

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Eder

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

- 
1. **Betreff:** Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse
- 

2. <b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.03.2014	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der vorgelegte Bericht zur Bestandsanalyse wird zur Kenntnis genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategisches Ziel

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- 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.“

### 2. Grundlage 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.

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

Die Erarbeitung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Büro Pesch und Partner aus Stuttgart.

### 3. Bestandserhebung

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden durch das beauftragte Planungsbüro die umfangreichen Informationen ausgewertet, die für das Stadtgebiet und speziell für

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

die Reblandgemeinden bereits vorliegen. Erstmals konnte auch auf das neu erstellte Baulückenkataster zurückgegriffen werden. Änderungen, die sich in jüngster Zeit abgespielt haben, wurden in die Bestandskarten übernommen. In den Plänen wurden neben den Baulücken auch alle städtischen Grundstücke und alle in der Liste des Regierungspräsidiums Freiburg aufgeführten Denkmäler dargestellt. Mit Hilfe von Luftbildern, Stadtplänen und im Rahmen von Ortsbegehungen wurden die einzelnen Nutzungen detailliert für den Siedlungsbereich und die angrenzenden Freiräume aufgenommen. Aufgrund der Größe des Plangebiets wurden für die drei Ortschaften getrennt Bestands- und Analysekarten erstellt, die am Ende wieder zusammengeführt wurden.

Neben dem vorhandenen Bestand sind auch die vorliegenden Planungen und die rechtlichen Entwicklungsvorgaben für die weitere Arbeit von Bedeutung. Für ungefähr die Hälfte des Siedlungsbereichs liegen Bebauungspläne vor. Die angrenzenden Freiflächen sind teilweise als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Bei der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes müssen auch die übergeordneten Planungen beachtet werden. Die wesentlichen planerischen Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und dem Regionalplan wurden in einer Karte dargestellt und im Textteil erläutert.

## 4. Beteiligung der Öffentlichkeit

2013 fanden in den 3 Ortschaften Ortsrundgänge mit den Ortsvorstehern, Vertretern aus den Ortschaftsräten und interessierten Bürgern statt. Ziel der Veranstaltung war es, Problemlagen und Handlungsansätze vor Ort zu erörtern und den Bürgerinnen und Bürgern frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich als Ortsteilexperten mit Anregungen und neuen Ideen bei der Entwicklung des Konzepts einzubringen.

An den zwei- bis dreistündigen Rundgängen haben jeweils ca. 20 bis 25 Bürger teilgenommen. Bei den Rundgängen wurden die Stärken und Schwächen beleuchtet, die Entwicklungen der letzten Jahre reflektiert und Wünsche für die Zukunft geäußert.

### Ortsspaziergang Zell-Weierbach am 14. Juni 2013

Mit dem Platz an der Abtsberghalle stand einer der zentralen Plätze des Ortsteils im Mittelpunkt des Rundgangs. Außerdem waren die Versorgung vor Ort und die Vereinsstruktur Gesprächsthema während des Rundgangs. Bemängelt wurden das schnelle Fahren auf den Hauptstraßen im Ortskern und an der Weingartenstraße sowie die Beeinträchtigung von Fußgängern und Radfahrern. Einigkeit herrschte bei den Teilnehmern, dass der Platzbereich an der Abtsberghalle eine Aufwertung benötigt. Zum Thema Gestaltungsvorschriften im Allgemeinen und zur Festlegung von Dachformen im Einzelnen gab es ein uneinheitliches Meinungsbild.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

## Ortsspaziergang Rammersweier am 21. Juni 2013

Bei der Ortsbegehung in Rammersweier standen die örtlichen Treffpunkte, speziell die Dorfplätze im Mittelpunkt. Während sich die Teilnehmer im Bereich des Rathauses einen Platz und vor allem eine gestalterische Aufwertung wünschten, wurde die nächtliche Nutzung des Schulhofbereichs kritisch gesehen. Aber auch die Qualitäten weiterer Platzbereiche wie beispielsweise der Kreuzungsbereich Durbacher Straße/Weinstraße, Eisenbahnstraße/Wolfsgasse sowie die Anlage vor dem Gasthof Blume wurden genauer beleuchtet.

