENBURG



## ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT WEIER



**Stadt Offenburg**  
**Ortsentwicklungskonzept Weier**

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

<b>1. Ziel und Anlass</b>	<b>5</b>
1.1 Ziel: Perspektive der Ortsentwicklung	5
1.2 Anlass	5
1.3 Vorgehensweise	5
<b>2. Bestandsuntersuchung</b>	<b>7</b>
2.1 Lage im Raum	7
2.1.1 Lage und Anbindung	7
2.1.2 Landschaftsraum	8
2.1.3 Stadtstruktur Offenburg	8
2.1.4 Der Ort Weier	9
2.2 Historische Entwicklung	10
2.2.1 Historische Entwicklung Weier	10
2.3 Übergeordnete Planungen und Untersuchungen	11
2.3.1 Regionalplan (RVSO 1995) und Landesentwicklungsplan (2002)	11
2.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	12
2.3.3 Bebauungsplanung	16
2.3.4 GMA-Einzelhandelsanalyse 2007	16
2.3.5 Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 2020	17
2.3.6 Lärmaktionsplanung	18
2.4 Bevölkerungsentwicklung	18
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung in Offenburg nach Statistischem Landesamt	18
2.4.2 Bevölkerungsprognose für Offenburg nach Statistischem Landesamt	20
2.4.3 Bevölkerungsprognose für Offenburg durch Häuser	22
2.4.4 Bevölkerungsentwicklung für Weier durch Häuser	23
2.4.5 Bevölkerungsprognose in Weier durch Häuser	23
2.5 Beschäftigungsentwicklung	25
2.5.1 Beschäftigungsentwicklung 1997-2007	25
2.5.2 Gewerbliche Hauptprägung / Hauptarbeitgeber	26
2.5.3 Zukünftige Beschäftigungsentwicklung	27

<b>2.6</b>	<b>Analyse der Siedlungsstruktur</b>	<b>27</b>
2.6.1	Siedlungsstruktur	27
2.6.2	Baustruktur	28
2.6.3	Freiraumstruktur	29
2.6.4	Wege und Vernetzung	30
2.6.5	Öffentlicher Raum	31
2.6.6	Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen	32
2.6.7	Grundversorgung	33
<b>2.7</b>	<b>Zusammenfassung der Analyse</b>	<b>34</b>
2.7.1	Stärken-Schwächen-Analyse	34
<b>2.8</b>	<b>Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in Weier</b>	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>Ermittlung und Bewertung innerörtlicher Potenzialflächen</b>	<b>38</b>
<b>3.1</b>	<b>Innerörtliches Entwicklungs- und Aktivierungspotenzial</b>	<b>38</b>
3.1.1	Nachverdichtungspotenzial	38
3.1.2	Freie Baugrundstücke	38
3.1.3	Umnutzungspotenzial im Bestand	38
3.1.4	Leerstände	39
3.1.5	Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan	39
<b>3.2</b>	<b>Ermittlung der Flächenkapazitäten</b>	<b>39</b>
<b>3.3</b>	<b>Bewertung der Flächenpotenziale</b>	<b>40</b>
3.3.1	Bewertung der Flächenpotenziale im Innenbereich	40
3.3.2	Bewertung der Wohnbauausweisungen im Außenbereich	40
3.3.3	Reduzierung der Außen- durch Innenentwicklung	41
<b>4.</b>	<b>Abschätzung des Flächenbedarfs</b>	<b>42</b>
<b>4.1</b>	<b>Entwicklung der Bautätigkeit von 2001 bis 2008</b>	<b>42</b>
<b>4.2</b>	<b>Darstellung des zukünftigen Flächenbedarfes</b>	<b>42</b>
4.2.1	Dezentrale Siedlungsentwicklung in Offenburg	43
4.2.2	Bedarfsermittlung Wohnbauflächen in Offenburg durch den Flächen-nutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf)	43
4.2.3	Unterschiedliche Bevölkerungsprognosen zur Bedarfsermittlung	44
4.2.4	Zusammenfassung Flächenbedarf	44

<b>5. Entwicklungskonzept</b>	<b>45</b>
<b>5.1 Ziel: Stärkung der Innenentwicklung in Weier</b>	<b>45</b>
<b>5.2 Leitbild: Weier – Ein Dorf für Generationen</b>	<b>45</b>
<b>5.3 Das Leitbild in Handlungsfeldern</b>	<b>45</b>
5.3.1 Ortszentrum an der Kinzigau	46
5.3.2 Verkehrssituation beruhigen – Verkehrsbelastungen reduzieren	46
5.3.3 Innenentwicklung fördern	47
5.3.4 Grundversorgung sichern	47
5.3.5 Infrastruktur des örtlichen Gemeinwesens ausbauen	47
5.3.6 Naturraum Kinzig integrieren	48
5.3.7 Ortsübergreifende Initiativen	49
<b>6. Rahmenplan</b>	<b>49</b>
<b>6.1 Baustruktur:</b>	<b>49</b>
<b>6.2 Nutzung:</b>	<b>51</b>
<b>6.3 Freiräume</b>	<b>51</b>
<b>6.4 Erschließung</b>	<b>53</b>
<b>7. Maßnahmenplan zur Umsetzung des Leitbildes</b>	<b>53</b>
<b>8. Quellen</b>	<b>54</b>

## **Plananhang**

## **1. Ziel und Anlass**

### **1.1 Ziel: Perspektive der Ortsentwicklung**

Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine nachhaltige und ganzheitliche Planung der langfristigen Entwicklung Weiers. Das Ortsentwicklungskonzept für Weier setzt sich zusammen aus einem räumlichen Leitbild, das räumliche Zusammenhänge als Zielvorstellung der zukünftigen Entwicklung von Weier 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 kommunalpolitischen 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 Ortsentwicklungskonzept Weier wurde in einem ganzheitlichen, integrativen Arbeitsprozess entwickelt.

#### **Bestandsaufnahme**

In einer ersten Phase wurde in Weier 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 Weier 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 Weier zu entwickeln.

<b>Leitbild</b>	Das Leitbild für die Ortsentwicklung Weier setzt sich aus 6 Handlungsfeldern zusammen, welche die übergeordneten Entwicklungsziele für Weier ausdifferenzieren. Aus den Handlungsfeldern wurden für Weier konkrete Maßnahmenvorschläge abgeleitet und beschrieben.
<b>Maßnahmenvorschläge</b>	Diese Maßnahmenvorschläge wurden als Projekte in einem Katalog gesammelt, der im weiteren Verfahren um die Priorisierung der Maßnahmen und einzelner Kostenansätze ergänzt wird.
<b>Rahmenplan</b>	<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 Weier 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 jederzeit 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 Weier liegt nordwestlich der Kernstadt Offenburgs an der Kreisstraße 5324, sowie an der Kinzig. Weier befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Ortschaften Waltersweier im Süden und Bühl im Osten. Die Ortschaften Hesselhurst und Griesheim sind durch die Kinzig bzw. durch die Autobahn A5 als Nachbarorte deutlich abgekoppelt.

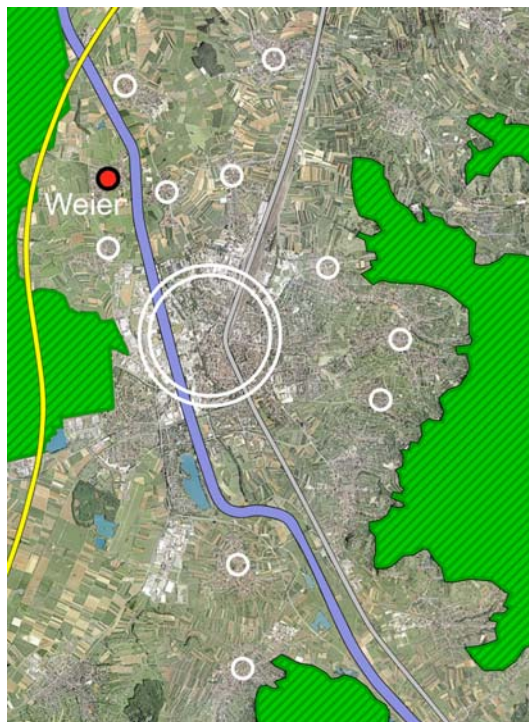


Abb.: Einordnung im Raum



## 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 Elgersweier 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.

Weier liegt im Landschaftsraum sowohl am Gottswald wie auch direkt an der Kinzig, zwei Naturräumen mit überörtlicher Bedeutung. Während der Bezug zum Gottswald durch die A5 beeinträchtigt wird, ist der Bezug zur Kinzig umso stärker, da der Übergang zwischen Ortskern und Kinzigaue fließend ist.

## 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, Hildboltsweier, Uffhofen, Albersbösch und die im Rahmen der Gemeindereform der 1970er-Jahre eingegliederten Gemeinden und heutigen Stadtteile Bohlsbach, Bühl, Elgersweier, Fessenbach, Griesheim, Rammersweier, Waltersweier, Weier, Windschlag, Zell-Weierbach und Zunsweier.

## 2.1.4

## Der Ort Weier

Nördlich der Kernstadt bilden die Orte Bühl, Waltersweier und Weier eine ablesbare Ortsteilgruppe. Weier liegt zusammen mit Waltersweier auf der westlichen Seite der Kinzig und ist über Bühl oder Waltersweier an Offenburg angebunden.

Der historische Ortskern von Weier zieht sich von der nordöstlichen Siedlungsspitze am Fluss entlang nach Süden und knickt dann der Dorfstraße folgend nach Westen ab. Die öffentlichen Einrichtungen konzentrieren sich noch heute besonders im historischen Ortskern an der Kinzig, der sich durch Schule und Sportplatz nach Süden ausgeweitet hat. Östlich des zentralen Streifens an der Kinzig gliedern sich die Siedlungsgebiete seit dem II. Weltkrieg an und haben den Siedlungskörper von Weier von einem lang gezogenen Straßendorf zu einer Flächenausdehnung entwickelt, der durch geplante Flächenausweisungen abgerundet wird. Weier besitzt keine größeren Gewerbeflächen, nur im Nordosten ist eine Gemengelage aus Wohnen und einzelnen Betrieben entstanden.



*Abb.: Lage Weiers an der Kinzig, östlich liegend Bühl*

## 2.2

### Historische Entwicklung

(Auszug aus [www.offenburg.de](http://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 Weier. Durch diese bedeutende Entwicklung wuchs die Offenburger 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 Weier

(Auszug aus der Ortschronik)

Archäologische Funde deuten darauf hin, dass im Umfeld von Weier schon in der jüngeren Steinzeit (4000-1800 v. Chr.) Siedlungen bestanden haben müssen.

In alten Schriften wird der Ort Weier ursprünglich mit "Wilre" bezeichnet. Dieser Name kommt von dem römischen "villare" und änderte sich im Laufe der Zeit in die heutige Bezeichnung "Weier." Der Name "Weier" hat nichts mit einer Wasserstelle ("Weiher") zu tun, es ist vielmehr zu vermuten, dass der Ort sich aus einem römischen Gehöft entwickelt hat.

Erst um das Jahr 1347 taucht in Urkunden der Name Weier zum ersten Mal auf. Bereits im Jahre 1350 wird eine Bevölkerungszahl von 150 Einwohnern angegeben.

Im Jahre 1391 kam Weier an den Johanniterorden in Straßburg. Der Johanniterorden wurde 1070 zum Schutz der Heilig-Land-Pilger gegründet. 1530 wurde er nach Malta verlegt und von da an zum Malteserorden. Weier trägt als Hinweis auf die ursprüngliche Zugehörigkeit das Malteserkreuz im Wappen, überdeckt in der Mitte mit einem Schild, der drei Ringe trägt.

Einem bischöflichen Straßburgerischen Kirchenvisitationsbescheid von 1699 zufolge war die Kirche Weier der Pfarrkirche Bühl einverleibt worden.

1733 wurden die Pfarrgründe errichtet, 1755 wurde Weier zur Pfarrei erhoben.

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



Abb.: Historische Karte Weier, Jahr unbekannt

1967 erweiterte die Gemeinde den Kindergarten. Im Frühjahr 1972 begann man mit dem Bau der neuen Schule, einer Nachbarschaftsschule für die vier Gottswaldgemeinden.

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

## 2.3

## Übergeordnete Planungen und Untersuchungen

### 2.3.1

### Regionalplan (RVSO 1995) und Landesentwicklungsplan (2002)

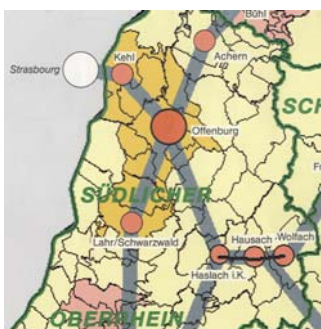


Abb.: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte, Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

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 Bohl, Bohl, Waltersweier und Weier, die folglich als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll.

Plansatz 2.3.1 Regionalplan)



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.

Für den Ort Weier enthält der Regionalplan außer der Ausweisung von Überschwemmungs- und regionalem Grundwasserschonbereich keine Restriktionen für die Siedlungsentwicklung durch Vorrangbereiche o.ä.

