



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

1. Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss

06.07.2015

öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der vorgelegte Entwurf des Ortsentwicklungskonzeptes und das beabsichtigte weitere Vorgehen bis zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Im März 2013 hat der Gemeinderat beschlossen, für die Ortsteile Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach ein gemeinsames Ortsentwicklungskonzept (kurz OEK) aufzustellen. Als informelles Planwerk bildet es die Grundlage für die mittel- und langfristige baulich-räumliche Entwicklung der Ortschaften.

2013/2014 wurde eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Basierend auf der Analyse und den Leitbildern wurde ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das Aussagen zum Umgang mit den Flächenpotentialen, zur Ortsbildentwicklung und zur Gestaltung des öffentlichen Raumes trifft. In einer Maßnahmenkarte sind die Maßnahmenschwerpunkte und die Entwicklungsbereiche mit besonderem Steuerungsbedarf dargestellt.

Darüber hinaus ist das Konzept auch bei zukünftigen, konkreten Planungen, Bauvorhaben und Maßnahmen als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen und als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.
- Ziel 15: Stärkung der Identifikation der Bürger/-innen mit ihrer Stadt und Erhöhung der Attraktivität von Offenburg für Besucher und Gäste

3. Grundlagen und Ziele

Am 18.03.2013 hat der Gemeinderat beschlossen, für die Ortschaften Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach ein gemeinsames Ortsentwicklungskonzept zu erstellen (Drucksache Nr. 002/13). Mit dem Ortsentwicklungskonzept sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge erfasst und zukunftsfähige Entwicklungsperspektiven im Dialog erarbeitet werden. In seinem Ergebnis soll das Ortsentwicklungskonzept als informelle Planung Vorgaben und Empfehlungen zur Flächenentwicklung und Bebauungsdichte sowie Dimension und Gestaltung von Gebäuden, öffentlichen Räumen und Freiräumen geben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Folgende Zielsetzungen stehen im Vordergrund des gemeinsamen Ortsentwicklungskonzeptes für die Reblandgemeinden:

- Städtebauliche Perspektiven für die Reblandgemeinden 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

4. Schnittstellen und Abgrenzungen zum Prozess „Perspektiven der Ortsteile“

Im Mai 2012 wurde der parallel laufende Prozess „Perspektiven der Ortschaften“ gestartet. Der demografische und gesellschaftliche Wandel soll frühzeitig und aktiv gestaltet werden. Hierfür setzt „Perspektiven der Ortschaften“ auf Beratung und Begleitung verschiedenster Projekte und Prozesse in und zwischen den Ortsteilen. Ziel ist es, in den 11 Offenburger Ortsteilen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu schaffen, um die Ortschaften für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen weiterhin lebenswert zu erhalten.

In diesem Zusammenhang haben mehrere Workshops stattgefunden. Inzwischen sind, auch unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, erste Projektansätze entwickelt worden, die gegenwärtig weiter ausgearbeitet und teilweise schon umgesetzt werden. Die Projekte sollen in erster Linie vor Ort gesteuert und begleitet werden und beziehen je nach Bedarf verschiedenste Akteursgruppierungen der Ortschaften mit ein: Ortsvorsteher, Ortschaftsrat, Ortsverwaltung sowie Vereine, Initiativen, Institutionen und interessierte Einzelpersonen aller Altersgruppen. Dabei werden diese insbesondere in der Anfangsphase von Seiten professioneller Kräfte der Kernverwaltung begleitet. Dies dient in allererster Linie dazu, die Selbstorganisation in den Ortsteilen, die wesentlich auf die jeweiligen vor Ort verfügbaren Ressourcen baut, zu stützen und bürgerschaftliches Engagement zu stärken.

Das Ziel, eine tragfähige Zukunftsperspektive zu schaffen, findet sich auch im Ortsentwicklungskonzept Rebland wieder. Auf die Schnittstellen zwischen den beiden Prozessen wird in dem Konzept an einzelnen Stellen hingewiesen.

Insbesondere bei den in Kapitel 8 vorgestellten begleitenden Maßnahmen empfiehlt es sich, die Ergebnisse des Prozesses „Perspektiven der Ortschaften“ abzuwarten, bevor konkrete Maßnahmen gestartet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

5. Bisher durchgeführte Schritte und Ergebnisse der Bestandsanalyse

Die Erarbeitungen des Konzepts erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Büro Pesch Partner aus Stuttgart. Der Planungsprozess, der sich in drei Bearbeitungsphasen gliedert, wurde von Beginn an gemeinsam strukturiert und begleitet.

