



OFFENBURG UNSERE STADT

15 BAUSTEINE ZUR
STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT ZUNSWEIER



Impressum

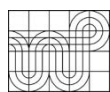
Herausgeber:

Stadt Offenburg
Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg

Stadt Offenburg

Ortsentwicklungskonzept Zunsweier

09.07.2024



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

Inhalt		
1.	Anlass und Ziel	5
1.1	Anlass	5
1.2	Ziel: Perspektive der Ortsentwicklung	5
1.3	Vorgehensweise	5
2.	Bestandsuntersuchung	6
2.1	Lage im Raum	6
2.1.1	Lage und Anbindung	6
2.1.2	Landschaftsraum	7
2.1.3	Stadtstruktur Offenburg	7
2.1.4	Der Ort Zunsweier	8
2.2	Historische Entwicklung	8
2.2.1	Historische Entwicklung Zunsweier	8
2.3	Übergeordnete Planungen und Untersuchungen	11
2.3.1	Regionalplan (2019) und Landesentwicklungsplan (2002)	11
2.3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	12
2.3.3	Zunsweier	16
2.3.4	Bebauungsplanung	18
2.3.5	Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO)	19
2.4	Bevölkerungsentwicklung	21
2.4.1	Bevölkerungsentwicklung in Offenburg	21
2.4.2	Bevölkerungsprognose für Offenburg	23
2.5	Beschäftigungsentwicklung	24
2.5.1	Beschäftigungsentwicklung Offenburg 2012-2021	24
2.5.2	Gewerbliche Hauptprägung / Hauptarbeitgeber in Zunsweier	26
2.5.3	Zukünftige Beschäftigungsprognose	27
2.6	Städtebauliche Analyse	27
2.6.1	Realnutzungsplan	27
2.6.2	Topografische Einbindung und Ortsbild	29
2.6.3	Ortsentwicklung und Gebietstypen	32
2.6.4	Wege und Vernetzung	34
2.6.5	Öffentlicher Raum	36
2.6.6	Grundversorgung	38
2.6.7	Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen	39
2.7	Zusammenfassung der Analyse - Stärken und Schwächen	42
2.8	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	48
3.	Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Flächenpotenzials für bauliche Entwicklungen	51
3.1	Innerörtliches Entwicklungs- und Aktivierungspotenzial	51

3.1.1	Freie Baugrundstücke	51
3.1.2	Umnutzungspotenzial im Bestand	51
3.1.3	Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan (FNP) und im Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)	52
3.1.4	Weiteres Nachverdichtungspotenzial im Inneren	53
3.2	Bewertung vorhandener Flächenkapazitäten	53
3.2.1	Bewertung der Flächenpotenziale im Innenbereich	53
3.2.2	Bewertung der Flächenpotenziale im Außenbereich	54
4.	Entwicklungskonzept	56
4.1	Ziel	56
4.2	Leitbild	56
4.2.1	Gestaltung einer Ortsmitte	57
4.2.2	Mobilität und Sicherheit – Beruhigung der Ortsdurchfahrt	57
4.2.3	Innenentwicklung – Historischen Siedlungsbereich als attraktiven Wohnstandort stärken	58
4.2.4	Soziales Zusammenleben stärken – Versorgung ausbauen	58
4.2.5	Frei- und Naturräume stärken und ausbauen	59
5.	Rahmenplan	60
5.1	Baustruktur	60
5.2	Nutzung	61
5.3	Freiräume	62
5.4	Erschließung	63
6.	Mögliche Maßnahmen- und Entwicklungsschwerpunkte	66
7.	Anhang	75
8.	Quellen	76
9.	Abbildungsverzeichnis	78
10.	ANLAGE: Maßnahmen und Projekte außerhalb des Ortsentwicklungskonzepts	81

1. Anlass und Ziel

1.1 Anlass

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer nachhaltigen und ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch für zukünftige Generationen berücksichtigt, ist die Weiterentwicklung und Stärkung der bestehenden Ortsteile durch Innenentwicklung und andere Maßnahmen eine zentrale Aufgabe.

1.2 Ziel: Perspektive der Ortsentwicklung

Das Ortsentwicklungskonzept strebt, in der räumlichen und sozialen Entwicklung Zunsweiers, eine Sicherung und Stärkung der Rolle als attraktiver Wohnstandort mit einem lebendigen Ortsleben und örtlichen gewerblichen Nutzungen an. Dazu muss in erster Linie die Aufwertung von siedlungsstrukturellen Defiziten als vorrangiges Themenfeld im Entwicklungskonzept benannt werden, wie z.B. der Strukturwandel im landwirtschaftlich geprägten Ortskern oder die Zäsur der Ortschaft durch den Verkehr. Zusätzlich stellen in Zunsweier der demographische Wandel, die Sicherung infrastruktureller Einrichtungen und die Versorgungssituation weitere Handlungsfelder dar. Neben der Darstellung eines ausgewogenen Maßes an Entwicklung, konzentriert sich das Ortsentwicklungskonzept in verschiedenen Bereichen auf die zentrale Aufgabe der Innenentwicklung bzw. der Aktivierung des innerörtlichen Potenzials des Ortsteils Zunsweier.

1.3 Vorgehensweise

Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde in Zunsweier eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Neben Ortsbegehungen und Gesprächen mit der Stadt- und Ortsverwaltung sowie dem Ortschaftsrat gehörte dazu auch die Auswertung von übergeordneten Planungen, Konzepten und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und ergänzenden Unterlagen.

Bürgerbeteiligung

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

Die Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und Bürgerbeteiligung wurden in der Analysephase zusammengeführt und ausgewertet um daraus ein Leitbild und Maßnahmenvorschläge für den Ort zu entwickeln. Im Zuge der zweiten Phase der Beteiligung wurden die Maßnahmenvorschläge diskutiert und durch die Bürger priorisiert.

Leitbild	<p>Das Leitbild für die Ortsentwicklung Zunsweier setzt sich aus fünf Handlungsfeldern zusammen, welche das übergeordnete Entwicklungsziel für Zunsweier ausdifferenzieren. Aus diesen Handlungsfeldern wurden Maßnahmenempfehlungen abgeleitet und beschrieben.</p>
Rahmenplan	<p>Als räumlich konzeptioneller Gestaltungsplan vereinigt der Rahmenplan die Maßnahmenempfehlungen im Gesamtzusammenhang. Neben den städtebaulichen Belangen sind die Anforderungen und Planungsziele zum Verkehr, zu Grün- und Freiräumen und zum Sozialen integriert dargestellt.</p> <p>Der Rahmenplan stellt eine Entwicklungsperspektive für Zunsweier dar und soll als Grundlage für kommunalpolitische Abwägungen und Entscheidungen dienen. Er ermöglicht gleichermaßen die Orientierung für private Vorhaben und Investitionen. Der Rahmenplan ist nicht statisch und kann jederzeit geänderten Rahmenbedingungen angepasst und entsprechend neuer Anforderungen fortgeschrieben werden.</p>

2. Bestandsuntersuchung

2.1 Lage im Raum

2.1.1 Lage und Anbindung

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

Offenburg ist über die Bundesautobahn 5 (Basel - Frankfurt/Main) direkt an das europäische Fernstraßennetz angebunden. Die Bundesstraßen 3 (Südwesten nach Nordosten) und 33 (Südosten nach Nordwesten) vernetzen die Stadt mit der Region.

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

Der Ortteil Zunsweier liegt rund vier Kilometer südlich der Kernstadt. Die benachbarten Ortschaften Elgersweier und Hofweier (Gemeinde Hohberg) befinden sich weniger als zwei Kilometer entfernt.

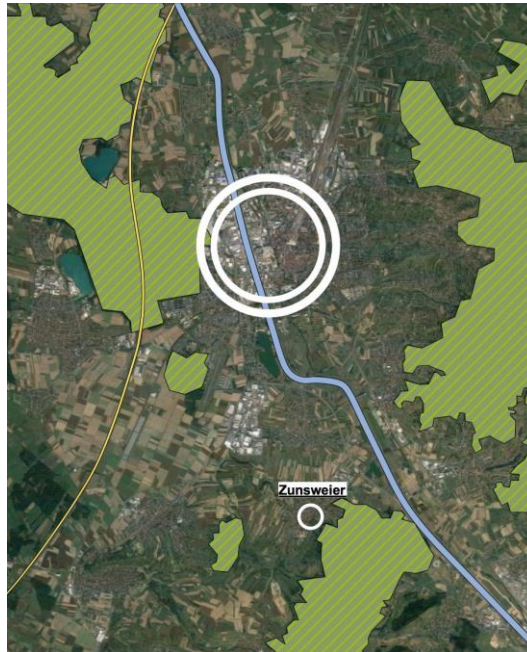


Abb. 1: Stadt Offenburg mit Ortsteil Zunsweier

2.1.2

Landschaftsraum

Die Stadt Offenburg liegt an der Mündung des Kinzigtals in den Rheingraben. Im Osten bilden die Ausläufer des Mittleren Schwarzwaldes mit Wäldern und Rebhängen die natürlichen Grenzen der Stadt. Im Südwesten erstrecken sich Obstwiesen weitreichend über die Rheinebene.

Zunsweier ist der südlichste Ortsteil Offenburgs und liegt direkt am Übergang zwischen der sogenannten Vorbergzone des Schwarzwaldes zum flach ausgeprägten Landschaftsraum der Reinebene. Der Bezug zur nordöstlich gelegenen Kinzig ist durch die B 33 stark eingeschränkt.

2.1.3

Stadtstruktur Offenburg

Seit dem 1. April 1956 ist Offenburg Große Kreisstadt und gleichzeitig größte Stadt des Ortenaukreises. Sie bildet nach dem Landesentwicklungsplan seit 1996 ein Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein. Derzeit zählt die Stadt etwa 62.815 Einwohner.

Das Stadtgebiet Offenburgs gliedert sich in die Kernstadt und die im Rahmen der Gemeindereform der 1970er-Jahre eingegliederten Gemeinden und heutigen Ortsteile Bohlsbach, Bühl, Elgersweier, Fessenbach, Griesheim, Rammersweier, Waltersweier, Weier, Windschlag, Zell-Weierbach und Zunsweier.

2.1.4

Der Ort Zunsweier

Nach Zell-Weierbach ist Zunsweier mit 3.128 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil von Offenburg. Zunsweier ist über die K 5326 und die B 33 an Offenburg angebunden.

Zunsweier grenzt im Südosten an die bewaldeten Ausläufer des mittleren Schwarzwaldes. Nordwestlich ist der Ort von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen umgeben.

Im Norden schließt sich das Gewerbegebiet Zunsweier an, das durch eine grüne Fuge vom Wohnort abgesetzt ist. Der historische Ortskern mit vereinzelt öffentlich-, gewerblich- und gemischtgenutzten Gebäuden, liegt zentral in Zunsweier, an der Durchfahrtsstraße in Richtung Diersburg.

2.2

Historische Entwicklung

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

1956 wurde Offenburg Große Kreisstadt. 1973 wurde durch die Gemeindegebietsreform die Eingliederung von elf ehemals selbständigen Gemeinden vollzogen – darunter auch Zunsweier. Durch diese bedeutende Entwicklung wuchs die Offenburger Bevölkerung von rund 33 000 auf über 50 000 Einwohner.

Die Gesamtstadt erhielt durch den Zusammenschluss wichtige Gemarkungsflächen, deren Nutzung die wirtschaftliche Entwicklung Offenburgs nachhaltig begünstigte.

2.2.1

Historische Entwicklung Zunsweier

Im Jahre 1136 wird Zunsweier erstmals in einer Urkunde von Papst Innozens II erwähnt. Dem Kloster Schuttern wird darin dessen Besitz in „Zunswilre mit Kirche“ bestätigt.

1983 wurden im Gewann „In der Breite“ erste Spuren einer römischen Ziegelei entdeckt wurden. Westlich der heutigen Ortslage befinden sich die archäologischen Fundstätten eines römischen Kastells mit Bad.

Wahrscheinlich wurde in der Blütezeit des Klosters Schuttern im 8. und zu Beginn des 9. Jahrhunderts der erste Kirchenbau in Zunsweier errichtet und dem Hl. Sixtus unterstellt.

Von 1819 an waren alle Bürger von Zunsweier im Großherzogtum Baden vereinigt. Im 19. Jahrhundert verändert sich auch die Bevölkerungsstruktur wesentlich. Die Landwirtschaft als alleiniger Erwerbszweig wurde durch Zuverdienst in der Zigarrenfabrikation oder im Bergwerk ersetzt. Um die Grube „Hagenbach“ entstand um 1855, der Blütezeit des Kohleabbaus, eine kleine Ansiedlung mit 19 Häusern nebst Wirtschaft. Nach der Stilllegung der Grube 1905, wurden die Gebäude zum Abbruch versteigert und die Bewohner zogen ins Dorf. Eine beträchtliche Erweiterung erfuhr Zunsweier durch den Bau der „Bellenwald-Siedlung“ in den Jahren 1935 und 1936. Der Bevölkerungszustrom nach dem 2. Weltkrieg erforderte die Schaffung von Baugebieten. So wurde die „Hardtmatt-Siedlung“ erbaut, es folgten 1965 die Baugebiete „Der neue Rebberg“ und 1969 „Im Brand“. Im Jahr 1972 entstand mit 40 dort ansässigen Firmen das Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“.

Am 1. Januar 1973 wurde durch die Gemeindereform aus der ehemals selbstständigen Gemeinde Zunsweier ein Ortsteil von Offenburg.

Vier aufeinanderfolgende Gasthäuser „Zur Krone“, „zum Leyerischen Hof“, „Zum Kaiser“ und „Zum Rappen“ am Dorfbach



Blick auf den Kirchberg.
Wo damals das Fachwerkhaus
(Bildmitte) stand, befindet sich
heute das Kriegerdenkmal.



Postkarte aus 1913, Blick in die
untere Hauptstraße, damals
noch ohne Bäume



Fast die gleiche Ansicht wie
oben, jedoch aus den siebziger
Jahren.