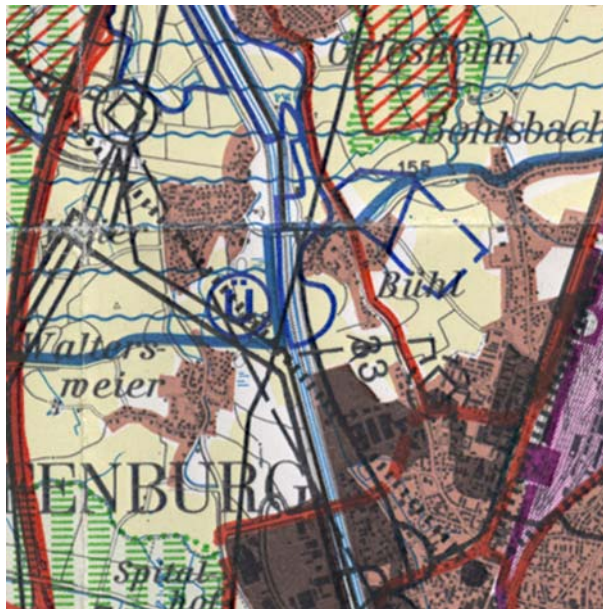


Abb.: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995

## 2.3.2

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtsgültige FNP 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, Bohlbach,

Waltersweier und Weier zugeordnet. Die Teilbereiche B bis D umfassen das restliche Stadtgebiet. Schwerpunkte der Entwicklung im Bereich A sind zentrale 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

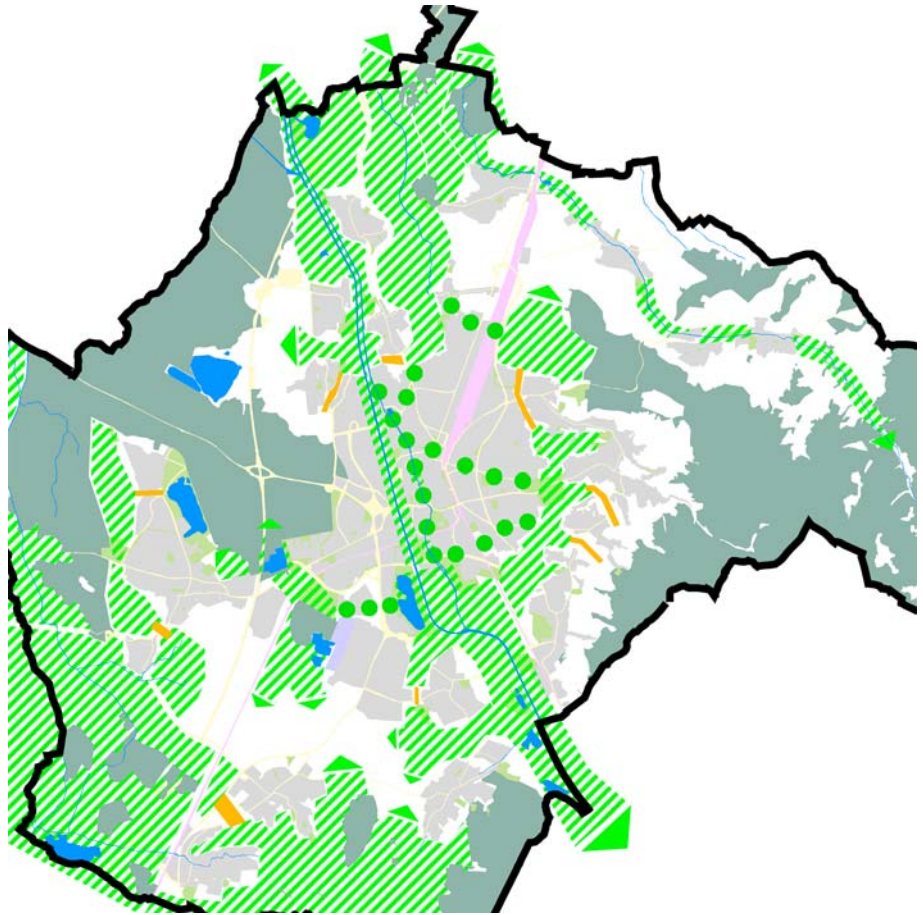


Abb.: „Entwicklungskonzept des Stadt- und Landschaftsraumes“, Themenkarte 4, Darstellung aus dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf, April 2008)

#### Weier

Die Ortschaft Weier wird im Entwurf zur Fortschreibung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als Kernstadtbezogener Standort definiert. Die Schwerpunkte der Entwicklung sind neben zentralen Infrastruktur- und Versorgungsangeboten, insbesondere Wohnangebote.

Für die Entwicklung der Stadt- und Landschaftsräume sieht der Flächennutzungsplan für Weier den Erhalt und die Aufwertung der zusammenhängenden Grünräume entlang Kinzig und Mühlbach sowie zwischen Weier und Waltersweier vor, der den Grünraum Kinzigau mit dem Gottswald verbindet. Weier liegt somit als ‚Siedlungsinsel‘ im Grüngürtel der Stadt Offenburg.

Die Überlegungen zur zukünftigen Siedlungserweiterung konzentrieren sich auf den südlichen Bereich der Ortslage (Gebiet 1.9.2). Aus landschaftsplanerischen Belangen wurde die bisher ausgewiesene Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan um etwa 2/3 reduziert. (Reduzierung von rd. 8,6 ha



auf 3,3 ha). Der bestehende Graben könnte dann in seinem bisherigen Verlauf beibehalten und als Eingrünung der Ortslage aufgewertet werden. Zum Ortsrand von Waltersweier bleibt zudem ein deutlich ausgeprägter Freiraum als Zäsur erhalten.

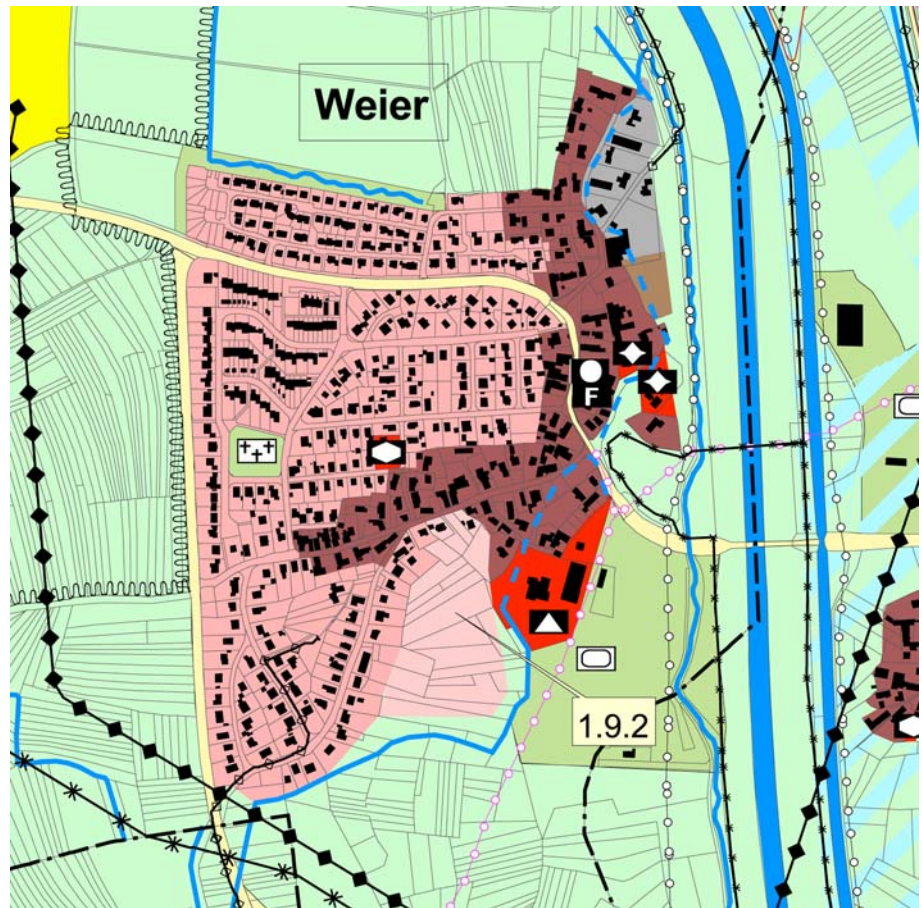


Abb.: Flächenausweisung in Weier, FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf, April 2008)

## 2.3.3

## Bebauungsplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne für die Gemarkung Weier sind:

Nr.	Name des Bebauungsplans	Erste Rechtskraft	Letzte Rechtskraft
1	Bündt, Streng, Obere Matten	28.10.1964	29.11.1996
2	Streng	20.05.1976	02.02.1996
3	Obere Matten	06.02.1987	
4	Alme	05.10.2001	05.10.2001
5	Hubertusstraße (Abrundungssatzung)	01.02.1993	01.02.1993



Abb.: Bebauungspläne in Weier, 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, Waltersweier, Weier und Windschläg) 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 geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Ortschaften insgesamt 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 nur in untergeordnetem Maße.

### 2.3.5

#### Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft 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 Weier keine Überschreitung der entsprechenden Lärmgrenzen durch Schienenverkehr, gewerblich-industriellen Lärm oder Straßenverkehrslärm festgestellt. Auch die durch die Lärmtechnische Untersuchung zukünftig prognostizierten Pegelwerte stellen allgemein keine Grenzwertüberschreitungen, auch an der Römerstraße, dar.

### 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).

Es wurde festgestellt, dass in Weier keine Überschreitungen der Kennwerte vorliegen.

## 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 Geburtenüberschuss 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 Südllicher Oberrhein 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 2015/2025 in Offenburg, dem Landkreis Ortenaukreis und dem Land Baden-Württemberg, Angabe des Wachstums in % bezogen auf den Bevölkerungsstand 2007, StaLa BW 2008*

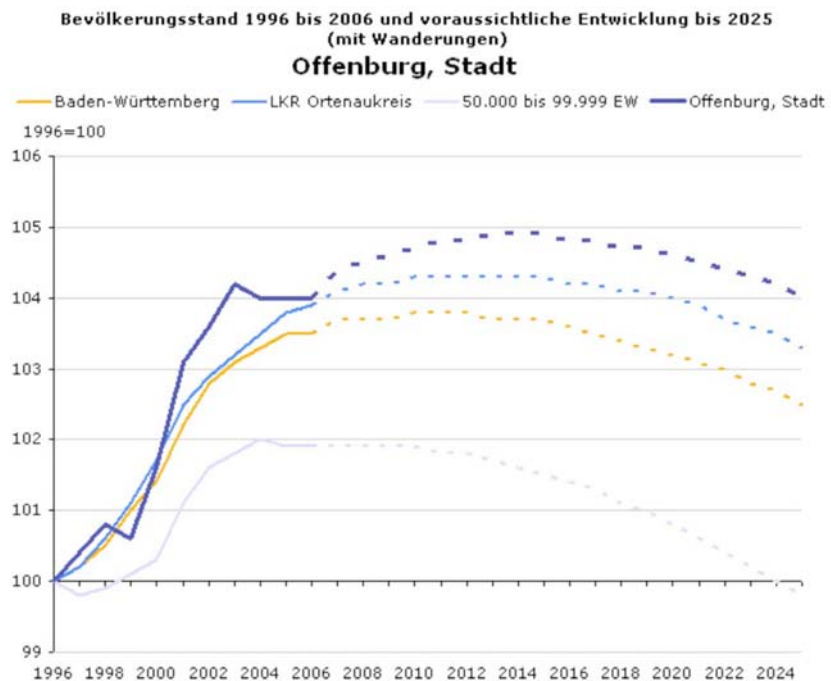


Abb.: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 1996 bis 2025, Offenburg / Region Südlicher Oberrhein / Land Baden-Württemberg, StaLa BW 2008

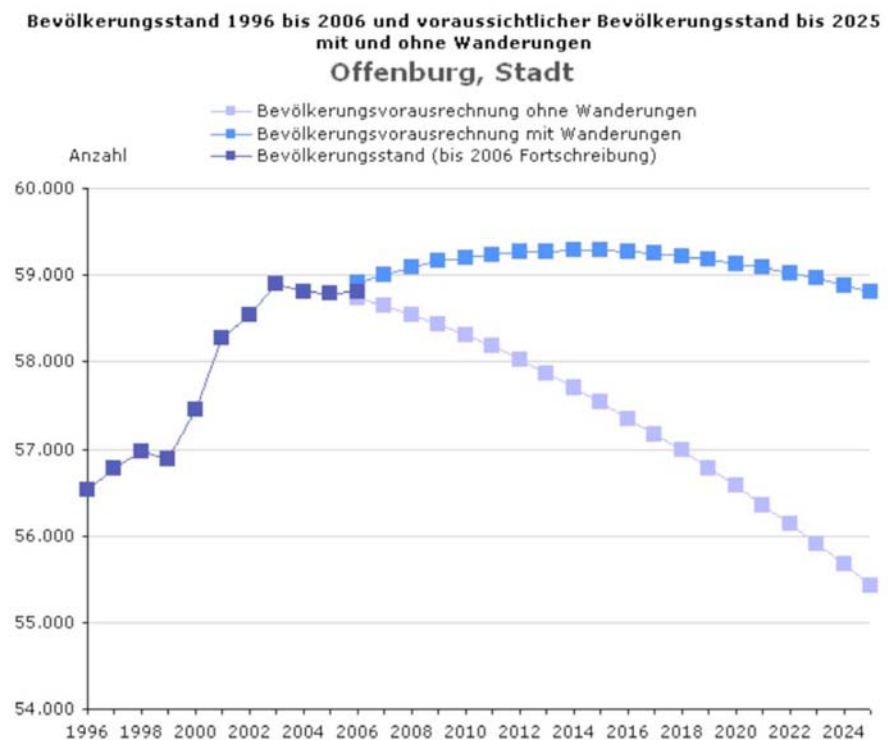


Abb.: Voraussichtlicher Bevölkerungsstand bis 2025 mit und ohne Wanderung Offenburg, StaLa BW 2008



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 Bevölkerungszahl 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.

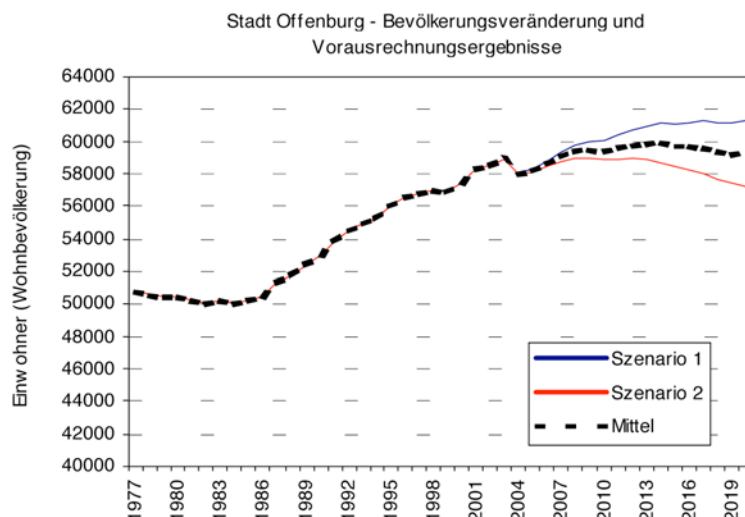


Abb.: Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung 1977-2020, Bevölkerungsvorausrechnung 2020, Häusser 2005

## 2.4.4

## Bevölkerungsentwicklung für Weier durch Häuser

Der Ortsteil Weier hatte am 31.12.2004 laut „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ 1.534 Einwohner. Gegenüber der Bevölkerungszahl von 1999 hat der Ort Weier damit in einem 5-Jahreszeitraum ein Bevölkerungswachstum von 18,5% (durch Baugebietsentwicklung) erreicht. Sowohl Geburten- wie auch Wanderungssalden haben in einem etwas längeren Untersuchungszeitraum von 1997 bis 2004 positive Werte.