In der ersten Phase des Planungsprozesses wurden verschiedene Bestandserhebungen und Voruntersuchungen, u.a. auf Grundlage der vorliegenden Planungen sowie eigener Ortsbegehungen durchgeführt. Dabei standen die Auswertung übergeordneter Planungen wie dem Flächennutzungsplan oder dem Landschaftsplan und eine Kartierung von Potenzialflächen und Bereiche mit Gestaltungsbedarf im Mittelpunkt. Außerdem konnte auf eine Studie zur demografischen Entwicklung und eine Wanderungsanalyse zurückgegriffen werden.

Im Juni / Juli 2013 fanden Ortsspaziergänge in allen drei Ortschaften statt, bei denen im direkten Dialog mit den Bürgerinnen und Bürger Stärken und Schwächen der Orte ermittelt und verortet wurden. Die darauf aufbauende Analyse wurde in drei Plänen zu den Themen „Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung“, „Flächenpotenziale“ sowie „Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum“ festgehalten.

In der zweiten Phase wurden aufbauend auf der fachlichen Bestandsanalyse und den Ergebnissen der Rundgänge Leitlinien und Leitziele der Ortsentwicklung konkretisiert und konzeptionelle Handlungsansätze formuliert (Drucksache Nr. 024/14). Nachdem die Bestandsanalyse und die Leitlinien mit den Ortschaftsräten diskutiert und am 26.03.2014 dem Planungsausschuss vorgestellt wurden, fand am 16.05.2014 eine Bürgerwerkstatt statt, bei der die Bürger über den Planungsstand informiert wurden und Anregungen in die zukünftige Gestaltung ihrer Orte einbringen konnten.

Neben einer Sicherung der Grünzäsuren sprachen sich die Teilnehmer für die Erhaltung der Kulturlandschaft und des dörflichen Charakters aus. Neubaumaßnahmen sollen sich in das Ortsbild und die Nachbarbebauung einfügen. Daneben wurde auch der Wunsch nach Begegnungsorten laut, wobei der Schwerpunkt auf einer besseren Vernetzung und Ausnutzung von vorhandenen Orten liegen sollte. Außerdem wurde eine Reihe von Vorschlägen gemacht, wie das Nahversorgungsangebot und die Verkehrsführung bzw. der Straßenraum verbessert werden kann.

Die Ergebnisse der Analyse und die Leitbilddiskussion wurden in einem räumlichen Entwicklungskonzept für die Reblandgemeinden zusammengeführt, das nunmehr als Entwurf vorliegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

6. 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 und ökologischen Potenzials 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 Reblandgemeinden 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. Unabhängig davon sollen die einzelnen Orte ihre Identität bewahren.

7. Konzeptentwurf

Das räumliche Entwicklungskonzept trifft Aussagen zum geeigneten Umgang mit Nachverdichtungspotenzialen und formuliert Empfehlungen zur Steuerung der Ortsbildentwicklung. Der Fokus liegt dabei auf den sensiblen und ortsbildprägenden Siedlungsbereichen, die als besonders schützenswert erachtet werden. Neben den wesentlichen Schwerpunkten der Ortsentwicklung werden auch planerische Aussagen zur Gestaltung der öffentlichen Räume und räumlicher Verknüpfungen zwischen den Reblandgemeinden getroffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

7.1 Flächenpotentiale für die Siedlungs- und Innenentwicklung

In der Bestandsanalyse wurden alle Flächenpotentiale für eine mögliche Siedlungs- und Innenentwicklung erhoben. Hierzu wurden die Baulücken aus dem Baulückenkataster nachrichtlich übernommen und um weitere Nachverdichtungspotentiale ergänzt.

Außerdem wurden alle Flächen und Grundstücke am Ortsrand erhoben, die sich nach erster Einschätzung für eine Arrondierung bzw. Bebauung eignen könnten. Grundsätzlich kommen in diesem Zusammenhang zunächst einmal alle einseitig bebauten Straßen und Wege und alle Bereiche, die über keinen klaren Ortsrand verfügen, als Potentialflächen in Frage.