Abb. 2: historische Aufnahmen aus Zunsweier

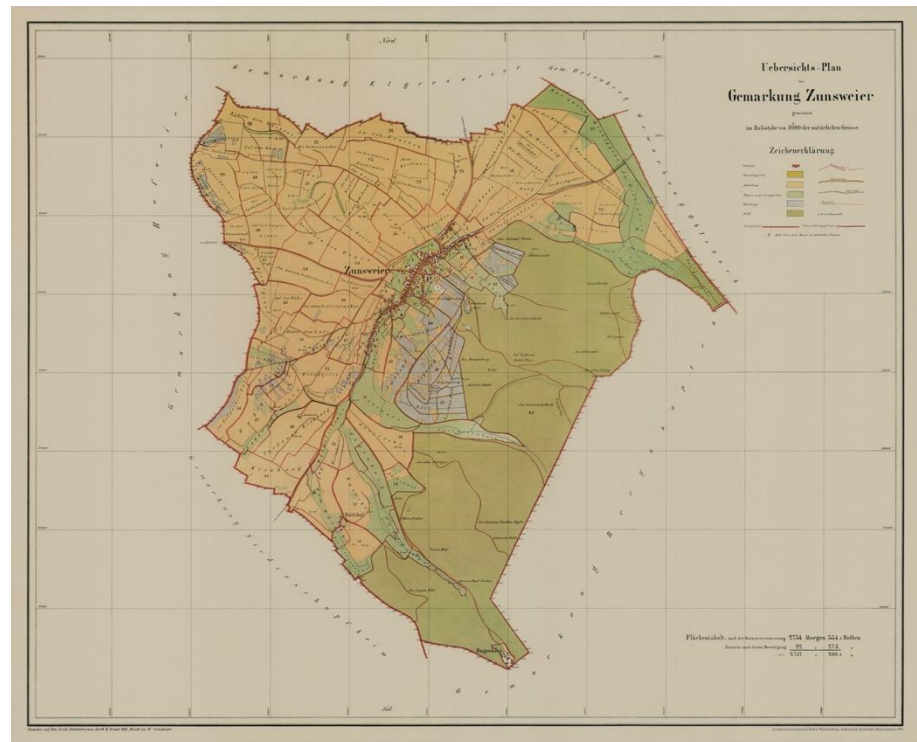


Abb. 3: Historischer Plan von Zunsweier (1859)

2.3

Übergeordnete Planungen und Untersuchungen

2.3.1

Regionalplan (2019) und Landesentwicklungsplan (2002)

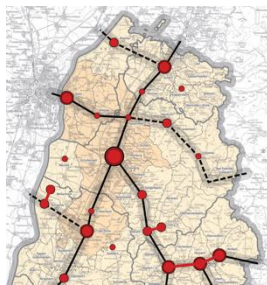


Abb. 4: Ausschnitt aus der
Raumstrukturkarte,
Regionalplan Südlicher Ober-
rhein 2019

Die Stadt Offenburg gehört zur Region Südlicher Oberrhein. Sie liegt innerhalb des Verdichtungsgebietes Offenburg / Lahr / Kehl. Im Landesentwicklungsplan 2002 ist die Stadt als Oberzentrum ausgewiesen.

Offenburg liegt am Kreuzungspunkt der beiden Landesentwicklungsachsen:

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

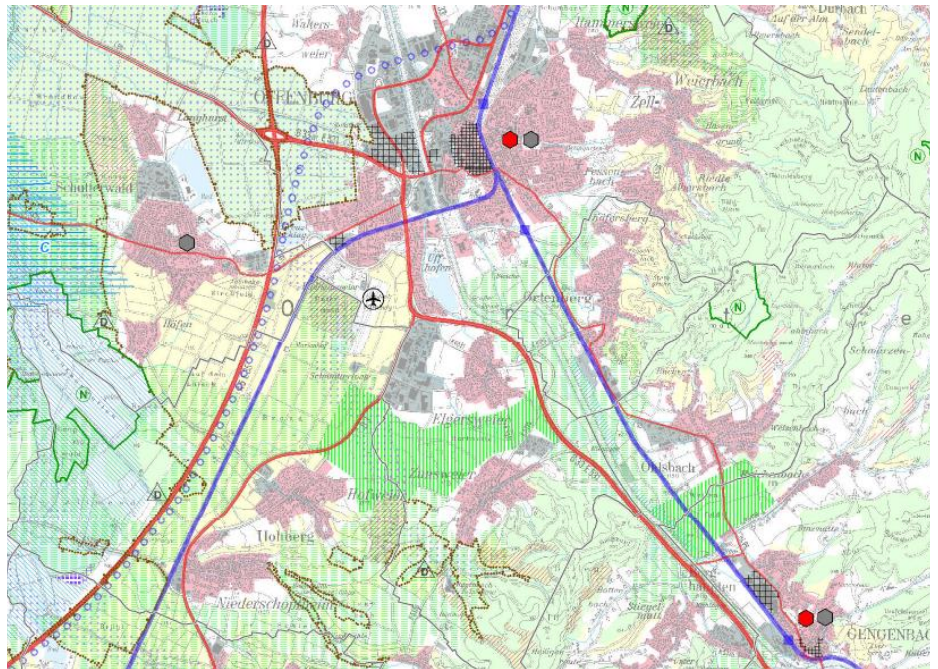


Abb. 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein 2019

2.3.2

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg besteht seit 1979. Nach mehreren Weiterentwicklungen erfolgte ab 2001 eine generelle Gesamtfortschreibung. Dieser neue Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stadt Offenburg, Gemeinde Durbach, Gemeinde Hohberg, Gemeinde Ortenberg, Gemeinde Schutterwald) wurde 2009 beschlossen.

Parallel zur Gesamtfortschreibung erfolgte auch die Neuaufstellung des Landschaftsplans. Zudem wurde ein Umweltbericht zum Flächennutzungsplan erstellt.

2014/2015 erfolgte die 1. Änderung des FNP, unter anderem um erneuerbare Energien in der Verwaltungsgemeinschaft zu fördern. Hierzu wurden Flächen für die Solarenergie ausgewiesen. Weiter bestand für verschiedene kleinere Flächen in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft ein Änderungsbedarf.

Die 3. Änderung trat 2021 in Kraft. Sie betrifft ausschließlich den Bereich des zukünftigen Klinikums.

Die 2. Änderung ist seit 2024 rechtskräftig. Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind mehrere Änderungen von Flächennutzungen in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Folgende Ziele der Entwicklung sind im FNP für den Planungsraum Offenburg formuliert:

- Sicherung und Entwicklung der natürlichen Standortfaktoren als Voraussetzung für Lebensqualitäten des Wohnens und des Arbeitens.
- Nachhaltige Stadtentwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung, des Flächenmanagements und der Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsraum.
- Definition und Gestaltung der Siedlungsränder als Trennungslinie zwischen Siedlung und Landschaft.
- Stabilisierung der Einwohnerzahl durch Entwicklung spezifischer Wohnstandortqualitäten.
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung durch kleinteilige Verbände und Versorgungskonzepte.
- Weiterentwicklung der Standortqualitäten für Arbeitsplätze unter Berücksichtigung der Veränderungen der Arbeit von der Anbieter- wie der Nachfrageseite sowie der beschränkten Flächenangeboten auf den Gemarkungen des Planungsraums.
- Ausrichtung der Stadtentwicklung auf Verträglichkeit des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) und ergänzende Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).
- Verknüpfung von Stadt- und Landschaftsentwicklung durch integrierende Landschafts- und Freiraumkonzepte.

Der Landschaftsplan ergänzt den Flächennutzungsplan thematisch um Naturschutz, Landschaftsschutz und Erholungsvorsorge.

Das Konzept der Landschaftsentwicklung beinhaltet folgende Ziele:

- Erhaltung / Sicherung sämtlicher Bereiche, die aktuell wenig beeinträchtigte, schutzbedürftige Leistungen des Naturhaushaltes aufweisen.
- Minimierung vorhandener Belastungen in ihrer Gesamtheit auf ein Maß, das sich an der Regenerationsfähigkeit der einzelnen Naturgüter orientiert.
- Zukünftige Vermeidung von Beeinträchtigungen, die sich derart auf die Naturgüter auswirken können, dass sich diese nicht oder nur in langen Zeiträumen wieder regenerieren können.
- Entwicklung von Bereichen, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen potentiell geeignet sind, zukünftig Funktionen des Naturhaushaltes zu übernehmen.

Die ökologisch zweckmäßige Entwicklung der Gemeinden umfasst folgende Leitlinien:

Freiraumstruktur und Landschaftserleben:

- Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Freiraumstrukturen, der funktionalen Zusammenhänge von innerstädtischen Flächen und landschaftlichem Freiraum sowie der infrastrukturellen Ausstattung der Landschaft.
- Stärken des „Grünen Rings“ um Offenburg sowie der grünen Verbindungsachsen zwischen Schwarzwald und Kinzigtal.
- Nachhaltige Sicherung einer natur- und kulturreaumtypischen Landschaft.

Naturhaushalt:

- Nachhaltige Sicherung des belebten Bodens in seinen ökologischen Funktionen.
- Nachhaltige Sicherung unbeeinträchtigten Grundwassers, einer, den natürlichen Standortbedingungen innerhalb des Untersuchungsgebietes entsprechenden Grundwasserneubildungsrate und funktionsfähiger Wasserkreisläufe sowie eines funktionsfähigen Retentionsvermögens.
- Nachhaltige Sicherung bzw. Entwicklung eines unbeeinträchtigten, naturnahen, gesamtäumlichen Oberflächengewässersystems einschließlich der Flächen im Einzugsgebiet, die in funktionalem Zusammenhang stehen.
- Nachhaltige Sicherung klimaökologischer Ausgleichwirkungen sowie die nachhaltige Sicherung unbeeinträchtigter, reiner Luft und eines ausgeglichenen Bioklimas.
- Nachhaltige Sicherung von standortgerechten und naturraumtypischen Arten und Lebensgemeinschaften.

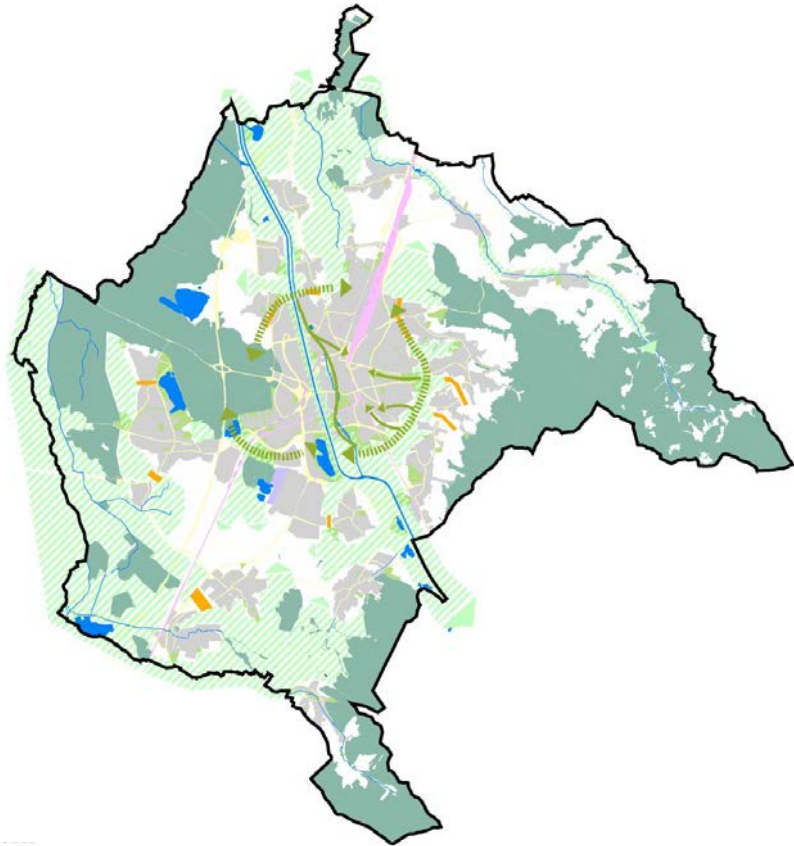


Abb. 6: „Entwicklungskonzept des Stadt- und Landschaftsraumes“, Themenkarte 4, Darstellung aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

2.3.3

Zunsweier

Der Planungsraum der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan in vier Teilbereiche A-D gegliedert. Zunsweier ist dem Bereich D „Vorbergzone der Stadt Offenburg“ zugeordnet.

Für die Gemeinden und Ortschaften der Vorbergzone ist eine Siedlungserweiterung auf Wohnen bzw. die Eigenentwicklung bezogen vorgesehen.

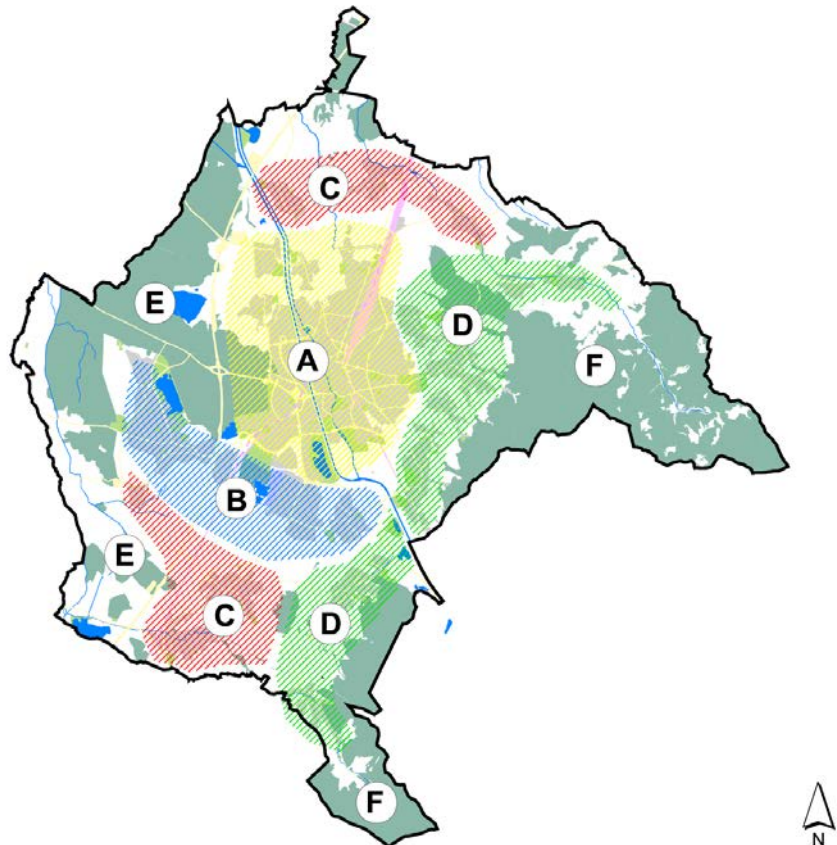


Abb. 7: „Teilräume des Stadt- und Landschaftskonzeptes“, Themenkarte 3,
Darstellung aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

In Zunsweier ist eine Siedlungserweiterung durch folgende Vorgaben begrenzt:

- nach Süden durch die Ausweisung des FFH-Gebietes 'Schwarzwald Westrand von Herbolzheim bis Hohberg,
- nach Westen und Nordwesten durch die im Regionalplan ausgewiesene Grünzäsur,
- nach Osten bzw. Südosten durch den im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug sowie die in diesem Bereich erfassten geschützten Biotope und die vorliegende Topografie.