Die Alterstruktur Weiers am 31.12.2004 kann als ausgewogen beschrieben werden, denn die Zahl der unter 18-Jährigen übersteigt die Zahl der über 65-Jährigen deutlich. Die größte Bevölkerungsgruppe stellt laut Bevölkerungsvorausrechnung 2020 die Gruppe der 35- bis unter 65-Jährigen, auffällig ist jedoch die Größe und der Zuwachs gegenüber 1999 der Bevölkerungsgruppen unter 18 Jahren, sowie der Zuwachs der Bevölkerungsgruppe 65- bis unter 85-Jährigen. Während letzteres mit der natürlichen Überalterung der Bevölkerung erklärt werden kann, ist der Zuwachs der jungen Bevölkerungsgruppen auf die Baulandentwicklung in Weier zurückzuführen.

	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)	50	57	92	158	264	636	263	14	1.534
Veränderung gegenüber 1999 (in Prozent)	22,0 %	58,3 %	27,8 %	36,2 %	16,3 %	6,0 %	46,1 %	-36,4 %	18,5%

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

## 2.4.5

## Bevölkerungsprognose in Weier durch Häuser

Die Bevölkerungsvorausrechnung 2020 prognostizierte 2005 ein Bevölkerungswachstum zwischen 6,0% und 26,1% bis 2020 für Weier. Dieser große Bevölkerungsanstieg und die starke Abweichung zwischen der unteren und oberen Variante erklären sich durch die Rolle Weiers als Siedlungsbereich für die Gesamtstadt Offenburg. Die Flächenausweisungen in Weier gehen über die Eigenentwicklung hinaus und machen eine Bevölkerungsprognose extrem schwierig. Da die Wohnreserverflächen des derzeit noch gültigen FNP's als Grundlage der Bevölkerungsprognose genutzt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die vorgenommene Reduzierung dieser Flächen im FNP Offenburg 2020 auch die Wachstumsprognose für Weier senkt.

	0 bis unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 35	35 bis unter 65	65 bis unter 85	85 und älter	Ge- samt
Bevölkerung am 31.12.2004	50	57	92	158	102	162	636	263	14	1.534
Bevölkerung 2020 Szenario 1	50	71	96	218	216	242	730	279	32	1.934
Bevölkerung 2020 Szenario 2	32	51	78	182	186	179	626	262	30	1.626
Bevölkerung 2020 Szenario 3 (Mittlerer Verlauf)	42	62	88	203	201	211	674	269	31	1.781

*Bevölkerungsprognose Weier 2004-2020, Häusser 2005*

	0 bis unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 35	35 bis unter 65	65 bis unter 85	85 und älter	Ge- samt
Veränderung der Wohnbevölkerung in % zw. 30.06.1999 und 31.12.2004	22,0	58,3	27,8	36,2			6,0	46,1	-36,4	18,5
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario 1	0,0	24,6	4,3	38,0	111,8	49,4	14,8	6,1	128,6	26,1
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario 2	-36,0	-10,5	-15,2	15,2	82,4	10,5	-1,6	-0,4	114,3	6,0
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario3 (Mittelw.)	-16,0	8,8	-4,3	28,5	97,1	30,2	6,0	2,3	121,4	16,1

*Veränderung der Bevölkerung Weier nach Altersgruppen 1999-2004, Häusser 2005*

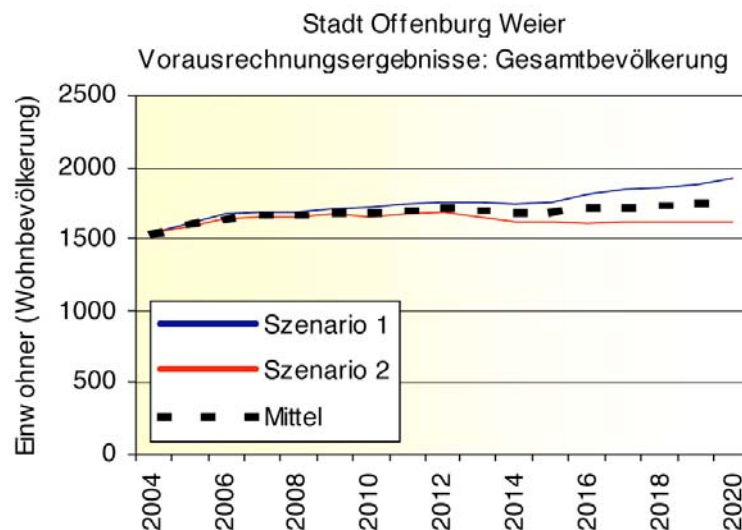


Abb.: Bevölkerungsprognose 2004 – 2020 für Weier, Bevölkerungsvorausrechnung 2020, Häusser 2005

## 2.5

### Beschäftigungsentwicklung

#### 2.5.1

##### Beschäftigungsentwicklung 1997-2007

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 Strukturwandel 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

Aufgrund hoher Mobilität und eines flexiblen Arbeitsmarktes ist das Arbeitsplatzangebot nicht auf den Ort bezogen zu betrachten, sondern muss gesamtstädtisch gesehen werden.

In der Ortslage Weier besteht eine dorftypische Gewerbesituation. Es existieren nur wenige und vor allem kleine Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk, die sich in die vorherrschende Wohnstruktur einfügen. Daneben gibt es auch noch einige wenige aktive landwirtschaftliche Betriebe in Haupteinwerbsform.

Am nördlichen Siedlungsrand konzentrieren sich in einer Gemengelage die gewerblichen Betriebe Weiers, (Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft). Darüber hinaus verfügt die Ortschaft Weier jedoch über keine Gewerbeflächen und auch im Entwurf zum FNP Offenburg 2020 sind keine gewerblichen Flächenausweisungen vorgesehen.

Aufgrund des geringen Gewerbeangebotes ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der hier wohnhaften Beschäftigten über die Ortsgrenze hinaus pendelt. Die gewerbliche Hauptprägung des Landkreises Ortenaukreis (da eine Differenzierung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen nur auf Kreisebene vorliegt) bildet das regionale Arbeitsplatzangebot ab.

Landkreis Ortenaukreis Stand Dezember 2007	
Wirtschaftszweig	Beschäftigte
Beschäftigte insgesamt	147.574
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Fischzucht	1.231
Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden	441
Verarbeitendes Gewerbe	52.264
Energie- und Wasserversorgung	651
Baugewerbe	9.846
Handel	24.799
Gastgewerbe	4.266
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	7.099
Kredit- und Versicherungsgewerbe	3.343
Grundstückswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen	12.358
Öffentliche Verwaltung u.ä.	7.435
Öffentliche/private Dienstl. (ohne öffentl. Verw.)	23.811

*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 Weier 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 Beschäftigtenzahlen (besonders im tertiären Gewerbe) und dem Einpendlerüberschuss als positiv eingeschätzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das gute Arbeitsplatzangebot der Gesamtstadt anhält und für eine weitere Siedlungsentwicklung in Weier 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 von Weier ist heute im Ortsbild für Außenstehende nur in Teilen ablesbar. Zwar sind deutliche Strukturunterschiede

de zwischen dem historischen Ortskern und den neueren Siedlungsbereichen erkennbar, durch Überformung, landwirtschaftlichen Strukturwandel und den Verlust historischer Bausubstanz ist der typische Charakter eines historischen Ortskerns jedoch in Teilen verloren gegangen. Zu diesen Bereichen gehört insbesondere der westliche Teil der Dorfstraße, während entlang der Hubertusstraße, das Umfeld der Ortsverwaltung und der Kirche noch deutlich in seiner historischen Gestalt erkennbar ist.

Aus dem lang gezogenen historischen Kern entlang der Dorfstraße und der Hubertusstraße hat sich ein kompakter Siedlungskörper entwickelt. Im Westen bildet die Römerstraße eine klare Kante, im Osten die Kinzig. Das Siedlungswachstum erfolgte hauptsächlich nach Nordwesten vom Ortskern am Fluss bis zur heutigen Römerstraße. Damit ist ein kompaktes Siedlungsgebilde entstanden. Die zukünftige Flächenausweisung sieht eine Arrondierung im Südosten vor. Die Haupteinschließung des Ortes erfolgt derzeit über die Hubertusstraße von Bühl, über die K5324 von Westen sowie über die Dorfstraße von Süden als untergeordnete Ortsdurchfahrt. Zudem kann man im Süden auch über die Sommerstraße in den Ort gelangen. Diese dient jedoch eigentlich als interne Erschließungsstraße, die wie die Friedhofsstraße in der Ortsmitte oder der Almeweg im Norden die Wohnbereiche an die Ortsdurchfahrten anschließt.

**Analyseplan 2:  
Siedlungs- und  
Freiflächenstruktur**

Der zentrale Bereich Weiers mit unterschiedlichen Einrichtungen erstreckt sich entlang der Kinzigau über den historischen Bereich nach Süden zum Schul- und Sportbereich.



*Abb.: Hofstrukturen im historischen Ortskern (Dorfstraße)*

*Abb.: Kinzig-Grünraum (An der Kirche), Insel*

*Abb.: vom nördlichen Ortskern zum Neubaugebiet (Hubertusstraße mit Blick auf das Baugebiet „Alme“)*

**2.6.2**

**Baustruktur**

Ausgehend von alten Hofstrukturen hat sich die Baustruktur in Weier entwickelt. Durch Umnutzung und Modernisierung hat sich die Wohnnutzung auch im historischen Bereich erweitert. Ablesbar bleiben die vielen Nebengebäuden auf den Grundstücken.

Im historischen Siedlungskern entlang der Hubertusstraße existieren dagegen noch einige Hofstellen und die Bausubstanz weist noch einen historischen Charakter auf.



**Analyseplan 2:  
Siedlungs- und  
Freiflächenstruktur**

Ein typisches Merkmal des historischen Ortskerns findet sich jedoch auch in Weier: Hier konzentriert sich Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsbedarf entlang der Dorfstraße und der östlichen Hubertusstraße. Im übrigen Siedlungsgebiet von Weier wurden dagegen keine weiteren Fälle von zu bemängelnder Bausubstanz festgestellt. Die Baustruktur der Siedlungsbereiche ist noch relativ jung und durch Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt. Eine Ausnahme bildet dabei ein Bereich nördlich des Friedhofs, der sich durch seine Reihenhausbaustruktur abhebt.



*Abb.: Hubertusstraße 1*

*Abb.: Hubertusstraße 9*

*Abb.: Dorfstraße 5*

### 2.6.3

#### Freiraumstruktur

Über den Naturraum Kinzig hinaus profitiert Weier von seiner Lage als Siedlunginsel im Grünen. Weier ist neben der Kinzig im Osten, im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlich geprägten Kulturräumen und dem Gottswald umgeben. Im Westen der Ortschaft wird die Freiraumqualität durch die Lärmbelastung der nahen Autobahn eingeschränkt.

Weier verfügt durch die Lage an der Kinzig über eine besondere Freiraum- und Naherholungsqualität, die eng mit dem Siedlungskörper verzahnt ist. Dies äußert sich besonders am östlichen Ortseingang, an Schule und Sportplatz und im Umfeld der Kirche wo der Naturraum Kinzig direkt in die Dorfmitte bzw. den Siedlungsbereich übergeht. Der Landschaftsraum wird entlang des Ortskerns zu einem innerörtlichen Freiraumpotenzial mit Zentrumsfunktionen. Dieses Potenzial als grünes, zentrales Band ist im Ortsbild von Weier jedoch derzeit kaum ablesbar. Der Bezug aus dem Siedlungsraum in den Grünzug ist nicht ausreichend durch Wegebeziehungen und Bezugspunkte ausgebaut. Außerdem weisen einige zentrale Freiräume Funktions- oder Gestaltungsdefizite auf z.B. der Platz am Gasthaus Linde oder der Parkplatz am Sportplatz.

Im westlichen Siedlungsbereich findet sich eine Kette von größeren und kleineren Grünräumen, die als Spielplätze oder Friedhof Teil des Siedlungsgefüges sind. In ihrer auflockernden Wirkung sind sie für die Siedlungsstruktur von Weier als wertvoll zu betrachten. Insbesondere dieser innere Freibereich wird durch einen wertgebenden Baumbestand geprägt.

Weitere ablesbare Grünstrukturen sind an den Ortsrändern nach Osten in den Auebereich durch Heckenstrukturen und Baumgruppen sowie nach S-

**Analyseplan 2:  
Siedlungs- und  
Freiflächenstruktur**

den durch Obstbaumwiesen als Siedlungsrand vorhanden. Neben den ortsgestalterischen Aspekten sind die ökologischen Funktionen dieser Vegetationsstrukturen hervorzuheben.



*Abb.: Blick auf die Kinzig an der Brücke nach Bühl*

*Abb.: Blick in die Kinzig-Aue Richtung Waltersweier*

*Abb.: Spielplatz im Wohngebiet an der Sommerstraße*

**2.6.4****Wege und Vernetzung**

Weier wird über die Hubertusstraße (K5342) im Osten an Bühl und im Westen an Hesselhurst angeschlossen. Die Römerstraße verbindet Weier mit dem südlich gelegenen Waltersweier. Sie verläuft in Nord-Süd Richtung und definiert im Westen einen klaren Ortsrand.

Die interne Erschließungsstruktur wird in Weier durch die Hubertusstraße, Römerstraße und Dorfstraße gegliedert. Die Ortsdurchfahrt Hubertusstraße und sowie die untergeordnete Dorfstraße durchqueren in Ost-West-Richtung den Ort. An diesen Ortsdurchfahrten schließt sich ein Netz von Wohnstraßen an, welche die Wohngebiete gut erschließen.

Innerhalb dieser Struktur existieren zurzeit verschiedene Problemstellungen: Südlich der Dorfstraße stellt die Sommerstraße eine dritte Ortseinfahrt an der Römerstraße und Ortsdurchfahrt in West-Ost Richtung dar, in ihrer eigentlichen Funktion als Wohnstraße führt dies jedoch zu Konflikten. Ein weiteres Problem stellt die Hubertusstraße in ihrem nördlichen Teilstück zwischen ehemaliger Buswendestelle im Ortskern und Römerstraße dar. Trotz der ortsinternen Lage ist die Hubertusstraße in diesem Teilstück eine Kreisstraße, was den Anschluss von Grundstücken unterbindet. Aufgrund dessen wendet sich die Bebauung von der Hubertusstraße ab. Die Hubertusstraße wird hier als eine starke räumliche Barriere zwischen dem alten Siedlungsbereich im Süden und dem neuen im Norden empfunden. Ein weiteres Defizit stellt die unübersichtliche Kreuzungssituation am Parkplatz des Sportplatzes im Westen dar.