7.1.1 Flächenbewertung

Im Anschluss wurden die Flächenpotentiale genauer betrachtet und hinsichtlich ihrer Eignung für eine Bebauung vertieft bewertet. Während sich eine vorhandene Erschließung, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen oder die Schließung und Abrundung von Ortsrändern positiv auf die Beurteilung auswirken, sprechen ein hoher Biotopwert, Eingriffe in erhaltenswerte und für die Ortschaften charakteristische Kulturlandschaften wie Rebflächen oder Streuobstwiesen und steile Hanglagen gegen eine Bebauung. In dem Konzept werden die Flächen entsprechend entweder gelb, orange oder grün dargestellt (**siehe Plan Bewertung Flächenpotentiale, verkleinert abgedruckt in Anlage 1**).

Die in dem Plan Bewertung Flächenpotentiale gelb dargestellten Flächen sind vorrangig zu bebauen, wohingegen alle grün dargestellten Flächen auch langfristig nicht für eine Bebauung in Frage kommen werden und als Freiflächen zu erhalten sind. Bei den orange markierten Flächen gibt es einen zusätzlichen Prüf- und Steuerungsbedarf. Die Ergebnisse der Flächenbewertung sind mit den Erhebungen der Innenentwicklungspotentiale, die im Rahmen des gesamtstädtischen Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) durchgeführt wurden, abgeglichen.

A) Flächenpotentiale mit uneingeschränkter Eignung (vorrangige Bebauung)

Die vorhandenen Baulücken aus dem Baulückenkataster sind ebenso wie die meisten Nachverdichtungsbereiche, die bei der Ortsbegehung kartiert wurden, nahezu ausschließlich als Flächen dargestellt, die sich uneingeschränkt für eine Bebauung eignen. Nahezu 95 % der Flächen dürfen nach geltendem Recht bereits heute bebaut werden. Lediglich in einigen wenigen Fällen ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich oder empfehlenswert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

B) Flächen mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf

Zu den weiteren Flächenpotentialen mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf zählen neben einzelnen Baulücken und Nachverdichtungsflächen insbesondere die Arrondierungsflächen an Siedlungsrändern und die Reserveflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Potentialflächen sind in dem Ortsentwicklungskonzept im Plan Bewertung Flächenpotentiale orange dargestellt. Bevor die Flächenpotentiale genutzt werden können, muss regelmäßig ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden. In Ausnahmefällen kann Planungsrecht auch durch eine Abrundungssatzung geschaffen werden.

Zu den Reserveflächen zählen die Neubaugebiete Schleichgässchen II und Schellenberggasse in Rammersweier sowie die kleinen Gebiete Am Sportplatz und An der Schule in Zell-Weierbach, die im Flächennutzungsplan 2009 enthalten sind und bisher noch nicht realisiert wurden. Ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt ist die Fläche an der Turnhalle Riedle, für die momentan ein Bauantrag vorliegt. Für die Gebiete wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP bereits eine Vorprüfung durchgeführt.

Von den untersuchten Flächenpotentialen an den Ortsrändern kommen aufgrund der Topographie, der vorhandenen Freiraumqualitäten (hohe Biotopwertigkeit bzw. Lage im Landschaftsschutzgebiet) oder wegen einer mangelnden Erschließung grundsätzlich nur wenige Flächen für eine Bebauung in Frage. Auch diese wenigen Flächen eignen sich darüber hinaus nur eingeschränkt für eine Bebauung und werden daher nachrangig und vorbehaltlich einer weiteren Prüfung für eine Bebauung empfohlen.

Da die meisten Flächen nach geltendem Recht nicht bebaubar sind, ist vor einer Bebauung ein Planverfahren erforderlich. Eine abschließende Klärung, wie die Flächen bebaut werden sollen, erfolgt daher im Rahmen des jeweiligen Planverfahrens zu einem noch festzulegenden Zeitpunkt.