Die im FNP dargestellten Siedlungserweiterungen „Im Vorderen Brand (1.12.4)“ und „Erweiterung Vorderer Brand (1.12.7)“ sind in den letzten Jahren entwickelt worden. Die Bereiche sind aufgesiedelt, es sind lediglich wenige freie Bauplätze vorhanden.

Als zukünftige Siedlungserweiterungen sind am nordöstlichen Ortsrand geringfügige Abrundungsmöglichkeiten, die Bereiche Schelmeneck (1.12.2) und Erweiterung Schelmeneck (1.12.6) dargestellt. Im Zuge der landschaftsplanerischen Beurteilung wurde hier von einer Umsetzung zunächst abgeraten. Schließlich wurde die Fläche um den Bereich Schelmeneck III (1.12.9) nicht in den FNP aufgenommen. Eine weitere geringfügige Arrondierungsfläche im Westen ist das Gebiet Stöcklesgasse (1.12.3).

Eine größere Flächenausweisung im Inneren ist der Bereich Furtwänglerstraße (1.12.1).

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP wurde das Gebiet Nachtigallenstr (1.12.8) nicht in den Plan aufgenommen.

Im Zuge der 1. Änderung im Jahr 2014 wurde die Erweiterung Gewerbegebiet der Schwarze Haag (1.12.10) ergänzt, als standortbezogener Erweiterungsbedarf für bereits ansässige Betriebe.

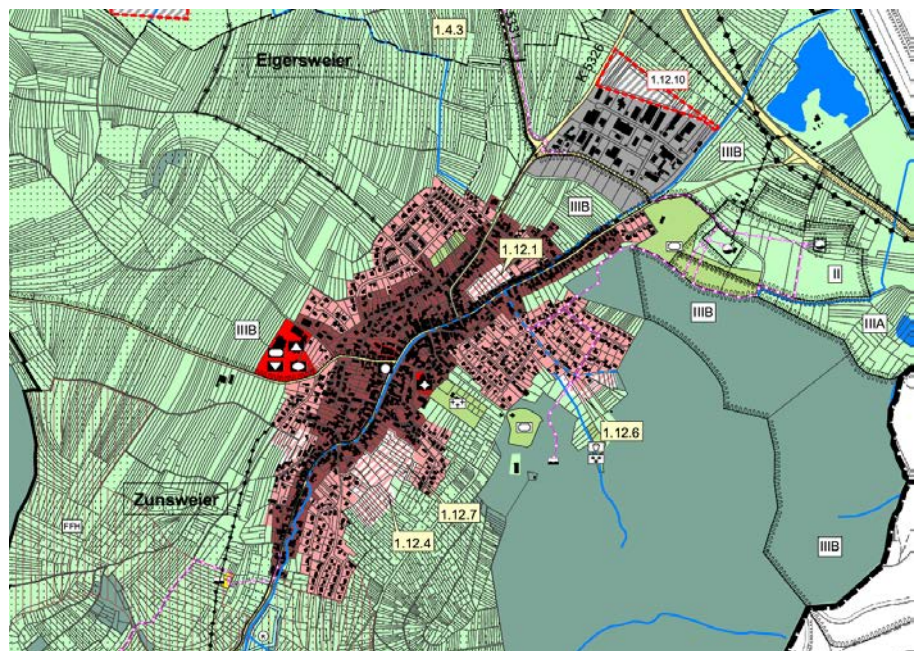


Abb. 8: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, Ausschnitt Zunsweier (Stand 1. Änderung, 2014)

2.3.4

Bebauungsplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne für die Gemarkung Zunsweier sind:

Nr.	Name des Bebauungsplans	Erste Rechtskraft	Letzte Rechtskraft
1	Gänsäcker	03.11.1950	12.11.1999
2	Der neue Rebberg, Im Litzelbach	30.10.1967	07.02.1997
3	Im Schleieracker, Oberdorf	02.12.1968	14.10.1991
4	Zwischen den Wegen	28.04.1969	21.05.1990
5	Im Brand, Im vorderen Brand	10.05.1968	09.05.1997
6	Im Litzelbach, Hilberersgarten	22.12.1961	12.03.1993
7	Der Schwarze Haag	05.06.1972	05.09.2015
8	Die vordere Rinne	16.01.1981	16.01.1981
9	Südlicher Ortsausgang / Geroldsecker Straße	15.02.2003	15.02.2003
10	Vorderer Brand	13.02.2017	13.02.2017

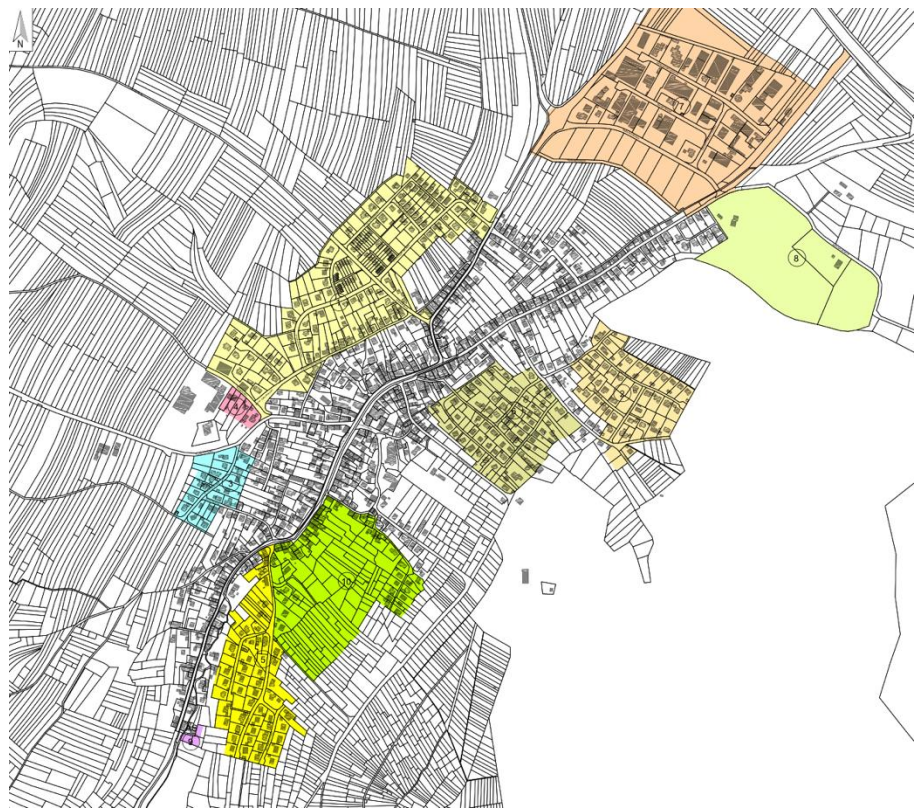


Abb. 9: Übersicht der Bebauungspläne und Abrundungssatzungen in Zunsweier

2.3.5

Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO)

Die Entwicklung von Wohnbauland und gemischt genutzten Bauflächen wird in Offenburg durch das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) begleitet.

Darin werden verschiedene Flächenpotenziale der Innen- und Außenentwicklung zusammengestellt und nach den Kriterien Siedlungsentwicklung, ökologische Verträglichkeit und Wohnraumversorgung untersucht und bewertet. Zu den am höchsten bewerteten Flächenpotenzialen erfolgt eine detaillierte Betrachtung und eine Empfehlung für die zukünftige Baulandentwicklung.

Für Zunsweier sind im SIO fünf Flächenpotenziale aufgeführt:

- Mittelfeld
- Furtwänglerstraße
- Bellenwaldstraße
- Schelmeneck und
- Stöcklesgasse.

Die Gebiete Mittelfeld und Furtwänglerstraße werden ähnlich hoch bewertet. Im Zuge der Gesamtabwägung hat der Gemeinderat beschlossen im Zuge des SIO mit der Entwicklung der Fläche Furtwänglerstraße oder der Fläche Mittelfeld ab 2026 zu beginnen.



Abb. 10

Die Flächenpotenziale Mittelfeld im Vordergrund und Furtwänglerstraße im Hintergrund

Brutto / Nettobaulandfläche:	1,5 ha / 0,5 ha	
Siedlungsentwicklung:	Innenentwicklung	3 Pkt
Ökologische Verträglichkeit:	28 Pkt	3 Pkt.
FloraFauna / Artenschutz	2	
Boden	2	
Natürlichkeit	3	
Eingriff / Ausgleich (gew.)	9	
Immissionen	3	
Luftaustausch/Frischluftr.	1	
Wärmebelastung	2	
Gewässer	3	
Hochwasser	3	
mögliche WE:	40 WE	3 Pkt
SIO - Bewertung		9 Pkt

Brutto / Nettobaulandfläche:	1,5 ha / 0,5 ha	
Siedlungsentwicklung:	Innenentwicklung	3 Pkt
Ökologische Verträglichkeit:	27 Pkt	3 Pkt.
FloraFauna / Artenschutz	1	
Boden	2	
Natürlichkeit	3	
Eingriff / Ausgleich (gew.)	9	
Immissionen	3	
Luftaustausch/Frischluftr.	1	
Wärmebelastung	2	
Gewässer	3	
Hochwasser	3	
mögliche WE:	45 WE	3 Pkt
SIO - Bewertung		9 Pkt



Abb. 11: Steckbriefe der Gebiete Mittelfeld und Furtwänglerstraße, SIO 2017

2.4

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung von Ortschaften ist teilweise sehr dynamisch. Sie wird wesentlich durch die Entwicklung von Wohnbauflächen bestimmt. So kann kurzfristig ein hoher Bevölkerungszuwachs entstehen, bei Nichtentwicklung ein Rückgang der Bevölkerungszahl. In beiden Fällen werden innerstädtische Wanderungstendenzen ausgelöst.

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

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

- Die Bevölkerungsstatistiken des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2023
- Die Bevölkerungsstatistiken des kommunalen Melderegister 2022, Berechnung der kommunalen Statistikstelle

2.4.1

Bevölkerungsentwicklung in Offenburg

Die Stadt Offenburg hatte am 31.12.2022 laut kommunalem Melderegister 62.815 Einwohner. Die Bevölkerungszahl in Offenburg hat sich im Zeitraum zwischen 2012 und 2022 durchgängig stabil entwickelt. Im Jahr 2014 hatte die Bevölkerungszahl das geringste Wachstum. Durch eine starke Bevölkerungszunahme im Folgejahr konnte das wachstumsarme Jahr ausgeglichen werden. Von 2016 bis 2022 ist ein relativ konstantes Wachstum erkennbar.

An der Bevölkerungsentwicklung für Zunsweier ist jaarweise die oben beschriebene Dynamik zu erkennen. Insgesamt ist über die 10 Jahre ein Bevölkerungszuwachs von 160 Einwohnern zu verzeichnen, der mit einer Veränderung von rund + 5,5 % leicht unter dem Wachstum der Gesamtstadt liegt.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung in 10 J.
Zunsweier												
Einwohner- Zahl (Absolut)	2.896	2.880	2.875	2.884	2.914	2.993	2.919	2.971	3.024	3.017	3.056	+160
Veränderung zum Vorjahr (in %)		- 0,55	- 0,17	0,31	1,04	2,71	- 2,47	1,78	1,78	- 0,23	1,29	+5,5%
Gesamtstadt												
Einwohner- Zahl (Absolut)	58.416	58.553	58.661	59.561	59.916	60.219	60.843	61.163	61.551	62.028	62.815	+4.399
Veränderung zum Vorjahr (in %)	-	0,23	0,18	1,53	0,60	0,51	1,04	0,53	0,63	0,77	1,27	+7,5%

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Offenburg 2012-2022, kommunales Melderegister 2022, Berechnung der kommunalen Statistikstelle

Die Bevölkerung der Stadt Offenburg hat sich in den letzten fünfzehn Jahren bereits nachhaltig in ihrer Altersstruktur verändert und lässt den bundesweit anstehenden Überalterungsprozess der Bevölkerung erkennen.

Wie anhand der Darstellung der Bevölkerung in 6 Altersgruppen deutlich ablesbar ist, ist die Anzahl der unter 15-Jährigen in Relation zur Bevölkerungszahl relativ stabil, während die Anzahl der über 65-Jährigen zunimmt. Die beginnende Überalterung in Offenburg ist auch im Jugend- und Altenquotienten ablesbar. Während der Jugendquotient (Bevölkerung unter 20 in Bezug zur Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren) von 2012 bis 2021 von 32,1 auf 31,3 gesunken ist, ist der Altenquotient (Bevölkerung über 65 in Bezug zur Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren) von 34,2 auf 36,6 gestiegen.

Im Zahlenbild des Ortsteils Zunsweier bildet sich dieser gesamtstädtische Trend vergleichbar ab, jedoch ist auch ein Wachstum des Anteils der unter 15-Jährigen, eine größere Abnahme des Anteils bei den 40 bis 65-Jährigen und eine größere Steigerung des Anteils der über 65-Jährigen in Zunsweier gegenüber der Gesamtstadt festzustellen. Jugend- und Altersquotienten sind für Zunsweier nicht verfügbar.

Jahr	Insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren											
		Unter 15	%	15- <18	%	18- <25	%	25- <40	%	40- <65	%	65 u. älter	%
Zunsweier													
2012	2.896	359	12,4	94	3,2	246	8,5	418	14,4	1.205	41,6	574	19,8
2017	2.913	389	13,4	77	2,6	216	7,4	468	16,1	1.139	39,1	624	21,4
2022	3.056	429	14,0	99	3,2	182	6,0	567	18,6	1.066	34,9	713	23,3
Gesamtstadt													
2012	58.416	8.037	13,8	1.914	3,3	4.864	8,3	10.652	18,2	20.968	35,9	11.981	20,5
2017	60.219	8.096	13,4	1.797	3,0	4.942	8,2	11.846	19,7	20.825	34,6	12.713	21,1
2022	62.815	8.752	13,9	1.703	2,7	4.768	7,6	13.167	21,0	20.667	32,9	13.764	21,9

Abb. 13: Bevölkerung in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung, kommunales Melderegister 2022, Berechnung der kommunalen Statistikstelle

2.4.2

Bevölkerungsprognose für Offenburg

Die Bevölkerungsprognose für Offenburg weist laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg ein relativ stabiles Bevölkerungswachstum auf. Offenburg wird laut der Prognose alle 5 Jahre um rund 0,9% wachsen, jedoch wird das Wachstum in Zukunft schwächer werden.