Die fußläufige, innerörtliche Vernetzung muss in Weier insgesamt als gut beschrieben werden. Ausnahmen bilden dabei die beschriebene Barrierewirkung der Hubertusstraße in ihrem nördlichen Teilstück sowie die nicht ausreichende Verknüpfung zwischen Kinzig und den Siedlungsbereichen. Die Radwegevernetzung von Weier mit seinem Umland muss ebenfalls als gut beschrieben werden. Weier verfügt über Radwegeverbindungen nach Bühl, Waltersweier, am Baggersee entlang nach Hesselhurst und sogar über eine direkte Verbindung über die Kinzig nach Griesheim. Weier verfügt mit

dem westlichen Kinzigdammweg über eine Verbindung nach Offenburg und ist an den Europaradweg nach Straßburg angebunden. Als Defizit im Radwegenetz ist jedoch die Brücke nach Bühl zu benennen, die in der Ausgestaltung der schmalen Geh- und Radwege mit hohen Bordsteinen ein Gefahrenpotenzial birgt.

Die Ausstattung mit ÖPNV-Haltestellen kann in Weier als gut beschrieben werden, weil die Lage der Bushaltestellen die Ortschaft gut abdeckt. Die Anbindungsqualität in Weier muss dagegen als Defizit beschrieben werden. Es existiert keine Ost-West-Verbindung, sondern nur eine Verbindung nach Offenburg. Diese ist jedoch nicht auf eine direkte Verbindung zwischen Weier und Einkaufsmöglichkeiten in Offenburg ausgelegt.

#### Analyseplan 3: Wege + Vernetzung



Abb.: Schmalen Fuß+Radweg an der Hubertusstraße zur Brücke nach Bühl

Abb.: Fußweg zwischen Ortskern und dem westlichem Wohnbereich

Abb.: Bushaltestelle an der Dorfstraße

#### 2.6.5

#### Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum in Weier weist eine dorftypische Prägung auf. Plätze und Freiräume an charakteristischen Einrichtungen wie Kirche, Schule oder Friedhof bilden öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität. Die Straßenräume sind im Gegensatz dazu sehr stark verkehrsbetont ausgebaut. Besonders auffällig zeigt sich dies entlang der Hubertusstraße an der Buswendestelle, an der Kreuzung zur Dorfstraße und an der Einfahrt zum Parkplatz am Sportplatz. Zu den Gestaltungsdefiziten kommen hier auch funktionale Defizite.

Neben dem dorftypischen, innerörtlichen Charakter wird der öffentliche Raum in Weier durch die enge Verzahnung des Ortskerns mit dem Grünraum Kinzig geprägt. Für Weier bietet sich hier die Chance, das Image als Ort im Grünen bzw. am Fluss auszubauen.

Auffällig ist, dass in Weier ein hochattraktives Potenzial für ein grünes Zentrumsband an der Kinzig besteht, zugleich jedoch derzeit keine klare Ortsmitte abzulesen ist. Der öffentliche Raum ist durch zwei zentrale Bedeutungsräume geprägt, die beide derzeit keine Ortsmitte für den Ort darstellen.

- Alte Buswendestelle – Ortsverwaltung – Kirche
- Gasthaus Linde – Schule – Sportplatz

#### Analyseplan 4: Öffentlicher Raum

**Defizite:**

*Abb.: Ortskern an der ehemaligen Buswendestelle*

*Abb.: Platz an der Ortsverwaltung*

*Abb.: Verkehrsbetonte Kreuzung Hubertus- / Dorfstraße an der Kinzig-Aue*

**2.6.6****Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen**

Weier besitzt eine gute Infrastruktur im Bereich öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen. Die Ortschaft verfügt über einen Kindergarten mit 3 Gruppen für 75 Kinder. Zukünftig wird in der Entwicklung der 1-6 Jährigen ein Mittelwert von 83 Kindern bis zum Jahr 2015/2020 berechnet (Quelle Stadt Offenburg, FB Bürgerservice). Dieser Wert kann sich durch Siedlungsflächenausweisungen noch ändern. Daneben besitzt Weier eine Grund- und Hauptschule mit insgesamt 9 Klassen und 174 Schülern. Im Grundschulbereich gibt es eine Kooperation mit Bühl.

Im Ortskern verfügt Weier über eine Ortsverwaltung und über ein Feuerwehrgerätehaus. Beide Gebäude beherbergen auch öffentliche Räume für Vereine, soziale und kulturelle Angebote im Jzgendbereich. Das Flächenangebot muss als unzureichend angesehen werden, zudem sind die Gebäude teilweise modernisierungsbedürftig. Außerdem besitzt Weier neben der katholischen Kirche und der evangelischen Kirche auch ein ökumenisches Gemeindehaus mit Gemeinschaftsräumen.

Darüber hinaus besitzt Weier eine ausgeprägte sportliche Infrastruktur. Am südöstlichen Ortsrand an der Schule besitzt Weier eine Multifunktionshalle, zwei Sportplätze und Tennisplätze.

Diese Einrichtungen stellen in Weier die Grundlage für ein reges Gemeinschaftsleben im Sport, in ehrenamtlichen Tätigkeiten, Vereinen und anderen sozialen Angeboten dar. Insgesamt besteht jedoch ein Mangel an Lager- und Proberäumen für Vereine oder weitere soziale und kulturelle Angebote.



**Analyseplan 6:**  
**Öffentliche und gemein-**  
**schaftliche Einrichtungen**

Insbesondere besteht Bedarf an gemeinschaftlichen Treffpunkten, die auch dazu beitragen könnten, die Integration von Neubürgern in das Gemeinschaftsleben zu erleichtern und das Zusammenleben der Generationen zu fördern.



*Abb.: Ökumenisches Gemeindezentrum*

*Abb.: Feuerwehrgebäude an der Ortsverwaltung*

*Abb.: Grund- und Hauptschule mit der Multifunktionshalle im Hintergrund*

Zwischen den Gottswaldorten bestehen verschiedene Kooperationen. Neben der oben dargestellten Schulkooperation erfolgt dies auch im Bereich der Ortsverwaltungen, der Gemeindearbeiter und der Hausmeistertätigkeiten. Die Feuerwehren haben einen gemeinsamen Ausrückebereich und gemeinsame Proben.

Insbesondere auf der Ebene der Vereine gibt es zum einen Kooperationen, zum anderen verteilt sich ein breites Angebot unterschiedlicher Vereinsaktivitäten auf die einzelnen Orte, so dass auch die Bürgerinnen und Bürger ortsübergreifend sich am Gemeinschaftsleben aktiv beteiligen.

## 2.6.7

### Grundversorgung

Neben den öffentlichen Einrichtungen besitzt Weier in Bezug auf seine Bevölkerungsgröße auch eine vergleichsweise gute Infrastruktur mit Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Nahversorgung wird in Weier durch einen Bäcker mit erweitertem Angebot und einen Demeter-Hofladen sichergestellt. Damit finden auch immobile Bevölkerungsgruppen ein Versorgungsangebot im Ort. Darüber hinaus verfügt Weier über medizinische Angebote. Im Ort befinden sich sowohl eine allgemeinmedizinische Arztpraxis wie auch eine Massagepraxis. Außerdem gibt es in Weier zwei Gaststätten.

Insgesamt besteht damit in Weier eine Angebotsstruktur in der Grundversorgung, wie sie in vergleichbaren Ortschaften wie Bühl oder Waltersweier nicht existiert. Dies erklärt sich zum einen durch die größere Distanz zu den Offenburger Einzelhandelsangeboten wie auch durch die größere Bevölkerungszahl.

**Analyseplan 7:  
Grundversorgung**

Trotzdem bleibt Weier noch auf Versorgungsangebote in Offenburg angewiesen die in relativ kurzer Entfernung (ca. 1,5km) gut zu erreichen sind.



*Abb.: Hofladen an der Hubertusstraße*

*Abb.: Bäckerei mit erweitertem Angebot in der Dorfstraße*

*Abb.: Gasthaus Linde an der Dorfstraße*

**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 Ergebnis der Analyse soll im Folgenden eine Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen in Weier erstellt werden.

Zunächst kann in Weier die Lage als Potenzial benannt werden. Weier liegt inmitten attraktiver Naturräume mit hohem Naherholungswert, ist aber dennoch sehr nah am Oberzentrum Offenburg mit seinen großen Arbeitsplatz-, Versorgungs- und Kulturangeboten gelegen. Als besondere Qualität muss die Lage an der Kinzig, mit der engen Verzahnung zwischen Naturraum und Ortszentrum benannt werden. Die Lärmbelastung aus der nahe gelegenen Autobahnstrecke stellt wiederum eine Einschränkung dar.

Die Vernetzungsstruktur muss in Weier ebenfalls überwiegend positiv beurteilt werden. Die überörtliche Anbindung für den MIV sowie das Radwegnetz sind gut ausgebaut. Allerdings muss in der ÖPNV-Anbindung ein Ausbaubedarf festgestellt werden.

Die Infrastruktur öffentlicher Einrichtungen in Weier muss differenziert betrachtet werden. Zum einen verfügt Weier mit Kindergarten, Grund- und Hauptschule sowie auch Ortsverwaltung, Feuerwehr und Kirchen über ein gutes Angebot öffentlicher Einrichtungen. Dazu trägt auch das ausgeprägte Angebot an sportlichen Einrichtungen bei. Daneben muss in Weier jedoch ein Mangel an Räumlichkeiten für das Gemeinschaftsleben in Vereinen, sozialen und kulturellen Angeboten festgestellt werden. Insbesondere fehlt es an einem sozialen Treffpunkt (insbesondere auch für Senioren) an dem das kulturelle Leben und die soziale Integration von Neubürgern stattfinden kann.

Die Grundversorgung in Weier kann derzeit als relativ gut bezeichnet werden.

Neben Nahversorgungseinrichtungen, existieren hier sogar medizinische Angebote. Die Nähe zu Offenburg stellt zudem eine maßgebliche Standortqualität für die Versorgung dar. Für die zukünftige Entwicklung, besonders der in der demographischen Entwicklung ansteigenden Zahl älterer Menschen, wird es von besonderer Bedeutung sein, die Erreichbarkeit der Grundversorgung zu sichern.

In der Siedlungs- und Freiraumstruktur ist Weier durch das starke Siedlungswachstum der letzten Jahrzehnte geprägt. Positiv muss dabei der entstandene kompakte Siedlungskörper und der teilweise vollzogene Strukturwandel ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstrukturen benannt werden. Daneben hat die Siedlungsentwicklung jedoch auch zu Defiziten geführt und kann bedeutende Potenziale nicht nutzen:

#### Fehlende ablesbare Ortsmitte

In Weier haben sich mehrere Nutzungsschwerpunkte in der Ortsstruktur entwickelt. Als Defizit wird empfunden, dass keine attraktive und klar identifizierbare Ortsmitte ablesbar ist. Dazu trägt mitunter die Gestaltung des öffentlichen Raums bei, der auch in Bereichen mit zentraler Bedeutung keine erkennbare Ortsmitte ausgestaltet.

#### Ungenutztes Freiraumpotenzial

Daneben muss die Lage am Naturraum Kinzig mit der engen Verzahnung in zentrale Bereiche des Siedlungskörpers als bisher nicht ausgeschöpftes Potenzial betrachtet werden. Durch eine Ausgestaltung eines grünen, zentralen Bandes entlang der Kinzig, welche die öffentlichen Einrichtungen und Räume ein- und zusammenfasst, könnte für Weier eine klar definierte und ablesbare Ortsmitte entstehen, die für den Ort ein wichtiges Identifikationsmerkmal darstellt.

#### Ausgestaltung der Ortsdurchfahrten – Verkehrsbelastung

Die Beschreibung der Erschließungsstruktur und der öffentlichen Räume in Weier hat deutlich werden lassen, dass die Ortsdurchfahrten durch die überwiegend verkehrliche Belastung Missstände in der Siedlungsstruktur darstellen. In der Hubertusstraße (Kreisstraße) im Norden besteht wegen der Verkehrsbetonung durch die Anbaufreiheit eine starke Barrierewirkung zwischen den Siedlungsbereichen und in der Sommerstraße im Süden führt die Nutzung als „inoffizielle“ Ortsdurchfahrt zu Konflikten durch die damit verbundene Verkehrsbelastung. Eine Behebung dieser Defizite im Straßenraum muss im Ortsentwicklungskonzept als entscheidender Baustein zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes in Weier gesehen werden, der zur Aufwertung der Wohnqualität beiträgt.



## 2.8

### Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in Weier

Die Bürgerbeteiligung zum Ortsentwicklungskonzept schloss sich in Weier in zwei Arbeitsterminen am 23. und 30. Juni an eine Auftaktveranstaltung am 03. Juni an. Durchgeführt wurde die Bürgerbeteiligung durch das Büro Wick+Partner in Zusammenarbeit mit der Ortsverwaltung Weier 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.

Zusammenfassend kann das Ergebnis der Bürgerbeteiligung in Weier in vier thematischen Schwerpunkten festgehalten werden, die sich überwiegend um den Bereich Ortsverwaltung, Kirche, Insel, Linde, Schule entlang der Hubertusstraße konzentrieren:

#### Ortsmitte

Im Beteiligungsprozess wurde deutlich, dass die Bewohner von Weier das Fehlen einer klar erkennbaren Ortsmitte als großes Defizit empfinden. Zwar ist ein Ortszentrum durch die Konzentration verschiedener Einrichtungen um die Ortsverwaltung herum zu verorten, soll jedoch durch eine Gestaltung des öffentlichen Raumes auch erfahrbar sein und aufgewertet werden.

#### Verkehr und Vernetzung

Aufgrund gravierender Probleme ist aus Sicht der Einwohner Weiers auch die Verkehrsstruktur und Vernetzung ein wichtiges Thema. Die Verkehrssituation soll nach durch Straßenraumgestaltungen, Geschwindigkeitsreduzierungen und Übergänge besonders im Bereich der Hubertusstraße neu geordnet werden.

#### Kinder / Jugend / Gemeinschaft

Im Themenfeld sozialer und gemeinschaftlicher Einrichtungen sehen die Bürger von Weier ein weiteres deutliches Defizit. Da Vereine und soziale Angebote deutlich mehr bzw. sanierte und modernisierte Räumlichkeiten benötigen, soll ein Gemeinschaftshaus zu diesem Zweck entstehen, das zugleich auch als sozialer Treffpunkt der Dorfgemeinschaft dienen kann.