## Ortsspaziergang Fessenbach am 3. Juli 2013

In Fessenbach gab es im Gegensatz zu Zell-Weierbach bei den Teilnehmern eine einheitliche Meinung zum Thema Gestaltung und Dachformen. Regelungen zugunsten eines einheitlichen Ortsbildes einschließlich der Vorgabe von Satteldächern werden ausdrücklich begrüßt. Bei der Definition eines Zentrums waren sich die Teilnehmer hingegen uneins, wobei deutlich wurde, dass sich die Ortsmitte über einen relativ großen Bereich vom Parkplatz an der „Traube“ bis hin zur „Linde“ erstreckt. Die Schaffung eines zentralen Ortes bzw. eines Ortsmittelpunktes sahen die Teilnehmer nicht als wünschenswert an. Eine Vielzahl an kleinen Festen auf Straßen, Plätzen oder Privatgrundstücken findet über den ganzen Ortsteil verteilt statt. Wie auch in den anderen Ortschaften wurde die fehlende Nahversorgung bemängelt. Außerdem wurde von Seiten der Teilnehmer der Wunsch nach einem innerörtlichen Bolzplatz bekräftigt.

## Weitere Anregungen aus der Bürgerschaft

Bei der Stadtverwaltung sind seit der Einleitung des Verfahrens und teilweise auch schon im Vorfeld Anregungen aus der Bürgerschaft zur künftigen Entwicklung von Flächen eingegangen, die im weiteren Verfahren geprüft werden. Die Eingaben kommen von Grundstückseigentümern, die Interesse an einer Bebauung oder Nachverdichtung ihrer Grundstücke haben, die nach aktuellem bau- und planungsrechtlichen Stand nicht möglich sind.

Sämtliche Anregungen der Bürger werden dokumentiert und fließen in die Bestandsanalyse ein. Eine Gewichtung und Abwägung der zum Teil gegensätzlichen Vorstellungen, Interessen und Wünsche der Bürger und der beteiligten Akteure findet im Rahmen der Konzeptentwicklung statt.

## **5. Ergebnisse der Bestandsanalyse**

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden durch das beauftragte Planungsbüro die Stärken, Schwächen und Potentiale der Reblandgemeinden bestimmt. Die Ergebnisse wurden getrennt nach Ortsteilen in Karten mit folgenden thematischen Schwerpunkten dargestellt:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

- Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum (siehe Anlage 1a – 1d)
- Flächenpotentiale (siehe Anlage 2a – 2d)
- Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung (siehe Anlage 3a – 3d)

Ein weiteres Kapitel befasst sich mit der sozialen Infrastruktur und dem gemeinschaftlichen Zusammenleben vor Ort.

Die Arbeitsergebnisse des Planungsbüros werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

## 5.1 Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum

Den Reblandgemeinden 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 aufeinander trifft, sondern haben im besten Fall mehrere dezentral gelegene Orte für die Dorfgemeinschaft.

Alle drei Reblandgemeinden sind durch ihre Nähe zur Offenburger Kernstadt bei gleichzeitiger landschaftlicher Lage und Nähe zum Schwarzwald sehr beliebte Wohnlagen. Geprägt sind die Wohnstandorte der Reblandgemeinden heute überwiegend durch Einfamilienhäuser, einige Doppelhäuser und wenige Geschosswohnungsbauten sowie einem nur sehr geringen Anteil an ausgewiesenen Gewerbeflächen. Entlang der Hauptstraßen sind vereinzelt einige Nahversorgungs- und andere Handelsbetriebe angesiedelt. Alle drei Teilorte haben eine Winzergenossenschaft. In den mischgenutzten Bereichen finden sich teilweise wohnverträgliche und überwiegend freiberufliche Dienstleister wie Rechtsanwälte oder Grafiker.