Die für 2040 prognostizierte Bevölkerungszahl von 62.813 Einwohnern, liegt 3,57% über der Bevölkerungszahl von 60.762 im Jahr 2022 (Ausgangsbewölkerung der Prognose). Es ist zu beachten, dass die absoluten Zahlen bereits beim durch das Statistische Landesamt angenommenen Ausgangswert (60.762 EW) von der tatsächlichen Bevölkerungszahl (62.815 EW) abweicht. Die prognostizierte stabile Bevölkerungsentwicklung hängt von der Zuwanderung nach Offenburg ab, ohne die die Bevölkerungszahl stark abnehmen würde.

Vergleicht man Offenburg mit der Region und dem Land wird erkennbar, dass Offenburg mit einem Bevölkerungswachstum von 3,57% bis zum Jahr 2040 deutlich über dem Bevölkerungswachstum im Landkreis Ortenaukreis mit 2,51% und dem Bevölkerungswachstum im Land Baden-Württemberg von 2,66% liegt.

Bei Beachtung der prognostizierten Werte ist anzumerken, dass die Bevölkerungsprognosen von vor über 10 Jahren die tatsächlichen Bevölkerungszahlen maßgeblich unterschätzt haben. Ein noch stärkerer Zuwachs ist demnach nicht auszuschließen.

Jahr	Offenburg		Landkreis Ortenaukreis		Land Baden-Württemberg	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
2022	60.762	100 %	433.662	100 %	11.125.983	100 %
2030	61.762	+ 1,84 %	438.752	+ 1,17 %	11.263.812	+ 1,24 %
2035	62.308	+ 2,74 %	441.931	+ 1,91 %	11.347.776	+ 1,99 %
2040	62.813	+ 3,57 %	444.563	+ 2,51 %	11.421.421	+ 2,66 %

Abb. 14: Vergleichende Darstellung der Bevölkerungsprognosen 2030/35/40 in Offenburg, dem Landkreis Ortenaukreis und dem Land Baden-Württemberg, Angabe des Wachstums in % bezogen auf den Bevölkerungsstand 2022, StaLa BW 2023

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird in Offenburg dem Trend der Überalterung im Zeitraum von 2022 bis 2040 weiter folgen. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg bleiben die Zahlen der unter 40-Jährigen relativ konstant. Sowohl in absoluten Zahlen wie auch anteilig an der gesamten Bevölkerung werden die über 60-Jährigen von 2022 bis 2040 zunehmen.

Aus diesen Zahlen wird sich für die Ortsentwicklung als Ziel die Schaffung kostengünstigen Wohnraumes für die jüngere Bevölkerung und die Schaffung seniorenrechten Wohnraumes für den älteren Teil der Bevölkerung ableiten lassen.

Jahr	Insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren									
		Unter 20	%	20-40	%	40-60	%	60-85	%	Über 85	%
2022	60.649	11.490	19,0	15.811	26,1	15.679	25,9	15.649	25,1	2.020	3,9
2030	61.762	12.308	20,0	15.455	25,0	14.793	24,0	16.842	27,3	2.363	3,8
2035	62.308	12.557	20,1	15.480	24,8	15.013	24,1	16.869	27,1	2.389	3,8
2040	62.813	12.593	20,1	15.719	25,0	15.293	24,4	16.448	26,2	2.760	4,4

Abb. 15: Bevölkerungsprognose in 5 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung, StaLa BW, 2023

2.5

Beschäftigungsentwicklung

2.5.1

Beschäftigungsentwicklung Offenburg 2012-2021

Die Beschäftigungsentwicklung der Stadt Offenburg wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg positiv dargestellt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort Offenburg

hat sich von 2012 bis 2021 deutlich positiv entwickelt, was auf ein gutes Arbeitsplatzangebot hinweist, während die Zahl der Arbeitslosen in diesem Zeitraum nahezu stabil blieb. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbe-
reich ist in diesem Zeitraum deutlich gestiegen, während die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sank, was den allgemeinen Strukturwandel in der Arbeitswelt widerspiegelt. Im Zeitraum 2012-2021 ist zudem die Zahl der Beschäftigten ohne abgeschlossene Ausbildung gesunken, während die Zahl der Beschäftigten mit Fachhochschulabschluss oder universitärem Abschluss angestiegen ist.

Als weiteres Zeichen der positiven wirtschaftlichen Situation in Offenburg kann die Pendlerrelation herangezogen werden. Laut Statistischem Landesamt überwog die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort die Zahl der Beschäftigten am Wohnort in Offenburg 2021 um mehr als ein Drittel.

Darüber hinaus stellt das Statistische Landesamt zum Beispiel auch Offenburgs Branchenvielfalt oder die Akademikerquote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als positiv im Vergleich mit dem Landkreis Ortenaukreis und dem Land Baden-Württemberg heraus. Nur im Vergleich der Arbeitslosenzahlen liegt Offenburg deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises und des Landes.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung in 10 .J
Sozialver. Beschäftigte am Arbeitsort	36.559	37.177	37.751	38.905	39.685	40.740	41.347	42.313	42.343	42.983	43.930	20,2 %
Sozialver. Beschäftigte am Wohnort	21.438	21.645	22.167	22.736	23.370	24.040	24.591	25.126	25.071	25.539	26.073	21,6 %
Pendlersaldo (Einpendlerüberschuss)	15.121	15.532	15.584	16.169	16.315	16.700	16.756	17.187	17.272	17.444	17.857	18,1 %
Arbeitslose	1.644	1.682	1.611	1.538	1.614	1.581	1.494	1.502	1.758	1.696	1.596	-2,9 %
Arbeitslose in % der Beschäftigten am Wohnort	7,7 %	7,8 %	7,3 %	6,7 %	6,9 %	6,6 %	6,1 %	6,0 %	7,0 %	6,6 %	6,1 %	

Abb. 16: Entwicklung der Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen 2012-2022, StaLa BW, 2023

2.5.2

Gewerbliche Hauptprägung / Hauptarbeitgeber in Zunsweier

Im Ortskern von Zunsweier sind nur wenige und vor allem kleine Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk angesiedelt. Aktive landwirtschaftliche Betriebe in Hauptidealform gibt es in Zunsweier nur noch geringfügig.

Die größeren Gewerbeeinheiten befinden sich nicht im Ort selbst, sondern im benachbarten, nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“. Hier sind vorrangig Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, u.a. aus den Bereichen Automobile, Baustoffe, Logistik, Elektronik und Werbung.



Abbildung 17: Bsp. Gewerbebetriebe in Zunsweier

Es gibt nur noch wenig Flächenkapazitäten zur Ansiedlung weiterer Betriebe bzw. zur Ausweitung bestehender Betriebe. Im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „Der schwarze Haag“ ist eine Vergrößerung des Gewerbegebiets nach Norden vorgesehen, um die Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe zu schaffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Teile der in Zunsweier wohnenden Beschäftigten im Gewerbegebiet Zunsweier arbeiten, jedoch der überwiegende Teil über die Ortsgrenze hinaus pendelt. In räumlicher Nähe liegt mit dem Gewerbegebiet Elgersweier eine größerer Gewerbebestandort.

Eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots nach ausgewählten Wirtschaftszweigen kann nur auf Stadtebene nach Angaben des Statistischen Landesamts dargelegt werden.

Stadt Offenburg Stand Juni 2022	
Wirtschaftszweig	Beschäftigte
Beschäftigte insgesamt	43.930
Produzierendes Gewerbe	9.497
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	10.876
Sonstige Dienstleistungen	23.527

Abb. 18: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach ausgewählten Wirtschaftszweigen in der Stadt Offenburg, Juni 2022, StaLa BW, 2023

2.5.3

Zukünftige Beschäftigungsprognose

Eine vorsichtige Bewertung der zukünftigen Beschäftigungsprognose für Zunsweier muss aufgrund der geringen Bevölkerungsgröße der Ortschaft und der Auspendlerquote über die Ortschaftsgrenzen hinaus, im Hinblick auf die Arbeitsplatzentwicklung in der Gesamtstadt Offenburg getroffen werden. Die Beschäftigungsprognose für die Stadt Offenburg kann aufgrund der oben beschriebenen Situation in Branchendiversifizierung, Anstieg der Beschäftigtenzahlen (besonders im tertiären Gewerbe) und dem Einpendlerüberschuss als positiv eingeschätzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das gute Arbeitsplatzangebot anhält und eine weitere Siedlungsentwicklung in Zunsweier befördert.

2.6

Städtebauliche Analyse

Analysepläne im Anhang

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

2.6.1

Realnutzungsplan

Analyseplan

1:

Realnutzungsplan

Das Siedlungsgefüge von Zunsweier ist durch zwei Bereiche geprägt, die durch einen schmalen landwirtschaftlich genutzten Streifen voneinander getrennt sind. Diese grüne Fuge unterteilt den Ort in das größere Siedlungsgebiet mit Wohn- und zentralen Nutzungen und das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Der Schwarze Haag“. Südlich von Zunsweier liegen, etwas abgelegen das zweite, kleinere Gewerbegebiet „Hagenbach“ und eine Deponiefläche.



Abbildung 19: Luftbild Zunsweier – nördlich das Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“

Im nördlichen und westlichen Gemarkungsbereich liegen in der Ebene landwirtschaftliche Nutzungen die mehr als die Hälfte der Fläche ausmachen (419,5 ha).

Im Südosten wird das Landschaftsbild durch die Hanglage bestimmt. Eine vergleichsweise kleine, jedoch landschaftsprägende Fläche nehmen die Weinreben (34,8 ha) entlang des südlich liegenden Bruderbergs ein, welche in Nordlage in Wiesen mit Streuobstbeständen übergehen.

Fast ein Drittel des Gemarkungsgebiets (990,4 ha) besteht aus dem angrenzenden Wald (315,7ha). Die großen Waldflächen und das bewegte Gelände sind ein beliebtes Ziel und bieten ein vielfältiges Angebot an Naherholung.

Der Dorfbach (Gewässernamen: Bachgraben) durchfließt Zunsweier von Süden nach Norden. Er wird gespeist durch die Zuflüsse aus der südöstlichen Hanglage Hagenbach, Nächstenbach und Hilbererbach, sowie dem Graben Gänsbrünnele im Südwesten. Weiter nördlich im Siedlungsgebiet erfolgt ein weiterer Zufluss aus dem östlichen Waldgebiet, der Litzelbach. Im Nordosten mündet der Bachgraben in die Kinzig.

Im Norden von Zunsweier liegt ein weiterer Bach, der Hardtmattgraben, der in Richtung Elgersweier fließt.

Im Nordosten liegt zwischen der B 33 und der Kinzig der Möschlesee und ganz im Osten der Gemarkung an der Bellenwaldstraße die Weiher „Altes Kinzigbett“.

2.6.2

Topografische Einbindung und Ortsbild

Analyseplan

2:

Topografische Einbindung

Zunsweier liegt in der Schwellenzone zwischen den Ausläufen des mittleren Schwarzwaldes und der flachen Rheinebene. Das Ortsbild wird maßgeblich durch diese topografischen Eigenschaften geprägt.



Abb. 20: Schwellenzone



Abb. 21: Blick nach Zunsweier von Norden

In der Tallage des Bachgrabens liegt die Ortsdurchfahrt. Hier teilt sich der Ort in diese zwei topografisch unterschiedlichen Bereiche. In Richtung Südosten steigt der Hang stark an. Die Siedlungsgebiete hier sind geprägt durch den Blick über die weitläufige Rheinebene und die Nähe zum angrenzenden Waldgebiet mit Wanderwegen zum Bruderberg und dem Silberköpfle. Typische Hohlwege führen vom Ort in die Landschaft.



Abb. 22: Weinberge



Abb. 23: Blick über die Rheinebene

Zunsweier entwickelte sich ursprünglich als typisches Straßendorf. Der historische Siedlungsbereich verläuft entlang der Ortsdurchfahrten und wird teilweise durch den Dorfbach begleitet, welcher parallel zur Geroldseckerstraße und der Bellenwaldstraße fließt. Hier finden sich verschiedene typische und ortsprägende Siedlungsstrukturen.

Entlang der Geroldsecker Straße liegen vor allem dörfliche Hofstrukturen. Entlang der Bellenwaldstraße und der Michael-Armbruster-Straße wird der Straßenraum geprägt durch den engen Straßenraum und eine einheitliche Bebauung mit strenger Giebel- bzw. Traufständigkeit.



Abb. 24: Hofstruktur an der Geroldsecker Straße



Abb. 25: ortstypische Giebelständigkeit Bellenwaldstraße

Neben dem Kirchturm ragt, aufgrund ihrer Größe und topografischen Lage die sogenannte „Alte Schule“ aus dem Siedlungsgefüge heraus und erzielt dadurch eine markante Fernwirkung. Von verschiedenen Orten im Dorf sind die Kirche und die Alte Schule sichtbar, womit diese zum Bezugs- und Orientierungspunkt werden. Das neue Schulgelände mit Sporthalle und Veranstaltungshalle hebt sich durch die Positionierung am Ortsrand und die Gebäudeproportionen ebenfalls vom restlichen Siedlungskörper ab.



Abb. 26: Orientierungspunkte Alte Schule und Kirche

Der durch das Ortszentrum verlaufende Dorfbach ist gestaltgebender Bestandteil der Ortschaft. Größtenteils verläuft er unverdolt, im Zentrum teilt er die Geroldsecker Straße mittig in zwei Hälften. Der überörtliche Straßenverkehr verläuft auf der westlichen Hälfte. Östlich des Bachs ist die andere Straßenhälfte mit einer Baumreihe verschattet und wird überwiegend für das Parken von Autos sowie von Fußgängern genutzt.



