

Stadt Offenburg  
Ortsentwicklungskonzept Reblandgemeinden  
Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach



## Impressum

Stadt Offenburg

Dezernat II

Wilhelmstr. 12

77654 Offenburg

Telefon 0781 - 82-2329

Telefax 0781 - 82-7670

[stadtplanung@offenburg.de](mailto:stadtplanung@offenburg.de)



pp als pesch partner architekten stadtplaner

BDA SRL

Prof. Dr. Franz Pesch

Dipl. Ing. Mario Flammann

Dipl. Ing. Deborah Brinkschulte

Firnhaberstraße 5 | 70174 Stuttgart

Telefon 0711 - 2200763-10

Telefax 0711 - 2200763-90

[pps@pesch-partner.de](mailto:pps@pesch-partner.de)

[www.pesch-partner.de](http://www.pesch-partner.de)



Stadt Offenburg

Ortsentwicklungskonzept Rebland

Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach

## Inhalt

1	Anlass und Ziel.....	5
2	Vorgehensweise und Dialogprozess .....	6
3	Bestandsaufnahme und Analyse	
3.1	Lage, Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung .....	8
3.2	Historische Entwicklung der Ortschaften .....	10
3.3	Wesentliche übergeordnete Planungen .....	11
3.4	Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum.....	14
3.5	Flächenpotentiale.....	20
3.6	Ortsbild und Gebäudetypologie .....	21
3.7	Soziale Infrastrukturen und Dorfgemeinschaft .....	23
4	Leitziele der gemeinsamen Ortsentwicklung	
4.1	Leitziele.....	25
4.2	Umsetzungsziele und Handlungsansätze .....	26
5	Flächenpotentiale Reblandgemeinden	
5.1	Analyse der Flächenpotentiale.....	29
5.2	Kriterien für die Flächenbewertung.....	31
5.3	Empfehlungen zur Flächenentwicklung (Priorisierung) .....	33
5.4	Aktivierungsstrategien .....	34
6	Ortsbildentwicklung Reblandgemeinden	
6.1	Ortsbild - Analyse und Gebietstypen .....	35
6.2	Handlungsbedarf und Steuerungserfordernisse.....	38
7	Entwicklungsbereiche mit besonderem Steuerungsbedarf .....	40
8	Begleitende Maßnahmen der Ortsteilentwicklung	
8.1	Maßnahmenswerpunkt Umfeldgestaltung .....	41
8.2	Sonstige Maßnahmen .....	43
9	Zusammenfassung und Ausblick.....	44
Anlagen		
I	Arrondierungsflächen am Siedlungsrand (Flächensteckbriefe)	
II	Ortsbildprägende Siedlungsbereiche mit besonderem Schutzbedürfnis	
III	Pläne Analyse 1-3	
IV	Pläne Konzept 1-3	
	Anhang: Tabelle Bewertung Flächenpotentiale	



# 1 Anlass und Ziel

Die Stadt Offenburg – in der Vorbergzone des Mittleren Schwarzwaldes geografisch zwischen Karlsruhe und Freiburg gelegen – bildet heute mit rund 59.300 Einwohnern ein wichtiges Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein. Das Stadtgebiet Offenburger gliedert sich – neben der Kernstadt und den Stadtteilen Hildboltsweiler, Uffhofen und Albersbösch – in insgesamt elf im Rahmen der Gemeindereform eingegliederte Ortsteile. Die Reblandortschaften Rammersweiler, Zell-Weierbach und Fessenbach bildet den östlichen Rand der Gemarkung. Für die drei Ortschaften soll ein gemeinsames Ortsentwicklungskonzept erarbeitet werden.

Ausgehend von einer Zusammenschau der bisherigen Planungen und Realisierungen soll das „Ortsentwicklungskonzept für das Rebland“ die grundsätzlichen planerischen Überlegungen bündeln, die besonderen Begabungen der Stadtteile herausarbeiten und zu einer gemeinsamen Entwicklungsperspektive zusammenführen. Es soll untersucht werden, wie die vorhandenen Potentiale besser genutzt und vernetzt werden können, um Attraktivität, Bedeutung und Funktion der Stadt und ihrer Ortsteile zu stärken. Defizite sollen aufgezeigt und zukunftsorientierte Lösungen angeboten werden.

Das gemeinsame Ortsentwicklungskonzept für die Ortschaften Rammersweiler, Zell-Weierbach und Fessenbach orientiert sich u. a. an folgenden Fragestellungen:

- ▶ Was sind unverwechselbare, individuelle Leitbilder für die Entwicklungsperspektiven der Ortsteile?
- ▶ Welche gemeinsamen Leitbilder verbinden die Reblandortschaften?
- ▶ Wie können die eigenständigen Identitäten der Ortsteile gestärkt und gemeinsame Synergien erzielt werden?
- ▶ Welche funktionalen und räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bieten sich den Ortsteilen, um ihre Zukunftssicherheit zu gewährleisten?

Mit dem Ortsentwicklungskonzept sollen die strukturellen, städtebaulichen und sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge erfasst und die anzustrebenden allgemeinen Ziele der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung in Form von Gestaltungsvorschlägen dargelegt werden. In seinem Ergebnis soll das Ortsteilentwicklungskonzept als informelle Planung Vorgaben und Empfehlungen zur Flächenentwicklung und Bebauungsdichte sowie Dimension und Gestaltung von Gebäuden, öffentlichen Räumen und Freiräumen geben, um als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen zu dienen.

Die notwendigen Orientierungen der Stadtplanung sollen auf der Grundlage von Handlungsalternativen dialogorientiert erarbeitet werden. Die vorgeschlagene Planungsmethode bezieht, nach einer umfassenden Bestandsanalyse, die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig durch öffentliche Veranstaltungen und Workshops in den Planungsprozess ein. In einem offenen Dialog werden die im Laufe des Projekts erarbeiteten Perspektiven der Ortsentwicklung erörtert und zu einem räumlichen Leitbild zusammengeführt. Die ständige Rückkopplung mit der Arbeitsgruppe und der fachbereichsübergreifenden Projektgruppe gewährleistet, dass erarbeitete Zielaussagen mit den laufenden Planungen abgestimmt werden.

Folgende Zielsetzungen stehen im Vordergrund des gemeinsamen Ortsentwicklungskonzepts für die Reblandortschaften:

Städtebauliche Perspektiven für die Reblandortschaften und den direkt angrenzenden Landschaftsraum

Informelles Planungsinstrument als Orientierungsrahmen für künftige Planungsentscheidungen und Investitionen

Darstellung ortsbildprägender Strukturen und Entwicklung von Leitlinien für die Ortsbildgestaltung

Aussagen zu Art und Umfang geeigneter Nachverdichtungspotentiale.

## 2 Vorgehensweise und Dialogprozess

Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts Rebland erfolgt unter frühzeitiger Einbeziehung der Bürgerschaft in enger Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung, den Ortsverwaltungen und den Ortschaftsräten sowie dem beauftragten Planungsbüro. Die Abstimmung des Planungsprozesses organisiert sich im Wesentlichen auf folgenden Ebenen:

### **VERWALTUNG/PROJEKTGRUPPE**

Die Erarbeitung der Analyse und des Entwurfs wird in enger Abstimmung zwischen dem Planungsbüro und den Beteiligten des Stadtplanungsamts im Rahmen einer *projektbezogenen Arbeitsgruppe* durchgeführt. Zudem erfolgt eine regelmäßige interne Abstimmung der Projektbearbeitung innerhalb einer *Projektgruppe* zwischen dem Planungsbüro, den Beteiligten des Stadtplanungsamts sowie Beteiligten aus dem Fachbereich 5: Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, dem Fachbereich 6: Tiefbau und Verkehr sowie dem Fachbereich 9: Bürgerservice und Soziales.

### **ORTSVERWALTUNG UND ORTSCHAFTSRAT**

Bereits vor der Bürgerschaft sind die Ortsvorsteher in den Planungsprozess einbezogen. In gemeinsamen Ortschaftsratsterminen findet die ortsteilübergreifende Erörterung von Zwischenergebnissen mit den Ortschaftsräten statt.

### **BÜRGERSCHAFT**

Als Ortsteilexperten sollen Bürgerinnen und Bürger bei der Entwicklung neuer und kreativer planerischen Ideen und Maßnahmen in den Planungsprozess eingebunden werden. Die Einbeziehung der Bürgerschaft erfolgt bereits frühzeitig in der Analysephase im Rahmen von Ortsspaziergängen in allen drei Ortsteilen, bei denen im direkten Dialog der Bürgerinnen und Bürger Stärken und Schwächen der Orte ermittelt und verortet werden. Nachfolgend wird in einer Bürgerwerkstatt zu Analyse und gemeinsamen Leitbildern durchgeführt, in denen die Bürger Anregungen in die zukünftige Gestaltung ihrer Orte einbringen können. Eine Offenlegung des Konzeptentwurfs am Ende des Prozesses ermöglicht, sich über das geplante Ortsentwicklungskonzept zu informieren sowie sich nochmals einzubringen.

### **GEMEINDERAT/PLANUNGSAUSSCHUSS**

Im Planungsausschuss erfolgt die regelmäßige Kenntnisnahme und Billigung des Projektstandes. Nach einer Vorberatung im Ortschaftsrat und dem Planungsausschuss erfolgt die Beschlussfassung des Gemeinderats.

Seit Mai 2011 fanden neben der Ortsbegehung durch das Planungsbüro ein Termin mit den Ortsvorstehern, insgesamt drei Ortsspaziergänge, zwei Sitzungen mit der Projektgruppe, zwei Termine im Ortschaftsrat sowie mehrere Sitzungen zwischen den Beteiligten des Planungsbüros und den Beteiligten des Stadtplanungsamts statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in folgende Bearbeitungsphasen:

### **PHASE 1 - BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE**

In der ersten Phase des Planungsprozesses wurden verschiedene Bestandserhebungen und Voruntersuchungen, u.a. auf Grundlage der vorliegenden Planungen sowie eigener Ortsbegehungen, - darunter die demografische Entwicklung sowie eine Wanderungsanalyse, die Auswertung übergeordneter Planungen wie dem Flächenutzungsplan oder dem Landschaftsplan, eine Kartierung von Potentialflächen und Gestaltungsbedarf, durchgeführt. Die darauf aufbauende Analyse wurde vom Stadtplanungsamt begleitet und je Ortsteil in drei Plänen zu den Themen „Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung“, „Flächenpotentiale“ sowie „Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum“ festgehalten.

In der Weiterbearbeitung gilt es, die gewonnenen Erkenntnisse im Dialog mit der Verwaltung und der Bürgerschaft in ein gesamträumliches Konzept für die Reblandortschaften umzusetzen und damit ein informelles Planungsinstrument für zukünftige Entscheidungen und Investitionen zu schaffen. Darüber hinaus soll ein Orientierungsrahmen für die Nachverdichtung sowie gestalterische Weiterentwicklung der Reblandortschaften entstehen.

### **PHASE 2 - ZIELE UND LEITLINIEN**

Für die einzelnen Ortsteile Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach werden konzeptionelle Handlungsansätze formuliert und soweit möglich räumlich verortet. Aufbauend auf der fachlichen Bestandsanalyse und den Ergebnissen der Rundgänge werden Leitlinien der Ortsteilentwicklung konkretisiert.

### **PHASE 3 - RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Die Ergebnisse der Analyse und Leitbilddiskussion werden in einem räumlichen Entwicklungskonzept für die Reblandgemeinden zusammengeführt. Das räumliche Konzept trifft dabei Aussagen zum geeigneten Umgang mit Nachverdichtungspotentialen und formuliert Empfehlungen zur Steuerung der Ortsbildentwicklung. Neben den wesentlichen Schwerpunkten der Ortsentwicklung werden insbesondere planerische Aussagen zur Gestaltung der öffentlichen Räume und räumlicher Verknüpfungen zwischen den Reblandgemeinden getroffen.

## **3 Bestandsaufnahme und Analyse**

### **3.1 LAGE, SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

#### **REBLAND**

##### **Lage, Topografie und naturräumliche Gliederung**

Als Reblandortschaften werden die drei östlichsten Ortsteile der Offenburger Gemarkung Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach zusammengefasst. Sie bilden den Übergang von der Rheinebene zum Schwarzwald. Bäche, die aus dem Schwarzwald in die Talebene fließen, haben die Hänge zerklüftet und die Landschaft modelliert.

##### **Bevölkerungsentwicklung und sonstige städtebauliche Daten**

Seit die Bevölkerung in den Gemeinden zwischen dem 17. und beginnenden 19. Jahrhunderts erstmalig erfasst wurde, ist ihre jeweilige Bevölkerung, wenn auch unterschiedlich, so doch stetig, gestiegen. Einen Einbruch in der Bevölkerung verzeichnen jedoch alle drei Gemeinden aufgrund der schwierigen Lage Mitte des 19. Jahrhunderts und der damit verbundenen Auswanderungswelle nach Amerika. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs stabilisierte sich die Situation. Die heutigen Zahlen markieren die Hochpunkte in der Bevölkerungsentwicklung. Mit dem Bevölkerungswachstum erfolgte die Ausweitung der Siedlung in den Landschafts- und Kulturraum.

Zeichnet sich heute in demografischen Untersuchungen auch perspektivisch ein leichter Bevölkerungsrückgang in den Ortsteilen ab, ist aufgrund der konstant hohen Nachfrage als Wohnstandort absehbar von einer vergleichsweise konstanten Situation auszugehen. Aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Abschluss der letzten Neubauquartiere keine nennenswerten Zuwächse zu erwarten.

#### **RAMMERSWEIER**

##### **Lage, Topografie und naturräumliche Gliederung**

Der Offenburger Ortsteil Rammersweier liegt nordöstlich der Kernstadt Offenburgs in der Vorbergzone des Schwarzwaldes. Im nördlichen Bereich der Gemarkung liegen die Ausläufer des Schwarzwaldes, während sich im Talbereich die Siedlungsstruktur von Rammersweier entwickelte. Die exponierten Lagen werden überwiegend für den Weinbau genutzt. Die Gemarkung Rammersweier reicht bis in die weitestgehend ebenen Flächen im Anschluss an die Gleisanlagen der Bahn und die Offenburger Gemarkung. Zum 1. Dezember 1971 erfolgte die Eingliederung Rammersweiers in die Stadt Offenburg.

##### **Bevölkerungsentwicklung und sonstige städtebauliche Daten**

In den 60er- und 70er-Jahren hat sich die Bevölkerung durch den Zuzug von außerhalb nahezu verdoppelt. Im Jahr 1980 lebten 2.629 Einwohner in Rammersweier, 1990 2.599, die Zahl aus dem Jahr 2003 belegt 2.539 Einwohner. Mit leichten Zuwächsen bleibt die Bevölkerungszahl im Wesentlichen konstant und beträgt Ende 2012 2.576 Einwohner.

Die Gemarkungsfläche beträgt etwa 385 ha, davon sind 55,7 ha Siedlungsflächen im zusammenhängenden Ortsetter (Kernbereich, bebaute Flächen einschließlich Grünflächen, Gärten und Verkehrsflächen) und etwa 7,2 ha Siedlungsfläche außerhalb des Ortsetters im baulichen Zusammenhang mit Offenburg, außerdem gibt es auf Rammersweier Gemarkung ca. 11,6 ha ausgewiesene Gewerbefläche. Die durchschnittliche Siedlungsdichte beträgt 40 EW/ha.



## **ZELL-WEIERBACH**

### **Lage, Topografie und naturräumliche Gliederung**

Der Offenburger Ortsteil Zell-Weierbach liegt in der Vorbergzone des Schwarzwaldes. Mit seinen zu einer Einheit verschmolzenen Teilorten hat sich der Siedlungskern über das eigentliche Tal hinaus bis an die umliegenden Hügel und Berge ausgedehnt. Dieser landschaftliche Teilraum ist im Wesentlichen geprägt durch seinen Obst- und vor allem Weinbau.