#### Alt werden im Dorf

Außerdem trat auch das Thema „Alt werden im Dorf“ stark in den Vordergrund. Durch die Teilnehmer der Bürgerbeteiligung wurde herausgestellt, dass in Zukunft die Möglichkeit des Verbleibens auch der älteren Menschen im Dorf ausgebaut werden soll. Dabei spielt die „Eigen-Versorgung“ der Älteren im Ort eine Schlüsselrolle, aber auch der Ausbau der Kontakte zwischen Jung und Alt.

Handlungsfeldübergreifend wurde deutlich, dass:

- Ortsmitte zwischen Ortsverwaltung und Schule im Bereich der Insel zu verorten ist
- Gestaltung des öffentlichen Raumes die Bildung der Ortsmitte unterstützen muss
- die Ortsmitte auch ideelle Mitte darstellt
- ergänzende Nutzungen in definierter Ortsmitte anzusiedeln sind



Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung liegen gesondert vor.

### 3. Ermittlung und Bewertung innerörtlicher Potenzialflächen

#### 3.1 Innerörtliches Entwicklungs- und Aktivierungspotenzial

##### Analyseplan 5: Innen- vor Außenentwicklung

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

##### 3.1.1 Nachverdichtungspotenzial

Als Nachverdichtungspotenzial werden unbebaute Flächen aufgenommen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung in Frage kommen, wozu jedoch eine Bodenordnung und die Sicherung der Erschließung notwendig sind. In Weier konzentrieren sich die Nachverdichtungsflächen hauptsächlich entlang der Hubertusstraße:

- Gegenüber dem Gasthaus Linde
- An der ehemaligen Buswendestelle mit angrenzenden Grundstücken
- Flächen zwischen der Dorf- und Grünstraße
- Am Spielplatz an der Sommerstraße

Funktional belegte Freiräume wie z.B Spielplätze und Parks in der Ortsstruktur sind ausgenommen.

Insgesamt umfasst das Nachverdichtungspotenzial im Ortskern eine Flächengröße von 1,6 ha.

##### 3.1.2 Freie Baugrundstücke

In Weier existieren zurzeit in allen Siedlungsbereichen außerhalb des historischen Ortskerns freie Bauplätze. Sie konzentrieren sich insbesondere im jüngsten Baugebiet nördlich der Hubertusstraße, sowie in Randlagen. Sie stellen innerhalb der Siedlungsstruktur Baulücken dar, die aufgrund ihrer marktgerechten Parzellierung, vorhandenen Erschließung und Verfügbarkeit kurzfristig zu aktivierende Flächenpotenziale sind.

Insgesamt existieren in Weier derzeit ca. 18 freie Bauplätze. Davon sind jedoch einige im Baugebiet „Alme“ für eine Bebauung mit Reihenhaushaus parzelliert, die auch zusammengefasst vermarktet werden könnten. Die freien Bauplätze umfassen eine Fläche 0,7 ha.

##### 3.1.3 Umnutzungspotenzial im Bestand

Neben den Brachflächen im Innenbereich und den Baulücken bestehen in Weier weitere Flächenpotenziale in der Umbruchsituation ehemaliger Hofstellen. Durch den Strukturwandel der vormals landwirtschaftlichen Nutzung besteht in den östlichen Bereichen des Ortskerns ein, wenn auch schwer abzuschätzendes, Flächenpotenzial.

Bei einer Untersuchung der Hofstellen in Weier konnten vier potenziell umzustrukturierende Bauernhöfe definiert werden, die noch ausschließlich durch die ehemalige Nutzung geprägt sind. Außerdem konnten drei Hofstrukturen die bereits teilweise umstrukturiert sind, jedoch weiteres Entwicklungspotenzial bieten, festgestellt werden. Bei 3 ehemaligen Hofstellen konnte bereits Leerstand in Nebengebäuden festgestellt werden. Die formale Umstrukturierung von der landwirtschaftlichen in eine andere Nutzung wird dabei oftmals auch aus steuerrechtlichen Gründen hinausgeschoben.

## 3.1.4

**Leerstände**

Leerstand im Wohnungsbestand konnte in Weier in einem Fall festgestellt werden, im Wohngebäude der Hofstelle Hubertustrasse 19.

Einige ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude weisen dagegen Leerstände beziehungsweise Mindernutzungen auf (vgl. 3.1.3)

## 3.1.5

**Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan**

Der zurzeit in Aufstellung begriffene FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in seinem Stand vom April 2008 weist in Weier die geplante Wohnbaufläche „Obere Matten“ (1.9.2) mit ca. 3,1 ha zusätzlicher Siedlungsfläche am südöstlichen Ortsrand aus. In wieweit diese Fläche im weiteren Aufstellungsprozess bestehen bleiben, kann noch nicht abschließend geklärt werden. Im derzeit noch rechtsgültigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde für Weier, das inzwischen realisierte Baugebiet „Alme“ als Flächenpotenzial aufgeführt.

## 3.2

**Ermittlung der Flächenkapazitäten**

	in Hektar	in Prozent	Anzahl
Weier Gesamt (Siedlungsfläche ohne FNP-Fläche)	41,9	100 %	
Nachverdichtungspotenzial	1,6	3,7 %	
Freie Bauplätze	0,8	1,9 %	21
Hofstellen ohne aktiven landwirtschaftlichen Betrieb			7
Leerstand von Wohngebäuden			1
Geplante Wohnbaufläche im FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg	3,1	+7,4 %	

Abb.: Flächenkapazitäten in Offenburg-Weier, 2008

### 3.3 Bewertung der Flächenpotenziale

#### 3.3.1 Bewertung der Flächenpotenziale im Innenbereich

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.

#### 3.3.2 Bewertung der Wohnbauausweisungen im Außenbereich

Mit der geplanten Wohnbauflächenausweisung des FNP im Außenbereich, die im derzeitigen Verfahrensstand (Entwurf) gegenüber früheren Planungen etwas reduziert wurde, wird das Siedlungswachstum fortgesetzt.

Unter dem Aspekt der Abrundung des Siedlungskörpers ist die Ausweisung von Wohnflächen im Südosten der Ortschaft richtig. Der Siedlungskörper wird damit an seiner „fehlenden Ecke“ ergänzt. Durch die Nähe zum Ortszentrum ist die Flächenausweisung zudem für den Ortskern relativ verträglich und bietet die Möglichkeit, aus den bestehenden Siedlungsbereichen neue Bezüge zu öffentlichen Einrichtungen und zur Kinzigau aufzubauen. Den bestehenden Bachlauf südlich von Weier als natürliche Siedlungsgrenze zu nutzen, wie es die Größe und Lage der Flächenausweisung andeuten, erscheint ebenfalls sinnvoll. Die geplante Siedlungsfläche kann über die Dorfstraße und die Sommerstraße erschlossen werden, wobei keine Konflikte zu erwarten sind, wenn die bestehenden Verkehrsdefizite in diesen Straßen zuvor gelöst werden konnten.

Daneben wird durch die Flächenausweisung eine weitere Zuwanderung nach Weier generiert, obwohl schon mit den derzeitigen Baulandausweisungen Integrationsprobleme der Neubürger in die Dorfgemeinschaft aufgetreten sind. Dem muss mit einer Stärkung des sozialen Gemeinschaftslebens in Weier begegnet werden. Mit dem Bevölkerungszuwachs und der dadurch hervorgerufenen Veränderung der Sozialstruktur (vor allem mehr Kinder) wird aber auch der Bedarf an der öffentlichen und sozialen Infrastruktur wachsen. Insbesondere werden das Kindergartenangebot und das Schulangebot der zu erwartenden Nachfrage anzupassen sein. Eine Schwierigkeit besteht hier, dass durch eine Wohnbauentwicklung dieser Bedarf kurzfristig, aber wiederum nur zeitlich begrenzt bestehen wird.

## 3.3.3

## Reduzierung der Außen- durch Innenentwicklung

Der Außenentwicklungsdruck könnte in Weier 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 Weier 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 von Weier 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.

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 der 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 Infrastruktur ist ein kultureller Beitrag

Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB die Planaufstellung verfahrensrechtlich gegenüber Bebauungsplänen erleichtert, die bisherige Außenbereichsflächen erstmals für Siedlungszwecke in Anspruch nehmen.

Für die Bebauung der innerörtlichen Flächen und die Sanierung von erhaltenswerten Bauten sollte durch eine hohe Funktions- und Architekturqualität Akzeptanz bei den Bewohnern erzeugt werden.

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

Innenentwicklung ist jedoch nicht nur bauliche Entwicklung. Funktionale und ortsbildprägende Freiräume sind zu schützen und auszubauen, um die bauliche Innenentwicklung durch ein attraktives Wohnumfeld zu unterstützen.

## 4. Abschätzung des Flächenbedarfs

### 4.1 Entwicklung der Bautätigkeit von 2001 bis 2008

Im Folgenden soll die Entwicklung der Bautätigkeit im Ort Weier zwischen 2001 und 2008 dargestellt werden. Die Auflistung der Stadt Offenburg umfasst neubeantragte Wohneinheiten und Gewerbebetriebe, sowie Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlichen oder gewerblichen Anwesen.

Einwohner Weier:	ca. 1.534 EW
Belegungsdichte:	ca. 2,2 EW / WE
Wohneinheiten:	ca. 697 WE
Neue Anträge 2001-2008:	55 WE
Zuwachs WE / Jahr:	ca. 1,1 %/Jahr

Im Zeitraum 2001 bis 2008 fand in Weier vor allem mit der vollzogenen Baulandentwicklung im Baugebiet „Alme“ eine starke Siedlungsentwicklung statt.

Antragseingänge 2001 – 2008	Weier
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	43
Zahl der neu beantragten Doppelhaushälften	8
Zahl der neu beantragten Reihenhauseinheiten	4
Zahl der neu beantragten Mehrfamilienhäuser	0
Zahl der neu beantragten Gewerbebetriebe	0

Abb.: Quelle Stadt Offenburg (FB 5.1), 2008

### 4.2 Darstellung des zukünftigen Flächenbedarfes

Zur Darstellung des Flächenbedarfes im Ortsentwicklungskonzept in Weier 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 Ortschaften und der regionalplanerischen



Qualifizierung als Siedlungsbereiche begründet sich die geplante, weit über den Eigenentwicklungsbedarf hinausgehende Wohnbauflächenausweisung in Weier.

Die Bedarfsrechnung des Entwurfs zum FNP 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 Weier 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 Weier eine große Wohnbaufläche aus. In Bezug auf die Flächengröße der Ortschaft bedeutet dies eine Flächenzunahme von +7,4%.

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, sodass 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 „Bevölkerungsvorausrechnung 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 59.133 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 Weier 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 Weier**

Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine nachhaltige und ganzheitliche Planung der langfristigen Entwicklung Weiers. Das Ortsentwicklungskonzept strebt in der räumlichen und sozialen Entwicklung Weiers eine Stärkung der Rolle als attraktiver Wohnstandort an. Dazu muss in erster Linie die Aufwertung von siedlungsstrukturellen Defiziten und Problemen als vorrangiges Ziel im Entwicklungskonzept benannt werden, z.B. das Fehlen einer Identitätsstiftenden Ortsmitte. Daneben stellen in Weier aber auch die Integration von Neubürgern in die Dorfgemeinschaft, die Sicherung infrastruktureller Einrichtungen und die Attraktivierung des öffentlichen Raums weitere Ziel dar. Insgesamt konzentriert sich das Ortsentwicklungskonzept in verschiedenen Bereichen auf die Innenentwicklung Weiers als zentrale Aufgabe. Eine besondere Herausforderung stellt die Rolle der Ortschaft Weier als „Siedlungsbereich“ im Zusammenhang der Gesamtstadt dar, mit Wohnflächenausweisungen und Bevölkerungszuwächsen über der Eigenentwicklung. Das Ortsentwicklungskonzept steht deshalb vor der besonderen Aufgabe, das Ortszentrum und die Gemeinschaftsstruktur im Sinne einer Integrationsfördernden Mitte zu stärken.

### **5.2 Leitbild: Weier – Ein Dorf für Generationen**

Im Bürgerbeteiligungsprozess wurde die Ortschaft Weier von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern als „Dorf für Generationen“ charakterisiert. Dieses Motto setzt sich das Ortsentwicklungskonzept Weier als abstrakten Leitsatz, der als Motte über der künftigen Entwicklung stehen soll.

Dazu verfolgt das Entwicklungskonzept die grundlegende Zielstellung den Wohnstandort Weier zu stärken. Weier ist ein fast ausschließlicher Wohnort, ohne Gewerbeflächen aber mit einer starken Siedlungsflächenentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten. In dieser Rolle wird Weier in Zukunft durch weitere Wohnflächenausweisungen weiter wachsen. Die Standortqualitäten hierfür sind zu stärken und müssen in

- einer erfahrbaren Ortsmitte
- einer stärkeren Verknüpfung mit dem Naturraum Kinzig
- einem attraktiven Wohnumfeld
- einem integrativen Dorfgemeinschaftsleben

geschaffen werden.

Das Leitbild zeigt die übergeordneten Ziele der Ortsentwicklung auf.

### **5.3 Das Leitbild in Handlungsfeldern**

Die übergeordneten Ziele werden im Folgenden in Handlungsfeldern erläutert: Handlungsfelder stellen Maßnahmen mehrere Sachbereiche mit ent-

sprechenden „Handlungsaufforderungen“ integriert dar – „wie muss man handeln“, um übergeordnete Ziele zu erreichen.

Das Ortsentwicklungskonzept für Weier gliedert sich in 7 Handlungsfelder, die sich zum Teil räumlich eng verzahnen. Im Folgenden sollen die Handlungsfelder für das Ortsteilentwicklungskonzept beschrieben werden.

### 5.3.1

#### Ortszentrum an der Kinzigau

Die Ausbildung eines Ortszentrums stellt das bedeutendste Handlungsfeld des Ortsentwicklungskonzepts Weier dar. Ziel ist die Attraktivierung und Vernetzung der bestehenden Bedeutungsräume mit zentralen Funktionen (Umfeld Ortsverwaltung-Kirche, Umfeld Schule-Sport) zu einer klar definierten und ablesbaren Ortsmitte im öffentlichen Raum. Dafür soll das Freiraumpotenzial Kinzig-Aue in seiner engen Verzahnung mit den zentralen Räumen Weiers als strukturierendes, verbindendes Element und Identifikationsmerkmal funktionalisiert werden: Die Ortsmitte soll entlang der Hubertusstraße, zwischen Schule und ehemaliger Buswendestelle in einem grünen, zentralen Freiraumband an der Kinzig-Aue entstehen.