Abb. 27: Ortsdurchfahrt Geroldsecker Straße mit begleitendem Dorfbach



Abb. 28: Geroldsecker Straße östlicher Teil hinter dem Dorfbach

Die Öffentlichen Grünräume des Friedhofs im Osten und des Schulgeländes im Westen bilden jeweils eine freiräumliche Übergangszone zwischen Siedlungs- und Naturraum. Sie werden innerörtlich in Ost-West-Richtung verbunden über den Kirchberg und die sogenannte Sonnenbrücke und die Hofweierstraße.



Abb. 29: Am Kirchberg



Abb. 30: Hofweierstraße, Blick zum Gebäude 1 und Kirche

2.6.3

Ortsentwicklung und Gebietstypen

Analyseplan 5:
Ortsentwicklung und
Gebietstypen

Der historische Siedlungsbereich liegt entlang der Ortsdurchfahrten Geroldsecker Straße sowie Teilen der Michael-Armbruster-Straße und der Bellenwaldstraße. In die Tiefe erstreckt er sich entlang der Lehbergstraße, der Straße Am Kirchberg, sowie der Hofweierstraße. Das weitere Ortswachstum erfolgte entlang der Ortsdurchfahrten und von diesen Straßen in die Tiefe. Dabei erfolgte die Ausweitung zunächst in Richtung der flachen Topografie nach Westen.

In diesen frühen Siedlungsbereichen, ist die Baustruktur überwiegend dörflich geprägt mit ehemaligen landwirtschaftlichen Strukturen und einer relativ dichten Bebauung. Hier befindet sich ein Großteil der sanierungs- und umnutzungsbedürftigen Bausubstanz.

Der historische Ortskern liegt zentral im Ort, hier befinden sich mehrere Gebäude, die das Ortsbild prägen und teilweise auch als Kulturdenkmäler eingestuft sind.



Abb. 31: Prägende, teilweise denkmalgeschützte Gebäude in der Ortsmitte

Ein weiteres besonderes Kulturdenkmal ist das frühere römische Kastell mit Bad, das in der Ebene im Westen etwas außerhalb von Zunsweier liegt.

Links:

Blick auf das teilweise freigelegte Badegebäude.

Rechts:

Schematischer Plan des Kastells von Zunsweier.

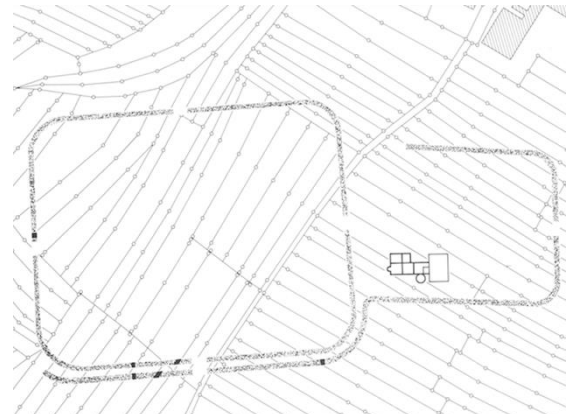


Abb. 32: Römisches Kastell mit Badegebäude

Nach dem 2. Weltkrieg entstand als eine der ersten Wohnsiedlungen, etwas außerhalb, die Hartmann-Siedlung. Heute fügt sie sich durch spätere Erweiterungen in den Siedlungskörper ein. Im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklungen der 60er Jahre entstanden mehrere Wohngebiete mit Einfamilienhäusern um den Ortskern von Zunsweier herum, nun auch in Richtung der Hanglagen im Osten. In den 80er Jahren entstand in Richtung Nordwesten das

größere Baugebiet Gänsäcker, in dem es neben Einfamilienhäusern auch dichtere Typen wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser gibt. Im Baugebiet „Vorderer Brand“ im Südosten gibt es nur Einfamilienhäuser. Es entstand erst vor wenigen Jahren und weist noch einige wenige freie Bauplätze auf.



Abb. 33: Hardtmatt-Siedlung



Abb. 34: Baugebiet „Vorderer Brand“

2.6.4

Wege und Vernetzung

Analyseplan 3:
Wege + Vernetzung

Durch Zunsweier hindurch verläuft über die Geroldsecker Straße und die Michael-Armbruster-Straße die K 5326 als überörtliche Verbindung nach Diersburg im Süden und die B33 im Norden, welche nach Offenburg führt. Südwestlich des Gewerbegebiets zweigt die K 5331 ab nach Elgersweier.

Im Zentrum zweigt von der Ortsdurchfahrt die Verbindungsstraße Richtung Hofweier im Osten ab. Ausgehend von diesen Haupterschließungen, schließt sich ein Netz aus Wohnstraßen an. Die Bellenwaldstraße hat durch die Aufgabe der Anbindung an die B 33 ihre überörtliche Funktion verloren. Sie ist mittlerweile eine Wohnstraße mit Verbindungsfunktion in Richtung Gewerbegebiet und Sportstätten.

Öffentliche Parkplätze im Zentrum gibt es auf dem Rathausplatz und entlang des Dorfbachs auf der östlichen straßenabgewandten Seite. Weitere Parkplätze befinden sich bei den öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen, Friedhof, Schule, Sportgelände, Tennisplatz und Sauweide. Die Straßen im Ort sind durch den ruhenden Verkehr belastet.

Zunsweier verfügt außerorts über gute Radwegverbindungen bis nach Offenburg sowie zu den angrenzenden Ortschaften. In der Ortsdurchfahrt selbst gibt es jedoch keinen separaten Radweg, was aufgrund der dortigen Verkehrsbelastung teilweise ein Sicherheitsdefizit ist.

Der ÖPNV erschließt den Ort über die Bus-Linien S6 und S8 welche Zunsweier in Richtung Süden mit Diersburg und Richtung Norden mit Elgersweier

und Offenburg verbinden. Es befinden sich fünf Haltestellen entlang der Ortsdurchfahrt die barrierefrei ausgebaut sind und zwei weitere Haltestellen in der Bellenwaldstraße, welche nicht barrierefrei sind. Somit ist die Anbindung an die Kernstadt gut, es gibt allerdings keine Verbindung in Richtung Hofweier oder Gengenbach.



Abb. 35: Verkehrsbelastete Ortsdurchfahrt (Michael-Armbruster Straße)



Abb. 36: Südlicher Bereich der Geroldsecker Straße



Abb. 37: Eine der nicht barrierefreien Bushaltestellen



Abb. 38: Radfahrer auf der Geroldsecker Straße

Im Schulwegekonzept sind die Schüler des neuen Wohngebiets „Vorderer Brand“ noch nicht adäquat berücksichtigt und müssen teilweise Umwege gehen um sicher zur Schule zu gelangen. So liegt z.B. der Fußgängerüberweg an der Kreuzung Geroldsecker Straße / Im Brand / Hubertusgasse eher ungünstig. In Verlängerung der Alten Schulgasse existiert eine inoffizielle fußläufige Verbindung, teilweise als Trampelpfad, die von vielen Schülern als Schulweg genutzt wird, da es der kürzeste Weg ist. Hier fehlt jedoch ein Überweg oder eine Querungshilfe über die Geroldsecker Straße. Für Schüler oder Fußgänger welche die Michael-Armbruster-Straße in Richtung Franz-Philipp-Straße überqueren müssen, gibt es ebenfalls keine gesicherte Querung.

Im Wohngebiet Vorderer Brand gibt es eine neu angelegte Treppenanlage in Richtung Rebbergweg, die Wegebeziehung ist jedoch unvollständig, im weiteren Verlauf gibt es nur einen Trampelpfad.

Die Ortsdurchfahrt ist durch den Verkehr stark belastet und überwiegend durch Verkehr geprägt. Bis auf den zentralen Bereich ist eine Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig, bei gleichzeitig sehr engen Straßenraum. In der Michael-Armbruster-Straße gibt es zusätzlich noch sehr unübersichtliche Kurvenbereiche.



Abb. 39: Treppenanlage im Vorderen Brand



Abb. 40: Trampelpfad zur Schule

2.6.5

Öffentlicher Raum

Analyseplan 4:
Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum definiert sich in Zunsweier, wie in vielen Dörfern, vor allem durch die Straßenräume. Diese stellen die Wegebeziehungen im Ort her und sind gleichzeitig Treffpunkte.

Das Zentrum von Zunsweier wird gebildet durch die Plätze und öffentlichen Räume Rathausplatz, den Bereich des Dorfbaches, Sonnenbrücke und der Straße am Kirchberg. Hier gibt es jedoch nur vereinzelt Aufenthaltsmöglichkeiten, die Gestaltung weist Defizite auf. So ist der Rathausplatz hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Die Sonnenbrücke ist ein zentraler Ort mit Grünanteil, Begegnungsmöglichkeiten, angrenzenden Geschäften, sowie eine wichtige Ost-West-Verbindung. Die vorhandenen Sitzmöglichkeiten und Gestaltungen sind jedoch wenig attraktiv und optimierungsbedürftig. Der Bach ist beidseitig begrenzt durch eine rote Sandsteinmauer und bietet mit der begleitenden Baumreihe und den kleinen Brücken viel Potential. Leider dominiert hier ebenfalls der ruhende Verkehr und belastet den Bereich.

Der gesamte Ortskern ist durch die hohe Verkehrsbelastung stark beeinträchtigt, er fungiert hauptsächlich als Verkehrsknoten und Parkierungsschwerpunkt.



Abb. 41: Rathausplatz



Abb. 42: Sonnenbrücke

Die Grünflächen bieten eine höhere Aufenthaltsqualität, liegen jedoch eher am Ortsrand. Besonders attraktiv ist der neu gestaltete Bereich des Mehrgenerationenplatzes am Schulzentrum, der auch von den Bewohnern gut angenommen wird. Am Übergang zum Waldgebiet, liegt der Spiel- und Festplatz „Sauweide“. Er ist ein wichtiger Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft. Darüber hinaus gibt es vereinzelte Spielplätze in den neueren Wohngebieten.



Abb. 43: Mehrgenerationenplatz



Abb. 44: Spielplatz im vorderen Brand



Abb. 45: Spielplatz an der Sauweide

Außerhalb des Siedlungsgefüges gibt es attraktive Freiräume zur Naherholung. Streuobstwiesen am Siedlungsrand bilden einen harmonischen Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen, welche den Ort umgeben. Verschiedene Biotope, das Landschaftsschutzgebiet im Süden, der Wald und die

angrenzenden Berge mit zahlreichen Wanderwegen sind attraktive Naherholungsbereiche.

Vor allem von der Hanglage, aber auch innerhalb des Orts gibt es viele interessante Blickbezüge und verschiedene Landschaftspanoramen.



Abb. 46: Ruhebänk an der Sauweide



Abb. 47: Wegweiser mit Wanderwegen



Abb. 48: Rastplatz im Wald



Abb. 49: Himmelsiege

2.6.6

Grundversorgung

Analyseplan 7
Grundversorgung

Zunsweier verfügt aktuell über eine relativ gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf, zentral gelegen in der Ortsmitte. Es gibt einen kleinen Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei, die ebenfalls ein Grundsortiment an Lebensmitteln anbietet, eine Post, einen Geld-automaten und vereinzelte Dienstleistungsangebote. Darüber hinaus gibt es vier gastronomische Einrichtungen. Bis auf einen Zahnarzt kann eine medizinische Grundversorgung gewährleistet werden. Es gibt einen Hausarzt, eine Apotheke, eine Physiotherapeutin und Pflegeeinrichtungen.

Im Ortskern und entlang der Geroldsecker Straße finden sich einige kleinere leerstehende Gewerbeflächen.



Abb. 50: Lebensmittelmarkt Ortsmitte



Abb. 51: Bäcker und Lebensmittel



Abb. 52: Gastronomien im Ort



Abb. 53: Außengastronomie am Bach



Abb. 54: leerstehende Gewerbeflächen



2.6.7

Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen

Analyseplan 8

Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen

Zunsweier besitzt mit der Ortsverwaltung, einer kleinen Bücherei, einer Sporthalle, einer Festhalle und der Feuerwehr eine sehr gute Grundausstattung an öffentlichen Einrichtungen. Öffentliche Bildungsangebote bietet das Bildungshaus, in dem die Grundschule und die Kita integriert sind. Neben befindet sich die Krippe. Weiterführende Schulen gibt es in Hofweier und in der Kernstadt.

An der „Grundschule am Römerbad“ sind momentan ca. 120 Schüler/innen auf sechs Klassen verteilt. Der vorhandene Hort wird gut angenommen mit ca. 100 angemeldeten Kindern. Da der Platz für die Betreuung nicht ausreicht, werden die Sporthalle und die Festhalle als Ausweichflächen genutzt. Das Mittagessen findet im Foyer der Sporthalle statt, da keine Mensa vorhanden ist.

Die Kita im Bildungshaus fasst eine Kapazität von ca. 160 Kindern. Die an das Bildungshaus angrenzende Krippe bietet Platz für ca. 30 Kinder unter 3 Jahren.

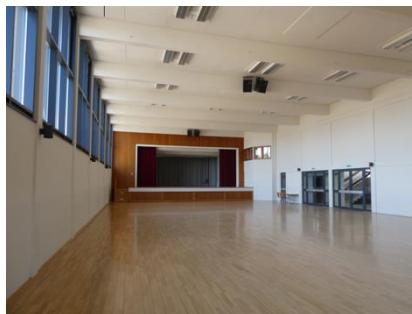


Abb. 55: Festhalle Zunsweier



Abb. 56: Sporthalle an der Schule



Abb. 57: Bildungshaus mit Pausenhof



Abb. 58: Bellenwaldstadion

Weitere Einrichtungen sind die katholische Kirche St. Sixtus mit benachbartem Friedhof. In den Räumlichkeiten des Pfarrheims (Alte Schule) befindet sich ein Jugendtreff, der von Mitarbeitern der Stadt Offenburg betrieben wird.

Mit dem Bellenwaldstadion am nordöstlichen Ortsrand sind Sportflächen für Rasensport vorhanden. Im Osten liegt der Waldsportplatz, eine Tennisanlage. Wichtige Spiel- und Freizeitorde sind der Mehrgenerationenplatz auf dem Schulgelände im Westen und die Sauweide im Osten. Daneben gibt es zwei kleinere Spielplätze im Baugebiet Gänsäcker und einen neuen Spielplatz im Baugebiet Vorderer Brand.

Das Vereinsleben in Zunsweier kann als sehr rege bezeichnet werden. Es gibt eine Vielzahl an Vereinen, die Angebote bedienen alle Altersgruppen. Die

Sporthalle der Schule und die Festhalle werden außerhalb der Schulzeiten von Vereinen genutzt.