Die Gemarkung reicht bis hin zum Siedlungskörper der Stadt Offenburg im Westen und den zusammenhängenden Waldstrukturen des Schwarzwaldes im Osten, wo sich eine Verzahnung der Landschaft der Vorbergzone und des bewaldeten Schwarzwaldes bildet. Zum 1. Januar 1971 erfolgte die Eingliederung Zell-Weierbachs in die Stadt Offenburg.

### **Bevölkerungsentwicklung und sonstige städtebauliche Daten**

Nach dem Zweiten Weltkrieg wuchs die Bevölkerungszahl sehr rasch von 2085 im Jahr 1946 auf 3360 im Jahr 1970, was im Wesentlichen durch die Ausweisung neuer Baugebiete bedingt war. Ab diesem Zeitpunkt bleibt die Einwohnerzahl bei ca. 3.400 konstant. Im Jahr 1980 lebten in Zell-Weierbach 3.404, 1990 3.517 und im Jahr 2003 3.401 Einwohner. Die Bevölkerungszahl bleibt mit leichten Schwankungen konstant und beträgt Ende 2012 3.446 Einwohner.

Die Gemarkungsfläche beträgt etwa 727 ha, davon sind 81,8 ha Siedlungsflächen (bebaute Flächen einschließlich Grünflächen, Gärten und Verkehrsflächen). Die durchschnittliche Siedlungsdichte beträgt 42 EW/ha.

## **FESSENBACH**

### **Lage, Topografie und naturräumliche Gliederung**

Der Offenburger Ortsteil Fessenbach liegt östlich von Offenburg in der Vorbergzone des Schwarzwaldes. Im östlichen Bereich der Fessenbacher Gemarkung finden sich noch größere zusammenhängende Waldstrukturen des Schwarzwaldes. Die exponierten Süd- und Südwesthänge werden zum Weinbau genutzt. Die Bebauung von Fessenbach zieht sich vor allem in den Teileinschnitten entlang der Bäche die Hügel hinauf. Zum 1. Dezember 1971 erfolgte die Eingliederung Fessenbachs in die Stadt Offenburg.

### **Bevölkerungsentwicklung und sonstige städtebauliche Daten**

1970 werden 1.000 Einwohner gezählt, 1980 1.040 und 1990 1.364. Im Jahr 2003 lebten 1.349 Einwohner in Fessenbach. Die Bevölkerungszahl blieb in den letzten Jahren weitgehend konstant und beträgt Ende 2012 1.339 Einwohner.

Die Gemarkungsfläche beträgt etwa 214 ha, davon sind 40,5 ha Siedlungsflächen im Ortsetter (bebaute Flächen einschließlich Grünflächen, Gärten und Verkehrsflächen) und ca. 12,1 ha Siedlungsfläche außerhalb des Ortsetters (Albersbach). Die durchschnittliche Siedlungsdichte beträgt 26 EW/ha.

## 3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER ORTSCHAFTEN

### Rammersweier

Als ursprüngliche Siedlungsform wird eine lockere Gehöftgruppe mit gemeinsamer Gemeindeflur zum Ackerbau angenommen. Außerdem ist eine Entwicklung als Reihendorf entlang der *Weinstraße* bis nach Weierbach dokumentiert.

Nachdem Rammersweier Bauern im Mittelalter nachweislich Parzellen des Klosters Gengenbach bewirtschafteten, entstanden im 16. Jahrhundert nach Rodungen große freie Hügel zum Obst- und Weinbau, die bis heute erhalten sind. Der Ort selbst wurde im Dreißigjährigen Krieg (1618-1648) großteils zerstört und anschließend nach und nach wieder aufgebaut.

Ab dem 19. Jahrhundert waren die Rammersweier zu einem großen Teil in der Offenburger Industrie und im Eisenbahnbau beschäftigt. Von da an bis heute ist die Landwirtschaft höchstens noch als Nebenerwerb vorhanden, der Ort überwiegend ein Wohnstandort. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung ist in weiten Teilen noch ablesbar, neuere Phasen der Besiedelung sind gut zu erkennen.

Etwa zwischen 1900 und 1950 wurde die bauliche Entwicklung des Ortes im Bereich der Durbacher Straße vollzogen.

### ZELL-WEIERBACH

Bis zum Jahr 1811 bildeten Zell, Riedle, Fessenbach und Oberrammersweier den „Zeller Stab“. 1811 wurden Zell, Weierbach, Riedle und Albersbach selbstständige Gemeinden. Am 15. Juni 1820 schlossen sich die Gemeinden *Zell, Weierbach und Riedle* zusammen und bilden seitdem Zell-Weierbach.

Der Ort hatte sich bereits vor dem Krieg bzw. in den Nachkriegsjahren entlang der *Weingartenstraße* und dem Talbach in Richtung Offenburg ausgedehnt. Diese Entwicklung wurde auch durch die Bauleitplanung ab den 50er-Jahren weiter verfolgt. Die Struktur des ehemals auf die Land- und Forstwirtschaft ausgerichteten Dorfes hat sich zu einer Wohngemeinde gewandelt. Während im Jahr 1958 noch über 20% der Berufstätigen in der Land- und Forstwirtschaft (hauptsächlich Weinbau) tätig waren, finden sich heute kaum noch Haupterwerbsbetriebe. Trotz der zahlreichen neuen Wohnbebauung blieb in den Kernen der historischen Teilorte die dörfliche Struktur erhalten.

### FESSENBACH

Fessenbach ist im Jahr 1242 erstmals in einer Zehnturkunde erwähnt. Es wird angenommen, dass der Ort aus einer Winzerkolonie entstanden ist. Mit der Urkunde aus dem Jahr 1242 wird auch der Rieshof zum ersten Mal erwähnt, der über die Jahrhunderte fortbesteht und sich in wechselndem Besitz befindet und heute als privates Wohnhaus genutzt ist. Wenig Erwähnung hingegen findet in der Geschichte der Ort Fessenbach selbst. Nachgewiesen ist, dass Fessenbach im Dreißigjährigen Krieg wie die übrigen Reblandortschaften starke Schäden durch Brände hinnehmen musste.

### 3.3 WESENTLICHE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Reblandortschaften Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach sind als Ortsteile Offenburgs in übergeordnete Planungen eingebunden.

#### *Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002*

Im fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ist der Raum Offenburg als Teil des europäischen Verflechtungsraums Oberrhein „als Siedlungs- und Wirtschaftsraum und Kulturlandschaft mit europäischer Bedeutung weiterzuentwickeln“. Wesentliche, die Reblandortschaften betreffende Zielsetzungen sind hier die behutsame Weiterentwicklung typischer Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie die Sicherung und Wiederherstellung ökologischer Funktionen.

#### *Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995*

Gemäß seiner Aufgabe konkretisiert der nachgeordnete Regionalplan (Region Südlicher Oberrhein, rechtsverbindlich seit 1995) die Grundsätze und Ziele als Vorgabe für den Flächennutzungs- sowie den Landschaftsplan. Wichtigster Inhalt hier ist der Erhalt der Siedlungszäsur in Rammersweier und der Erhalt des regionalen Grünzugs zwischen der Kernstadt und den Ortschaften des Reblands. Die drei Reblandortschaften Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach sind jeweils als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. Der bisher im Regionalplan ausgewiesene Grünzug bzw. die Siedlungsstruktur zwischen der Kernstadt und den Ortschaften des Reblands soll nach Vorstellung des Regionalverbands künftig entfallen, da der Grünzug nach heutigen Vorstellungen zu schmal ist, um eine Ausweisung im Regionalplan zu rechtfertigen. Eine Freihaltung von Bebauung ist dort weiterhin gegeben, da dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

#### *Flächennutzungsplan 2009*

Die betrachteten Reblandortschaften Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach sind im FNP der Vorbergzone (Bereich D) zugeordnet, für die eine Siedlungsentwicklung nur noch eingeschränkt in Frage kommt. Vorrangig sind hier die aus klimatischer und landschaftlicher Sicht bedeutsamen „Grünfinger-Strukturen“ sowie die Freihaltung der noch vorhandenen Abstandsflächen zur Kernstadt, insbesondere die bereits im Regionalplan gesicherte Grünzäsur zwischen Rammersweier und der Kernstadt. Die historische Siedlungsstruktur entlang der Bäche gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln, während zugleich die Höhenrücken zwischen den Ortschaften zugunsten des historischen Siedlungsgefüges von weiterer Bebauung freigehalten werden müssen. Neben der im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur und dem ausgewiesenen Regionalen Grünzug sichern Landschafts- und Naturschutzgebiete die Wahrung der vorhandenen Grünstruktur.

### *Ausschlussbereiche der Siedlungsentwicklung*

Folgende Bereiche sind in den Reblandortschaften Ausschlussbereiche der Siedlungsentwicklung.

- ▶ Talebuckel: Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach EU-Recht (Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete) sowie Naturschutzgebiet  
Diese Tabuzonen werden ergänzt durch Restriktionsbereiche, in denen eine Entwicklung durch Ausweisungen eingeschränkt ist und gesonderte Rechtsverfahren erforderlich sind. Bei diesen Vorbehaltsflächen sind jeweils spezifische Regelungen und Anforderungen bei Eingriffen zu beachten:
- ▶ Brandeck und Offenburger Vorbergzone: Landschaftsschutzgebiete
- ▶ Regionaler Grünzug (lt. Regionalplan)

### *Baulandreserven und Flächenneuausweisungen laut FNP 2009:*

**Rammersweier:** Schleichgässchen (W), GE Rammersweier (G), Schellenberg (W)

**Zell-Weierbach:** Am Sportplatz (Gb), Abrundung An der Schule (W), Bereich Turnhalle Riedle (W)

**Fessenbach:** Keine Baulandreserven und Flächenausweisungen lt. FNP 2009

### *B-Pläne und Abrundungssatzungen Rebland (Stand: März 2013)*

	Aktenzeichen	Letzte Rechtskraft
<b>RAMMERSWEIER</b>		
Riedhalde-Laubenmatte	7-1	1970
Sauläger I und II	7-2	1965
Riedhalde	7-4	1977
Lerchenrain	7-5	1963
Auf dem Äckerle	7-6	1968
Dorfmatte	7-7	1978
Donau	7-8/3	1977
Sportanlagen	7-9	1978
„Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.“	7-10/2	2012
Lerchenrain-Heidegarten Teil I	7-13	1982
Gartengebiete „Laubenmatte“	7-14	1990
Winkel	11-14	1997
Gartengebiete „Loh“	7-15	1990
Schleichgässchen I	7-17	2009
Abrundungssatzung Am Heidengarten	7-18	1992
Abrundungssatzung Am Loh	7-19	1994
Abrundungssatzung Weinstraße - Dorfmatte	7-20	2008

<b>ZELL-WEIERBACH</b>		
Zellermatt	11-1/2	1973
Loh	11-2	1962
Im Dubhaus	11-3/1	2012
In der Abtsmatte Teil 1	11.4/6	2011
Ober-Hungerberg	11-5/1	1979
Auf dem Rain	11-6	1973
Auf dem Äckerle	11-8	1977
Riedle-Albersbach	11-9/1	2003
In der Abtsmatte Teil 2	11-10	1975
Zell-Weierbach Mitte	11-13	1983
Winkel	11-14	1997
Lerchenberg	11.15	2004
<b>FESSENBACH</b>		
Halde	5-1	1970
Im Höllele und Fessenäckerle	5-2	1975
Im Ries – Obere Erbegasse	5-4/7	2010
Senator-Burda-Straße	5-6	1978
Zur Halde	5-1	1995

### 3.4 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND ÖFFENTLICHER RAUM

#### REBLAND

Den Reblandortschaften gemeinsam ist die reizvolle landschaftliche Lage am Rande des Schwarzwaldes sowie deren Eigenschaft als Weinort. Große *Rebflächen* prägen die Landschaft und stellen das besondere und schützenswerte Alleinstellungsmerkmal der drei Ortsteile dar. Stellenweise sind *Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete* ausgewiesen. Die vorhandenen Bäche haben die Landschaft geformt und die Besiedelung begünstigt. Historisch sind die Orte daher entlang der Taleinschnitte und Bäche entstanden. Die Bäche, die ein prägendes Element und eine Standortqualität darstellen können, treten heute selten in Erscheinung. Von den Weinbergen bietet sich eine Aussicht weit über die Kernstadt Offenburgs hinaus stellenweise bis ins Elsass. Alle drei Orte sind aus mehreren (Streu-)Siedlungen oder als Reihendörfer (entlang von Hangkanten, Bächen oder Straßen) entstanden und haben daher historisch nicht eine einzelne Ortsmitte ausgebildet, an der die Bürgerschaft zufällig aufeinander trifft, sondern haben im besten Fall mehrere dezentral gelegene Orte für die Dorfgemeinschaft.

Alle drei Reblandortschaften sind durch ihre Nähe zu Offenburg und Arbeitsplätzen bei gleichzeitiger landschaftlicher Lage und Nähe zum Schwarzwald als Naherholungsgebiet innerhalb der Stadt Offenburg sehr beliebte Wohnlagen. Geprägt sind die Wohnstandorte der Reblandortschaften heute überwiegend durch Einfamilienhäuser, einige Doppelhäuser und wenige Geschosswohnungsbauten und einem nur sehr geringen Anteil an ausgewiesenen Gewerbeflächen. Entlang der Hauptstraßen sind vereinzelt einige *Nahversorgungs- und andere Handelsbetriebe* angesiedelt. Alle drei Teilorte haben eine Winzer-genossenschaft. In den *mischgenutzten Bereichen* finden sich teilweise wohnverträgliche und überwiegend freiberufliche Dienstleister wie Rechtsanwälte oder Grafiker.

Offensichtlicher Sanierungsbedarf und städtebauliche Missstände sind nach Ortsbegehung im Mai 2013 in allen Ortsteilen nur geringfügig vorhanden, die Wohnumfeldqualität ist in einigen Bereichen jedoch verbesserungswürdig (u.a. Versorgungsinfrastrukturen, Gestaltung zentraler öffentlicher Räume). Die *Nahversorgungssituation* in den drei Orten ist unterschiedlich. Allen drei Orten gemein ist der mehr oder weniger stark ausgeprägte Mangel an *Bereichen mit zentraler Funktion* (beispielsweise Nahversorgungsschwerpunkten) bzw. *Funktion für die Dorfgemeinschaft*. So sind beispielsweise mit dem an der Weingartenstraße gelegenen Dorfplatz oder der an der Fessenbacher Straße gelegenen Grünanlage in Fessenbach nur wenige öffentliche Freiflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden, an denen die Bürgerinnen und Bürger – im Gegensatz zu organisierten Zusammentreffen an geeigneten Veranstaltungsorten – informell und ungeplant zusammenkommen können. In Fessenbach beispielsweise ist kein Kirchstandort vorhanden – traditionell ein Bereich der innerhalb der Ortschaften zentrale Funktionen übernimmt.

Leerstände von Ladengeschäften, bedingt vor allem durch das Wegbrechen einzelner Nahversorgungseinrichtungen in den letzten Jahren, sind in allen Reblandortschaften vorhanden.

Die Reblandortschaften sind über die Kreisstraße miteinander verbunden. Die Aneinanderreihung der Ortsdurchfahrten führt zu viel Durchfahrtsverkehr im Ortsinneren. Dadurch werden verschiedene Verkehrskonflikte erzeugt (Geschwindigkeit, Lärm, fehlende Querungsmöglichkeiten).

Durch den *Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)* sind die Reblandortschaften an die Kernstadt und die Nachbarorte angeschlossen. Zugleich gibt aber es keine Buslinie, die alle Reblandortschaften untereinander verbindet und auch keine Umsteigemöglichkeit innerhalb der drei Orte vom Bus Rammersweier – Zell-Weierbach (S1) auf den Bus Zell-Weierbach – Fessenbach (S3). Zudem sind zu Schwachlastzeiten die Taktabstände sehr groß. Eine Neukonzeption ist bereits angedacht.

Der nahe Schwarzwald, seine Freizeitmöglichkeiten und die Lage an der Badischen Weinstraße machen die Reblandortschaften zu Ausflugszielen. Alle drei Orte haben *Gasthöfe, Hotels oder Fremdenzimmer*.