C) Flächenpotentiale ohne städtebauliche Eignung

Die Untersuchung der Flächenpotentiale hat ergeben, dass sich ein Teil der zunächst erfassten Flächenpotentiale letztlich nicht für eine Bebauung eignen. Alle Flächen die sich aus städtebaulicher oder aus ökologischer Sicht nicht oder nur in geringem Maß für eine Bebauung eignen, sollen auch langfristig nicht einer Bebauung zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für die Flächenpotentiale in Ortsrandlage. Bei Ortsbegehungen wurde deutlich, dass sich mehrere Bereiche in Rammersweier und Zell-Weierbach aufgrund der steilen Hanglage nicht für eine Bebauung eignen. Weitere Flächenpotentiale befinden sich nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Am Lerchenrain, Im Rain und Am Hungerberg). In allen drei Fällen liegen weder ortsspezifische noch überörtliche bzw. gesamtstädtische Gründe vor, die eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung und eine Herausnahme von Teilflächen begründen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

7.1.2 Handlungserfordernis und Steuerungsbedarf

Betrachtet man die Flächenbewertung, so wird deutlich, dass in den Reblandgemeinden ca. 110 Baulücken und Nachverdichtungspotentiale mit uneingeschränkter Eignung vorhanden sind. Diese zahlreichen Flächen sollen vorrangig bebaut werden. Da die jeweiligen Grundstücke und Potentialflächen nach geltendem Recht bebaut werden dürfen, besteht in der Regel die Möglichkeit, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine verträgliche Bebauung sicherzustellen, so dass kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss. Vereinzelt ist eine Bodenordnung erforderlich. Ein Bebauungsplanaufstellungs- oder Bebauungsplanänderungsverfahren mit dem Ziel, andere Bauformen oder höhere Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen, ist dort weder erforderlich noch städtebaulich vertretbar.

Der Handlungsbedarf beschränkt sich daher weitestgehend auf die Flächenaktivierung. Welche Aktivierungsstrategien sich eignen und im Stadtgebiet - konkret in den Reblandgemeinden - künftig verfolgt werden sollen, soll im Rahmen des in Aufstellung befindlichen gesamtstädtischen Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) diskutiert und festgelegt werden.

Im Gegensatz zu den Flächenpotentialen mit uneingeschränkter Eignung handelt es sich bei den Prüfflächen durchweg um Bereiche, die nicht vorrangig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Das bedeutet, dass ein Planverfahren, mit dem Ziel weitere Bauplätze auf den Markt zu bringen, erst dann eingeleitet werden soll, wenn ein Großteil der vorrangig zu bebauenden Flächen bebaut ist. Aufgrund der Anzahl an Flächen, die sich uneingeschränkt für eine Bebauung eignen (110 Potentialflächen für ca. 130 WE), ist es gegenwärtig nicht erforderlich, für einzelne Prüfflächen Bebauungspläne aufzustellen oder ein Änderungsverfahren in die Wege zu leiten. Das gilt mit Blick auf den planerischen Grundsatz zum Vorrang der Innenentwicklung im besonderen Maße für die Flächen und Grundstücke in Randbereichen, die sich gegenwärtig noch im planerischen Außenbereich befinden.

Die Bauflächendarstellungen aus FNP 2009 wurden nachrichtlich übernommen. Bei diesen Flächen besteht ebenfalls zusätzlicher Prüf- und Steuerungsbedarf (u.a. Umfang, Konzept, Bodenordnung). Im Gegensatz zu den Arrondierungsflächen handelt es sich um größere Erweiterungsmaßnahmen bzw. kleine Baugebiete. Bei diesen Entwicklungen werden Ackerflächen und Grünland im Außenbereich zu Bauland umgewandelt.

Aussagen zum Realisierungszeitpunkt werden im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes nicht getroffen, da die Priorisierung von Neubaugebieten auf gesamtstädtischer Ebene im Baulandbericht bzw. im Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept (SIO) erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

7.2 Ortsbildentwicklung

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 charakteristische, räumliche Strukturen überformen, den Verlust historischer Gebäude und Fassaden fördern sowie ortsbildprägende Freiräume zugunsten unangemessener Nachverdichtungen aufgeben. Die Entwicklungen sind nicht nur in den Bereichen zu befürchten, in denen Baugrundstücke brach liegen oder untergenutzt sind, also die Flächen, die eingangs als Flächenpotentiale erhoben wurden, sondern auch in den dicht bebauten historischen Siedlungsbereichen, wo Gebäude abgebrochen und durch zumeist größere Neubauten ersetzt werden.