Offensichtlicher Sanierungsbedarf und städtebauliche Missstände sind nach den Ortsbegehungen 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

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 Kirchenstandort vorhanden – traditionell ein Ort, der innerhalb der Ortschaften zentrale Funktionen übernimmt. Auffällige Leerstände, vor allem bedingt durch das Wegbrechen von Nahversorgungseinrichtungen in den letzten Jahren, sind in allen Reblandgemeinden vorhanden.

Die Reblandgemeinden sind über die Kreisstraße miteinander verbunden. Die Aneinanderreihung der Ortsdurchfahrten führt zu Durchfahrtsverkehr im Ortsinneren. Dadurch werden verschiedene Verkehrskonflikte erzeugt (Geschwindigkeit, Lärm, fehlende Querungsmöglichkeiten). Durch den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) sind die Reblandgemeinden an die Kernstadt und die Nachbarorte angeschlossen.

Zugleich gibt aber es keine Buslinie, die alle Reblandgemeinden 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. Der nahe Schwarzwald, seine Freizeitmöglichkeiten und die Lage an der Badischen Weinstraße machen die Reblandgemeinden 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.

## 5.2 Flächenpotentiale

Die Attraktivität der Wohnlagen und die anhaltende Wohnraumnachfrage haben die Reblandgemeinden 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. 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 Flächenpotenziale als Voraussetzung für die Ausdehnung der Suchräume auf den Außenbereich. Innerörtliche Potenzialflächen sind in allen drei Orten vorhanden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

Dabei werden drei Typen von Flächenpotenzialen unterschieden:

## Innerörtliche Flächenpotenziale:

- Die lange Zeit noch üblichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbe führen bis heute in einzelnen Teilbereichen zu vergleichsweise großen Grundstücksgrößen, die grundsätzlich Potenzial für innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahmen bieten können. So ist z.B. in diesen Bereichen eine Hinterliegerbebauung denkbar. Neue Grundstücke können durch Verkleinerung und/oder Zusammenschluss vorhandener Grundstücke (z.B. ungeordnete Innenbereiche) geschaffen werden. Das Nachverdichtungspotenzial dieser Flächen gilt es im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des erforderlichen Erschließungsaufwands und einer angemessenen Bebauungsdichte sorgfältig zu bewerten.
- Die Stadt Offenburg führt seit Beginn des Jahres 2013 ein Baulückenkataster mit dem Ziel, potenzielle Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zu mobilisieren. In der Analyse für das gemeinsame Ortsentwicklungskonzept wurden die Flächenpotenziale des Baulückenkatasters nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wurden nach Ortsbegehung weitere mögliche Nachverdichtungsbereiche kartiert, um diese in den weiteren Bearbeitungsphasen auf grundsätzliche Eignung (u.a. Erschließung, Dichte, Landschaft und Freiraum) zu prüfen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist meist durch die Eigentumsverhältnisse erschwert, da kaum eine der Flächen in städtischem Eigentum ist.
- Größere Umstrukturierungsflächen, in denen zusätzliche Flächenpotenziale durch Revitalisierung oder Abbruch generiert werden können, sind in den Reblandortschaften 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 Nebengebäude 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 Reblandgemeinden untereinander bzw. zwischen dem Rebland und der Kernstadt fließend und die Grenzen nicht immer ablesbar. Um einer weiteren Zersiedelung vorzubeugen, ist eine klare planerische Positionierung für diese sensiblen Bereiche erforderlich.
- In der Analyse als unklare Siedlungsråder hervorgehoben wurden jene Ortsrandbereiche, deren Zuordnung zum Siedlungs- bzw. Landschaftsraum nicht eindeutig geklärt erscheint, und zu denen eine Positionsbestimmung im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzepts erfolgen soll. Dies betrifft auch jene voll erschlossenen Straßenzüge am Ortsrand, die bisher nur einseitig bebaut sind und deren zweite Straßenseite sich aus Gründen der Erschließungseffizienz für eine Ergän-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

zung der Bebauung grundsätzlich eignen könnte. Da dies z.T. im Widerspruch zum Erhalt schützenswerter Landschaftsräume steht, muss hier in Abhängigkeit von den individuellen Konsequenzen in der weiteren Bearbeitung eine Abwägung im Einzelfall erfolgen.