Zwischen den Orten bestehen - beispielsweise aufgrund der früheren gemeinsamen Zuordnung zur Kirche Weingarten - historische Wegeverbindungen.

## **RAMMERSWEIER**

Rammersweier liegt an zwei Kreisstraßen. Während die Entwicklung an der Durbacher Straße erst später vollzogen wurde, ist die Weinstraße diejenige, an der sich das historische Reihendorf entlang in Richtung Zell-Weierbach entwickelt hat. Die auch heute noch als Ortsdurchfahrt genutzte Straße weist stellenweise Gestaltungsbedarf auf. Das Radwegenetz ist lückenhaft. In der Weinstraße gibt es keinen Radstreifen und auch keine parallele Wegeführung. Die Parkierungssituation ist zufriedenstellend.

Ein zentraler Ort ist aufgrund der frühesten historischen Siedlungsstruktur als Reihendorf nicht ableitbar, dennoch haben sich im Laufe der Zeit Orte mit einer solchen Funktion herausgebildet: Als *Bereiche mit zentralörtlicher Bedeutung* dienen in Rammersweier der historische Bereich des *Rathauses* (ehemals auch Schulhaus) sowie der Bereich um die neue *Schule mit Festhalle*, Vereinsheim, Kita und Minigolfanlage.

Der Bereich am Rathaus wird von den Bürgerinnen und Bürgern (u.a. Ortsspaziergang) als „der wichtigste Ort“ in Rammersweier genannt und kann grundsätzlich eine Dorfplatzfunktion übernehmen. Es fehlt heute allerdings an Aufenthaltsqualität. Über das Jahr verteilt finden hier momentan fünf bis sechs Veranstaltungen statt. Grundsätzlich wäre die Anzahl der Veranstaltungen (lt. Aussage beim Ortsspaziergang) „ausbaufähig“. Ein Problem stellt hier v.a. der Durchgangsverkehr dar, der für größere Veranstaltungen weitläufig umgeleitet werden müsste,

Im Rathaus befinden sich die Ortsverwaltung und eine kleine Bibliothek. Im Umfeld befindet sich eine historische Scheune, die momentan als Lager des Bauhofs genutzt wird, und ein viel genutzter Parkplatz. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Mittel für die Sanierung wurden bereitgestellt. Eine Realisierung ist ab 2016 vorgesehen.

Im Bereich um die Schule (Ev. Kirche/Festhalle- und Sporthalle/Grundschule/Kindergarten/ Vereine/Minigolfanlage/Kleingärten/Jugendraum) finden sowohl im Innen- (Festhalle) als auch im Außenbereich (Schulhof, Parkplatz) ebenfalls Veranstaltungen statt. Die Nutzung des Schulhofs außerhalb der Schulzeiten führt zeitweise zu Konflikten (Alkoholkonsum, Vermüllung usw.). Die Halle wird von der Grundschule, (Fremd-) Vereinen, aber auch Fremdinstitutionen genutzt.

Vor allem nordöstlich der Siedlung sind die Grünflächen durch Reben geprägt.

Im Bereich zwischen der Waldorfschule und dem Siedlungsrand ist der Bachlauf des Donaubachs sichtbar. Beim Eintritt in das Wohngebiet beginnt die Verdolung. Ebenso offengelegt ist ein Teil des Bachlaufs Grenzbächle am südlichen Siedlungsrand.

Die Nahversorgung in Rammersweier ist mit zwei Metzgereien, einer Bäckerei und dem Penny-Markt sowie dem Edeka im nahen Gewerbegebiet der Kernstadt vergleichsweise gut.

Der Gasthof Blume bietet gehobene Gastronomie und Gästezimmer, ist aber nicht in erster Linie Treffpunkt für Rammersweier, sondern zieht eher Gäste von außerhalb an. Ein wichtiger Treffpunkt für die Rammersweier Bürger ist die Badner-Stube, eine Gastwirtschaft mit Außenbereich, an der Durbacher Straße im Bereich des ehemaligen Feuerwehrhauses. Die Räume im Obergeschoss werden als Proberaum des örtlichen Musikvereins genutzt. Momentan ist der Gastbetrieb geschlossen. Eine Reaktivierung ist von Seiten der Ortsverwaltung erwünscht, allerdings sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Rammersweier hat im Bereich der Bahntrasse ein Gewerbegebiet, das an das Gewerbegebiet der Kernstadt anschließt. Hier befinden sich noch einige unbebaute Flächen. Zusätzlich ist im FNP eine Erweiterung dargestellt. Die Landwirtschaft ist i.d.R. nur noch Nebenerwerb.

Die Rammersweier Feuerwehr ist bereits Teil eines Verbundes. Ebenso angedacht ist eine Kooperation bezüglich der Bauhofinfrastruktur. Als Standort war der Rammersweier Raiffeisenmarkt im Gespräch. Da dieser nun doch erhalten bleibt, ist ein Standort für einen Bauhof im Verbund weiter offen.

## **ZELL-WEIERBACH**

Zell-Weierbach geht im nördlichen Grenzbereich nahtlos in den Ortsteil Rammersweier über. Es ist keine bauliche Grenze und keine Ortseingang erkennbar.

In der Ortsdurchfahrt besteht teilweise Gestaltungsbedarf. Vor allem im Bereich der Abtsberghalle, der Inselstraße, der Weingartenstraße sowie des Dorfplatzes ist eine Verkehrsberuhigung in Verbindung mit einer Straßenraumgestaltung wünschenswert. Das Radwegenetz ist vor allem im Bereich der Abtsberghalle lückenhaft. Es besteht eine Alternativroute im Bereich der Grundschule. Die Parksituation ist zufriedenstellend.

Das Lohgässle wird zeitweise als Schleichweg verwendet. Auch hinsichtlich der Grundschule und Kita ist es sinnvoll den Verkehr hier zu reduzieren.

Im Bereich des Talwegs besteht v.a. aufgrund des Zustands des Straßenbelags dringender Sanierungsbedarf, der bereits in die Wege geleitet ist.

Zwei Ortszentren (die ehemaligen Ortskerne von Zell und Weierbach) haben sich aus der historischen Struktur erhalten. Als *Bereiche mit zentralörtlicher Bedeutung* dienen in Zell-Weierbach der historische *Zeller Ortskern*, an dem ein attraktiver Nutzungsmix aus dem Nahversorgungseinrichtungen und gastronomische Einheiten auf eine Neugestaltung mit Aufenthaltsqualität trifft. Der Zeller Ortskern ist vor einiger Zeit neu gestaltet worden und hat als einziger öffentlicher Raum im Rebland den Charakter eines zentralen Dorfplatzes. Die Integration des Baches funktioniert hier, obwohl nicht zugänglich, atmosphärisch sehr gut.

Definiert durch Nahversorgungseinrichtungen, die Abtsberghalle, zentraler Bushaltestelle und – etwas abseits – Gastronomie stellt der Bereich an der Abtsberghalle einen weiteren wichtigen Ort dar, der allerdings deutlichen Gestaltungsbedarf aufweist: Aktuell dient der Ort weitestgehend als Verkehrsraum ohne Aufenthaltsqualität.



Der Bereich Riedle ist von der Nahversorgung abgeschnitten, da hier keine entsprechenden Einrichtungen (mehr) existieren. Die topografische Situation – Riedle liegt am Berg, die Nahversorgungseinrichtungen im Tal – erschwert diese Situation. (Ergänzt nach der Bürgerwerkstatt.)

Der Dorfgemeinschaft dienen neben dem Dorfplatz vor allem die Abtsberghalle, in der Proberäume untergebracht sind sowie – als Veranstaltungsort – der Innenhof hinter der Rathaus. Der atmosphärische Rathaushof ist für Veranstaltungen eine gute Alternative zum Platz an der Abtsberghalle, wo man für ein Fest die Ortsdurchfahrt sperren muss.

Im baulichen Zusammenhang mit Rammersweier und im Wissen um die Bedeutsamkeit von funktionierenden sozialen Gefügen in dörflichen Strukturen kann der *gemeinsame Sportplatzbereich* ebenfalls als ein solcher Bereich mit zentralörtlicher Bedeutung gesehen werden. Unabhängig vom Vereinssport fehlt es in Zell-Weierbach an einer frei nutzbaren Sportfläche.

Neben den Naherholungsgebieten (Wolfsgrube, Grillplatz Springmatt, Kreuzebene, Fritscheneck und Burschel) ist insbesondere der Barfußpfad Zell sowohl für die Bewohner der Reblandortschaften als auch von außerhalb ein beliebtes Ausflugsziel. Zusätzlich besteht in Zell-Weierbach ein Schulmuseum. An der Wolfsgrube bestand in Ergänzung zum vorhandenen Spielplatz lange Zeit ein Tiergehege. Spielplatz und Tiergehege sollen erneuert und wieder nutzbar gemacht werden, um dem vielfachen Wunsch der Bevölkerung für diese Nutzungsbedarfe entsprechen zu können.

Die Nahversorgung in Zell-Weierbach ist mit dem Penny-Markt auf der angrenzenden Gemarkung sowie zwei Bäckereien und einer Apotheke vergleichsweise gut. Im Weierbacher Ortskern besteht weiterhin eine Bäckerei. Da kein Nachfolger für den insolventen Schlecker-Markt zu finden war, fehlt heute ein Anbieter in diesem Bereich; die Fläche wird nun für einen Fliesenhandel genutzt. Für eine weitere geschlossene Ladeneinheit im Ortskern konnten bisher kein Nachfolger gefunden werden, sodass diese seither leer steht. Ebenso existiert an der Talstraße eine heute leer stehende Nahversorgungseinheit.

Das gastronomische Angebot in Zell-Weierbach ist gut und scheint gern angenommen.

In Zell-Weierbach gibt es abgesehen von der Winzergenossenschaft kein ausgewiesenes Gewerbegebiet. Die Landwirtschaft ist i.d.R. nur noch Nebenerwerb.

Eine Kooperation zwischen den Feuerwehren Fessenbach und Zell-Weierbach ist angedacht. Unabhängig davon soll in jedem Fall ein gemeinsames Feuerwehrhaus entstehen. Für die Feuerwehr-Kooperation Fessenbach und Zell-Weierbach ist Platz für zwei Fahrzeuge nötig (Ausrückezeit: max. 10 Minuten). Keine der näher untersuchten und in Frage kommenden Flächen befindet sich aktuell in städtischem Besitz. Ebenfalls im Gespräch ist eine Kooperation der Bauhöfe in den drei Reblandortschaften.

## **FESSENBACH**

Fessenbach liegt an einer Kreisstraße. Zu Beeinträchtigungen durch erhöhte Geschwindigkeit kommt es gelegentlich auf der Strecke zwischen dem Hauptort und Albersbach sowie in der Fessenbacher Straße. Es gibt in der Ortsdurchfahrt nur teilweise Radwege, Alternativrouten sind aber angeboten. Die Parksituation ist zufriedenstellend.

In Fessenbach existiert mit der Reblandhalle, dem Bereich am Rathaus, der Linde, dem Narrenkeller und Jugendraum sowie den Freianlagen an der Kreuzung Fessenbacher Weg/Fessenbacher Straße sowie dem Spiel- und Grillplatz am Waldrand eine Vielzahl von Bereichen mit zentralörtlicher Bedeutung.

Das dezentrale System von Bereichen mit zentralörtlicher Bedeutung funktioniert in Fessenbach gut und wird (beispielsweise aus Gründen der Lärmverteilung) als positiv wahrgenommen. Die gefühlte „Ortsmitte“ erstreckt sich über eine große Fläche und reicht etwa von der „Traube“ bis zur „Linde“ und erstreckt sich in die andere Richtung am Rathaus vorbei etwa bis zur Winzergenossenschaft. Aufgrund eines Mangels an Nahversorgungsangeboten und einer eignen Kirche fehlt aber ein „selbstverständlicher“ Ort für Begegnung und Austausch. Die innerörtliche Kommunikation leidet an fehlenden Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung, Kirche usw.) Dies wirkt sich negativ auf die Dorfgemeinschaft aus.

Im Ort existieren zwei Leerstände, die ehemals Nahversorgungseinrichtungen beinhalteten. Abgesehen von fehlendem Interesse und mangelnder Wirtschaftlichkeit, ist eine Weiter- oder Umnutzung teilweise durch die funktionalen Beziehungen zwischen Ladeneinheit im Erdgeschoss und Wohneinheit im Obergeschoss bzw. fehlender Räume bei getrennter Nutzung erschwert.

Die Reblandhalle ist mit ihrem Angebot an Sportflächen und Probenräumen ein wesentlicher Ort des Dorflebens. Zusätzlich findet hier sowohl in der Halle als auch im Außenbereich ein Teil der jährlich angebotenen Dorfveranstaltungen statt. Die Reblandhalle wurde 2010 komplett saniert.

Ein weiterer wichtiger Ort ist im Bereich der „Linde“. Sie ist der Ort, an dem die Fessenbacher Bürger und auch Vereine sich treffen und der Ort für Stammtische. Die „Traube“ (Gasthof mit Hotelbetrieb) wird eher von auswärtigen Gästen (Geschäftsreisende/Touristen) genutzt.

Als dritter Ort fungieren der Narrenkeller und der Jugendraum, die im selben Gebäude untergebracht sind und deren Hinterhof von der Dorfgemeinschaft umgestaltet wurde und seitdem einen Dorfbackofen besitzt, der regelmäßig genutzt wird. Im Hinterhof findet außerdem einmal jährlich ein Fest statt.

Weitere Veranstaltungsorte sind am Platz zwischen Rathaus und Feuerwehr (z.B. Weihnachtsmarkt) und die Spiel- und Sportfläche am Waldspielplatz. Am Waldspielplatz gibt es eine gemeinschaftlich nutzbare Grillstelle.

Drei unterschiedliche Grünflächen sind im Ort vorhanden. Die Parkfläche an der Ecke Fessenbacher Weg / Fessenbacher Straße hat an Bedeutung verloren und wurde vormals mehr für Veranstaltungen genutzt, wird aber heute noch gern als Grünfläche gern angenommen. Die Grünfläche beim Kriegerdenkmal hingegen ist aufgrund fehlender Aufenthaltsqualität häufig ungenutzt. Als dritte Grünfläche steht der private Burda-Park zur Verfügung, der sich eigentlich nicht mehr auf Fessenbacher Gemarkung befindet, aber aufgrund seiner Lagegunst (Aussicht über die Weinberge und die angrenzenden Gemeinden) gern genutzt wird.

Ein innerörtlicher Bolzplatz/Kleinspielfeld (Fußball, Basketball, ggf. Volleyball o.ä.) fehlt. Momentan wird hierfür der Schulhof genutzt, was geduldet wird, aber zu Problemen mit den Anwohnern führt. Bisher konnte kein Standort für ein neues Spielfeld gefunden werden.

Die Weinberge dienen als Naherholungs- und Wandergebiet. Der Turm am Hohen Horn ist als höchster Punkt Fessenbachs ein beliebtes Ziel im Wald.

In Fessenbach ist kein Einzelhandel mehr angesiedelt. Zwei inzwischen leerstehende Ladenlokale sicherten vormals die innerörtliche Lebensmittelversorgung.

Fessenbach hat insgesamt vier Gastronomiebetriebe (dreimal innerörtlich: Linde, Traube, Hinterm Hülsenbaum, einmal am Ortsrand: Schuckshof).

Abgesehen von der Winzergenossenschaft gibt es keine ausgewiesenen Gewerbeflächen in Fessenbach. Größter Arbeitgeber – auch bezogen auf alle drei Reblandortschaften – mit ca. 80 Mitarbeitern ist die Kinderhilfeeinrichtung Haus Fichtenhalde. Die Landwirtschaft ist i.d.R. nur noch Nebenerwerb.

Im Jahr 1930 wurde die Winzergenossenschaft gegründet, die in den 1960er-Jahren noch über 60 Winzer belieferten. Obwohl der Ort immer noch wesentlich durch den Weinbau geprägt ist, ist die Landwirtschaft heute überwiegend Nebenerwerb und der Ort eine beliebte Wohnlage.

Eine Kooperation zwischen den Feuerwehren Fessenbach und Zell-Weierbach wird angedacht (siehe auch „Zell-Weierbach“).