Die Freiwillige Feuerwehr und der Bauhof bilden einen zentralen Standort der örtlichen Infrastruktur. Der Standort der freiwilligen Feuerwehr ist nur unzureichend an die Hauptstraße angebunden und durch die Lage inmitten von Wohnbebauung in seiner Entwicklung funktional eingeschränkt. Nach Informationen der Ortsverwaltung im Rahmen der Ortbegehung sind die vorhandenen Räumlichkeiten der freiwilligen Feuerwehr zu klein, so fehlen beispielsweise Sozialräume und die Wache rettungstechnisch verbesserungswürdig. Der Bauhof in Nachbarschaft zur Feuerwehr ist im ehemaligen Farrenstall untergebracht und ist ebenfalls in seinen räumlichen Verhältnissen beengt.

Aktuell wird ein neuer Standort für die Feuerwehr gesucht, im Zusammenhang einer Zusammenlegung mit Elgersweier.



Abb. 59: Farrenstall, heutiger Bauhof



Abb. 60: Feuerwehr

Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen im Ort konzentrieren sich quer zur Ortsdurchfahrt und liegen entlang der Ost-West-Achse von der Sauweide Richtung Schulzentrum. Lediglich die Sportanlagen liegen am Rand der Ortschaft.

2.7

Zusammenfassung der Analyse - Stärken und Schwächen

Analysepläne 9 + 10
Schwächen und
Konflikte
Stärken und Chancen

Die Zusammenfassung der Analyse stellt zum einen das Ergebnis der planerischen Erhebung dar, zum anderen fließen die Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung mit ein. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden zusammenfassend in Kapitel 2.8 dargestellt. Im Folgenden soll eine Gegenüberstellung der Stärken und Chancen, sowie der Schwächen und Konflikte von Zunsweier dargestellt werden:

Lage

Die Lage von Zunsweier kann als Stärke benannt werden. Zunsweier liegt inmitten attraktiver Naturräume mit hohem Naherholungswert, ist aber dennoch sehr nah am Oberzentrum Offenburg mit seinen großen Arbeitsplatz-, Versorgungs- und Kulturangeboten gelegen und über die B33, den ÖPNV und Radwege sehr gut angebunden. Als besondere Qualität muss die Lage direkt an den Ausläufen des mittleren Schwarzwalds bezeichnet werden.

Vernetzung

Die Vernetzungsstruktur in Zunsweier ist überwiegend positiv zu beurteilen. Die überörtlichen Anbindungen für den MIV sowie das Radwegenetz sind gut ausgebaut. Die Anbindung an den ÖPNV ist differenziert zu betrachten. Einerseits ist die Anbindung an Offenburg mit dem Bus gut und größtenteils barrierefrei ausgebaut und der Ort mit mehreren Haltestellen gut abgedeckt. Allerdings ist die Taktung, vor allem am Wochenende und abends wenig dicht. Zudem fehlen Anbindungen an wichtige Nachbarorte.

Nahversorgung + Infrastruktur

Die Grundversorgung von Zunsweier kann derzeit als relativ gut bezeichnet werden. Es gibt im Ortszentrum grundlegende medizinische Angebote und Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Der vorhandene Lebensmittelmarkt verfügt nur über ein beschränktes Angebot. Längerfristig könnte die Wirtschaftlichkeit gefährdet sein.

Bei einem Ort dieser Größenordnung ist der Erhalt der vorhandenen Geschäfte und Dienstleistungen abhängig vom Engagement des Betriebsinhabers und der Nutzung durch die Anwohner. Es besteht ein Risiko, dass sich die Versorgung zukünftig verschlechtert.

Mit öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen ist Zunsweier gut ausgestattet. Besonders die Existenz von Kindergarten, Grundschule, Sporthalle und Festhalle im Ort stellen eine Standortqualität für die Wohnfunktion dar. Dazu gehören auch die Kirche, die Ortsverwaltung, die kleine Bibliothek und

die Sportplätze. Das Vereinsleben ist vielfältig strukturiert. Es gibt verschiedene Angebote für alle Altersgruppen. Einige dieser Einrichtungen sind jedoch nach Ortsbegehung baulich nicht in einem zeitgemäßen Zustand und nach Hinweis der Ortsverwaltung und Bürgerschaft im Rahmen der Beteiligung seien die vorhandenen Räume und Plätze teilweise nicht ausreichend. Mit dem wachsenden Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten besteht z.B. weiterer Flächenbedarf für den Hort. Derzeit findet das Mittagessen im Foyer der Sporthalle statt.

Einige der Gemeinbedarfsflächen sind dezentral am Ortsrand gelegen. Dazu gehören auch die wichtigen Treffpunkte für das dörfliche Leben, Mehrgenerationenplatz und Sauweide. Dadurch entstehen lange Wege und zusätzlicher Verkehr im Ortskern. Für Personen mit eingeschränkter Mobilität, wie z.B. Senioren sind sie schlecht zu erreichen.



Abb. 61: Boulebahn am Mehrgenerationenplatz



Abb. 62: Festplatz Sauweide

Ortsmitte

Die Ortsmitte von Zunsweier ist auf der einen Seite geprägt durch hohe Potenziale wie die vorhandene denkmalgeschützte und prägende Bausubstanz, die vorhandenen Nutzungen und die öffentlichen Freiräume Rathausplatz, Sonnenbrücke und Dorfbach, der durch eine prägende Baumreihe begleitet wird. Auf der anderen Seite aber auch durch Verkehrsbelastung, Parkierungsdruck und einem Mangel an Gestaltungsqualität. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze belegen einen Großteil der Flächen, die für eine Aufenthaltsqualität wichtig wären. Insbesondere am Rathausplatz ist die vorhandene Fläche schlecht ausgenutzt. Es gibt nur wenige und teilweise unattraktive Sitzmöglichkeiten. Das Potenzial des Dorfbaches für Verweilflächen ist nicht ausgeschöpft. Ein öffentlicher Zugang zum Wasser würde die Erlebbarkeit und Attraktivität steigern.

Eine Entschleunigung des Verkehrs würde dazu beitragen die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und Vernetzung zwischen den Teilräumen Rathausplatz und Sonnenbrücke zu verbessern. Darüber hinaus hat diese Ost-West-Verbindung eine wichtige Funktion für die Verbindung der öffentlichen Freiräume

und Infrastrukturen Schule und Kirche mit deren Übergängen in den Naturraum.

Der Bereich der heutigen Feuerwehr und des Bauhofs bietet bei einer Verlagerung einer oder beider Einrichtungen ein reelles Potenzial für eine nutzungsbezogene Umstrukturierung. Hier könnte zum Beispiel ein ergänzender Treffpunkt zentral im Ort realisiert werden, der durch das prägende Gebäude des ehemaligen Farrenstalls eine hohe Identität erhalten könnte.

Mit einer durchgehenden Konzeption, die das funktionale Zusammenspiel von Gestaltung, Verkehrssicherheit und den vorhandenen Nutzungen berücksichtigt, besteht die Chance einer ablesbaren Ortsmitte, die für den Ort ein wichtiges Identifikationsmerkmal darstellen könnte.



Abb. 63: Parkplätze auf dem Rathausplatz



Abb. 64: Sonnenbrücke und Hofweierstraße



Abb. 65: Dorfbach



Abb. 66: Sitzmöglichkeiten auf der Sonnenbrücke

Verkehrsbelastung

Die Ortsdurchfahrt durch Zunsweier ist stark vom Verkehr belastet, sie weist Gestaltungs- und Sicherheitsdefizite auf. Die Anwohner fühlen sich gestört durch den Lärm. Die Gestaltung der Straße priorisiert den motorisierten Individualverkehr und es besteht ein hoher Parkierungsdruck.

Eine Chance wäre hier eine räumliche Abschnittsbildung, welche die Ortsdurchfahrt in erlebbare Sequenzen gliedert und dabei beispielsweise die Ortseingänge hervorhebt, die Durchfahrt klar gliedert, die zu gestaltende Ortsmitte

als Platzgestaltung hervorhebt und sichere Querungen ermöglicht. Mit gestalterischen Maßnahmen könnte dabei gleichzeitig die gefahrene Geschwindigkeit des Verkehrs reduziert werden.

Die Straße erzeugt eine starke Barrierewirkung zwischen dem östlichen und westlichen Teil von Zunsweier, die durch fehlende Fußgängerüberwege an wichtigen Ost-West-Verbindungen noch verstärkt wird. Die Verbindungen über die Straße hinweg gilt es zu verbessern, insbesondere auch um eine zusammenhängende Ortsmitte zu erzeugen.

Freiräume

Die Lage inmitten verschiedenartiger attraktiver Landschaftsräume wie z.B. das Kinzigtal, der nahe Schwarzwald, die Weinreben am Bruderberg, weitreichende Agrarlandschaften und dichte Wald- und Feuchtgebiete sind ein großes Potenzial. Der Umgang sowie die Gestaltung der Übergänge zum Naturraum spielen aufgrund dieser besonderen naturräumlichen Lage eine tragende Rolle. Chancen zur Verbesserung liegen in einer Ergänzung der Eingrünungen des Ortsrandes, der Gestaltung wichtiger Eingangspunkte und der Aufwertung von Verbindungsräumen.

Entlang der Ortsdurchfahrt gibt es nur sehr wenig Grün. Gleichermäßen fehlen auch im Gewerbegebiet wichtige Baumreihen und die im Bebauungsplan geforderte Begrünung. Weitere Begrünungen wären eine Chance den Straßenraum optisch aufzuwerten.



Abb. 67: Ortseingang Richtung Hofweier



Abb. 68: Wirtschaftsweg Bereich Schule



Abb. 69: Ortsdurchfahrt mit Potenzialflächen für mehr Bäume



Abb. 70 Gewerbegebiet mit fehlender Begrünung

Wohnen / Siedlungsentwicklung

Im Bereich des historisch gewachsenen Straßendorfs ist die Bebauung sehr dicht und von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Es gibt in diesem Bereich zahlreiche prägende Gebäude oder Kulturdenkmale. Es häufen sich aber auch Gebäude, welche sanierungsbedürftig, mindergenutzt oder leerstehend sind.

Verteilt in Zunsweier befinden sich zahlreiche Baulücken. Die Nutzung dieser bereits erschlossenen Baugrundstücke ist leider nur eingeschränkt möglich, da diese Flächen privat sind. Vorhandene Flächenpotenziale im Inneren der Baustrukturen sind häufig nicht erschlossen und nur teilweise baurechtlich gesichert.



Abb. 71: typische Hofstellen, nur noch selten landwirtschaftlich genutzt



Abb. 72: leerstehende Zigarrenfabrik



Abb. 73: Gebäude mit Sanierungsbedarf



Abb. 74: Baulücken



Abb. 75: Weg zur Grünen Fuge



Abb. 76: private Grünräume im Innenbereich, Potenzial zur Bebauung in zweiter Reihe

2.8

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in zwei Phasen zu unterschiedlichen Ständen des Planungsprozesses, jeweils in Form einer Präsenz-Veranstaltung und einer anschließenden Onlinebeteiligung. In der ersten Phase wurde die Analyse der Ortschaft Zunsweier vorgestellt. Anschließend wurden die Interessen, Bedenken und Vorschläge für die zukünftige Entwicklung an Thementischen diskutiert und dokumentiert. Die erste Veranstaltung am 20.07.2023 wurde in der Festhalle Zunsweier abgehalten, die anschließende Onlinebeteiligung erfolgte vom 21.07.2023 bis zum 06.08.2023.

Aufbauend auf die Ergebnisse der ersten Bürgerbeteiligung wurden die Ideen, Anregungen und Anmerkungen durch das Planungsbüro und den städtischen Fachabteilungen mit Maßnahmenvorschlägen hinterlegt und kommentiert. In der zweiten Phase wurden diese Maßnahmenvorschläge wieder an Thementischen diskutiert, kommentiert und priorisiert. Zusätzlich wurde das Leitbild vorgestellt und zur Diskussion gestellt.

Die zweite Präsenz-Veranstaltung fand am 16.11.2023 in der Festhalle von Zunsweier statt, die anschließende zweite Onlinebeteiligung erfolgte vom 16.11.2023 bis zum 03.12.2023.



Abb. 77: Impressionen der ersten Bürgerbeteiligung am 21.07.2023

Durchgeführt wurde die Bürgerbeteiligung durch das Büro Wick+Partner in Zusammenarbeit mit der Ortsverwaltung Zunsweier und der Stadtverwaltung Offenburg.

Die Bürgerbeteiligung zielte von Anfang an konsequent auf eine aktive und produktive Rolle der Einwohner im Beteiligungsprozess, die durch Ihre Mitarbeit Schwerpunkte des Ortsentwicklungskonzepts setzen und Inhalte von Handlungsfeldern formulieren konnten.



Abb. 78: Impressionen der zweiten Bürgerbeteiligung am 16.11.2023

Zusammenfassend kann das Ergebnis der Bürgerbeteiligung in fünf thematischen Schwerpunkten festgehalten werden, die sich zum Teil überlagern:

Mobilität und Beruhigung der Ortsdurchfahrt

Im Beteiligungsprozess wurde deutlich, dass die Bewohner von Zunsweier die Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt als großes Defizit empfinden. Die Lösung wurde in einer durchgängigen Geschwindigkeitsreduzierung auf mindestens Tempo 30, oder im Zentrum sogar mehr, gesehen. Zusätzlich sollten durch Umgestaltung und zusätzliche Fußgängerüberwege die Sicherheit für Fußgänger erhöht werden.

Weitere wichtige Aspekte waren die Verbesserung der Radverbindungen und die Stärkung des ÖPNV.

Gestaltung einer Ortsmitte

Neben dem Verkehr trat in der Bürgerbeteiligung auch das Gestaltungsdefizit des öffentlichen Raums in der Ortsmitte ins Bewusstsein. Probleme wurden vor allem in der fehlenden Aufenthaltsqualität, der Dominanz des Verkehrs und der problematischen Vernetzung gesehen.

Ein Kernprojekt könnte das Areal der Gebäude Feuerwehr und Bauhof werden, als ergänzender und identitätsstiftender Treffpunkt für die Ortsmitte.

Wohnen und Bauen

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass den Bürgern eine maßvolle Innenentwicklung, unter Erhalt des Ortsbildes und grüner Freiräume ein Anliegen ist. Wichtige Themen waren die Möglichkeit in zweiter Reihe zu bauen, die Aktivierung von Baulücken, sowie die Entgegenwirkung von Leerstand und der besseren Ausnutzung vorhandener Flächenkapazitäten, hier insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt. Die Diskussionen zeigten, dass vor allem mehr altersgerechte Wohnungen gewünscht werden.