## Flächenpotenziale aus der Vorbereitenden Bauleitplanung:

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

Vor dem Hintergrund der besonderen landschaftlichen Prägung und zur Wahrung des wertvollen Landschaftsbilds kommen einige Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung nicht in Frage. Hierzu zählen insbesondere die Grünzäsuren und die Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Zusätzlich aufgenommen wurden nach den Ortsbegehungen im Mai 2013 Rebflächen sowie erhaltenswerte Grünflächen, in deren Richtung eine weitere Siedlungsentwicklung ebenfalls ausgeschlossen werden sollte.

Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers sind die erhaltenswerte Grünflächen als wertvolle Wohnumfeldqualität zu sichern. Davon abweichend muss in der weiteren Bearbeitung im Einzelfall geprüft werden, ob möglicherweise über einen sinnvollen Flächentausch in diesen Bereichen Potenziale erschlossen werden können.

## **5.3 Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung**

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 mit einer Konzentration an denkmalgeschützten sowie ortsbildprägenden Gebäuden und Gebäuden 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 Reblandgemeinden. Anhand der z.T. noch vorhandenen Gehöftstrukturen wird die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung deutlich.

Trotz zahlreicher neuerer Bauten prägt eine kleinteilige Bebauungsstruktur die Orte, die so deren Dorfcharakter weiterhin bewahrt. Nur stellenweise sind nutzungsabhängig großflächige Baustrukturen (z.B. Winzergenossenschaften, Schulen, Veranstaltungshallen) vorhanden. Innerhalb der vergleichsweise homogenen Ortsbilder sind vereinzelt in ihrer Gestaltung und Kubatur eher ortsuntypische Gebäude (u.a. Dachform, Maßstab) vorhanden.

Insbesondere an sensiblen Standorten wie topografisch exponierten Lagen und entlang der zentralen Ortsdurchfahrten sind die abweichenden Bauformen besonders

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

auffällig. Neben einzelnen individuellen Gestaltungshaltungen sind diese Abweichungen vor allem dem vergleichsweise hohen Verdichtungsdruck in innerörtlichen Lagen geschuldet. Dieser hat in jüngster Zeit in Teilen dazu beigetragen, dass die traditionell kleinteiligen Bebauungsstrukturen aufgebrochen wurden und vermehrt Geschosswohnungsbau umgesetzt wurde.

## 5.4 Soziale Infrastrukturen und Dorfgemeinschaft

Gerade in ländlich geprägten Ortsteilen und Dörfern ist der soziale Zusammenhalt besonders bedeutsam. Das Leben ist geprägt von Nachbarschaften und gegenseitiger Unterstützung. Eine lebendige Gemeinschaft sowie reiche Vereinsstrukturen bereichern das Leben in allen drei Ortschaften. Diese Gemeinschaft ist gegenwärtig durch rückläufige Geburtenzahlen und durch das Älterwerden der Bevölkerung großen Veränderungen unterworfen. Neben der demografischen Veränderung vollzieht sich in der Gesellschaft ein Wertewandel, der unter anderem eine schrittweise Abkehr von traditionellen Strukturen mit sich bringt. Die beschriebenen Entwicklungen vollziehen sich in der gesamten bundesrepublikanischen Gesellschaft und werden auch die Stadt Offenburg betreffen. Zu erwarten ist, dass sich diese Veränderungstendenzen stärker auf die ländlicher strukturierten Ortsteile als auf die Stadtteile auswirken werden (siehe hierzu auch Vorlage 129/13).

Orte mit zentralörtlicher Funktion als informelle Treffpunkte sind in allen Ortsteilen in unterschiedlicher Anzahl und Qualität vorhanden. Vereine und Sportplätze übernehmen eine soziale Funktion, die nicht verloren gehen darf. Die Schul- und Betreuungssituation in den Reblandgemeinden ist gut. Kindertageseinrichtungen und Grundschulen existieren in allen Ortsteilen, für weiterführende Schulen ist teilweise eine Fahrt in benachbarte Orte oder Ortsteile notwendig. Die Reblandgemeinden arbeiten in einigen Bereichen bereits gut und eng zusammen (z.B. Schulverbünde).