### 3.5 FLÄCHENPOTENTIALE

#### Rebland

Die Attraktivität der Wohnlagen und die anhaltende Baulandnachfrage haben insbesondere in jüngster Zeit die Reblandortschaften unter einen hohen Entwicklungsdruck gesetzt.

Stellenweise hat dies bereits zum vollständigen Verschwinden von Siedlungszäsuren, zu Eingriffen in den Grünraum und unklaren Ortsrändern geführt. In den Grenzbereichen sind die Ortsteile heute untereinander bzw. mit der Kernstadt beinahe vollständig miteinander verschmolzen.

Dem Bedarf entsprechend wurden über die Jahre zahlreiche *Bebauungspläne* aufgestellt (s. auch Übersicht in Kapitel 3.3; Stand: April 2013, [www.offenburg.de](http://www.offenburg.de)). Die bedarfsorientierte Aufstellung der Bebauungspläne hat dazu geführt, dass heute innerhalb der Siedlungsflächen z.T. kleinräumig sehr unterschiedliche baurechtliche Vorgaben vorhanden sind bzw. fehlen.

Ein Zuwachs der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke stellt eine Belastung für Natur und Landschaft, die klimatische Situation und die Landwirtschaft dar. Umso wichtiger ist die qualifizierte Erhebung und Bewertung vorhandener Flächenpotentiale als Voraussetzung für die Ausdehnung der Suchräume auf den Außenbereich. Innerörtliche Potentialflächen sind in allen drei Orten vorhanden.

#### Flächenpotentiale Rammersweier

Die Baulandentwicklung in Rammersweier hat im Grenzbereich zu einer vollständigen Verschmelzung der Orte Rammersweier und Zell-Weierbach sowie nahezu zu einem Zusammenwachsen mit der Kernstadt geführt. Die inzwischen im Landschaftsplan festgeschriebene Siedlungszäsur verläuft nicht zwischen Rammersweier und der Kernstadt, sondern trennt einzelne Bereiche des Ortsteils: die Wohngebiete Lerchenrain und Am Heidegarten stehen im baulichen Zusammenhang mit der Kernstadt und sind durch die inzwischen festgesetzte Siedlungszäsur vom Kernort Rammersweier getrennt.

In Rammersweier befindet sich die größte Wohnflächenneuausweisung im Rebland, das Neubaugebiet Schleichgässchen. Der erste Bauabschnitt des Gebietes „Schleichgässchen“ (ca. 2 ha; FNP 2009; Teilbereich I - 1.7.1a) befindet sich bereits im Bau. Der zweite (ca. 2,6 ha FNP 2009; Teilbereich II - 1.7.1a) Bauabschnitt ist als Flächenreserve noch nicht entwickelt/erschlossen. Auf einen dritten, ursprünglich vorgesehenen Bauabschnitt wurde aufgrund der Einstufung als Konfliktgebiet (aufgrund seiner problematischen Erschließung und topografischen Verhältnisse sowie seiner hochwertigen Streuobstwiesen und als Puffer zum FFH- und Naturschutzgebiet) verzichtet.

Ausgewiesen als langfristige Flächenreserve ist zudem die Fläche „Schellenberg“ (0,81 ha; FNP 2009; 1.7.2), die aber einen Eingriff in den Streuobstwiesenbestand und ein Biotop bedeutet und daher als Konfliktgebiet eingestuft ist.

Innerörtlich sind einige Baulücken vorhanden, deren Bebauung unbedingt vorrangig ist vor der Entwicklung der neu ausgewiesenen Flächen im Außenbereich. Die im Baulückenkataster bereits dokumentierten Flächenpotentiale betragen insgesamt ca. 2,7 ha, was 1,7 % der bestehenden Siedlungsfläche entspricht. Darüber hinaus sind in Teilbereichen zu prüfende Arrondierungs- und Nachverdichtungsflächen vorhanden.

Die Straße Am Lerchenrain ist nur *einseitig bebaut* und fließt als Prüfoption in die weitere Bearbeitungsphase ein. Aufgrund ihrer Lage innerhalb der Grünzäsur und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Offenburger Vorbergzone ist ihre Bebauung aktuell ausgeschlossen. Eine Bebauung an der Stelle könnte im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde und bei Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung durch das Landratsamt Ortenaukreis zwar grundsätzlich ermöglicht werden. Allerdings stünde dies im Konflikt mit der Zielsetzung klar voneinander abgegrenzter Siedlungskörper.

### **Flächenpotentiale Zell-Weierbach**

In Zell-Weierbach gibt es keine großflächigen Wohnflächenpotentiale mehr. Lediglich die kleine Fläche „Bereich Turnhalle Riedle“ (0,18 ha; FNP 2009, 1.11.6) sowie „Abrundung an der Schule“ (0,18 ha; FNP 2009; 1.11.4) sind zur Arrondierung des Ortsrandes neu ausgewiesen.

Innerörtlich sind einige Baulücken vorhanden, deren Bebauung vorrangig ist. Die im Baulückenkataster bereits dokumentierten Flächenpotentiale betragen insgesamt ca. 2,8 ha, was 2,3 % der bestehenden Siedlungsfläche entspricht. Darüber hinaus sind in Teilbereichen zu prüfende Arrondierungs- und Nachverdichtungsflächen vorhanden.

Die Straße Auf dem Rain ist *nur einseitig* bebaut und fließt als Prüfoption in die weitere Bearbeitungsphase ein. Die bestehenden Rebflächen schränken allerdings eine weitere Baulandentwicklung sehr ein. Neben der Baufläche selbst wären aus Gründen der notwendigen Abstandsflächen zwischen Reben und Bebauung weitere Flächen von der weinwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen. Voraussetzung für eine Bebauung wäre eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

### **Flächenpotentiale Fessenbach**

In Fessenbach gibt es keine großflächigen, neu zu erschließende Wohnflächenpotentiale. Potentialflächen beschränken sich auf innerörtliche Baulücken. Die im Baulückenkataster bereits dokumentierten Flächenpotentiale betragen insgesamt ca. 1,7 ha, was 0,9 % der bestehenden Siedlungsfläche entspricht. Eine zu prüfende Arrondierung der Ortsränder kann einzelne Bauflächen generieren, ohne die Siedlung aber noch deutlich zu erweitern.

Eine einzelne Fläche in räumlicher Nähe zur Schule und der Reblandhalle ist für Gemeinbedarf („Kulturellen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen“, lt. FNP 2009) vorgehalten.

## **3.6 ORTSBILD UND GEBÄUDETYPOLOGIE**

(vgl. auch Plan „Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung“)

### **Ortsbild Rebland**

Allen drei Rebland-Orten gemein ist der historisch begründete dezentrale Siedlungskörper. *Historische Siedlungsstrukturen und spätere Zeitschichten* sind auch heute noch ablesbar. In allen Ortsteilen sind Bereiche mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen und denkmalgeschützte (lt. Auszug aus der Denkmalschutzliste, Stand: Mai 2013) sowie ortbildprägende Gebäude und Gebäude mit ortshistorischer Bedeutung (z.B. historische Rat- und Schulhäuser) erhalten. Mit ihren ortstypischen Gestaltungsmerkmalen (u.a. Dachform, Kubatur, Ausrichtung) prägen diese bis heute die Ortsbilder der drei Rebland-Ortschaften.

Anhand der noch vorhandenen Gehöftstrukturen in den heterogenen und dichten historischen Bereichen wird die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung deutlich. Trotz zahlreicher neuerer Bauten prägt eine kleinteilige Bebauungsstruktur die Orte, die von den Hofstrukturen ausgeht und so den Dorfcharakter weiterhin bewahrt. Nur stellenweise sind nutzungsabhängig *großflächige Baustrukturen* (z.B. Winzergenossenschaften, Schulen, Veranstaltungshallen) vorhanden.

Die Baustruktur in den Bereichen ab den 60er-Jahren ist großzügig mit geringeren Dichten und einem vergleichsweise hohen Freiflächenanteil. Innerhalb dieser sehr homogenen Bereiche sind vereinzelt in ihrer Gestaltung und Kubatur eher *ortsuntypische Gebäude* (u.a. Dachform, Maßstab, Geschosswohnungsbau) vorhanden. In etwa ab den 90er-Jahren sind wieder vermehrt verdichtete Wohnformen zu finden.

Insbesondere an sensiblen Standorten wie *topografisch exponierten Lagen* und entlang der zentralen *Ortsdurchfahrten* sind abweichenden Bauformen besonders auffällig. Neben einzelnen individuellen Gestaltungshaltungen sind diese Abweichungen v.a. dem vergleichsweise hohen Verdichtungsdruck in innerörtlichen Lagen geschuldet. Dieser hat insbesondere in jüngster Zeit dazu beigetragen, dass die traditionell kleinteiligen Bebauungsstrukturen aufgebrochen wurden und vermehrt Geschosswohnungsbau umgesetzt wurde.

### **Ortsbild Rammersweier**

Die Entwicklung Rammersweier als Reihendorf entlang der *Weinstraße* Richtung Weierbach ist bis heute deutlich im Ortsbild ablesbar. Vorwiegend besiedelt war vorerst der nördliche Teil der Straße, an den die Weinberge rückwärtig anschließen. Als historisches Zentrum des Ortes kann der Bereich um die Straße *Am Winkelbach* ausgemacht werden, wo eine engere Bebauung vorherrscht. Dieser Bereich liegt am Beginn des sich nach Weierbach ziehenden Tales.

In Teilbereichen sind historische Hofensembles aus landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden mit z.T. steilen Satteldachformen heute noch ablesbar. Vielfach wurden die Strukturen in der Vergangenheit durch Ersatzbauten erneuert, sodass nur vereinzelt denkmalgeschützte Bereiche (u.a. Gasthof Blume und Herz-Jesu-Kirche) vorhanden sind. Nur vereinzelt sind die historischen Fachwerkkonstruktionen sichtbar, ansonsten wird der Dorfcharakter durch verputzte Gebäudefassaden geprägt.

Insgesamt ist die Bebauung im Wesentlichen von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit weitestgehend einheitlicher Geschosshöhe (bis 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) und Satteldach (zumeist 45° Neigung) geprägt, die sich zumeist giebelständig zum Straßenraum orientieren. Entlang der zentralen Weinstraße bilden grüne Vorgärten die Übergangszone zum öffentlichen Raum.

Insbesondere bei Gebäuden der jüngeren Bauphase sind zur verbesserten Nutzbarkeit der Dachgeschosse abgeflachte Dachneigungen relativ häufig. In den neueren Baugebieten sind zudem verdichtete Gebäudetypologien (Doppelhaus, Reihnhaus) zu finden. Hier finden sich auch vermehrt Wohngebäude mit Flachdach- bzw. aufgebrochenen Satteldachkonstruktionen.

### **Ortsbild Zell-Weierbach**

Der Ort Zell-Weierbach in seiner heutigen Form ist relativ jung und bis heute durch seine starke Verzahnung mit der Landschaft geprägt. In Zell-Weierbach haben sich die historischen Teilorte jeweils eigenständig mit einem insgesamt dem Charakter einer Streusiedlung entsprechenden Bild zum Fuße der Rebhänge entwickelt, wobei die drei vormals eigenständigen Ortsteile Zell, Weierbach und Riedle mehr und mehr baulich zueinander wuchsen. Die drei ursprünglichen Siedlungen sind nur zum Teil miteinander verwachsen, sodass der Ort stark geprägt ist durch seine starke Verzahnung mit der Landschaft und die historisch ablesbaren Siedlungsstrukturen im Bereich der Ortskerne und entlang der Täler.

In weiten Teilen des Ortes ist die ursprüngliche Dorfgestaltung ablesbar. Die charakteristischen Bebauungsmerkmale sind wie in Rammersweier durch landwirtschaftliche Gebäude und Gebäudegruppen geprägt (Satteldach, zwei Geschosse zzgl. Dachgeschoss). Im historischen Ortskern von Zell sind die historischen Baustrukturen in einem weitestgehend erhaltenen Ensemble am deutlichsten ablesbar.

In jüngster Zeit gab es vermehrt Interessenskonflikte hinsichtlich der Gestaltung einzelner Neubauprojekte. Vor allem in den verdichteteren Neubaubereichen sind Pultdach- und Flachdachbauten zu finden. Immer wieder können Bereiche identifiziert werden, an denen unterschiedliche Stile aufeinandertreffen (z.B. im Bereich der Abtsberghalle). Die Abtsberghalle selbst ist ein Bau aus den 70er-Jahren und sanierungsbedürftig.

### **Ortsbild Fessenbach**

Fessenbach ist als der südlichste und kleinste Teilort der drei Reblandortschaften durch die Ausläufer und Täler des Schwarzwaldes geprägt, die mit ihren Rebflächen immer wieder in den Ort hinein ragen und das Fessenbacher Ortsbild bestimmen. Die historischen Siedlungsstrukturen entlang der Taleinschnitte sind auch heute noch ablesbar. Stellenweise bildet die Topografie regelrechte Siedlungszäsuren – vor allem zwischen dem Hauptort Fessenbach und Albersbach – aber auch ganz besonders reizvolle Wohnsituationen.

Auch hier prägen historische Gebäude- und Hofstrukturen ehemals landwirtschaftlicher Betriebe das charakteristische Ortsbild. In der Regel dominieren zweigeschossige (zzgl. Dachgeschossen) Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldach das Ortsbild. Die Baustruktur wird durch einzelne großmaßstäbliche historische Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit hohen Satteldachkonstruktionen durchdrungen. Auf ein einheitlich gestaltetes Ortsbild wird in Fessenbach besonderer Wert gelegt. Dennoch haben einige Neubauten mit einer vergleichsweise ortsbilduntypischen Gestaltung – insbesondere in topographisch exponierten Lagen - in jüngerer Vergangenheit laut Aussagen beim Ortsspaziergang auch innerhalb der Bevölkerung zu Konflikten geführt (u.a. Terrassenhäuser, Flachdach, versetzte Satteldachkonstruktionen). Teilweise sind Anbauten im Erdgeschossbereiche u.a. für Ladengeschosse zu finden.

Insgesamt kann in allen drei Reblandortschaften ein vergleichsweise intaktes Ortsbild festgestellt werden, das aufgrund des Verdichtungsdrucks im Raum jedoch stark gefährdet scheint und zumindest in Teilbereichen mit geeigneten Instrumenten gesichert werden sollte.

## **3.7 SOZIALE INFRASTRUKTUREN UND DORFGEMEINSCHAFT**

### **Rebland**

Gerade in ländlich geprägten Orten und Dörfern ist der soziale Zusammenhalt besonders bedeutsam. Das Dorfleben ist geprägt von Nachbarschaften und gegenseitiger Unterstützung. Eine lebendige Dorfgemeinschaft sowie reiche Vereinsstrukturen bereichern das Dorfleben in allen drei Orten. Vereine und Sportplätze übernehmen eine soziale Funktion, die nicht verloren gehen darf.

Orte mit *zentralörtlicher Funktion* als informelle Treffpunkte der Dorfgemeinschaft sind in allen Ortsteilen in unterschiedlicher Anzahl und Qualität vorhanden.

Die Schul- und Betreuungssituation in den Reblandortschaften ist gut. Kindertageseinrichtungen und Grundschulen existieren

in allen Ortsteilen, für weiterführende Schulen ist teilweise eine Fahrt in benachbarte Orte oder Ortsteile notwendig. Die Reblandortschaften arbeiten in einigen Bereichen bereits gut und eng zusammen (z.B. Schulverbünde). Das erhält die Selbstständigkeit der Ortschaften.

Besondere Wohnangebote für die ältere Bevölkerung sind nicht vorhanden. Die Topografie sowie die dörfliche kleinteilige Ortsbildprägung machen altersgerechte Typologien zu einer besonderen Herausforderung.

### **Rammersweier**

In Rammersweier existieren eine gut angenommene verlässliche Grundschule mit Inklusionsklasse und Hort sowie eine Kindertagesstätte. Zum Besuch weiterführender Schulen fahren die Kinder in die Nachbarorte.