Freiräume und Erholung

Für die Bürger spielt die Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen, wie sie im Biotopverbundkonzept bereits angedacht sind, eine wichtige Rolle. Ein weiteres wichtiges Thema war die Eingrünung der Ortsränder. Dabei wurde vor allem das Gewerbegebiet am nördlichen Ortseingang als Problem für das Ortsbild genannt. Die vorhandenen Frei- und Spielräume sollen aufgewertet werden. Dabei wurde vor allem ein Defizit bei den Angeboten für ältere Kinder und Jugendliche angeführt.

Soziales Zusammenleben und Dorfgemeinschaft

Im Themenfeld sozialer und gemeinschaftlicher Einrichtungen wünschen sich die Bürger von Zunsweier vor allem die Sicherung und Verbesserung der örtlichen Versorgung, insbesondere einen neuen größeren Lebensmittelmarkt.

Da die vorhandenen Treffpunkte des dörflichen Lebens dezentral am Ortsrand liegen, spielt ein ergänzender Begegnungsort, zentral in der Ortsmitte eine wichtige Rolle, insbesondere für diejenigen die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Gewünscht wurde insbesondere ein Café.

Die detaillierte Dokumentation und Auswertung der Bürgerbeteiligung liegen als Anlage getrennt vor.

3. Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Flächenpotenzials für bauliche Entwicklungen

3.1 Innerörtliches Entwicklungs- und Aktivierungspotenzial

Analyseplan 6
Innen – vor Außenentwicklung

Nachfolgend werden die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale in Zunsweier erfasst und bewertet.

3.1.1 Freie Baugrundstücke

In den Siedlungsbereichen der letzten 50 Jahre gibt es freie Grundstücke, sogenannte Baulücken. Hier sind vorrangig Einfamilienhäuser möglich. Einige wenige liegen in direkter Nachbarschaft zueinander und könnten auch für andere, dichtere Wohnformen geeignet sein, wenn eine zusammengefasste Vermarktung möglich ist. Die nicht bebauten Grundstücke sind über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt. Aufgrund ihrer marktgerechten Parzellierung, vorhandenen Erschließung und Verfügbarkeit stellen sie kurzfristig zu aktivierende Flächenpotenziale dar.

Ihre Gesamtfläche beträgt etwa 3,1 ha und ergibt sich aus 48 Baulücken. Diese Fläche nimmt etwa 3,9 % der jetzigen Siedlungsfläche in Anspruch.

Da sich ein Teil der Baulücken mit geplanten Flächen aus 3.1.3 überlagert ist in einer Bilanz von diesem Wert 0,3 ha abzuziehen. Die Fläche nimmt dann etwa 3,6 % der jetzigen Siedlungsfläche in Anspruch.

3.1.2 Umnutzungspotenzial im Bestand

Ein weiteres Flächenpotenzial besteht in der Umbruchsituation vieler ehemaliger Hofstellen. Durch den Strukturwandel der vormals landwirtschaftlichen Nutzung besteht im Ortskern, insbesondere entlang der Geroldsecker Straße, ein großes, wenn auch schwer abzuschätzendes Flächenpotenzial. Die meisten dieser ca. 60 Höfe dienen keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr, es gibt nur noch wenige Landwirte im Nebenerwerb in Zunsweier. Sie befinden sich im unterschiedlichem Grade im Umstrukturierungsprozess, viele ehemalige Stallungen und Scheunen werden heute nur noch als Lager oder Garage genutzt und bieten ein Potenzial für weitere Wohnflächen.

Offensichtliche Umnutzungspotenziale im Bestand sind das heutige Feuerwehrgebäude und der heutige Bauhof, sofern die Nutzungen verlagert würden sowie das Gebäude der ehemaligen Zigarrenfabrik, das seit vielen Jahren leer steht. Weitere Leerstände konnten bei zwei Wohngebäuden festgestellt werden, sowie bei zwei kleineren Gewerbeflächen.

3.1.3

Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan (FNP) und im Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)

Die im FNP ausgewiesene große Wohnbaufläche „Im Vorderen Brand“ und „Erweiterung Vorderer Brand“ wurde in den letzten Jahren entwickelt und ist bis auf einige wenige Bauplätze voll belegt. Die Fläche geht deshalb in der jetzigen Siedlungsfläche auf, die freien Bauplätze sind in der Erfassung der Baulücken enthalten.

Daneben weist der FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg drei weitere kleinere Wohnbauflächen aus:

- die Fläche Schelmeneck mit ca. 0,7 ha,
- die Fläche Stöcklesgasse mit ca. 0,75 ha und
- die Fläche Furtwänglerstraße mit ca. 1,45 ha.

Gesamt ergeben sich hiermit geplante Wohnbauflächen im FNP von ca. 2,9 ha. Diese Flächen entsprechen etwa 3,6 % der jetzigen Siedlungsfläche.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP wurde das Gebiet Nachtigallenstraße nicht in den FNP aufgenommen. Die Fläche liegt im Süden von Zunsweier in der Nähe des neuen Baugebiets Vorderer Brand und wurde aus Bedarfsgründen zurückgestellt.

Das SIO von 2017 stellt neben den im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen, weitere Flächenpotenziale dar:

- die Fläche Mittelfeld mit ca. 1,2 ha
- die Fläche Bellenwaldstraße mit ca. 1,25 ha.

Hierbei wurden nach dem SIO die Flächen Mittelfeld und Furtwänglerstraße für die weitere Entwicklung priorisiert. Die Fläche Bellenwaldstraße dagegen nicht.

Die Fläche Bellenwaldstraße teilt sich auf in zwei eigentlich unabhängige Teilbereiche:

- die Fläche zwischen Wilhelm-Wacker-Straße und Litzelbach
- die Fläche zwischen Bellenwaldstraße, Litzelbach und Zum Waldeck

Diese Flächen entsprechen etwa 3 % der jetzigen Siedlungsfläche.

3.1.4 Weiteres Nachverdichtungspotenzial im Inneren

Im Siedlungsgefüge wurden im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes weitere Nachverdichtungspotenziale für eine Bebauung in zweiter Reihe dargestellt:

- im Innenbereich zwischen der Franz-Philipp-Straße und in den Gänsäckern, westlich des Mittelfeldweg,
- an der Oberdorfstraße, im Innenbereich zwischen Schleierackerweg und Hubertsgasse.

Die Gesamtfläche beträgt etwa 0,7 ha und nimmt etwa 0,9 % der jetzigen Siedlungsfläche in Anspruch.

3.2 **Bewertung vorhandener Flächenkapazitäten**

3.2.1 Bewertung der Flächenpotenziale im Innenbereich

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

- Die Erschließung liegt oft bereits vor,
- bestehende Infrastruktur wird besser ausgenutzt,
- zu Kindergarten, Schule, Versorgung, Gastronomie bestehen kurze Wege,
- der Flächenverbrauch und Eingriff in Natur und Umwelt werden eingeschränkt,
- das künftige Wohnumfeld ist bekannt und einschätzbar,
- die Stärkung der innerörtlichen Struktur ist ein baukultureller Beitrag,
- Erhaltung und Umnutzung von Bestandsbauten oder Ergänzungs- und Ersatzbauten in bebauter Umgebung führen in der Regel zu individuelleren, persönlicheren und unverwechselbaren Bauten und Wohnformen als das Standardhaus auf Standardgrundstück,
- Vermeidung von Leerstand dient der Werterhaltung auch benachbarter Immobilien.

Die oben dargestellten Flächenpotenziale in Zunsweier von ca. 3,6 ha freien Bauplätzen und ca. 0,7 ha Nachverdichtungspotenzialen stellen ein bemerkenswertes Angebot dar. Die freien Bauplätze sind erschlossen und könnten unmittelbar bebaut werden, sie sind jedoch schwer zu aktivieren, da sie weit-

gehend in Privatbesitz sind. Eine bauliche Nutzung der Nachverdichtungspotenziale hängt ebenfalls sehr stark vom Mobilisierungserfolg der Eigentümer ab, was aufgrund der Kleinteiligkeit oft schwierig ist. Zusätzlich ist die baurechtliche Situation zu klären.

Für die Stärkung des Ortskerns von Zunsweier kommen ebenso bebaute Bereiche in Frage, die derzeit in sanierungs-bedürftigem Zustand sind oder sogar leer stehen. Die mindergenutzten Scheunen der ehemaligen Hofstellen z.B. bieten zusätzliche Fläche für Wohnraum. Die Mobilisierung dieser Flächen erfordert jedoch eine besondere Vorgehensweise. Es ist notwendig die privaten Grundstücksbesitzer von der Nachverdichtung zu überzeugen, ihnen den finanziellen Vorteil zu verdeutlichen, sie in der Umsetzung umfassend zu beraten und bau- und planungsrechtliche Hürden abzubauen.

Unter den geplanten Wohnbauflächen werden im SIO die Flächen Furtwänglerstraße und Mittelfeld priorisiert. Für die vorrangige Entwicklung der Furtwänglerstraße spricht, dass hier bereits Grundstücke erworben werden konnten. Die Fläche ist im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem kann hier, durch die zentrale Lage im Ort die Ortsmitte gestärkt werden.

Die Aktivierung dieser größeren Flächenpotenziale im Innenbereich muss als langfristige Aufgabe betrachtet werden. Als Hauptschwierigkeit der Innenentwicklung müssen die oft schwierige Flächenaktivierung, eine notwendige Bodenordnung oder die Freimachung der Grundstücke gesehen werden. Hier sind mit jedem Einzeleigentümer von Grundstücken Verhandlungen zu führen, wobei oft die Lebensverhältnisse von Familien mit der Grundstückssituation eng zusammenhängen.

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

Für die Bebauung der innerörtlichen Flächen und die Sanierung von erhaltenswerten Bauten sollte durch eine hohe Funktions- und Architekturqualität Akzeptanz bei den Bewohnern erzeugt werden. Die Instrumente für die Umsetzung und Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen sollten zu einer Sensibilisierung und Förderung der Mitwirkungsbereitschaft bei den Eigentümern führen.

Innenentwicklung ist jedoch nicht nur bauliche Entwicklung. Im Sinne der doppelten Innenentwicklung sind funktionale und ortsbildprägende Freiräume zu schützen und auszubauen, um die bauliche Innenentwicklung durch ein attraktives Wohnumfeld zu unterstützen. Hinzu kommen wachsende Anforderungen an die soziale und technische Infrastruktur.

3.2.2

Bewertung der Flächenpotenziale im Außenbereich

Das Entwicklungspotenzial im Außenbereich von Zunsweier ist aufgrund der geografischen Gegebenheiten und der Restriktionen aus dem Regionalplan eingeschränkt, es sind nur kleinere Erweiterungen möglich. Die im FNP dar-

gestellten Wohnbauflächen im Außenbereich haben eine abrundende Funktion. Ziel ist es durch die Arrondierungsflächen einen klaren Ortsrand auszubilden. Die im FNP geplante Fläche Schelmeneck sollte aufgrund der dezentralen Lage, der starken Topografie und der Lage am Siedlungsrand mit benachbarten Streuobstwiesen und Biotopen nicht vorrangig entwickelt werden. Hier besteht auch ein Konflikt mit dem Artenschutz. Verglichen zur aktuellen Größe von Zunsweier haben die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Außenbereich, einen eher geringen Einfluss auf die Siedlungsstruktur von Zunsweier.

Das Ortsentwicklungskonzept beinhaltet am nördlichen Ortseingang neue Mischgebietsflächen westlich und östlich der Michael-Armbruster-Straße. Die vorhandenen Flächenpotenziale für Gewerbe im Schwarzen Haag dienen lediglich der Erweiterung vorhandener Betriebe. Die Fläche Hagenbach liegt sehr weit außerhalb.

Da für Zunsweier das Ziel formuliert wird, bei entsprechendem Bedarf, die Möglichkeit zur Ansiedlung eines neuen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkts, ggf. als gemeinsamer Versorger für Zunsweier und Elgersweier, zu schaffen, könnten auf diese Flächen neue Gewerbe- oder Handelsflächen entwickelt werden, in Kombination mit z.B. seniorenrechtlichem Wohnen, Arbeiten oder Gemeinschaftseinrichtungen. Die Flächen liegen verkehrsgünstig, eine gute Anbindung an die Ortsmitte ist per ÖPNV bereits vorhanden. Zu beachten sind die vorhandenen Streuobstbestände und das Ortsbild. Entwicklungen hier haben einen großen Einfluss auf die Ortseingangssituation für Zunsweier.

4. Entwicklungskonzept

4.1 Ziel

Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine nachhaltige und ganzheitliche Planung der langfristigen Entwicklung von Zunsweier. Es strebt in der räumlichen und sozialen Entwicklung Zunsweiers eine Sicherung und Stärkung der Rolle als attraktiver Wohnstandort an. Dazu muss in erster Linie die Aufwertung von siedlungsstrukturellen Defiziten und Problemen als vorrangiges Ziel im Entwicklungskonzept benannt werden, z.B. der Strukturwandel im landwirtschaftlich geprägten Ortskern oder die Zäsur der Ortschaft durch den Verkehr. Daneben stellen in Zunsweier aber auch der demographische Wandel, die Sicherung infrastruktureller Einrichtungen und die Versorgungssituation weitere Handlungsfelder dar. Insgesamt konzentriert sich das Ortsentwicklungskonzept, gerade auch vor dem Hintergrund der eingeschränkten Außenentwicklungsmöglichkeiten von Zunsweier, auf die Innenentwicklung als zentrale Aufgabe.

Um die Standortqualitäten zu stärken sind die vorrangigen Ziele:

- eine lebendige Ortsmitte
- Beruhigung der Ortsdurchfahrt
- der Erhalt des unverwechselbaren Ortsbildes
- vielfältige Wohnraumangebote für alle Generationen
- die Sicherung der Grundversorgung
- ein attraktives Wohnumfeld
- ein hochwertiges Freiraumangebot.

4.2 Leitbild

Das Leitbild zum Ortsentwicklungskonzept für Zunsweier zeigt die übergeordneten Ziele für die längerfristige Entwicklung der Ortschaft und bringt diese in einen räumlichen Zusammenhang. Es soll als flexible Grundlage einen Gestaltungsspielraum aufzeigen für das Treffen von spezifischen Maßnahmen.