7.2.1 Ortsbildprägende Siedlungsbereiche und gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis

Ziel des Ortsentwicklungskonzepts für die Reblandgemeinden ist es auch, eine Balance zwischen dem Erhalt der charakteristischen Ortsbilder mit ihren in weiten Teilen intakten historischen Siedlungsstrukturen und typischen Gestaltungsmerkmalen sowie einer angemessenen Offenheit für die Gestaltung von neuen Gebäuden herzustellen. 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, obwohl 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 Zonen mit unterschiedlicher gestalterischer Sensibilität hinsichtlich der Ortsbildentwicklung (**siehe Plan Ortsbildentwicklung, verkleinert abgedruckt in Anlage 2**):

Ortsbildprägende Siedlungsbereiche

Die „ortsbildprägenden Siedlungsbereiche“ umfassen die Teile der jeweiligen Ortschaften, die noch heute stark von ihrem ursprünglichen, städtebaulichen und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

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 historische Gebäude und Ensemble: Schwerpunktbereiche, mit einer besonders hohe Dichte ortsbildprägender oder denkmalgeschützter Gebäude, die als identitätsbildende Ensemble das Ortsbild in besonderer Weise prägen.
- Ortsdurchfahrten: die historisch begründeten Wege- und Straßenräume, die die Ortsteile untereinander verbinden, prägen – für Bürger, Besucher und Touristen gleichermaßen – entscheidend die gemeinsame Identität der Reblandgemeinden und werden daher als gestalterisch sensible Bereiche einbezogen.
- Topografisch exponierte Lage: aufgrund der starken landschaftlichen Modellierung sind zahlreiche weiträumig einsehbare Siedlungsbereiche z.B. entlang der Bergrücken und Tallagen vorhanden, die in besonderem Maße einer sensiblen gestalterischen Berücksichtigung bedürfen.

Diese ortsbildprägenden Siedlungsbereiche sind wichtig für die Identität der Ortschaften und sollen ihren Charakter erhalten.

Gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis

Innerhalb der ortsbildprägenden Siedlungsteile werden jene Ensemble als „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ herausgestellt, die in hohem Maße im Originalzustand erhalten, von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen. Ein schleichender Verlust historischer Gebäude und Fassaden durch Abbrüche und durch gestalterisch unpassende Maßnahmen ist grundsätzlich entgegenzuwirken. In diesen Bereichen soll sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden besonders harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern. Im Einzelfall sind geeignete Steuerungsinstrumente zur langfristigen Erhaltung des Ortsbilds zu prüfen (z.B. Erhaltungssatzung).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Dies sind in den Ortschaften folgende Bereiche:

Rammersweier: Weinstraße / Grenzbächlein, Rathaus

Zell-Weierbach: Ortskern / Rathausgasse, Heizengasse / Obertal, Weierbächle,
Talweg / Talbach, Steingässle / Bühlensteinstraße

Fessenbach: Weinbergstraße / Winzerstraße, Im Vogelsang, Im Albersbach

7.2.2 Gestaltung Wohnumfeld und öffentlicher Raum

Das Erscheinungsbild der Ortschaften wird auch durch die Gestaltung des öffentlichen Raums geprägt. Die Straßen und Platzanlagen befinden sich im Allgemeinen in einem guten Zustand. Nichtsdestotrotz wurden im Rahmen der Bestandsanalyse einzelne Orte identifiziert, die entweder Defizite aufweisen (z.B. Platz vor Abtsberghalle) oder noch Entwicklungspotential bieten (z.B. historische Ortsmitten von Rammersweier und Zell). Dazu zählen der historische Kern von Rammersweier im Bereich des Knoten Durbachers Straße / Weinstraße, der Bereich um das Rathaus Rammersweier, die ehemaligen Ortsmitten von Weierbach und von Zell sowie der Ortseingang von Fessenbach an der Kreuzung Fessenbacher Straße/Fessenbacher Weg. In dem Konzept werden Empfehlungen ausgesprochen, wie diese Orte gestalterisch und funktional aufgewertet könnten (z.B. durch Verengung der Verkehrsräume, einheitliche Beläge oder gezielter Belagwechsel zur Verdeutlichung einer Platzsituation)

Weiterhin sollte eine dorfgerechte Gestaltung der Ortsdurchfahrt mit sicheren Fuß- und Radwegen sowie Querungen 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. Nachdem die Ortsränder definiert wurden, besteht ferner die Möglichkeit, durch gestalterische Maßnahmen im Bereich der Ortseingänge Anwohner und Besucher auf den Beginn der Siedlung aufmerksam zu machen.