Das Vereinsangebot in Rammersweier ist groß und vielfältig. Den Vereinen stehen mehrere Räumlichkeiten am Ort zur Verfügung. Für den Fußballverein besteht ein Sportplatz.

### **Zell-Weierbach**

In Zell-Weierbach besteht ein Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Werkrealschule. Ebenfalls bei der Schule befindet sich einer von zwei Kindergärten des Ortes. Zum Besuch der Realschule oder des Gymnasiums fahren die Schulkinder in den Nachbarort.

Außerdem besteht ein großes und vielfältiges Vereinsangebot. Für den Fußballverein besteht ein Sportplatz.

### **Fessenbach**

In Fessenbach bestehen eine zufriedenstellend ausgelastete Grundschule und eine Kindertagesstätte. Zum Besuch weiterführender Schulen fahren die Kinder in die Nachbarorte.

Außerdem besteht ein großes und vielfältiges Vereinsangebot ohne größere Nachwuchssorgen. Viele Vereine treffen sich in der Linde, dem Narrenkeller oder der Reblandhalle.



## 4 LEITZIELE DER GEMEINSAMEN ORTSENTWICKLUNG

Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts Rebland (kurz: OEK Rebland) ist die Bestandsaufnahme und Analyse (Kapitel 2 und 3). Sie umfasst die Themen

- ▶ Lage, Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung
- ▶ Historische Entwicklung der Ortschaften
- ▶ Wesentliche übergeordnete Planungen
- ▶ Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum
- ▶ Flächenpotentiale
- ▶ Ortsbild und Gebäudetypologie
- ▶ Soziale Infrastrukturen und Dorfgemeinschaft

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden vier Leitziele sowie die sich daraus ergebenden konzeptionellen Umsetzungsziele und Handlungsansätze herausgearbeitet.

### 4.1 LEITZIELE

Individuelle und unverwechselbare Leitziele bilden die Grundlage für die Entwicklungsperspektiven der Ortsteile. Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse ergeben sich für die Reblandortschaften folgende gemeinsame Zielsetzungen:

- Landschaftsqualität Rebland  
Bewahrung und Stärkung des landschaftlichen Potentials für Wohnen, Freizeit und Tourismus
- Wohnstandort Rebland  
Ergänzung des vorhandenen Wohnangebots durch bedarfsgerechten Wohnraum unter Berücksichtigung gestalterischer Ziele
- Prägnante Ortsidentität  
Wahrung der individuellen Ortsbilder durch behutsamen Umgang mit intakten historischen Siedlungsstrukturen und Gestaltungsmerkmalen
- Lebendige Dorfgemeinschaft  
Aufwertung zentraler öffentlicher Räume und Sicherung der sozialen Infrastrukturen und Netzwerke für eine lebendige Dorfgemeinschaft in allen drei Ortsteilen

Diese Leitziele sind ortsteilübergreifend zu betrachten, verbinden die Reblandortschaften und erfordern ein gemeinsames Handeln. Neben einer gemeinsamen Darstellung der Reblandgemeinen nach außen ermöglicht eine gemeinsame Betrachtung einzelner Themenfelder Synergieeffekte, die u.a. den Erhalt infrastruktureller Einrichtungen im Verbund langfristig gewährleisten können, die für den einzelnen Ort bereits kurz- bis mittelfristig unwirtschaftlich wären.

## 4.2 UMSETZUNGSZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Aus den Leitzielen lassen sich folgende konzeptionelle Umsetzungsziele bzw. Handlungsansätze formulieren:

### Landschaftsqualität Rebland

#### *Schutz der Landschaftsräume*

- ▶ Die Reblandortschaften besitzen eine einzigartige landschaftliche Situation, die den Maßstab für jedes weitere Wachstum bildet. Die Lagegunst der Reblandortschaften soll als Alleinstellungsmerkmal unbedingt bewahrt und gestärkt werden.
- ▶ Erhalt und Sicherung der Rebflächen und wertvoller Landschaftsräume gilt es daher mit besonderer Priorität zu verfolgen. Besondere Bedeutung hat darüber hinaus der Erhalt von Siedlungszäsuren. Klare Siedlungsränder können die z.T. diffusen Übergänge ordnen und ungeordnete Flächenentwicklungen im Ortsrandbereich unterbinden.
- ▶ Die Bäche im Rebland können stellenweise als Standortpotential besser genutzt und in das historische Dorfbild integriert werden. Bei einer Umgestaltung der Bäche und Uferbereiche, vor allem bei einer Öffnung der verdolten Bereiche, ist die Gewährleistung des Hochwasserschutzes zu beachten.

#### *Tourismuspotential Rebland*

- ▶ Das durch Schwarzwald und Wein gegebene touristische und Naherholungspotential des Reblands kann durch gemeinsame Konzeption und Marketing weiter ausgebaut werden. Insbesondere das touristische Potential des Weins in Verbindung mit Gastronomie und Beherbergung bietet Chancen für lokale Betriebe.

### Wohnstandort Rebland

#### *Behutsame Flächenentwicklung*

- ▶ Die Stadt Offenburg verfolgt seit Jahren das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung. In diesem Sinne haben Umstrukturierungsmaßnahmen sowie Nachverdichtung im Innenbereich der Reblandortschaften Vorrang vor Baulandausweisungen an den Ortsrändern.
- ▶ Eine Darstellung und Erstbewertung der Flächenpotentiale im Ortsinneren kann einen Überblick über noch vorhandene Wohnbaupotentiale durch Baulückenschließung, Nachverdichtung oder Umstrukturierung verschaffen. Aktivierungsstrategien sind individuell für einzelne Potentialflächen zu entwickeln.
- ▶ Durch die Betrachtung der Ortsränder und deren Arrondierung (z.B. auch über sinnvolle Tauschoptionen Siedlungs-/ Grünfläche) können ggf. einige zusätzliche Flächen gewonnen werden, ohne dass die zu vermeidende Siedlungserweiterung erforderlich wird.
- ▶ Bei einer Neuausweisung von Flächen sind die Frischluftschneisen zu beachten, die in der Regel entlang der Bäche verlaufen.

### *Bedarfsgerechte Wohnformen*

- ▶ Im Rahmen von Neubauten sollten – im Hinblick auf die demografische Entwicklung – auch altersgerechte Wohnangebote verwirklicht werden. Hierfür können – hinsichtlich der eher ortsuntypischen Typologien barrierefreien Bauens – besondere, gestalterisch weniger empfindliche Bereiche als die exponierten Bereiche oder die historischen Lagen ausgewiesen werden.
- ▶ Um die Attraktivität der Ortslagen für junge Familien zu wahren sind neben angemessenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Freizeitangebot und Sport-/Spielplätze vor allem preiswerte und flexible Wohnraumangebote erforderlich.
- ▶ In schützenswerten Siedlungsbereichen ist mit entsprechenden Einschränkungen bzgl. Bauform, An- und Ausbauten zu rechnen.

### *Angemessene Gestaltungsvorgaben*

- ▶ Für gestalterisch sensible Bereiche sind geeignete Planungsinstrumente zur Ortsbildpflege zu entwickeln (z.B. Gestaltungsempfehlungen/-satzungen, bauleitplanerische Vorgaben)
- ▶ In gestalterisch weniger sensiblen Bereichen sind entsprechend flexiblere Gestaltungsvorgaben für Um- und Neubauten bzw. eine Bebauung nach §34 BauGB vorzusehen.

## **Prägnante Ortsidentität**

### *Historisches Ortsbild bewahren*

- ▶ Der sensible Umgang mit dieser historischen Gebäudesubstanz ist ein wichtiges Anliegen zum Erhalt der identitätsstiftenden Ortsbilder.
- ▶ Innerhalb historischer Siedlungskerne, ortbildprägender Bereiche entlang der Ortsdurchfahrten und topografisch exponierter Lagen sind ortsbilduntypische Bauten durch vereinbarte Gestaltungsvorgaben zu vermeiden. Eine entsprechende Zonierung schützenswerter Siedlungsbereiche wird im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts erarbeitet.

### *Wegenetze*

- ▶ Historische Wegeverbindungen können ergänzt durch neue Strecken ein Wegenetz zwischen wichtigen Orten generieren.

## **Lebendige Ortsgemeinschaft**

### *Zentrale Orte stärken*

- ▶ Orte mit zentralörtlicher Funktion als informelle Treffpunkte der Dorfgemeinschaft sind gezielt räumlich und funktional weiterzuentwickeln.
- ▶ Durch die Gestaltung von Orten für die Dorfgemeinschaft mit Gemeinschaftseinrichtungen, Nahversorgungseinrichtungen und Aufenthaltsqualität (z.B. Sonnen- oder Windschutz und Sitzmöglichkeiten) kann auch das Wohnumfeld gestärkt werden.

### *Nahversorgungssicherung*

- ▶ Zur Sicherung einer sich im Wandel befindlichen Einzelhandelsstruktur könnten zur Sicherung der Nahversorgung vor Ort u.a. gemeinsame ortsübergreifende Konzepte entwickelt werden.

### *Ortsdurchfahrten gestalten*

- ▶ Eine stellenweise Umgestaltung der Ortsdurchfahrten kann den Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern entgegenwirken. Vor allem in Bereichen mit zentralörtlicher Bedeutung und wichtigen (Fuß- und Radwege-)Verbindungen mit einer höheren Nutzungsfrequenz sollten die Ortsdurchfahrten zugunsten einer höheren Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer umgestaltet werden (z.B. Querungsmöglichkeiten, Geschwindigkeitsreduktion).
- ▶ Das vorhandene Radwegenetz ist heute nicht durchgängig und sinnvoll zu ergänzen.

### *Ortsteil-Mobilität*

- ▶ Die Verbesserung des Mobilitätsangebotes und eine Umstrukturierung des ÖPNV-Angebots soll in den nächsten zwei Jahren geprüft werden.
- ▶ Mittel- bis langfristig können zusätzlich Mobilitätsstationen an zentralen Stellen in den Ortsteilen (u.a. mit Carsharing, Fahrrad, Pedelec) den bestehenden öffentlichen Nahverkehr durch individuelle Mobilitätsangebote ergänzen.

### *Kooperationen*

- ▶ Die bereits bestehenden Kooperationen zwischen den Teilorten sollten weiter ausgebaut werden.
- ▶ Kooperationen und Verbünde ermöglichen einen Erhalt der Infrastruktur, die für einen Ortsteil allein perspektivisch nicht finanzierbar wären. Bereits angedacht oder in Arbeit sind hier eine Kooperation der Feuerwehren Fessenbach und Zell-Weierbach (Rammersweier ist bereits Teil eines Verbundes außerhalb des Reblandes) sowie ein gemeinsamer Bauhof für die Reblandortschaften.
- ▶ Weiterhin vorstellbar sind Vereinskooperationen. Es wichtig die Infrastruktur trotz Mitgliederschwundes zu erhalten und das Vereinsleben zu ermöglichen. Möglicherweise muss bei den großen Vereinsangeboten der Teilorte über Kooperationen nachgedacht werden. Vor dem Hintergrund sich verändernder Vereinsstrukturen kann das mittel- bis langfristig auch für andere Vereine eine Möglichkeit darstellen.

### *Nachbarschaftsnetzwerke*

- ▶ Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die Zusammensetzung der Dorfgemeinschaft könnte ein System zur Nachbarschaftshilfe aufgebaut werden.

## 5 FLÄCHENPOTENTIALE REBLANDGEMEINDEN

### 5.1 ANALYSE DER FLÄCHENPOTENTIALE

Die anhaltend dynamische Baulandnachfrage innerhalb der Reblandgemeinden erfordert ein klares räumliches Leitbild für die zukünftige Entwicklung weiterer Wohnstandorte um eine qualitätsvolle Balance zwischen Siedlungsfläche und Landschaft dauerhaft zu sichern. In der Erhebung und Analyse möglicher Flächenpotentiale innerhalb der Reblandgemeinden werden folgende Typen von Flächenpotentialen unterschieden:

#### ► Innerörtliche Baulücken

Die Stadt Offenburg führt seit Beginn des Jahres 2013 ein Baulückenkataster mit dem Ziel potenzielle Baulücken und Nachverdichtungspotentiale zu mobilisieren. In der Analyse für das gemeinsame Ortsentwicklungskonzept werden die Flächenpotentiale des Baulückenkatasters (Stand: November 2013) nachrichtlich übernommen.

#### ► Innerörtliche Nachverdichtungsflächen

Die lange Zeit noch üblichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbe führen bis heute in einzelnen Teilbereichen zu vergleichsweise großen Grundstücksgrößen, die grundsätzlich Potential für innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahmen bieten können. Nach Ortsbegehung (Stand: Mai 2013) wurden Prüfflächen mögliche Nachverdichtungsbereiche kartiert. In diesen Bereichen ist u.a. eine Hinterliegerbebauung denkbar; neue Grundstücke können durch Verkleinerung und/oder Zusammenschluss der vorhandenen geschaffen werden. Das Nachverdichtungspotential dieser Flächen gilt es unter Berücksichtigung des erforderlichen Erschließungsaufwands und einer angemessenen Bebauungsdichte sorgfältig zu bewerten. Größere Umstrukturierungsflächen, in denen zusätzliche Flächenpotentiale durch Revitalisierung oder Abbruch generiert werden können, sind kurz- bis mittelfristig nicht absehbar.

#### ► Arrondierungsflächen am Siedlungsrand

In einigen Bereichen gibt es heute keine klar ablesbare Abgrenzung zwischen Siedlungskörper und Landschaftsraum. Einzelne Wohn- und Zweckgebäude befinden sich außerhalb des wahrnehmbaren Siedlungskörpers. Anstelle eines eindeutigen Siedlungsrandes ist der Übergangsbereich zwischen bebauten und unbebauten Gebieten heute diffus und lässt Interpretationsspielräume hinsichtlich zukünftiger Baulanderwartungen. Auch sind in Teilen die Übergänge zwischen den Reblandortschaften untereinander bzw. zwischen dem Rebland und der Kernstadt fließend und Grenzen nicht ablesbar. Um einer weiteren Zersiedelung vorzubeugen, ist eine klare planerische Positionierung für diese sensiblen Bereiche erforderlich.

In der Analyse als unklare Siedlungsränder hervorgehoben wurden jene Ortsrandbereiche deren Zuordnung zum Siedlungs- bzw. Landschaftsraum nicht eindeutig geklärt erscheinen und eine Positionsbestimmung im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzepts sinnvoll erscheint.

Zudem wurden jene voll erschlossenen Straßenzüge am Ortsrand einbezogen, die bisher nur einseitig bebaut sind. Geklärt werden soll hier, ob die Flächen im Rahmen einer Verbesserung der Erschließungseffizienz grundsätzlich für eine ergänzende Bebauung eignen sind. Da dies z.T. im Widerspruch zum Erhalt schützenswerter Landschaftsräume steht, muss hier in Abhängigkeit von den individuellen Konsequenzen in der weiteren Konzeption eine Abwägung im Einzelfall erfolgen.

► Reserveflächen (Vorbereitende Bauleitplanung)

Einige wenige Neuausweisungen sind im FNP 2009 als Reserveflächen (Gemeinbedarf, Wohnen, Gewerbe, Grünflächen) neu ausgewiesen. Die Darstellungen wurden nachrichtlich übernommen.

Vor dem Hintergrund der besonderen landschaftlichen Prägung und zur Wahrung des wertvollen Landschaftsbilds wurden Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete) nachrichtlich übernommen und nach Ortsbegehung im Mai 2013 Rebflächen sowie weitere erhaltenswerte Grünflächen, in deren Richtung eine weitere Siedlungsentwicklung ausgeschlossen werden sollte, kartiert. Eine bauliche Entwicklung innerhalb der FFH- sowie Naturschutzgebiete ist grundsätzlich auszuschließen. Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers sind die erhaltenswerte Grünflächen als wertvolle Wohnumfeldqualität zu sichern. Im Rahmen der Flächenbewertung werden diese von weiterer Bebauung freizuhaltenen Bereiche dokumentiert.