Damit soll Weier in seiner Rolle als Wohnstandort nachhaltig weiterentwickelt und gestärkt werden:

- Weier soll durch ein attraktives Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Wohnorten aufgewertet werden
- Neuen Bewohnern durch die Flächenausweisungen soll ein hochwertiges Identifikationsmerkmal geboten werden, um die Integration in Weier zu erleichtern
- Die Ortsstruktur soll durch die Ausbildung einer klar definierten Ortsmitte gegenüber den wachsenden Wohnbereichen am Ortsrand stabilisiert und gestärkt werden
- ergänzende Raumangebote und Nutzungen im Bereich Hubertusstraße 1 als räumlich und gemeinschaftlich verbindendes Element

### 5.3.2

#### Verkehrssituation beruhigen – Verkehrsbelastungen reduzieren

Neben der Gestaltung einer Ortsmitte ist die Beruhigung von verkehrbelasteten Bereichen ein wichtiges Handlungsfeld. Im Blickpunkt stehen dabei die Ortsdurchfahrten Hubertusstraße und Dorfstraße in verschiedenen Konfliktbereichen, sowie die Wohnstraße Sommerstraße.

Ziel ist es in erster Linie in diesen Straßen Belastungen aus dem Verkehr zu minimieren und die Verkehrssicherheit zu maximieren. Dabei herrschen in den einzelnen Räumen spezifische Aufgaben vor: Im nördlichen Teilstück der Hubertusstraße muss die Barrierewirkung in der Siedlungsstruktur reduziert werden, im südlichen Teilstück der Hubertusstraße zwischen ehemaliger Buswendestelle und Sportplatz muss die Bildung einer Ortsmitte unterstützt werden und in der Sommerstraße gilt es den Durchgangsverkehr zu unterbinden. Insgesamt soll im gesamten Ort die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und damit die Wohnqualität gesteigert werden.

Dazu sieht das Handlungsfeld Maßnahmen wie zum Beispiel Geschwindigkeitsbegrenzungen, Neuordnung von Verkehrssituationen, die Einrichtung

von Übergängen sowie im besonderen Maße die Umgestaltung von Straßenräumen vor.

Die Wohnumfeldqualität muss insbesondere auch im öffentlichen Raum geschaffen werden und erlebbar sein. Die Verkehrsbedeutung muss untergeordnet sein.

### 5.3.3

#### Innenentwicklung fördern

Das Handlungsfeld „Innenentwicklung fördern“ zielt auf eine nachhaltige Stärkung des Ortskerns: der Ortskern soll als eigenständiger Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen definiert werden.

Dazu bieten sich der Innenentwicklung verschiedene Handlungsansätze:

- Modernisierung und Sanierung im Bestand
- Aktivierung von Flächenpotenzialen (Baulücken und Nachverdichtung)
- Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen

Der Ortskern soll als Wohnstandort ausgebaut werden, indem für eine an innerörtlichen, verdichteten Bauformen interessierte Klientel Wohnangebote geschaffen werden. Insgesamt soll so auch der Druck der Außenentwicklung abgefedert werden. Mit diesen Maßnahmen soll der Ortskern auch vor einer Entleerung aufgrund eines nicht mehr den modernen Wohnansprüchen entsprechendes Wohnangebot bewahrt werden. Die Innenentwicklung sichert damit auch die Werterhaltung des Bestandes (siehe auch Ziffer 3.3.3).

### 5.3.4

#### Grundversorgung sichern

Die Sicherung und der Ausbau der Grundversorgung stellt in Weier ein Handlungsfeld von hoher Bedeutung für die Wohnqualität dar. Vor dem Hintergrund der Rolle als Wohnort und wachsenden Seniorenzahlen ist die Versorgungssituation, insbesondere die Erreichbarkeit im Bereich Nahversorgung und alltägliche Dienstleistungen von entscheidender Bedeutung. Weier verfügt derzeit über eine gute grundlegende Angebotsstruktur in der Nahversorgung, die zukünftig gesichert und ausgebaut werden soll. Da Weier nicht über Vorraussetzungen für die Ansiedlung von klassischen Einrichtungen mit Angeboten des täglichen Bedarfs verfügt (Bevölkerungsgröße; Lage an Verkehrsadern) müssen dabei neue Wege beschritten werden: zum Beispiel die enge Kooperation mit Bühl und Waltersweier, um gemeinsam Nahversorger anzusiedeln oder Angebote auf genossenschaftlicher, gemeinnütziger oder temporärer Basis. Daneben muss auch die Versorgungsstruktur im Bereich der alltäglichen Dienstleistungsangebote ausgebaut werden: die bestehenden medizinischen Angebote müssen unbedingt erhalten werden, zusätzlich sollten Einrichtungen wie Dienstleistungsangebote wie z.B. ein Geldautomat, Post o.ä. eingerichtet werden.

### 5.3.5

#### Infrastruktur des örtlichen Gemeinwesens ausbauen

Vor dem Hintergrund steigender Kinderzahlen durch die Baulandausweisungen, wachsenden Seniorenzahlen in der demographischen Entwicklung, ei-

nes starken Flächenbedarfs gemeinschaftlicher Angebote und Integrationsproblemen von Neubürgern aus den Baugebieten in das Gemeinwesen muss die Ausstattung der Ortschaft Weier mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen als eigenständiges Handlungsfeld betrachtet werden. Dabei empfiehlt sich eine differenzierte Betrachtung nach Bevölkerungsgruppen:

Als erster Handlungsansatz muss die Angebotsstruktur für Kinder und Jugendliche in Kindergarten, Grundschule und Hauptschule (die auch den Bedarf anderer Ortsteile abdecken muss) den zu erwartenden Kinderzahlen durch die Baulandausweisungen angepasst werden. Darüber hinaus gilt es, auch das Freizeitangebot anzupassen: Ansatzpunkte bieten dazu die Spielplatzstruktur in den Baugebieten, die Sanierung oder Neuschaffung von ausreichenden Räumlichkeiten.

Als zweiter Handlungsansatz soll der Leitsatz „Altern in gewohnter Umgebung“ betrachtet werden. Gemeint ist dabei nicht der Bau eines Pflegeheimes, sondern die Möglichkeit, auch im Alter in seinem Wohnort zu verbleiben. Dazu gehört der Aufbau von altersgerechten und selbstbestimmten Wohnformen, die Möglichkeit, sich selbst am Ort zu versorgen (siehe „Grundversorgung sichern“) und in der sozialen Dorfgemeinschaft zu verbleiben, Aufgaben übertragen zu bekommen und Unterstützung zu finden.

Als dritter Handlungsansatz soll in Weier das Gemeinschaftsleben in Vereinen, sozialen und kulturellen Angeboten gefördert werden. Es soll hierfür ein ausreichendes Raumangebot für soziale und öffentliche Angebote, Proben und als Lager bereitgestellt werden. Als Möglichkeit dazu bietet sich insbesondere der Aufbau eines Begegnungszentrums an, dass das Zusammenleben zwischen Jung und Alt fördert, Tagesangebote für Senioren anbietet und die Integration von Neubürgern erleichtern soll.

Der Bereich Hubertusstraße 1 wäre hierfür zu untersuchen. Sein zentrale Lage entspräche den obigen Anforderungen.

### 5.3.6

#### Naturraum Kinzig integrieren

Der Naturraum Kinzig stellt in Weier aufgrund seiner engen Verzahnung mit dem historischen Ortszentrum, das als Ortsmitte entwickelt werden soll, eine besondere Qualität dar. Aber auch über den Ortskern hinaus besitzen die Freiräume an der Kinzig eine hohe Naherholungsqualität und damit eine herausragende Standortqualität für Weier als Wohnort.

Dieses Potenzial muss für Weier als Alleinstellungsmerkmal funktionalisiert werden: Dazu müssen in erster Linie die Freiräume (z.B. Grünraum östlich des Gemeindezentrums, Sportplätze) aufgewertet werden. Es gilt, entlang der Kinzig eine Reihe von Bezugspunkten einzurichten, die zum Spaziergang in den Naturraum und zum Verweilen einladen.

Zugleich müssen die Freiräume an der Kinzig als zentrales Grünraumband auch im Ortszentrum präsent gemacht werden. Es gilt, die direkt mit der Kinzig-Aue verknüpften Räume (z.B. Hubertusstraße, Kirchengrund) zu attraktivieren. Auf diese Weise kann die Verzahnung zwischen Freiraum und Ortsmitte ausgebaut werden.

Außerdem muss die Verknüpfung zwischen den Grünräumen am Fluss und den Siedlungsgebieten gestärkt werden. Ziel ist, die Naherholungsfunktion an der Kinzig für alle Bewohner Weiers nutzbar zu machen. Damit soll die

Wohnfunktion in der Ortschaft, besonders im Siedlungskern, gestärkt werden bzw. Weier mit einem Standortvorteil gegenüber anderen Ortschaften ausgestattet werden.

### 5.3.7

#### Ortsübergreifende Initiativen

Vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungszahl bietet sich eine ortsübergreifende Zusammenarbeit und Verflechtung der Aktivitäten als weiteres Handlungsfeld in Weier an. Die räumliche Nähe zu Bühl und Waltersweier, 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:

Für Weier wird eine abgerundete Siedlungsstruktur angestrebt. Dazu bietet sich langfristig die ergänzende Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Süden zwischen Schule und Sommerstraße an.

Zur Stärkung der Ortsmitte stellt der Rahmenplan an mehreren Standorten Möglichkeiten dar, die Wohnnutzung unter in Anspruchnahme innerörtlicher Potenziale zu realisieren.

Beispielhaft seien genannt:

- Schließung von Baulücken am Euroring, im Baugebiet an der Grünstraße, bei der Hubertusstraße Nord und der Dorfstraße West.
- Umnutzung landwirtschaftlicher Gehöfte im Bereich Hubertusstraße 1, zwischen Grünstraße und Dorfstraße und nördlich des Rathauses.
- Umnutzung und Nachverdichtung privater Flächen im Bereich zwischen Dorfstraße und Parkierung der Sportplätze, im Bereich Bolzplatz westlich der Sommerstraße.



Die zur Erhaltung des Ortsbildes charakteristischen Gebäude sind als Ortsbild prägend und als Denkmale markiert. Ebenso die Gebäude mit Modernisierungsbedarf. Der räumliche Zusammenhang Ortsbild prägender Gebäude wird durch die Erhaltung und Modernisierung dieser Gebäude, aber auch durch die Förderung der Nutzung von Umbau- und Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich sichergestellt.



## 6.2

### Nutzung:

In der Rahmenplanung wird die für Weier typische Nutzungsverteilung gestärkt. Die öffentlichen Einrichtungen befinden sich am Ostrand der Ortslage nahe der Kinzig. Der Bereich zwischen Ortsverwaltung / Kirche / Gemeindezentrum und Schule / Multifunktionshalle wird als Infrastrukturpark angesehen, der durch übergreifende Merkmale ablesbar werden soll.

Die Vernetzung dieser öffentlichen Einrichtungen wird durch verkehrsberuhigende und Straßengestaltungsmaßnahmen verbessert.

Die Einrichtungen der Grundversorgung (Bäckereifiliale in der Dorfstraße und Demeter-Hofladen in der Hubertusstraße) können flankierend durch die Aufwertung des Umfeldes (Straßengestaltungen) gestützt werden.

Die weiteren gewerblichen Einrichtungen in der nördlichen Hubertusstraße werden zur Kinzig hin punktuell erweitert und zu einem räumlichen Abschluss gebracht.

Die Wohnnutzung erhält innerorts vielfältige Möglichkeiten, sich zu entwickeln. Das Wohnen im Ort kann auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzeption attraktiv angeboten werden und es kann eine belebte Ortsmitte umgesetzt werden.

Die unterschiedlichen Umnutzungs-, Modernisierungs- und Nachverdichtungspotenziale sollten unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen, Junge Familie genauso wie Senioren oder auch Baugemeinschaften. Auch Standorte für gemeinschaftliches Wohnen könnten in der östlichen Dorfstraße und der südlichen Hubertusstraße 1 gesehen werden.

## 6.3

### Freiräume

In Weier besteht die Chance, die öffentlichen Einrichtungen gestalterisch-räumlich zusammenzufassen. Der Rahmenplan formuliert einen Infrastrukturpark am Ostrand der Siedlungsflächen. Dieser soll ein erlebbarer Identifikationsraum werden. Übergreifende Merkmale wie zum Beispiel die Verwendung einer „Leitbaumart“ im Park, die Verwendung einheitlicher Beläge von Wegeverbindungen und Platzräumen oder die Verwendung einer einheitlichen, besonderen Art der Beleuchtung können helfen, den Zusammenhang herzustellen.

Als weiteres Charakteristikum wird die dezentrale Verteilung von Spielflächen für Kleinkinder in Zuordnung zu Wohngebieten angesehen. Ein Bolzplatz wird südlich der Grund- und Hauptschule den dort vorhandenen Sportanlagen angegliedert.

Im Zuge der Ortsdurchfahrt werden entlang der Hauptstraße an verschiedenen Situationen Platzräume vorgeschlagen, die als Treffpunkte dienen können.



nen oder Vorfeld besonderer Nutzungen sind. Entstehen kann ein Platz gegenüber dem Gasthaus an der Hubertusstraße, nahe der Arztpraxis, ein Platz gegenüber der Einmündung der Dorfstraße bei der Insel, ein Platz an der Ortseinfahrt beim Gebäude Hubertusstraße 1.

Als zentraler Platz soll der Platz nördlich des Rathauses zwischen diesem und der Kirche als offener Dorfplatz gestaltet werden.

Entlang der Wege am Flutgraben werden Ruhepunkte vorgeschlagen, wo der Lebensraum des Gewässers beobachtet werden kann. Dieser Weg kann in einen Rundweg um den Ort herum eingebunden sein.



**6.4****Erschließung**

Die Ortsdurchfahrtsstraße in Weier soll mehr ihrer Bedeutung und Funktion entsprechend gestaltet werden. Die Ortseingänge sollten als solche einprägsam und verkehrsberuhigend ausgebaut werden. Vorschläge dazu sind:

- Ortseingang Nordwest als Kreisverkehrsplatz
- Hubertusstraße Nord als Alleeraum
- Platzartige Gestaltungen entlang der Hubertusstraße
- Minikreisel bei der Einmündung der Dorfstraße in die Hubertusstraße

An der Zufahrt zur Dorfstraße von Westen her wird durch zwei bepflanzte Mittelinseln die Fahrgeschwindigkeit auf der Römerstraße gedrosselt und dieser Ortseingang markant gestaltet.