7.2.3 Handlungserfordernis und Steuerungsbedarf

Am Erhalt der ortsbildprägenden Bereiche besteht ein hohes öffentliches Interesse, um Identität und Qualität des Wohnstandorts Rebland langfristig zu sichern. Die Stadt verfügt über verschiedene Möglichkeiten und Instrumentarien, wie auf bauliche Eingriffe und Umgestaltungsmaßnahmen Einfluss genommen werden kann. Vergleicht man die Lage vorhandener Bebauungspläne und gestalterisch sensibler und besonders sensibler Bereichen, so fällt auf, dass nur vereinzelt Überschneidungen und damit Steuerungsmöglichkeiten bestehen. Nachvollziehbar wurden Bebauungspläne bedarfsgemäß dort aufgestellt, wo größere Flächenpotenziale zu entwickeln waren. In den historisch bebauten Bereichen, in denen nur Einzelgebäude ergänzt oder ersetzt wurden, sind entsprechend kaum Bebauungspläne vorhanden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Die städtebauliche, ortsbildprägende Bewertung von Ensembles und Gebäuden ermöglicht in diesem Zusammenhang eine fachlich differenzierte Einschätzung, erhöht als informelles Planwerk aber zunächst nicht die Steuerungsintensität. Stadtplanung und Baurechtsbehörde versuchen im Wege der Bauberatung Einfluss auf die städtebauliche und architektonische Gestalt und Einbindung von Bauvorhaben zu nehmen. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg stellt hier eine wichtige Einrichtung zur Qualitätssicherung dar. Drohende negative Veränderungen an Gebäuden und Ensembles sowie der Gebäudeabrisse können von der Stadt Offenburg jedoch im Dissensfall 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 und zu Steuerung der Bautätigkeiten innerhalb der sensiblen Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis eignen sind grundsätzlich folgende Instrumentarien mit unterschiedlicher rechtlicher und gestalterischer Wirkungsintensität, deren Anwendungsnotwendigkeit in Abhängigkeit der individuellen Situation abzuwägen ist.

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Instrument	Rechtscharakter / Wirkung	Ziel	Steuerung
Erhaltungssatzung	Rechtsnorm (rechtsverbindlich)	Erhalt der städtebaulichen Eigenart von Quartieren hinsichtlich Gestaltung und/oder Wohnbevölkerung	Erhalt von Gebäuden, Gestaltung von Neu- und Umbauten
Bebauungsplan (mit integrierter Gestaltungssatzung)	Rechtsnorm (rechtsverbindlich)	Steuerung der städtebaulichen Entwicklung	Vorgaben u.a. zu Art der Nutzung, Lage, Bebauungsdichte und Größe/Höhe (sowie zur Gestaltung) von Bauvorhaben
Abrundungssatzung	Rechtsnorm (rechtsverbindlich)	Definition des Ortsrandes	erweiterte Anwendung des § 34 BauGB (Einfügegebot)
Bauberatung und ortsbildgerechtes Bauen	Empfehlung	Unterstützung für Planer und Förderung Baukultur	Gestaltung von Neu- und Umbauten
Gestaltungsbeirat	Empfehlung	Förderung Baukultur	Gestaltung von Neu- und Umbauten
Denkmalschutz	Rechtsnorm (rechtsverbindlich)	Pflege von Kulturdenkmälern, Erhalt der Bausubstanz	Erhalt von Gebäuden, Gestaltung von Neu- und Umbauten

Je nach Bereich liegt der Fokus auf der Sicherung des historischen Ortsbildes, der Steuerung der Nachverdichtung oder der Abrundung von Ortsrändern.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufwendungen und der zu erzielenden Wirkung in einem kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont fokussieren sich die Handlungsempfehlungen auf folgende Schwerpunktbereiche:

Gestalterisch sensible Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis mit dem Schwerpunkt Sicherung des historischen Ortsbilds

1. Ortskern / Rathausgasse und Obertal / Heizengasse in Zell-Weierbach,
2. Weinbergstraße / Winzerstraße in Fessenbach sowie
3. Weinstraße / Grenzbächlein in Rammersweier