## 5.2 KRITERIEN FÜR DIE FLÄCHENBEWERTUNG

Für die Flächenbewertung wurde in Anlehnung an die vorab entwickelten Leitziele sowie hinsichtlich ökonomischer und ökologischer Dimensionen der Flächenentwicklung folgender Kriterienkatalog entwickelt, anhand dessen die Flächenbewertung und deren Priorisierung erfolgte:

- Innen- vor Außenentwicklung

Die Stadt Offenburg verfolgt seit Jahren das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung. In diesem Sinne haben Umstrukturierungsmaßnahmen und Nachverdichtungen im Innenbereich der Reblandortschaften Vorrang vor Baulandausweisungen an den Ortsrändern. Arrondierungen im Außenbereich sind auf städtebaulich und ökologisch sinnvolle Einzelbereiche zu beschränken.

- Nachrichtliche Übernahme vorhandener Planwerke (z.B. FNP, BLK, B-Pläne)

Bereits in andere Planwerke aufgenommene, vorab geprüfte Flächen werden im Ortsentwicklungskonzept nachrichtlich übernommen, sofern nicht gravierende Gründe (z.B. Topografie, fehlende Erschließungsmöglichkeiten) dagegen sprechen. Abweichungen von Bebauungsplänen, die in den letzten 15 Jahren entstanden sind, wurden nur in begründeten Ausnahmefällen einbezogen. In älteren Bebauungsplänen sind – sofern schlüssig begründbar – Abweichungen von der nachrichtlichen Übernahme möglich.

- Erhalt von Siedlungszäsuren und Schaffung klarer Siedlungsränder

Zugunsten klarer Siedlungskörper und einer geordneten Siedlungsentwicklung sind vorhandene Siedlungszäsuren – insbesondere in Bereichen ursprünglich voneinander unabhängige Siedlungsbereiche – dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen können Abrundungen an den Siedlungsrändern vorgesehen werden, um die Übergangszone zum Landschaftsraum eindeutiger zu definieren.

- Schutzgebiete sowie wertvolle Biotope und Freiraumqualitäten

Zum Schutz der einzigartigen landschaftlichen Einbindung der Reblandortschaften sind Eingriffe in Schutzgebiete, wertvolle Biotope sowie deren Pufferzonen zu vermeiden. In die Flächenbilanz aufgenommen werden daher nur Flächen, die im Landschaftsplan (2009) maximal mit einer „sehr geringen bis mittleren Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge“ bzw. einem „sehr geringen bis mittleren Leistungs- und Funktionsvermögen“ gekennzeichnet sind. Bei „hohem bzw. sehr hohem Leistungs- und Funktionsvermögen“ werden die Flächenpotentiale i.d.R. nicht zur Bebauung empfohlen (Ausnahmen bilden einzelne bereits im BLK kartierte Flächen in Neubaugebieten sowie Reserveflächen lt. FNP). Im Einzelfall können – entsprechende Eignungen vorausgesetzt – angemessene Tauschmöglichkeiten erörtert werden. Grundsätzlich zu vermeiden ist dabei eine Zergliederung zusammenhängenden Schutzgebiete. Potentialflächen mit prägendem erhaltenswerten Baumbestand i.d.R. nicht bzw. nur nachrangig zur Bebauung empfohlen.

- Reblandflächen

Zur Stärkung der Identität der Orte ist der Erhalt zusammenhängender Rebflächen mit besonderer Priorität zu verfolgen. Bei einer Abwägung (z.B. im Bereich bestehender einseitiger Erschließung) sind neben den Rebflächen selbst auch die Abstandsflächen zwischen Rebflächen und Bebauung in die Abwägung einzubeziehen. Auch die Durchdringung des Ortsbildes mit kleineren Rebflächen prägen die Ortsidentität. Innerörtliche Rebflächen entlang der Haupteerschließungsstraßen sollen daher nur in begründeten Fällen bebaut werden.

- Frischluftschneisen

Zum Erhalt der Frischluftzufuhr und des Mikroklimas sind Frischluftschneisen von Bebauung freizuhalten.

- Erforderlicher Erschließungsaufwand und Zufahrtsmöglichkeit

Grundstücke mit bestehender Erschließung und Zufahrtsmöglichkeit sind gegenüber bisher nicht erschlossenen Grundstücken zu priorisieren. Ist ein Grundstück bisher nicht erschlossen, ist abzuwägen, ob der Erschließungsaufwand in angemessenem Verhältnis zur gewonnenen Baulandfläche steht. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Versorgungsanschlüssen. Potentialflächen, bei denen eine von Nachbargrundstücken unabhängige Erschließung möglich ist, sind Flächen für Hinterliegerbebauungen mit erforderlichen Wegerechten vorzuziehen. Potentialflächen, die nur fußläufig erreicht werden können, werden nur bei angemessener Nähe zu möglichen Stellplätzen aufgenommen. Rettungszufahrten sind bei allen Potentialflächen zu gewährleisten.

- Tragfähiges Straßennetz und Parkmöglichkeiten

Soll ein größeres Grundstück neu bebaut werden oder liegen an einer Zufahrtsstraße viele neu bebaubare Grundstücke ist die Belastungsgrenze der Straße abzuschätzen. Dasselbe gilt für die Parkmöglichkeiten hinsichtlich Besucherstellplätzen und sofern kein Parken auf dem Grundstück vorgesehen ist.

- Topografische Rahmenbedingungen

Zur Einschätzung des erforderlichen Erschließungsaufwands bei bisher unbebauten Grundstücken wird berücksichtigt, ob die topografischen Rahmenbedingungen eine Bebauung mit angemessenem Aufwand zulassen. Topographisch schwierige Flächen werden i.d.R. nicht bzw. nur nachrangig zur Bebauung empfohlen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der erforderliche Erschließungsaufwand in einem angemessenen Verhältnis zur Flächennutzung steht. Das Maß versiegelter Erschließungsflächen ist möglichst gering zu halten.

- ▶ Angemessene Bebauungsdichte

Der Dorfcharakter mit einem hohen Anteil privater Freiflächen ist als Alleinstellungsmerkmal der Reblandgemeinden gegenüber dichten, innerstädtischen Lagen zu erhalten. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen (u.a. landwirtschaftlicher Strukturwandel, demografische Entwicklung, Haushaltsgrößen) werden Schwerpunktbereiche gekennzeichnet, die eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung ermöglichen können. Abhängig von der Lage und der Dichte der Umgebung sind angemessene Bebauungsdichten anzunehmen. Die Maßstäblichkeit der Gebäude muss in diesem Zusammenhang gewahrt bleiben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind ggf. im Einzelfall zu prüfen.

- Eigentumsverhältnisse

Grundsätzlich werden zunächst alle Flächenpotentiale anhand ihrer Entwicklungseignung unabhängig von Eigentümerstruktur (öffentlich/privat) und Aktivierungswahrscheinlichkeit dargestellt. Abhängig von individuellen Eigentumsverhältnissen sind unterschiedliche Aktivierungsstrategien zu entwickeln.

- Sicherung wichtiger Wege- und Blickachsen

Grundstücke, die lt. räumlichem Konzept im Bereich wichtiger Wege- und Blickachsen liegen, sollen von Bebauung freigehalten. Heute verbaute wichtige Bezüge sollen langfristig wiederhergestellt werden können.

- Hochwasser und Gewässerrandstreifen

Schmelzwasser und vor allem verstärkt auftretende Starkregenereignisse können zu Hochwassergefahren für Gebäude und Inventar führen. Da die Plausibilitätsprüfung für hochwassergefährdete Flächen in Offenburg zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist, wird bei einer Prüfung der Wohnbaupotentialflächen grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 10 Metern von einer Bebauung freigehalten.



### 5.3 EMPFEHLUNGEN ZUR FLÄCHENENTWICKLUNG

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und ökologischen Kriterien für die Flächenbewertung werden die untersuchten Flächenpotentiale in drei Gebietstypen unterschieden aus denen sich Empfehlungen zur vorrangigen und eingeschränkten Flächenentwicklung sowie Ausschlussflächen ableiten.

► Flächenpotentiale mit uneingeschränkter Eignung (vorrangige Bebauung)

Flächenpotentiale, die für eine Bebauung aus städtebaulicher Perspektive uneingeschränkt geeignet erscheinen, sind in der zukünftigen Baulandentwicklung vorrangig zu bebauen. Umfasst sind hier im wesentlichen die Flächenpotentiale aus dem städtischen Baulückenkataster sowie weitere im Rahmen der Ortsbegehungen ermittelter städtebaulich unkritische Nachverdichtungsbereiche. Zusätzliche Planungserfordernisse sind hier i.d.R. nicht vorhanden, die baurechtlichen Voraussetzungen liegen vor. In Einzelfällen sind Grundstücksneuordnungen erforderlich bzw. zu empfehlen (u.a. Grundstückerschließung). Hinweise finden sich dazu in der in Anlage I „Bewertung innerörtlicher Flächenpotentiale“.

► Flächenpotentiale mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf

Gekennzeichnet sind hier alle Flächenpotentiale, die sich aus städtebaulicher Sicht für eine Bebauung grundsätzlich eignen und unter bestimmten Voraussetzungen bebaut werden können. Als Planungsziele zugrunde gelegt werden dabei:

- Erhalt von Siedlungsbereichen mit besonderer Bedeutung für die Ortsidentität
- Steuerung von Nachverdichtung und Umstrukturierungen zur Sicherung des Ortscharakters
- Entlastung topographisch zur Bebauung ungeeigneter Bereiche
- Räumlich sinnvolle Arrondierung des Siedlungszusammenhangs
- Vermeidung weiterer Zersiedelungstendenzen

Zur Präzisierung der Planungsvoraussetzungen sind neben der ersten überschlägigen qualitativen Eignungsabschätzung (s. Anlage I und Anhang) im Einzelfall zusätzliche Prüf- und Steuerungsbedarfe erforderlich. In nicht wenigen Fällen wären zur Entwicklung einzelner Nachverdichtungspotentiale Änderungsverfahren bestehender Bebauungspläne erforderlich. Eine abschließende Eignungsabschätzung steht in Abhängigkeit der Prüfergebnisse und Aufwandsabwägung.

► Flächenpotentiale ohne städtebauliche Eignung (Ausschluss von Bauungen)

Flächenpotentiale, die sich aus städtebaulicher Sicht nicht für eine Bebauung eignen sind entsprechend gekennzeichnet. Maßgebend sind hierfür die festgelegten Kriterien für die Flächenbewertung. Als Planungsziele werden dabei zugrunde gelegt:

- Vermeidung von Eingriffen in ökologisch wertvolle / raumprägende Landschaftsbereiche
- Sicherung wertvoller / raumprägender innerörtlicher Freibereichen und Wohnumfeldqualitäten
- Erhalt wertvolle / raumprägende Siedlungszäsuren

Zum Erhalt der raumprägenden und identitätsstiftenden Qualitäten der Reblandgemeinden ist in den gekennzeichneten Bereichen dauerhaft auf eine Bebauung zu verzichten. Der Ortsrand der Siedlungsbereiche wird dabei von den bestimmten siedlungsmorphologischen Prägungen vorgegeben. Einzelne davon abweichende Bestandsbebauungen entwickeln als bauliche Fehlentwicklungen keine Gebietsprägung und rechtfertigen nicht weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in diesen Bereichen. Auch langfristig werden hier bauliche Entwicklungen ausgeschlossen. Bereiche, in denen die Ortsrand-Landschaftsraum-Übergänge eine eindeutige Definition erschweren sind im Rahmen der Ortsbilduntersuchung detailliert dargestellt und bewertet.

## 5.4 AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN

Die individuelle Aktivierung der dargestellten Flächenpotentiale erfordert einen aufwendigen, kontinuierlichen Aktivierungsprozess. Für die Aktivierung empfiehlt sich in einem weiteren Schritt die Entwicklung individueller Strategien, die in Abhängigkeit von Eigentumsverhältnissen und Art der Potentialfläche (klassische Baulücke, Nachverdichtungs-, Umstrukturierungs-, Arrondierungsfläche oder Potentialfläche mit Neuordnungsbedarf) differenziert die (ggf. schrittweise) Entwicklung einzelner Flächen voranbringen. Anhaltspunkte liefert dazu u.a. das parallel erarbeitete „Gesamtstädtisches Konzept zur langfristigen Siedlung- und Innenentwicklung“.

Die Flächenbewertung zeigt auf, dass zahlreiche Baulücken und Nachverdichtungspotentiale mit uneingeschränkter Eignung in allen drei Ortsteilen vorhanden sind (Rammersweier: 33 Flächen, Zell-Weierbach: 48 Flächen, Fessenbach: 21 Flächen). Aktivierungsstrategien sind gezielt auf diese Flächen zu fokussieren und die Entwicklung gezielt in diese Bereiche zu steuern.

Darüber hinaus finden sich weitere Flächenpotentiale mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf (Rammersweier: 8 Flächen, Zell-Weierbach: 13 Flächen, Fessenbach: 5 Flächen). Aufgrund der z.T. ungeklärten Rahmenbedingungen und Bindungen sowie eigentums- und planungsrechtlicher Klärungsbedarfe die für eine qualitätvolle innerörtliche Nachverdichtung in diesen Bereichen unumgänglich ist, wird die Flächenaktivierung hier nachrangig verfolgt.

Über die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen können nachgeordnet nur wenige einzelne Arrondierungsflächen als Flächenreserven mittel- bis langfristig in die Siedlungsabrundung einbezogen werden (Rammersweier: 3 Flächen, Zell-Weierbach: 2 Flächen, Fessenbach: 2 Flächen; vgl. Flächensteckbriefe und Kartendarstellung „Flächenpotentiale“). Bevor für diese Bereiche abschließend belastbare Machbarkeits- und Priorisierungsaussagen getroffen und vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanverfahren in Aussicht gestellt werden können, sind weitere umfangreiche Prüfungen erforderlich.

## 6 ORTSBILDENTWICKLUNG

### 6.1 ORTSBILD - ANALYSE UND GEBIETSTYPEN

Umfangreiche bauliche Eingriffe in den baulichen Bestand können das Ortsbild in seiner Wirkung beeinträchtigen und gefährden. Vor dem Hintergrund des anhaltenden hohen Entwicklungsdrucks innerhalb der Reblandgemeinden gilt es Fehlentwicklungen vorzubeugen, die die charakteristischen räumlichen Strukturen überformen, den Verlust historischer Gebäude und Fassaden fördern und ortsbildprägende Freiräume zugunsten unangemessener Nachverdichtungen aufgeben. Ziel des Ortsentwicklungskonzepts für die Reblandgemeinden ist es, eine Balance zwischen dem Erhalt der charakteristischen Ortsbilder mit ihren in weiten Teilen intakten historischen Siedlungsstrukturen und typischen Gestaltungsmerkmalen und einer angemessenen Offenheit für die Gestaltung von Bauvorhaben. Denn die Erwartungen an zeitgemäßes Wohnen sind einem steten Wandel unterzogen: so steigt u.a. die Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen sowie kostengünstigen, flexiblen Wohnraumangeboten kontinuierlich und erfordert insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus bauliche Antworten innerhalb der Ortsgefüge. Großflächige Gartenflächen zur Eigenversorgung werden in ihrer Funktion hingegen heute i.d.R. nicht mehr benötigt, gleichwohl gerade diese Flächen in vielen Fällen mit einer angemessenen ortsbildtypischen Freiraum- und Dichtevorstellung verbunden werden. Für die damit einhergehenden Zielkonflikte müssen im Einzelfall Lösungen im Dialog erarbeitet werden. Das Ortsentwicklungskonzept möchte hierfür einen räumlichen Orientierungsrahmen schaffen, um die einzigartigen Ortsbilder mit ihrer historischen Bausubstanz zu erhalten und zu verbessern, ortstypisches Bauen zu ermöglichen und dies durch Gestaltungsregelungen und -hilfen zu fördern.