Die Dorfstraße geht auf die Zeit des historischen Straßendorfes zurück. In Teilbereichen ist noch die ortsbildprägende historische Bausubstanz erkennbar. Durch punktuelle Gestaltungseinseln wird vorgeschlagen, die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern sowie die Länge der Straße in Abschnitte zu gliedern.

Die Zufahrt in den Ort von Süden soll zukünftig über die Dorfstraße geführt werden. Die Sommerstraße, als den anderen Innerortsstraßen vergleichbare Wohnstraße, soll von der Römerstraße abgehängt werden.

Zur Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung wird eine Ergänzung des Wegenetzes vorgeschlagen:

- Weg vom Flutgraben nördlich Sportplatz in Richtung Hubertusstraße
- Weg vom Ende des Johannesweges an den Randweg am Flutgraben
- Weiterführung des Weges am Südrand der Insel in Richtung Johannesweg

**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 Weier als Wohnstandort weiterzuentwickeln. Die Priorisierung der Maßnahmen, deren Konkretisierung und deren Umsetzung in Abhängigkeit von 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

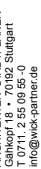
Stadt Offenburg

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

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














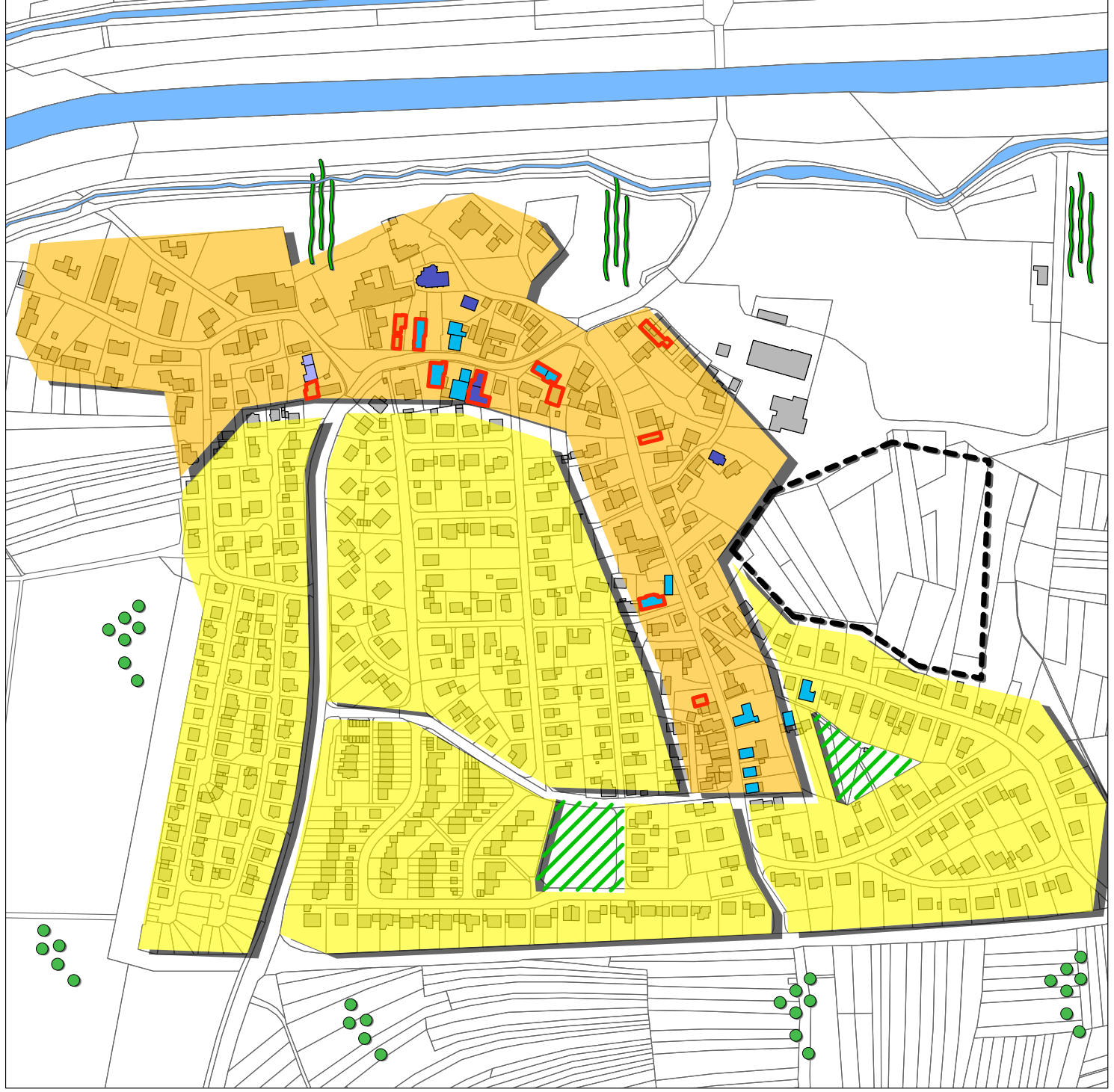
Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008





## 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)
-  Mischgebiet / Gemengelage
-  mögliche Siedlungserweiterung
-  Innerörtliche Grünfreiräume
-  Auenlandschaft
-  Kulturlandschaft



## Stadt Offenburg

Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008







**WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gehlepf 18 • 70182 Stuttgart  
T 0711 2 55 09 95 -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: fehlender Übergang
-  Defizit: Fehlende Verbindung

## Entfernungen im Raum (Ortsrand zu Ortsrand)

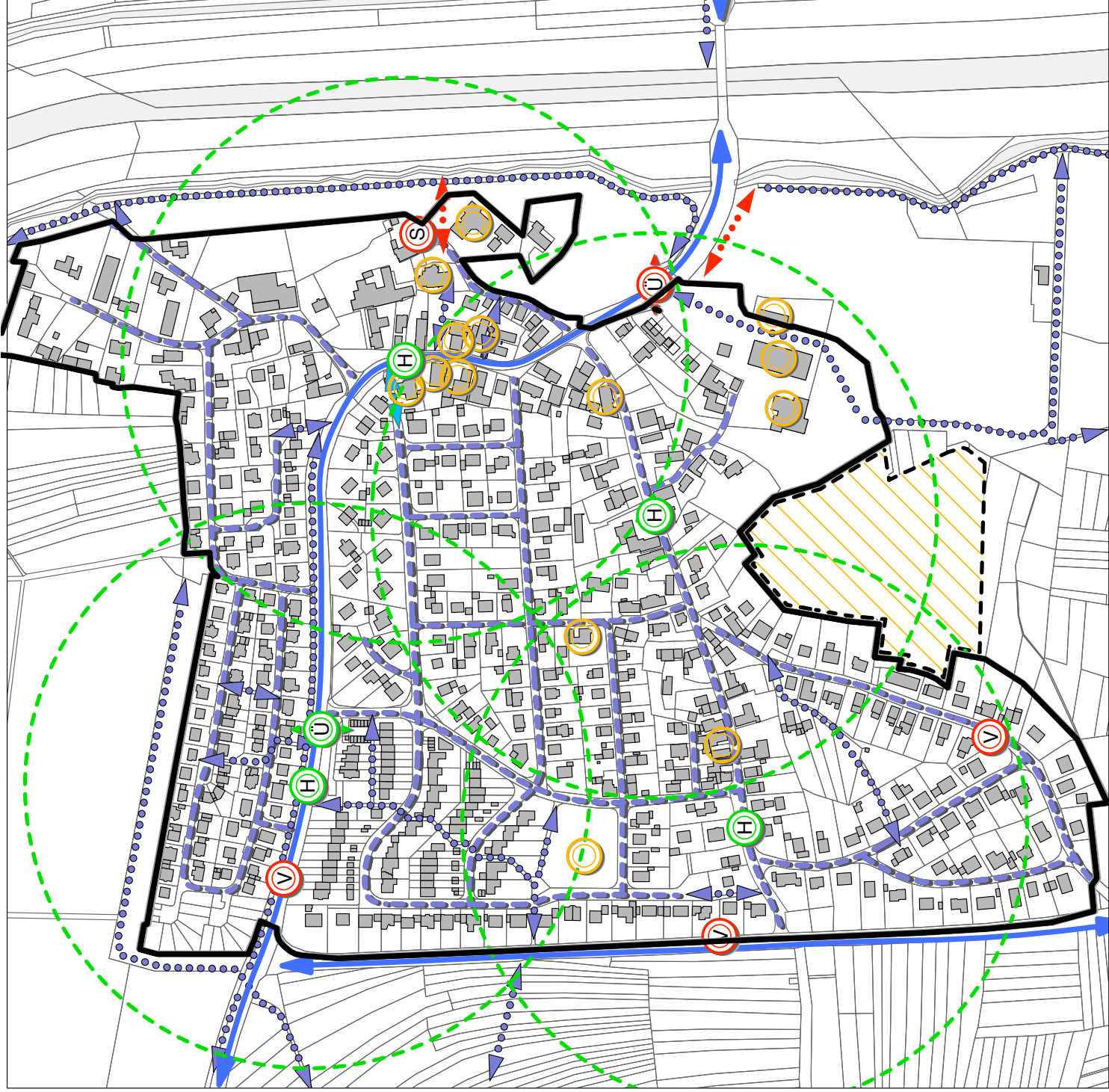
- 1,2 km Stadt Offenburg
- 2,7 km Hesselhurst
- 0,6 km Griesheim
- 0,4 km Bühl
- 0,5 km Waltersweiler

## Stadt Offenburg










Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008

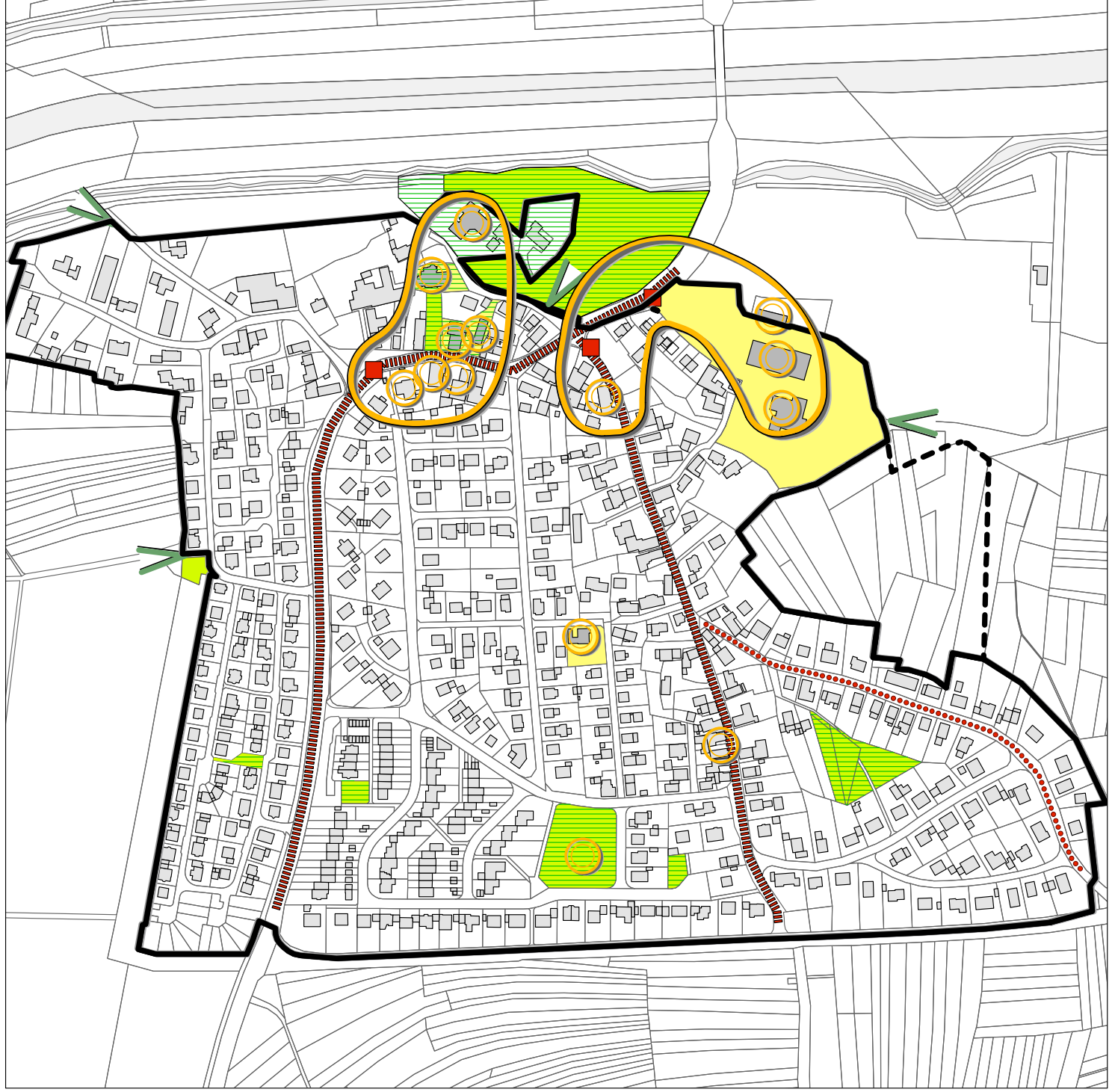


WICK + PARTNER  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gehlepf 18 • 70182 Stuttgart  
T 0711 2 55 09 95 -0  
info@wick-partner.de