In diesen Bereichen muss es darum gehen, das Ortsbild mit seiner historischen Bausubstanz zu erhalten und zu verbessern, ortstypisches Bauen zu ermöglichen und dies durch Gestaltungsregelungen und -hilfen zu fördern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Gestalterisch sensible Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis mit dem Schwerpunkt Steuerung der Nachverdichtung

4. Talweg/Talbach und Riedle/Bühlensteinstraße in Zell-Weierbach

Der Schwerpunktraum unterliegt aufgrund seiner heterogenen Prägung in einem durch die Topographie exponierten Talraum einem besonderen Steuerungsbedarf. Gleichzeitig handelt es sich in Teilen um gestalterisch sensible Bereiche. Daher sollte auch in diesen Schwerpunkträumen das Ziel verfolgt werden, das gewachsene Ortsbild mit seiner historischen Bausubstanz zu erhalten und zu verbessern, ortstypisches Bauen zu ermöglichen und dies durch Gestaltungsregelungen und -hilfen zu fördern

Gestalterisch sensible Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis mit dem Schwerpunkt Ortsrandarrondierung

5. Weierbächle / Inselstraße in Zell-Weierbach und Rammersweier
6. Im Vogelsang in Fessenbach

Die Bereiche bedürfen aufgrund der vielfach unklaren Übergangsbereiche Siedlung – Landschaft zur Sicherung des Ortsbilds einer klaren Definition, um ungeeigneten Entwicklungen frühzeitig entgegenwirken zu können. Bei den Schwerpunkträumen handelt es sich in Teilen um gestalterisch sensible Bereiche. Daher sollte auch in diesen Schwerpunkträumen das Ziel verfolgt werden, das Ortsbild mit seiner historischen Bausubstanz zu erhalten und zu verbessern, ortstypisches Bauen zu ermöglichen und dies durch Gestaltungsregelungen und -hilfen zu fördern.

Für diese Entwicklungsbereiche mit besonderem Steuerungsbedarf wird empfohlen, zu prüfen, welche Planverfahren (siehe S. 10) geeignet sind, die jeweiligen Gestaltungs- bzw. Entwicklungsziele zu erreichen. **(siehe Plan Handlungsbedarf und Steuerungserfordernisse, verkleinert abgedruckt in Anlage 3)**

Aber auch bei Neu- oder Umbauten an anderer Stelle innerhalb der ortsbildprägenden Siedlungsbereiche ist darauf zu achten, dass sich die Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern. Im Einzelfall kann es erforderlich sein, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um eine Fehlentwicklung entgegenzuwirken.

In den sonstigen Siedlungsbereichen, die als weniger sensibel eingestuft wurden und die in einer späteren Phase der Siedlungsentwicklung entstanden sind, erfolgt die Bebauung entsprechend den vorhandenen Bebauungsplanvorgaben oder nach §34 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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

diesen Bereichen Wert zu legen, was im Wege der Bauberatung erfolgt. Ein Planungserfordernis (Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen mit dem Ziel das Ortsbild zu Erhalten) besteht hier in der Regel nicht.

Ein räumlich-inhaltlich verbindender Schwerpunktraum der Reblandgemeinden ist die zentrale Ortsverbindungsstraße Weinstraße / Ringstraße / Weinbergstraße (K5326). Sie prägt in besonderer Weise die Wahrnehmung und Attraktivität der Ortschaften. Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen entlang dieser verbindenden Achse sind zu empfehlen. An Stelle einer Verkehrsdurchgangsstraße ist zu empfehlen, dass mittel- bis langfristig ein öffentlicher Raum mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität (z.B. straßenbegleitende Begrünung, Lichtkonzeption, punktuelle Verkehrsberuhigung) entsteht. Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen sind insbesondere im Bereich um das Rathaus Rammersweier und im Bereich um die Abtsberghalle sinnvoll. In dem Konzept werden hierzu konkrete Vorschläge gemacht. Für die Gestaltung der Ortseinfahrten und die Umgestaltung von Straßen sind aktuell keine Haushaltsmittel vorhanden. Im Zuge von ggf. anstehenden Sanierungsmaßnahmen können kleinere Anpassungen jedoch außerhalb von Haushaltsanmeldungen umgesetzt werden.