## 6. Leitziele

Individuelle und unverwechselbare Leitbilder bilden die Grundlage für die Entwicklungsperspektiven der Ortsteile. Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden folgende gemeinsame Leitziele vorgeschlagen:

1. Landschaftsqualität Rebland
2. Wohnstandort Rebland
3. Prägnante Ortsidentität
4. Lebendige Dorfgemeinschaft

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

Diese Leitziele sind dabei ortsteilübergreifend zu betrachten, verbinden die Reblandgemeinden und erfordern ein gemeinsames Handeln. Aus den Leitzielen lassen sich folgende konzeptionelle Umsetzungsziele bzw. Handlungsansätze formulieren:

## **Landschaftsqualität Rebland:**

Schutz der Landschaftsräume - Tourismuspotenzial Rebland

Die Reblandgemeinden besitzen eine einzigartige landschaftliche Situation, die den Maßstab für jedes weitere Wachstum bildet. Die Lagegunst der Reblandgemeinden sollte als Alleinstellungsmerkmal unbedingt bewahrt und gestärkt werden. Der Erhalt und die 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.

Das durch Schwarzwald und Wein gegebene touristische und Naherholungspotenzial des Reblands kann durch eine gemeinsame Konzeption und gemeinsames Marketing weiter ausgebaut werden. Insbesondere das touristische Potenzial des Weins in Verbindung mit Gastronomie und Beherbergung bietet Chancen für lokale Betriebe.

## **Wohnstandort Rebland:**

Behutsame Flächenentwicklung - Bedarfsgerechte Wohnformen – Angemessene Gestaltungsvorgaben

Alle drei Reblandgemeinden sind durch ihre Nähe zur Offenburger Kernstadt und zu Arbeitsplätzen bei gleichzeitiger landschaftlicher Lage und Nähe zum Schwarzwald beliebte Wohnlagen. Flächenpotenziale für bauliche Entwicklungen bestehen vor allem durch vorhandene Baulücken, die im Ortsentwicklungskonzept im Einzelnen dargestellt wurden. Aktivierungsstrategien sind individuell für einzelne Potenzialflächen zu entwickeln.

Die Innenentwicklung sollte Vorrang vor Baulandausweisungen an den Ortsrändern haben. Entwicklungen im Außenbereich, die über die Baulandreserven im FNP hinausgehen, sollten daher nicht angestrebt werden. Im Einzelfall können jedoch weitere Bauplätze bei einer Arrondierung der Ortsränder entstehen. Um das Altern in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, ist es ein Ziel, auch Möglichkeiten für altersgerechte Wohnanlagen und Mehrgenerationenwohnen zu schaffen.

Neben angemessenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Freizeitangebot und Sport-/Spielplätze sind allerdings auch preiswerte und flexible Wohnraumangebote erforderlich, um die Attraktivität der Ortslagen für junge Familien zu wahren.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

## **Prägnante Ortsidentität:**

Historisches Ortsbild bewahren - Durchgängige Wegenetze bilden

Der sensible Umgang mit der historischen Gebäudesubstanz ist ein wichtiges Anliegen zum Erhalt identitätsstiftender Ortsbilder. Innerhalb historischer Siedlungskerne, ortsbildprägender Bereiche entlang der Ortsdurchfahrten und topografisch exponierter Lagen sollten ortsbilduntypische Bauten durch vereinbarte Gestaltungsvorgaben vermieden werden. Eine entsprechende Zonierung schützenswerter Siedlungsbereiche soll im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts erarbeitet werden.

In den schützenswerten Siedlungsbereichen sollten z.B. Vorgaben zur Dachform und zum Maß der baulichen Nutzung formuliert werden. In gestalterisch weniger sensiblen Bereichen sollten entsprechend flexiblere Gestaltungsvorgaben für Um- und Neubauten vorgesehen werden. Insbesondere hier können mit Blick auf die eher ortsuntypischen Typologien andere Maßstäblichkeiten z.B. als altersgerechte Wohnangebote verwirklicht werden.