Um auf die unterschiedlichen räumlichen Prägungen innerhalb der Ortschaften angemessen eingehen zu können gliedert das räumliche Konzept die Siedlungsbereiche der Reblandgemeinden in unterschiedlich sensible Zonen der Ortsbildentwicklung:

#### ► Ortsbildprägende Siedlungsbereiche

Die „ortsbildprägenden Siedlungsbereiche“ umfassen die Teile der jeweiligen Ortschaften, die noch heute stark von ihrem ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Charakter innerhalb des Reblands geprägt sind. Sind in diesen Bereichen auch eine große Zahl historischer Gebäude durch neue Bauten ersetzt und in ihrer ursprünglichen Funktion verändert worden, lassen sich in diesen Bereichen dennoch die charakteristischen Strukturen der Ortsbilder mit ihren räumlichen Qualitäten und Eigenarten der Raumbildung ablesen.

Entsprechend der Ortsbildanalyse wurden dabei folgende Gebietstypen einbezogen:

- *Historische Siedlungsbereiche:* Bereiche der historisch begründet dezentralen, häufig durch landwirtschaftliche Strukturen geprägten Siedlungskörper sowie Bereiche früher Siedlungserweiterung, die bis heute im Siedlungsgefüge - wenn stellenweise auch mit Neubauten durchsetzt - ablesbar sind.
- *Prägende historischer Gebäude und Ensemble:* Schwerpunktbereiche, mit einer besonders hohen Dichte ortsbildprägender oder denkmalgeschützter Gebäude, die als identitätsbildende Ensemble das Ortsbild in besonderer Weise prägen.
- *Ortsdurchfahrten Reblandgemeinden:* die historisch begründeten Wege- und Straßenräume, die die Ortsteile untereinander verbinden prägen – für Bürger, Besucher und Touristen gleichermaßen – entscheidend die gemeinsamen Identität der Reblandgemeinden und werden daher als gestalterisch sensible Bereiche einbezogen.

- *Topografisch exponierte Lage:* aufgrund der starken landschaftlichen Modellierung sind zahlreiche weiträumig einseh-  
bare Siedlungsbereiche z.B. entlang der Bergrücken und Tallagen vorhanden, die in besonderem Maße einer sensiblen  
gestalterischen Berücksichtigung bedürfen.

In den „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ ist darauf zu achten, dass sich Bauvorhaben in Höhenentwicklung und Kubatur angemessen einfügen. Die Verwaltung sollte nach Möglichkeit geeignete Beratungsangebote bereitstellen (Bau-  
beratung, Beratung im Gestaltungsbeirat), um im Wege einer kooperativen Abstimmung mit dem Bauherrn städtebaulich  
angemessene Lösungen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des weniger hohen Schutzbedürfnisses als in den gestalte-  
risch besonders sensiblen Bereichen, der großen Flächenausdehnung und zur Wahrung angemessener Gestaltungsspielräu-  
me bei der Wohnflächenentwicklung sind in den ortsbildprägenden Siedlungsbereichen allerdings i. d. R. keine restriktiven  
Steuerungsinstrumente vorzusehen.

► Gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis

Innerhalb der ortsbildprägenden Siedlungsteile werden jene Ensemble als „gestalterisch sensible Bereiche mit besonde-  
rem Schutzbedürfnis“ herausgestellt, die in hohem Maße im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität  
sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem  
Maß empfindlich gegenüber Störungen. Einem schleichenden Verlust historischer Gebäude und Fassaden durch Abbrüche  
und durch gestalterisch unpassende Maßnahmen ist grundsätzlich entgegenzuwirken. In den „gestalterisch sensiblen Berei-  
chen mit besonderem Schutzbedürfnis“ sollte durch geeignete Steuerungsinstrumenten sichergestellt werden, dass sich  
zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern.

- Stellenweise können durch die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen bzw. örtlichen Bauvorschriften  
vorsorgende Regelungen zur Steuerung u. a. des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Baugestaltung getroffen werden,  
wenn sich herausstellt, dass mit den gegebenen bauplanungsrechtlichen Instrumenten, also den vorhandenen Bebau-  
ungsplänen sowie den Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB die gewünschten städtebaulichen und baugestalterischen  
Zielsetzungen grundsätzlich nicht verwirklicht werden können.
- In den Bereichen, in denen noch keine zielführenden Regelungen in einem Bebauungsplan oder in einer Gestaltungsvor-  
schrift getroffen wurden, können nach Prüfung des Einzelfalls mit dem Beschluss einer Veränderungssperre durch den  
Gemeinderat oder der Zurückstellung des Baugesuchs kurzfristig wirkende Maßnahmen zur Verhinderung von Bauvorha-  
ben, für die eine Genehmigung bei der Stadtverwaltung beantragt wurde, ergriffen werden, an welche sich i. d. R. nach-  
folgend die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens anschließt.

Für die kartierten Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis sind u.a. folgende Gebietsprägungen hervorzuheben:

- Orts- und Landschaftsstruktur (ortsbildprägende landschaftlich Lagen, ortstypische strukturbildende Bebauung Straße/Hof)
- Historische Prägung (historische Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Ortsidentität, Schwerpunkte denkmalge-  
schützter bzw. erhaltenswerter Gebäude)
- Bauformen (Maßstäblichkeit der Bebauung, Umgang mit Topographie, ortstypische Bauweisen, ortsbildprägende Neben-  
gebäude)
- Freiräume (charakteristische ortsbildprägende private Freiflächen und Einfriedungen, ortsbildprägende Baumbestände/  
Rebflächen)

Dies sind in den Ortschaften folgende Bereiche:

- Rammersweier: Rathaus (08), Weinstraße / Grenzbächlein (09)
- Zell-Weierbach: Ortskern / Rathausgasse (05), Obertal / Heizengasse (06), Weierbächle / Inselstraße (07), Talweg / Tal-

bach (O4a), Riedle / Bühlensteinstraße (O4b)

- Fessenbach: Weinbergstraße / Winzerstraße (O1), Im Vogelsang (O2), Im Albersbach (O3)

Handlungsbedarf und besondere Steuerungserfordernisse sind zur Sicherung der historischen Ortsbilder vorrangig im Bereich Weinbergstraße / Winzerstraße in Fessenbach (O1) sowie im erweiterten Bereich Ortskern / Rathausgasse (O5) im Zusammenhang mit Obertal / Heizengasse (O6a) vorzusehen.

► Sonstige Siedlungsbereiche

Als weniger sensibel eingestuft werden jene Siedlungsbereiche, die in einer späteren Phase der Siedlungsentwicklung entstanden sind und nicht an exponierten, ortsbildprägenden Lagen verortet sind. In diesen Bereichen erfolgt die Bebauung entsprechend den vorhandenen Bebauungsplanvorgaben oder §34 des BauGB unter Berücksichtigung vorhandener Dichten und Gestaltungsmerkmale der umgebenden Bebauung. Auf eine dem Ort angemessene Einbindung und gestalterische Umsetzung mit einer an der Umgebung orientierten Dichte und kleinteiligen Kubatur ist im Sinne einer ganzheitlichen Ortsbildentwicklung auch in diesen Bereichen Wert zu legen.

## 6.2 HANDLUNGSBEDARF UND STEUERUNGSERFORDERNISSE

Am Erhalt der ortsbildprägenden Bereiche besteht ein hohes öffentliches Interesse, um Identität und Qualität des Wohnstandorts langfristig zu sichern. Die Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Bauverwaltung auf bauliche Eingriffe und Umgestaltungsmaßnahmen ist dabei i.d.R. begrenzt. Vergleicht man die Lage vorhandener Bebauungspläne und gestalterisch sensibler und besonders sensibler Bereiche, so fällt auf, dass nur vereinzelt Überschneidungen und damit Steuerungsmöglichkeiten bestehen. Nachvollziehbar wurden Bebauungspläne bedarfsgemäß dort aufgestellt, wo größere Flächenpotentiale zu entwickeln waren. In den historisch bebauten Bereichen, in denen nur Einzelgebäude ergänzt oder ersetzt wurden, sind entsprechend kaum Bebauungspläne vorhanden.

Die durchgeführte städtebauliche Bewertung von Ensembles und Gebäuden ermöglichen in diesem Zusammenhang eine fachlich differenzierte Einschätzung, erhöhen als informelles Planwerk aber nicht die Steuerungsintensität. Drohende negative Veränderungen an Gebäuden und Ensembles sowie der Gebäudeabrisse können von der Stadt Offenburg nur auf Grundlage rechtlicher Schutzinstrumente abgewehrt werden.

Zur Ortsbildpflege und Festlegung von Gestaltungsvorgaben stehen auf Landes- und kommunaler Ebene verschiedene in den Landesbauordnungen und im Baugesetzbuch festgelegte Instrumentarien zur Verfügung. Zum Schutz des Ortsbilds eignen sich grundsätzlich folgende Instrumentarien mit unterschiedlicher rechtlicher und gestalterischer Wirkungsintensität:

- Erhaltungssatzung (nur sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis)
- Bebauungsplan mit integrierter Gestaltungssatzung
- Abrundungssatzung
- Bauberatung und ortsbildgerechtes Bauen
- Gestaltungsbeirat
- Denkmalschutz

Die Anwendungsnotwendigkeit der Instrumentarien ist in Abhängigkeit der individuellen Situation abzuwägen. Folgende Aspekte und Anwendungsvoraussetzungen sind dabei u.a. zu berücksichtigen:

### ► Erhaltungssatzung

Um Kommunen die Möglichkeit zu geben, ortsbildprägende Gebäude und Ensemble ohne besondere Schutzeigenschaften (Kulturdenkmal) zu erhalten, kann das Instrument der Erhaltungssatzung Verwendung finden. Grundsätzlich steht dabei – neben Milieuschutz und städtebaulicher Umstrukturierungen – die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Vordergrund. Die Erhaltungssatzung wirkt in dem Sinne wie ein „kommunaler Denkmalschutz“, hat aber weniger die Erhaltung des Einzelgebäudes als mehr die Ensemblewirkung zum Ziel. Rechtsgrundlage für Erhaltungssatzungen sind die §§ 172 ff. des BauGB.

Die Erhaltungssatzung ermöglicht einer Kommune direkt und unabhängig vom eigentümerabhängigen Denkmalschutz Quartiere oder Stadtteile vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen zu schützen. Durch eine Erhaltungssatzung wird der Gemeinde ermöglicht, durch Satzung Gebiete zu bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden kann. Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Im Gegensatz zum Denkmalschutz, bei dem kulturelle Aspekte für eine Unterschutzstellung entscheidend sind, reichen beim Erlass einer Erhaltungssatzung städtebauliche Aspekte als Begründung aus. Der Aufstellung einer Erhaltungssatzung geht

stets eine vertiefende Ortsbildanalyse voraus, bei der prägende Gebäudeensemble und darauf aufbauend der Geltungsbereich der zukünftigen Satzung definiert werden.

► **Bebauungsplan (mit integrierter Gestaltungssatzung)**

Liegt ein Bauobjekt in einer Ortslage, für welche kein Bebauungsplan besteht, werden Baugenehmigungen nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Gebäudeumbauten, Umnutzungen und Neubauten können dann genehmigt werden, wenn sie sich in die umgebende Bebauung einfügen. Die prägende Gestaltung der umgebenden Bebauung (Fassaden, Dach) sind bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB nicht durchsetzbar, da nach § 34 BauGB lediglich die bodenrechtlichen Aspekte wie Gebäudestellung erfasst werden, nicht jedoch die gestalterischen Aspekte. Zudem sind die Einfügekriterien in Bezug auf die Prägung der umgebenden Bebauung in typischen Ortslagen und topographisch komplexen Lagen häufig uneindeutig. Das wirksamste Instrument, um klare Regeln für die weitere Bebauung in den Ortslagen zu schaffen, ist der Bebauungsplan. Nur hier lassen sich präzise und eindeutig Regelungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke festsetzen, die vor allem in Bezug auf die z.T. komplexen dörflichen Nachbargrenzen klare Planungsziele vorgeben kann. Neben Dichte und Abstandsflächen lassen sich für Teilbereiche relevante Fragen nach Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude zu Wohnzwecken klären. Insbesondere für Bereiche mit einem vgl.weise hohem Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotential in denen die Bestandsprägung nach § 34 BauGB für den Schutz des Ortsbildes nicht ausreichend ist und auch schon Fehlentwicklungen beobachtet werden können ist eine Neuaufstellung bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne zu empfehlen. Aufgrund der Komplexität und Aufwandsintensität ist Einsatzumfang und – notwendigkeit des Instruments sorgfältig abzuwägen.

► **Abrundungssatzung**

Rechtsgrundlage für Abrundungssatzungen ist § 34 (4) des BauGB. Diesem folgend kann eine Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen, bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind sowie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Vorhaben auf Flächen die sich außerhalb der Grenzen der Abrundungssatzung befinden, sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben (nach § 35 Abs. 1 BauGB) handelt. Andernfalls ist dort von einer Bebauung grundsätzlich abzu sehen.

Insbesondere für Bereiche in denen sich die Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft uneindeutig darstellen, können entsprechende Abrundungssatzungen ungewollte Flächenentwicklungen vermeiden.

► **Bauberatung und ortsbildgerechtes Bauen**

Eine Bauberatung bei Einzelvorhaben zielt zunächst auf die gestalterische Beratung, kann bei Bedarf aber auch auf die technische Beratung erweitert werden. Bauberatung erfolgt jeweils bei geplanten Bauvorhaben, wenn die Eigentümer einen Umbau oder eine Renovierung beabsichtigen. Die Bauberatung ist grundsätzlich freiwillig und für den Bauherrn kostenfrei anzubieten. Zur Qualitätssicherung stellt das Beratungsangebot einen wichtigen ergänzenden Baustein dar, ist aber in seiner Wirksamkeit begrenzt.

## 7 ENTWICKLUNGSBEREICHE MIT BESONDEREM STEUERUNGSBEDARF

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Einsatz- und Wirkungsintensität in einem kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont fokussieren sich die Handlungsempfehlungen auf folgende Schwerpunktbereiche (vgl. Handlungsbedarf und Steuerungserfordernisse):

### ► Sicherung historisches Ortsbild

Vorbildliche Bauten stehen in historischen Ortskernen dicht neben solchen mit gestalterischen Mängeln. Bei Neubauten ist der Verlust jahrzehntelang gültiger baulicher Regeln zu beklagen. Für den Ort untypische Gebäudeformen und -gestaltungen führen zu einer Überformung. In diesen Bereichen muss es darum gehen, das einzigartige Ortsbild mit seiner historischen Bausubstanz zu erhalten und zu verbessern, ortstypisches Bauen zu ermöglichen und dies durch Gestaltungsregelungen und -hilfen zu fördern.

Schwerpunkträume sind hier die für die Reblandgemeinden insgesamt prägenden historischen Siedlungsbereiche in Zell-Weierbach zwischen Ortskern / Rathausgasse und Obertal / Heizengasse (vgl. Anlage II Nr. 05 / 06) sowie der zentrale Ortsdurchfahrtsbereich in Fessenbach im Bereich Weinbergstraße / Winzerstraße (vgl. Anlage II Nr. 01).

### ► Abrundung Ortsrand

Schwerpunkträume sind in diesem Zusammenhang die Bereiche Weierbächle / Obertal / Heizengasse in Zell-Weierbach (vgl. Anlage II Nr. 06 / 07), die aufgrund der vielfach unklaren Übergangsbereiche Siedlung – Landschaft zur Sicherung des Ortsbilds einer klaren Definition bedürfen.

Auch im Bereich Im Vogelsang in Fessenbach (vgl. Anlage II Nr. 02) erscheint eine Klärung der Ortsrandarrondierung erforderlich, um ungeeigneten Entwicklungen frühzeitig entgegenwirken zu können.

### ► Steuerung Nachverdichtung

In diesem Zusammenhang werden jene Bereiche fokussiert, für die auf Grundlage der Flächenpotentialanalyse mit einem hohen Veränderungsdruck (z.B. Nachverdichtungsanliegen, Arrondierungserwartungen an Ortsrandlagen) und damit einhergehenden besonderen Steuerungsbedarf auszugehen ist. Dies umfasst auch Bereiche, in denen bestehende baurechtliche Festsetzungen nicht mehr den aktuellen und zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen (vgl. Baulücken- und Nachverdichtungspotentiale mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf einschl. Arrondierungsflächen am Siedlungsrand). Schwerpunkträume sind aufgrund der hier vorhandenen möglichen Nachverdichtungspotenziale sowie in Teilen unklarer Siedlungsränder in Zell-Weierbach der Bereich Steingässle / Bühlensteinstraße (vgl. Anlage II Nr. 04) sowie der Bereich Talweg / Talbach, Zell-Weierbach, der aufgrund seiner heterogenen Prägung in einem durch die Topographie exponierten Talraum einem besonderen Steuerungsbedarf unterliegt.