## 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









Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008

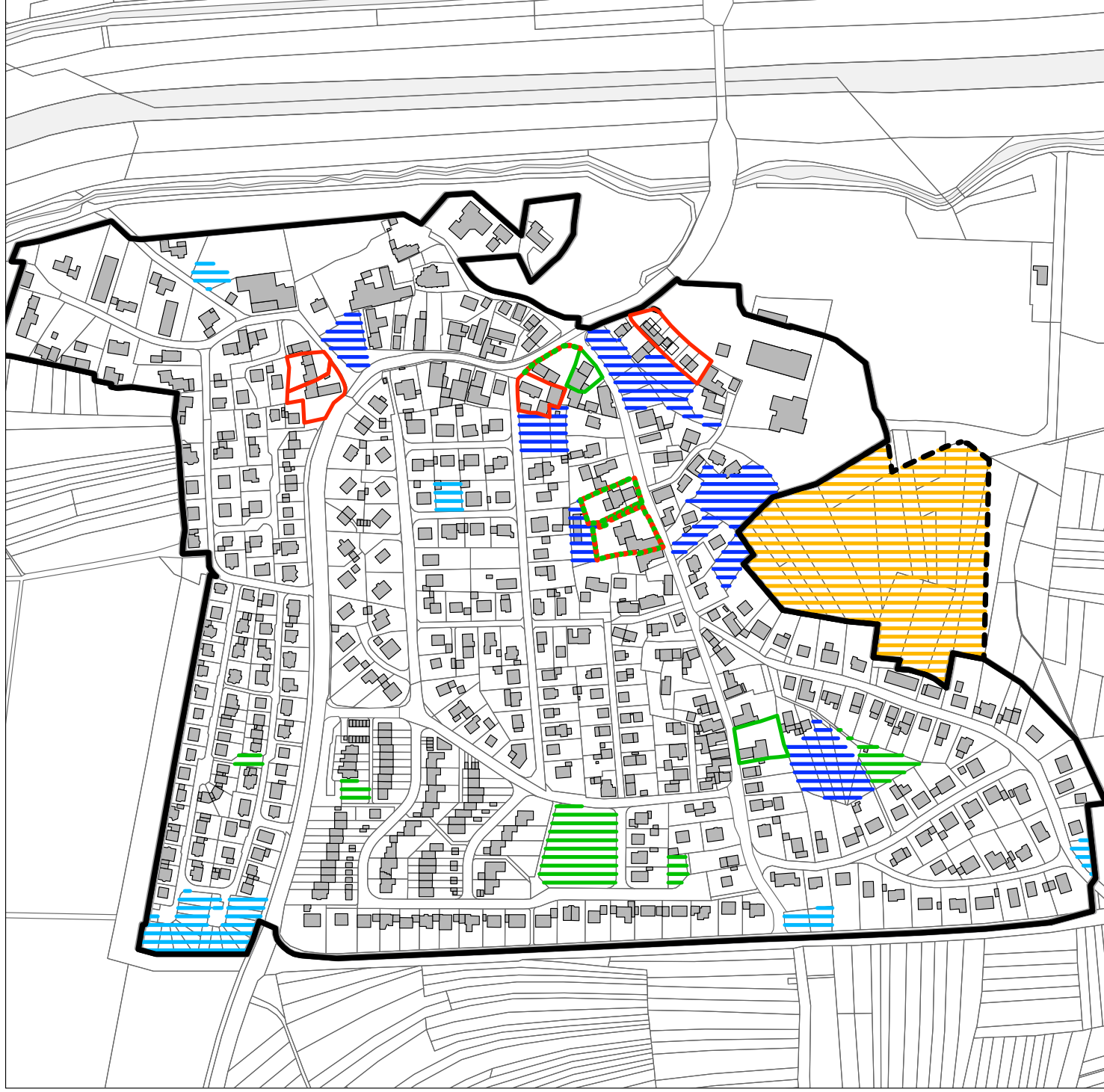


WICK + PARTNER  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gehlepf 18 • 70182 Stuttgart  
T 0711 2 55 09 95 -0  
info@wick-partner.de



## Innen- vor Außenentwicklung

-  Umstrukturierte Hofstellen  
(insgesamt: 2)
-  Teilweise umstrukturierte  
Hofstellen mit weiterem  
Entwicklungspotenzial  
(insgesamt: 3)
-  Potenziell umzustrukturierende  
Hofstelle (insgesamt: 4)
-  Siedlungsfläche Weier  
41,9 ha 100%
-  Potenzialflächen im Ortskern  
1,6 ha 3,8%
-  Potenzialflächen Baugrundstücke  
erschlossen  
0,7 ha 1,7%
-  mögliche Siedlungserweiterung  
3,1 ha + 7,4%
-  Funktional belegte Freiräume



## Stadt Offenburg

Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008





Öffentliche und  
Gemeinschaftliche Einrichtungen

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

**Benötigte Mantelbevölkerung:**  
2.000 Einwohner KiGa  
3.750 Einwohner Grundschule

**Weier am 31.12.06:**  
1.615 Einwohner



Stadt Offenburg

Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008



WICK + PARTNER  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gehlepf 18 • 70182 Stuttgart  
T 0711 2 55 09 95 -0  
info@wick-partner.de



## Grundversorgung



Bäckerei

Lebensmittelladen / Hofladen

Gastronomie

Arztpraxis

Massagepraxis



### Entfernung zum nächsten Supermarkt in Offenburg:

Edeka im westl. Gewerbegebiet  
Offenburg  
2,4 km

Lidl im Nördl. Gewerbegebiet  
Offenburg  
2,2 km

### Benötigte Mantelbevölkerung

Discounter / Supermarkt:  
4.000 - 10.000 Einwohner

Weier am 31.12.06:  
1.615 Einwohner



## Stadt Offenburg

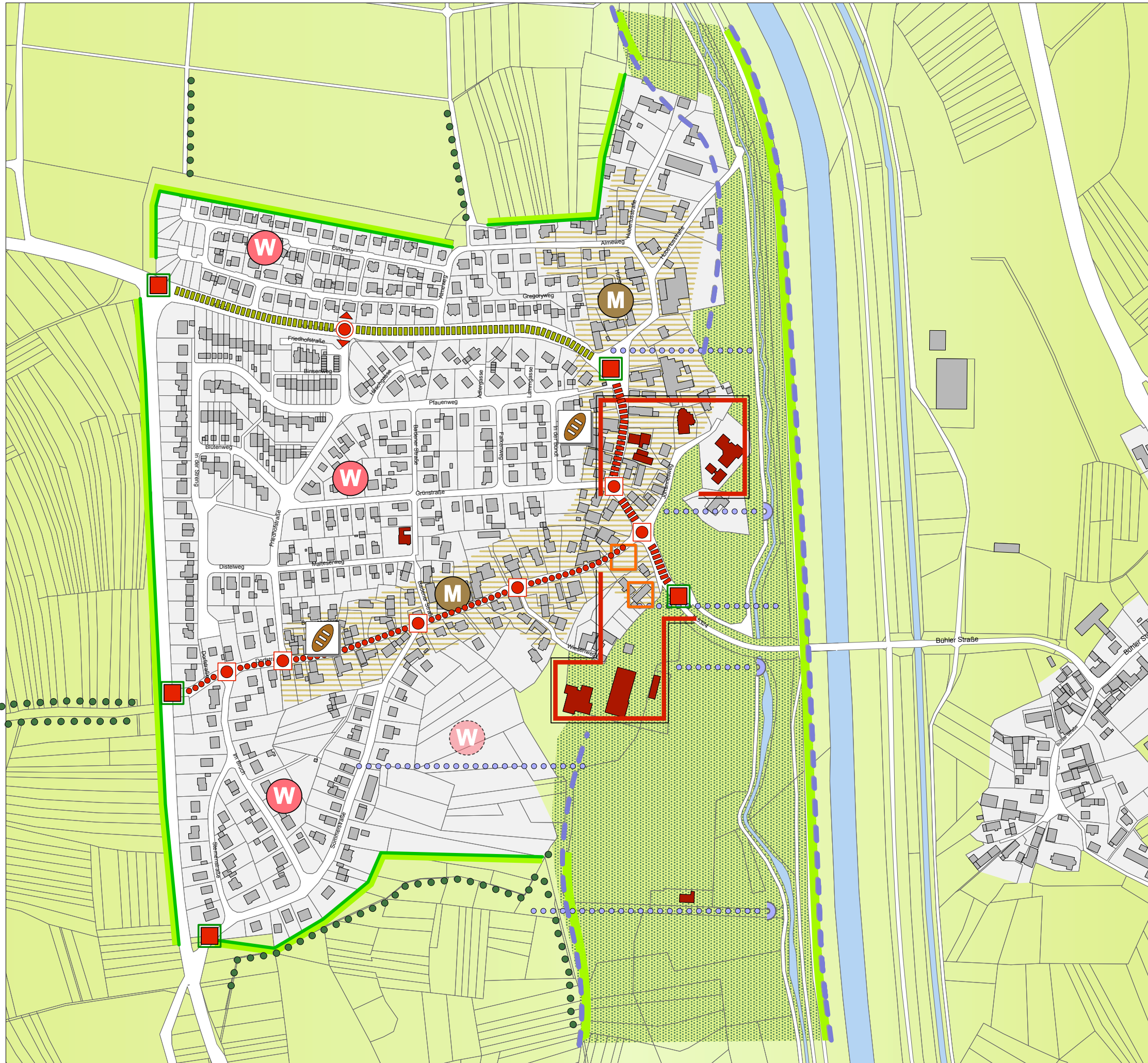
Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008



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

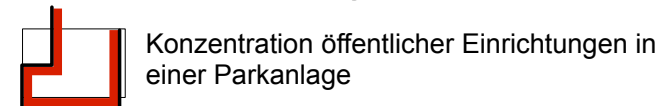




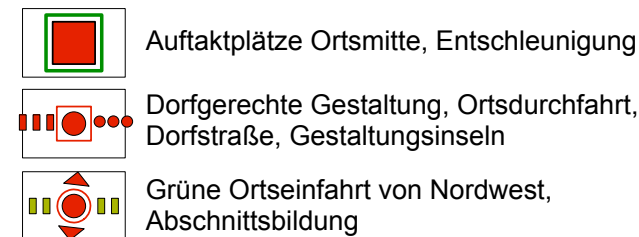


## OEK Weier : Leitbild

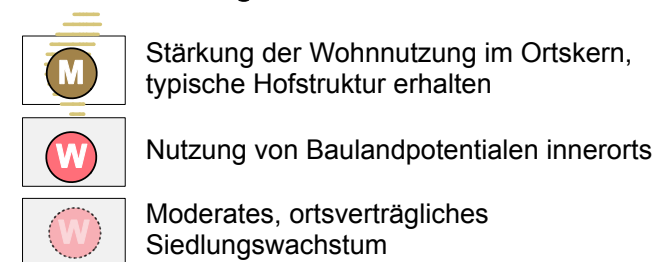
### Ortszentrum an der Kinzigau



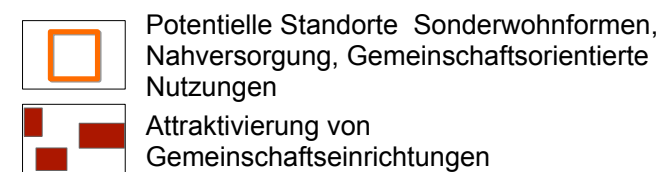
### Verkehrssituation beruhigen - Verkehrsbelastungen reduzieren



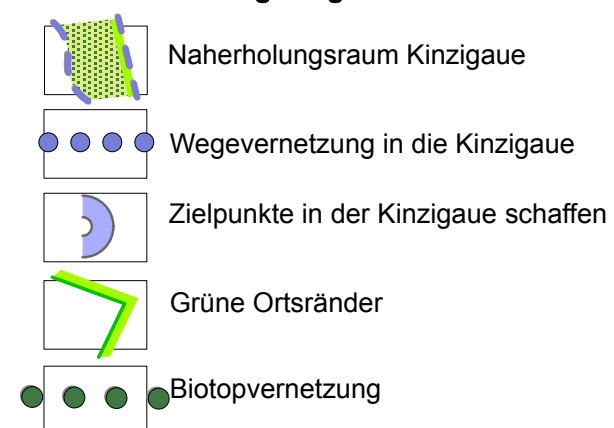
### Innenentwicklung fördern



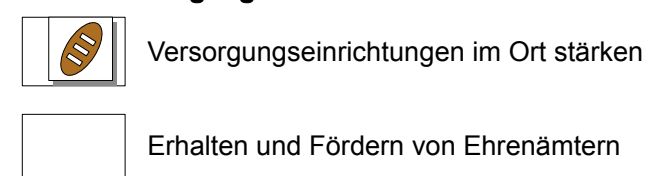
### Infrastruktur des örtlichen Gemeinwesens ausbauen



### Naturraum Kinzig integrieren

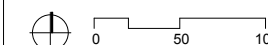


### Grundversorgung sichern



## Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:1500  
27. Oktober 2008










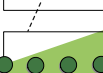

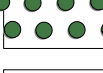





**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 -0  
info@wick-partner.de



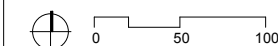


## OEK Weier: Maßnahmen

-  Stärkung des historischen Ortskerns, Wohnen im Dorf
-  Infrastrukturpark an der Kinzigaue  
Übergreifendes Gestaltungskonzept Ortsmitte
-  Intervention Raumausbildung:  
Räumlicher Abschluss innere Hubertusstr.,  
Buswendestelle als Bauplatz,
-  Intervention Raumausbildung und Nutzung:  
Potentieller Standort für Sonderwohnformen,  
Nahversorgung, gemeinschaftliche Nutzungen
-  Dorfgerecht gestaltete Ortsdurchfahrt,  
niveaugleicher Ausbau
-  Dorfstraße mit Aufenthaltsqualität,  
Gestaltungsinseln
-  Gestalten der Ortseingänge  
Torsituationen, Baumtore, Querungshilfen
-  Verbesserung der Funktionalität Radweg
-  Erhöhung der Verkehrssicherheit,  
Tempo 30-Zonen, Querungshilfe
-  Wegeverbindungen - Bestehende aufwerten,  
neue schaffen
-  Bezüge zur Landschaft,  
Aussichtspunkte, Verweilorte
-  Grüne Ortsränder, Biotopvernetzung
-  Neubaupotenziale innen
-  Grüne Ortseinfahrt, Vervollständigung zu  
einer Allee
-  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 Weier: Rahmenplan

## Baustruktur

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

## Nutzung

- überwiegend Wohnnutzung
- öffentliche und gemeinschaftliche Nutzung
- landwirtschaftliche Nutzung
- gewerbliche Nutzung

## Freiräume

- öffentliche Grünfläche, zentrale Funktion
- öffentliche Grünfläche, Freizeit, Friedhof
- private Freifläche
- Hoffläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Verweilorte, Ausblick
- prägnante Baumbestände / zusammenhängende Gehölzstrukturen
- Einzelbäume Planung
- Gestaltungselement (Kunst, Brunnen, o.ä.)
- Verkehrsflächen - Öffentliche Grünflächen
- Hecken als raumbildende Kanten

## Erschließung

- Dorfstraße - verkehrsberuhigt, abgesetzter Gehweg
- Dorfstraße - verkehrsberuhigt, niveaugleicher Ausbau
- Gestaltungsmittel im öffentlichen Raum entsprechend der Funktion
- Aufwertung, Anlage von Wegebeziehungen

## 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