8. Begleitende Maßnahmen

Einige konzeptionelle Umsetzungsziele bzw. Handlungsansätze finden keinen Eingang in das räumliche Konzept, da sie nicht eindeutig verortet werden können bzw. keine räumliche Wirkung haben. Dies betrifft v.a. Umsetzungsziele und Handlungsansätze des Leitziels „Lebendige Dorfgemeinschaft“. Nichtsdestotrotz spielen sie eine wichtige Rolle in der zukünftigen Siedlungsentwicklung und sollten ggf. Eingang in andere Konzepte finden. Überschneidungen mit dem parallel laufenden Prozess „Perspektiven der Ortschaften“ sind vorhanden.

Vorhandene Infrastruktur besser verknüpfen

Auf Grundlage der durchgeführten Analyse wird u.a. vorgeschlagen, die vorhandenen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Rammersweier und Fessenbach besser zu verknüpfen. Mit Grundschule, Kita, Jugendraum, Minigolfanlage, Sport- und Festhalle sowie einem Spiel- und Bolzplatz bietet Rammersweier bereits viel Potenzial als Treffpunkt und Aktivfläche. Anzustreben ist 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.

In engem räumlichen Zusammenhang stehen in Fessenbach die beiden von vielen Anwohnern aufgesuchten Orte „Linde“ und Rathaus. 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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Nahversorgungsangebots als informelle Treffpunkte und Kommunikationsorte dienen.

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.

Mobilität und Verkehr

Als weitere übergeordnete Maßnahme sind in allen drei Reblandgemeinden Mobilitätsstationen (Carsharing, Leihräder, Pedelecs/E-Bikes) vorgeschlagen, die in Ergänzung zu einem derzeit in Anpassung befindlichen ÖPNV-Konzept für den individuellen Verkehr vorgesehen sind. 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. Zudem könnte ein sinnvolles innerörtliches Geschwindigkeitskonzept, das die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer berücksichtigt, entwickelt werden.

Das Ortsentwicklungskonzept möchte hier nur als Ideengeber wirken. Ob die vorgeschlagenen Maßnahmen letztlich geeignet und umsetzbar sind, ist in großem Maße abhängig von den einzelnen Akteuren vor Ort. 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). Den Themen und Fragestellungen und den damit verbundenen Herausforderungen widmet sich der parallel laufende Prozess „Perspektiven der Ortschaften“, der von der Stadt moderiert und begleitet wird.

9. Bisher durchgeführte Schritte

18.03.2013	Beschluss zur Aufstellung des Ortsentwicklungskonzepts durch den Gemeinderat.
14.06. – 03.07.2013	Ortsteilrundgänge in Zell-Weierbach, Rammersweier und Fessenbach
19.09.2013	Gemeinsamer Ortschaftsrat zur Bestandsaufnahme
20.03.2014	Gemeinsamer Ortschaftsrat zur Bestandsanalyse
26.03.2014	Vorstellung der Bestandsanalyse im Planungsausschuss
16.05.2014	Bürgerwerkstatt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.03.2015

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Konzeptentwurf

10. Vorberatung in den Ortschaftsräten

Über die Ergebnisse der Beratungen in den jeweiligen Ortschaftsräten wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

11. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt folgendes weitere Vorgehen:

3./4. Quartal 2015	Bürgerinformation und -beteiligung
3./4. Quartal 2015	Offenlage
4. Quartal 2015	Erneute Beratung in den Ortschaftsräten
1. Quartal 2016	Beschluss des Konzepts durch den Gemeinderat

Das Konzept soll am Ende des Prozesses als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Die Inhalte sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Anlage:

- 1a Bewertung Flächenpotentiale Rammersweier (verkleinert)
- 1b Bewertung Flächenpotentiale Zell-Weierbach (verkleinert)
- 1c Bewertung Flächenpotentiale Fessenbach (verkleinert)
- 1d Bewertung Flächenpotentiale Legende
- 2a Ortsbildentwicklung Rammersweier (verkleinert)
- 2b Ortsbildentwicklung Zell-Weierbach (verkleinert)
- 2c Ortsbildentwicklung Fessenbach (verkleinert)
- 2d Ortsbildentwicklung Legende (verkleinert)
- 3a Handlungsbedarf und Steuerungserfordernis (verkleinert)
- 3b Handlungsbedarf und Steuerungserfordernis Legende

Die Fraktionen erhalten den Erläuterungstext mit den Karten im Originalformat.