### ► Gestaltung Ortsdurchfahrt Reblandgemeinde

Räumlich-inhaltlich verbindenden Schwerpunktraum der Reblandgemeinden ist die zentrale Ortstverbindungsstraße Weinstraße / Ringstraße / Weinbergstraße (K5326). Sie prägt in besonderer Weise die Wahrnehmung und Attraktivität der Ortschaften. Sukzessive sind Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen entlang dieser verbindenden Achse vorzusehen. An Stelle einer Verkehrsdurchgangsstraße soll mittel- bis langfristig ein öffentlicher Raum mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität (z.B. straßenbegleitende Begrünung, Lichtkonzeption, punktuelle Verkehrsberuhigung).



## 8 BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER ORTSTEILENTWICKLUNG

Ergänzend zu den beiden zentralen Handlungsfeldern „Flächenentwicklung“ und „Ortsbildentwicklung“ sind weitere begleitende Maßnahmen für Ortsteilentwicklung der Reblandgemeinden weiterzuverfolgen. Neben erforderlichen Schwerpunktsetzungen bei der Gestaltung wichtiger öffentlicher Räume werden dabei insbesondere Leitfragen zusammengefasst, wie vorhandene Funktionen und Infrastruktureinrichtungen innerhalb der einzelnen Ortschaften sowie zwischen den Reblandgemeinden besser verknüpft werden können.

Insbesondere die in Kapitel 8.2 dargestellten Handlungsempfehlungen und Querschnittsthemen wirken hier als Ideengeber und finden Eingang in den Dialogprozess „Perspektiven der Ortschaften“, der von der Stadt Offenburg moderiert und begleitet wird. In dem Prozess sollen weitere Ausgestaltungen, Priorisierungen und Zuständigkeiten erörtert und definiert werden. Ob vorgeschlagene Maßnahmen letztlich geeignet und in welcher Zeitperspektive diese umsetzbar sind, ist in großem Maß von den einzelnen Akteuren vor Ort abhängig. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen sind die lokalen sozialen Strukturen und Netzwerke maßgeblich. Die Akteure vor Ort sind daher nicht nur in den Prozess einzubeziehen, sondern ergreifen die Initiative, setzen die Themen, Gestalten und Entscheiden (Bottom-Up-Prozess).

### 8.1 MASSNAHMENSCHWERPUNKT UMFELDGESTALTUNG

#### **Rammersweier: Neugestaltung Ortseingang und Historischer Ortskern**

Der historische Kern Rammersweiers liegt heute am Verkehrsknotenpunkt Durchbacher Straße/Weinstraße. Zur Entschleunigung des Verkehrs beim Eintritt in die Weinstraße besteht die Möglichkeit hier einen bewussten und abbremsenden Auftakt in den Ort zu schaffen.

#### **Rammersweier: Stärkung des Bereichs um das Rathaus**

Das ortsbildprägende Rathaus als Sitz der Ortsverwaltung bildet einen zentralen Dreh- und Angelpunkt Rammersweiers und ist der Ort einiger übers Jahr verteilter Veranstaltungen. Mit einer Umgestaltung des öffentlichen Raums rund ums Rathaus könnte das Gebäude zukünftig – statt am Rand der Straße zu stehen – in der Mitte eines im Bereich der heutigen Ortsdurchfahrt überfahrbaren Platzes sitzen, der sich bis zur Winzergenossenschaft zieht und so einen räumlichen Zusammenhang zwischen den beiden Orten schafft. Feste könnten zukünftig hinter das Rathaus verlegt werden und würden damit den Verkehr weniger beeinträchtigen.

Zur Stärkung seiner Funktion auch als Identifikationsort und Ort sozialen und gesellschaftlichen Lebens können hier zukünftig beispielsweise ein durch unterschiedliche Gruppen nutzbarer Multifunktionsraum sowie eine Anlauf- und Informationsstelle für Veranstaltungen, Kontakte und Hilfesuche und -angebote eingerichtet werden und so die Besucherfrequenz erhöhen. Die vorhandene Scheune könnte ggf. in die Gestaltung einbezogen und beispielsweise durch Vereine bespielt werden. Zusätzlich kann dieser zentrale Ort auf dem benachbarten Parkplatz mit einem Mobilitätsangebot (Carsharing, Fahrräder, E-Bikes/Pedelacs) ergänzt werden.

### **Zell-Weierbach: Gestaltung des öffentlichen Raums**

Die ehemalige Ortsmitte Weierbach stellt aktuell einen großen Verkehrsraum dar, der durch eine Umgestaltung die Erscheinung eines (überfahrbaren) Platzes erhalten könnte. Ein einheitlicher Belag könnte einen räumlichen Zusammenhang schaffen. Eine bessere Einbindung der Halle sowie der Nahversorgungseinrichtungen und eine Gestaltung als Platz mit Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Verengung der Verkehrsräume könnten der vorhandenen Geschwindigkeitsproblematik gestalterisch entgegenwirken. Gestalterisch sollte außerdem eine Verknüpfung mit dem Rathaus, Rathaushof und Schulmuseum hergestellt werden, um diesen Standort in das Wegenetz einzubinden.

In den Parkplatz hinter der Abtsberghalle kann eine Mobilitätsstation (Carsharing, Fahrräder, E-Bikes/Pedelacs) integriert werden. Auch ist zu überlegen und zu prüfen, ob die raumgreifende Buswendeschleife in der Weinstraße zukünftig in die Parkflächen an der Halle integriert werden kann.

### **Zell-Weierbach: Optimierung des öffentlichen Raums**

In der ehemaligen Ortsmitte von Zell wurden bereits erfolgreich umfangreiche Maßnahmen zur Schaffung eines mischgenutzten und hochfrequentierten Ortskernes geschaffen. Zur Verbesserung der Geschwindigkeitsproblematik könnte hier ein Belagswechsel im Bereich der Fahrbahn beitragen, der die gesamte Straßenkreuzung als überfahrbaren Platz definiert, auf der motorisierte Verkehrsteilnehmer untergeordnet sind.

### **Fessenbach: Neugestaltung Ortseingang**

Der Ortseingang Fessenbach an der Kreuzung Fessenbacher Straße/Fessenbacher Weg ist aktuell geprägt durch eine Grünfläche, zwei gastgewerbliche Betriebe (Hotel und Gaststätte) sowie eine als Parkplatz genutzte Freifläche. Neben einer ganzflächigen Überbebauung der Freifläche zur Betonung des Ortseingangs ist hier – unter Erhaltung von Parkmöglichkeiten im Zusammenhang mit den gastgewerblichen Betrieben – eine Nutzung des Parkplatzes als Ausgangspunkt für Touristen denkbar. Neben Parkmöglichkeiten könnten sie hier Informationstafeln für den nahegelegenen Schwarzwald und die dort befindlichen Ausflugsziele erhalten. An einer Mobilitätsstation könnten Anwohner und Touristen dort befindliche Fahrräder und E-Bikes oder Pedelacs für ihre Ausflüge leihen. Eine Ergänzung mit einem Carsharing-Angebot bietet sich an. Eine Aktivierung der Grünfläche als Treffpunkt ist anzustreben.

### **Fessenbach: Neugestaltung Umfeldbereich Kriegerdenkmal**

Der Bereich des Kriegerdenkmals (Ecke Winzerstraße/Im Erb) eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage im Ort in unmittelbarer Nähe zur Winzergenossenschaft und unweit der Ortsverwaltung bzw. der Feuerwehr für eine Umgestaltung als Dorfplatz, der als Ort für Aktivitäten der Dorfgemeinschaft bzw. als Treffpunkt genutzt werden könnte.

### **Ortseingänge**

Gerade im Bereich der Ortseingänge besteht die Möglichkeit, durch gestalterische Maßnahmen den Anwohner und Besucher auf einen eindeutigen Beginn der Siedlung aufmerksam zu machen. Denkbar ist, dass hier auch auf das touristische und Freizeitpotential der Orte hingewiesen wird.

### **Ortschaftsübergreifendes Wegenetz**

Weiterhin sind entlang der Durchgangsstraße zentrale Orte definiert, die in einem weiteren Schritt mit Wegen untereinander verknüpft werden und so in ein ortschaftsübergreifendes Wegenetz eingebunden sind. In diesem Zusammenhang werden bestehende Achsen aufgegriffen und neu hergestellt. Eine dorfgerechte Gestaltung der Ortsdurchfahrt mit sicheren Fuß- und Radwegen sowie Querungen, sollte angestrebt werden. Gerade im Bereich zentraler Orte mit erhöhter Nutzerfrequenz

bietet sich eine Markierung des Straßenraums (z.B. durch Belagswechsel) an, die einen räumlichen Zusammenhang zwischen den einzelnen Bausteinen dieser Orte herstellt und eine ruhigere Fahrweise fördert. Ein Wegenetz besteht ebenfalls in Richtung der bestehenden, kommunalen Ausflugsziele am Rande des Schwarzwaldes (z.B. Barfußpfad).

## **8.2 SONSTIGE MASSNAHMENSCHWERPUNKTE**

### **Rammersweier: Verknüpfung der vorhandenen Funktionen**

Mit Grundschule, Kita, Jugendraum, Minigolfanlage, Sport- und Festhalle sowie einem Spiel- und Bolzplatz bietet der Ort bereits viel Potential als Treffpunkt und Aktivfläche. Positiv hervorzuheben ist, dass schon jetzt einzelne Elemente über die ursprünglich vorgesehene Nutzergruppe hinaus Verwendung finden (z.B. schulunabhängige Feste auf dem Schulhof) bzw. kooperativ fremdgenutzt werden (z.B. Nutzung der Sporthalle durch ortsfremde Vereine). Anzustreben ist eine gute Einbindung in das ortschaftsübergreifende Wegenetz sowie eine verstärkte gemeinsame Nutzung des öffentlichen Raumes durch die ansässigen Akteure. Eine weitere Stärkung des Ortes (z.B. durch einen Ausbau der Öffnungszeiten und Zielgruppe des Jugendraums) ist denkbar.

### **Fessenbach: Stärkung/ Verknüpfung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen**

In engem räumlichen Zusammenhang stehen in Fessenbach die beiden von vielen Anwohnern aufgesuchten Orte „Linde“ und Rathaus. Deren Schnittstelle an der Weinbergstraße bildet den Ortsauftakt und ist mit einem kleinen Platz mit Sitzbank und Brunnen versehen. Neben einer gestalterischen Verknüpfung der Orte könnten sich eine Ergänzung des Angebots im Rathaus oder beispielsweise eine genossenschaftlich geführte Ladeneinheit frequenzbringend stärkend auf die beiden Orte auswirken, die in Ermangelung einer Kirche oder eines Nahversorgungsangebots als informelle Treffpunkte und Kommunikationsorte dienen.

### **Ortschaftsübergreifendes Sportangebot**

Im Bereich des bestehenden Sportplatzes Rammersweier/Zell-Weierbach könnte über die vorhandenen Vereins-Sportanlagen hinaus ein öffentliches, vereinsunabhängiges Sportangebot (z.B. Basketball, Klettern, Beachvolleyball o.ä.) ergänzt werden, das zentral gelegen in ein ortschaftsübergreifendes Wegenetz eingebunden werden kann und von allen drei Ortschaften sowie ggf. von den Anwohnern im nahegelegenen Offenburg-Ost genutzt werden kann. Bei einer Anordnung neuer Sportanlagen ist zu beachten, dass der vorhandene Sandplatz ggf. langfristig trotz der kürzlich abgesagten Kooperation zwischen den beiden Sportvereinen einer unsicheren Zukunft entgegenseht und langfristig einer Wohnbebauung weichen könnte. Hier ist abzuwägen, wie das dann am Ort vorhandene Sportangebot als Standortvorteil und nicht – beispielsweise lärmbedingt – als Nachteil wahrgenommen werden kann.

### **Mobilitätsangebot: Carsharing, Leihräder, E-Bikes/Pedelacs**

Als weitere übergeordnete Maßnahme sind in allen drei Reblandgemeinden Mobilitätsstationen (Carsharing, Leihräder, Pedelacs/E-Bikes) vorgeschlagen, die in Ergänzung zu einem derzeit in Anpassung befindlichen ÖPNV-Konzept für den individuellen Verkehr vorgesehen sind. Sie sind in den Maßnahmenschwerpunkten räumlich genauer definiert. Die Mobilitätsstationen stehen unter dem Vorbehalt der erfolgreichen Evaluation der Stationen in der Kernstadt.

Für alle Fortbewegungsmittel gilt es ein sinnvolles, durchgängiges und sicheres Wegenetz bereitzustellen. Dies bedeutet einerseits die Abhängung von Schleichwegen für Pkw (z.B. über landwirtschaftliche Wege), andererseits aber auch ein durchgängiges Radwegenetz. Zudem soll ein sinnvolles innerörtliches Geschwindigkeitskonzept, das die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer berücksichtigt, entwickelt werden.

## 9 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Mit dem Ortsentwicklungskonzept für die Reblandgemeinden Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach werden die zentralen Leitlinien einer zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung und Ortsbildpflege in einem gemeinsamen informellen Planungsrahmen zusammengefasst. Die Bewertung und Priorisierung einzelner Flächen nach Aktivierungsrelevanz und orts-bildrelevanter Sensibilität schafft einen Orientierungsrahmen in dem eine qualitätsvolle Balance zwischen angemessener Siedlungsentwicklung und Landschafts- und Ortsbildschutz gewährleistet werden kann.

Die Analyse der Flächenpotentiale zeigt dabei, dass im Bestand durchaus zahlreiche geeignete Flächen vorhanden sind. Gezielt sind Aktivierungsstrategien auf die Flächen zu fokussieren, die uneingeschränkt für eine Bebauung geeignet erscheinen. Aktivierungsvoraussetzungen für Flächen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen für eine qualitätvollen innerörtlichen Nachverdichtung herangezogen werden können, sind individuell für Einzelbereiche zu vertiefen. Die Aktivierungspriorisierung dieser Flächen erfolgt vorerst nachrangig.

Das Ortsentwicklungskonzept stellt deutlich heraus, dass neben den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen keine geeigneten Entwicklungsflächen für weitere Baugebiete vorhanden sind. Lediglich einzelne Arrondierungsflächen in allen drei Ortsteile (vgl. Flächensteckbriefe R5, R6/ZW1, F2 und F3) können vorbehaltlich weiterer Prüfungen und erforderlicher Bebauungsplanverfahren perspektivisch zur Abrundung der Siedlungsbereiche herangezogen werden. Im Sinne einer auf die Innenentwicklung und den Schutz der prägenden Landschaftsbereiche ausgerichteten Ortsentwicklungsstrategie werden diese Flächenreserven jedoch nur nachrangig priorisiert.

Die in Teilbereichen äußerst sensiblen Ortsbildbereiche lassen einen deutlichen Steuerungsbedarf der baulichen Entwicklung erkennen. Einem schleichenden Verlust historischer Gebäude und Fassaden durch Abbrüche ist dabei ebenso vorzubeugen wie der Überformung der charakteristischen räumlichen Strukturen und Kubaturen durch unangemessener Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen. Sollen die prägenden Ortsbereiche mit ihrer historische Bausubstanz langfristig gesichert werden, sind Maßnahmen zum Erhalt des Ortsbilds dringend erforderlich und Gestaltungsregelungen auf die relevanten Bereiche zu fokussieren.

Darüber hinaus gehende Maßnahmenvorschläge - insbesondere zur Aufwertung prägender zentraler öffentlicher Räume - ergänzen das Rahmenkonzept für eine langfristig qualitativvolle nachhaltige Entwicklung der Reblandgemeinden der Stadt Offenburg.