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

## **Lebendige Dorfgemeinschaft:**

Zentrale Orte stärken – Nahversorgungssicherung - Ortsdurchfahrten gestalten - Ortsteil-Mobilität – Kooperationen - Nachbarschaftsnetzwerke

Orte mit zentralörtlicher Funktion sind als informelle Treffpunkte gezielt räumlich und funktional weiterzuentwickeln und gestalterisch aufzuwerten. Bei einer sich im Wandel befindlichen Einzelhandelsstruktur könnten zur Sicherung der Nahversorgung vor Ort gemeinsame ortsübergreifende Konzepte entwickelt werden. Hierfür kommen z.B. mobile Konzepte der Nahversorgung und genossenschaftliche Organisationen in Frage.

Eine stellenweise Umgestaltung der Ortsdurchfahrten kann den Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern entgegenwirken. Vor allem in Bereichen mit zentralörtlicher Bedeutung und wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen 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 ganz durchgängig und ist daher sinnvoll zu ergänzen. Zur Verbesserung des Mobilitätsangebotes könnte eine Umstrukturierung des ÖPNV-Angebots erfolgen. Mittel- bis langfristig könnten zusätzlich Mobilitätsstationen an zentralen Stellen in den Ortsteilen den bestehenden öffentlichen Nahverkehr durch individuelle Mobilitätsangebote ergänzen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

---

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

---

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 sowie ein gemeinsamer Bauhof für die Reblandgemeinden. Weiterhin vorstellbar sind Vereinsk Kooperationen.

Es ist 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 könnte eine Kooperation mittel- bis langfristig auch für andere Vereine eine Möglichkeit darstellen.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die Zusammensetzung der Bevölkerung in den Ortsteilen könnte ein System zur Nachbarschaftshilfe aufgebaut werden. Die Themenschwerpunkte werden im Einzelnen im Rahmen des Prozesses „Perspektiven der Ortschaften“ behandelt. In einem städtebaulich orientierten Ortsentwicklungskonzept können nur begleitend Ideen erfasst und entwickelt werden. Hauptakteur für die Umsetzung sind hier die verschiedenen Vereine und Gruppen vor Ort.

## 6. Weiteres Vorgehen

Die dargestellten Ziele und Handlungsansätze werden im weiteren Dialogprozess erörtert bzw. verfeinert und bilden die Grundlage für die Entwicklung des räumlichen Strukturkonzeptes für die Reblandgemeinden. Im Anschluss an die Beratungen im Planungsausschuss ist am 16. Mai eine Bürgerwerkstatt vorgesehen, bei der die Bestandsanalyse im Detail vorgestellt und diskutiert wird. Das Konzept soll im zweiten Halbjahr 2014 in den Ortschaftsräten und im Planungsausschuss präsentiert und im Anschluss in einer zweiten Bürgerwerkstatt mit den Bürgern erörtert werden. Neben Zielen zur städtebaulichen Entwicklung sollen Maßnahmen vorgeschlagen, detailliert beschrieben und mit Empfehlungen zur Priorität versehen werden.

Im Anschluss soll das überarbeitete Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Die Inhalte sind dann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

---

Betreff: Ortsentwicklungskonzept Rebland - Bestandsanalyse

---

## Anlagen:

- 1 a Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum – Rammersweier
- 1 b Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum – Zell-Weierbach
- 1 c Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum – Fessenbach
- 1 d Legende: Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum
- 2 a Flächenpotentiale – Rammersweier
- 2 b Flächenpotentiale – Zell-Weierbach
- 2 c Flächenpotentiale – Fessenbach
- 2 d Legende: Flächenpotentiale
- 3 a Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung – Rammersweier
- 3 b Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung - Zell-Weierbach
- 3 c Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung – Fessenbach
- 3 d Legende: Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung

Die Fraktionen erhalten die Pläne im Originalformat sowie den erläuternden Text.