Aufgrund der vorbereitenden Analyse, sowie aus den Ergebnissen der ersten Bürgerbeteiligung ergeben sich fünf Handlungsfelder für die Ortsentwicklung:

4.2.1

Gestaltung einer Ortsmitte

Durch die Schaffung einer attraktiven und im Ortsbild deutlich erfahrbaren Ortsmitte kann die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort und die Attraktivität Zunsweiers als Wohnstandort gesteigert werden. Dies umfasst mehrere Handlungskomponenten:

Zum einen könnte der Öffentliche Raum im Zentrum neu gestaltet werden, als gestalterisch zusammenhängender Raum der die zentralen Nutzungen der Ortsmitte verknüpft. Durch attraktive Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität verbessert sich das Wohnumfeld, wodurch auch Anreize geschaffen werden für private Investitionen.

Angrenzende Nutzungen für die Gemeinschaft, Treffpunkte, Versorgung und Infrastruktur sind nach Möglichkeit zu sichern, erhalten und aufzuwerten, um die Ortsmitte durch eine Vielfalt an Angeboten lebendig zu halten.

Der Bereich Feuerwehr und Bauhof bietet für den Fall einer Verlagerung dieser Nutzungen ein großes Potenzial für eine ergänzende Nutzung, die das dörfliche Leben bereichern kann. Das historische Gebäude des Bauhofs prägt diesen Ort und gibt ihm eine besondere Identität.

Die Entschleunigung des Verkehrs ist ein wichtiger Baustein, um die Vernetzung über die Ortsdurchfahrt hinweg spürbar zu machen und sicherer zu gestalten.

4.2.2

Mobilität und Sicherheit – Beruhigung der Ortsdurchfahrt

Ein Ziel der Ortsentwicklung ist die Ortsdurchfahrt zu beruhigen und deren Barrierewirkung zu verringern. Die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern ist in den Vordergrund zu stellen. Durch eine gestalterische Gliederung und die Bildung von räumlichen Abschnitten könnte die Länge der Trasse gebrochen werden. Gefahrenstellen sollen nach Möglichkeit sicherer gestaltet, fußläufige Querungsmöglichkeiten verbessert und Schleichverkehr durch die Wohngebiete verhindert werden.

Mit einer räumlichen Abschnittsbildung und entsprechenden möglichen Gestaltungsbereichen könnten die unterschiedlichen Ortslagen wie Ortseingang und Ortsmitte erlebbar werden und die lineare Verkehrsfunktion damit unterbrochen. Dies kann zu einer angemessenen Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs, als ein formuliertes Ziel des Beteiligungsverfahrens, beitragen.

Durch den Ausbau des ÖPNV und des Radwegenetzes, sowie durch weitere Mobilitätsangebote wie z.B. Car-Sharing-Angebote oder Mobilitätsstationen können Anreize geschaffen werden, weniger Auto zu fahren.

4.2.3 Innenentwicklung – Historischen Siedlungsbereich als attraktiven Wohnstandort stärken

Im Bereich des historisch gewachsenen Straßendorfs gilt es das Ortsbild zu erhalten und die Wohnnutzung wieder zu stärken. Die ortsprägende Substanz soll erhalten werden. Durch Sanierung, Ersatzbauten, Umnutzung von Leerständen oder dem Umbau von untergenutzten Scheunen zu Wohnungen können neue und ergänzende Wohnraumangebote im Bestand geschaffen werden.

Verteilt in Zunsweier befinden sich zahlreiche erschlossene Baulücken, die einen Großteil des zukünftigen Wohnraumbedarfs decken könnte und vorrangig genutzt werden sollten. Da dies nur eingeschränkt kurzfristig erreichbar ist, sind weitere Flächen für eine maßvolle Innenentwicklung darzustellen, um für die Wohnbauentwicklung flexibel zu sein.

Nicht jeder vorhandene innerörtliche Freiraum sollte bebaut werden. Grüne Lungen sind wichtig für einen klimatischen Ausgleich, vor allem für die dicht bebauten Lagen entlang der Ortsdurchfahrt. Ferner braucht es dezentrale Begegnungsräume mit Aufenthaltsqualität.

4.2.4 Soziales Zusammenleben stärken – Versorgung ausbauen

Das soziale Miteinander ist ein wichtiger Bestandteil des Dorflebens und Identitätsträger für die Bewohner. Die vorhandenen Vereinsaktivitäten zeigen bereits ein vielfältiges Gemeindeleben. Um dieses beizubehalten, ist es wichtig, Bürgerengagement und Ehrenamt wertzuschätzen, zu erhalten und zu fördern. Die bessere Ausnutzung, Aufwertung und Sanierung von Gebäuden mit öffentlicher oder gemeinschaftlicher Infrastruktur ist wichtig, um den Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten instand zu halten und zu verbessern.

Im Freiraum sollen die bestehende Sport- und Freizeitflächen nach Möglichkeit besser ausgenutzt und attraktiver werden.

Ziel muss es sein, die vorhandene Grundversorgung ist zu sichern und möglichst auszubauen um zukunftsfähig zu sein. Zusätzlich ist die Erreichbarkeit der Versorgung sehr wichtig, insbesondere für ältere Menschen, aufgrund ihrer häufig eingeschränkten Mobilität. Darüber hinaus ermöglicht das Einkaufen auch das zufällige Treffen im Alltag. Ein Café, soziale Angebote für Begegnungen oder Unterstützungsangebote für Neubürger könnten weitere Bausteine für ein gemeinschaftliches Zusammenleben sein.

Die Gestaltung des Öffentlichen Raums kann dies zusätzlich unterstützen. Hier könnten nicht-kommerzielle Räume für generationenübergreifende Begegnungen entstehen. Es ist zu empfehlen vor allem die Angebote für Senioren auszubauen, in Form von solchen Treffpunkten.

4.2.5

Frei- und Naturräume stärken und ausbauen

Die Lage inmitten verschiedenartiger Landschaftsräume macht einen signifikanten Teil des Ortscharakters aus. Der Siedlungskörper sollte verstärkt mit den Landschaftsräumen verknüpft und die Übergangsbereiche zwischen Innen- und Außenbereich herausgearbeitet werden.

Innerorts sollte die bestehende prägende Grünraumgestaltung entlang des Dorfbachs erhalten und als gestalterisches Potenzial für die Ortsmitte ausgebaut werden. Entlang der Ortsdurchfahrt gibt es nur sehr wenig Grün. Wo der Platz ausreichend ist, könnten Begrünungen den Straßenraum optisch aufwerten.

Bestehende Freizeit- oder Sportareale könnten zielgruppenorientiert aufgewertet werden, dies gilt es in der gesamtstädtischen Sportentwicklungsplanung sowie Spielraumplanung zu berücksichtigen wie z.B. die Schaffung von Freiraumangebote für Senioren oder die Aufwertung bestehender Spielplätze.

Um das Maß an Versiegelung zu begrenzen, sollten nicht alle innerörtlichen Grünräume in Innenbereichen für Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Dazu zählen insbesondere die Freiräume in der Nähe des historisch gewachsenen Dorfkerns, der aufgrund seiner Dichte diesen klimatischen Ausgleich benötigt.

5. Rahmenplan

Der Rahmenplan zeigt die räumlich-stadtgestalterische Umsetzung des Leitbildes und vereinigt inhaltlich und thematisch die Sachgebiete Baustruktur, Nutzung, Freiräume und Erschließung.

Sachgebietsbezogen wird der Rahmenplan im Folgenden erläutert, und durch Beispiele ergänzt:

5.1 Baustruktur

Der Rahmenplan für Zunsweier sieht eine Stärkung des historischen Ortskerns vor. Die charakteristischen Gebäude sind als Ortsbild prägend und als Denkmale markiert. Durch einen Bebauungsplan mit Erhaltungssatzung könnte das charakteristische Erscheinungsbild des historisch gewachsenen Orts- und Straßenbilds für die Zukunft erhalten und weiterentwickelt werden. Ein Sanierungsgebiet oder ein anderes Förderprogramm im Bereich der Ortsdurchfahrt könnte finanzielle Anreize schaffen für private Investitionen in den Bestand.

In der Ortsmitte könnten durch Umnutzung und Modernisierung von Gebäuden besondere Nutzungen ergänzt werden, wie unter Kapitel 5.2 vorgeschlagen. Weiterhin werden an mehreren Standorten Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Wohnnutzung unter Inanspruchnahme von innerörtlichen Potenzialflächen realisiert werden könnte (siehe auch Analyseplan "Innen- vor Außenentwicklung"). Wo möglich, soll dem vorhandenen Defizit an altersgerechten Wohnungen entgegengewirkt werden. Beispielhaft seien genannt:

- Umstrukturierung Areal Feuerwehr und Bauhof bei einer eventuellen Verlagerung dieser Einrichtungen
- Modernisierung und Umnutzung von ehemaligen Scheunen
- Schließung von Baulücken in den Baugebieten
- Wohnbebauung Furtwänglerstraße
- Wohnbebauung Mittelfeld
- Wohnbebauung Wilhelm-Wacker-Straße (Teilbereich SIO-Fläche Bellenwaldstraße, zwischen Wilhelm-Wacker-Straße und Litzelbach)
- Wohnbebauung Bellenwaldstraße

Die charakteristische Siedlungsstruktur von Zunsweier mit Verzahnungen des Ortes mit der Landschaft soll im Grundsatz erhalten bleiben. Siedlungserweiterungen ergänzen die gewachsene Siedlungsstruktur und runden diese ab:

- Wohnbebauung Stöcklesgasse
- Wohnbebauung Am Bachgraben
- Gewerbebebauung Hardtmatt, ggf. gemischt mit Wohnen

- Gewerbebebauung Unter der Bündt, ggf. gemischt mit Wohnen

5.2

Nutzung

Die für Zunsweier spezifische Nutzungsverteilung sollte durch vereinzelte Ergänzungen und Aufwertungen weiter gestärkt werden.

Die öffentlichen Einrichtungen befinden sich teilweise in der Ortsmitte, sowie dezentral am westlichen und östlichen Ortsrand. Die Vernetzung dieser öffentlichen Einrichtungen wird durch verkehrsberuhigende und Straßengestaltungsmaßnahmen im Sinne der verknüpften Ortsmitte verbessert.

Wenn in der Zukunft ein Bedarf nach weiteren gemeinschaftlichen oder sozialen Einrichtungen besteht, sollten diese möglichst im Bereich der Ortsmitte angesiedelt werden, um diesen Bereich als Ziel für die Bürger im Ortsleben zu stärken.

Die Einrichtungen der Grundversorgung in der Ortsmitte sollen durch Aufwertung des Umfeldes und die bessere Organisation des Parkens gestützt werden. Die gastronomischen Einrichtungen im Siedlungsgefüge sollten zur Stärkung des gesellschaftlichen Lebens erhalten werden.

Sofern ein Erhalt der Grundversorgung in der Ortsmitte in der Zukunft aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, kann die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in einem neuen Mischgebiet am nördlichen Ortseingang soll, wie im Einzelhandelskonzept Offenburg bereits angesprochen, die Versorgung verbessern und für die Zukunft sichern. Die Flächen liegen verkehrsgünstig, eine gute Anbindung an die Ortsmitte ist per ÖPNV bereits vorhanden. Durch die Kombination der Handelsfläche mit z.B. seniorengerechtem Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe oder Gemeinschaftseinrichtungen könnte ein beispielhaftes, zukunftsfähiges Projekt am Ortseingang von Zunsweier entstehen, das eine Portalfunktion übernimmt und das Ortsbild positiv beeinflussen kann.

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

Die unterschiedlichen Umnutzungs-, Modernisierungs- und Nachverdichtungspotenziale sollten unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen, Junge Familie genauso wie Senioren oder auch Baugemeinschaften oder gemeinschaftliches Wohnen. In Zunsweier besteht zusätzlicher Bedarf, insbesondere an altersgerechtem Wohnen. Hierfür würden sich z.B. ein Ersatzbau statt der heutigen Feuerwehr bei einer Verlagerung dieser Einrichtung oder die Bereiche Furtwänglerstraße, Mittelfeld, Hardtmatt oder Unter der Bündt aufgrund ihrer Nähe zur Ortsmitte bzw. guten Anbindung an den ÖPNV gut eignen.

Das Gewerbegebiet bietet noch Flächenkapazitäten, die jedoch nur als Erweiterungsstandorte bestehender Betriebe funktionieren. Ein weiterer Gewerbestandort für kleineres ortsverträgliches Gewerbe in den vorgeschlagenen Mischgebieten am Ortseingang kann die Versorgung mit Arbeitsplätzen in Zunsweier stärken.

5.3

Freiräume

Die bereits vorhandenen Freiräume tragen wesentlich zur Wohnqualität in Zunsweier bei. Sie sollen weiter gestärkt und ausgebaut werden, um die Attraktivität des Wohnumfeldes zu erhöhen.

Die öffentlichen Räume der Straßen und Plätze sollten als gemischt genutzte Freiräume für alle begriffen werden. Ob zu Fuß, per Rad oder mit dem Auto sollten sie als Verbindungs-, Treff- und Aufenthaltsraum nutzbar werden. Sie sollten daher in ihrer verkehrsbetonten Gestaltung zurückgenommen und durch Grüngestaltung, auch unter klimatischen Aspekten, ergänzt werden.

Durch eine einheitliche Gestaltung der Flächen könnte die historische Ortsmitte als identitätsstiftender Freiraum im Ortskern erlebbar werden. Elemente dafür könnten neue, einheitliche Beläge, einheitliche gestaltgebende Möblierungselemente wie besondere Leuchten und Möblierung sein.

Der zentrale Rathausplatz könnte ein Treffpunkt für die Bürger werden, wenn für die heutige Parkierungsnutzung eine andere Lösung gefunden wird. Das angrenzende Gebäude Hofweierstraße 1 könnte hier ein Schlüsselprojekt für eine bessere Bespielung des Platzes werden. Ideen der Bürgerbeteiligung waren z.B. die Ergänzung eines Cafés im Erdgeschoss mit einer Zugänglichkeit zum Platz und Außengastronomie. Die Sonnenbrücke ist ein wichtiger Vernetzungsraum, der durch einen neuen Brunnen, Kunst und attraktive Sitzmöglichkeiten in seiner Gestalt- und Aufenthaltsqualität verbessert werden könnte. Über die Geroldsecker Straße hinweg könnten Rathausplatz und Sonnenbrücke durch eine ggf. erhöhte Aufpflasterung verbunden werden und als Räume zusammengefasst werden.

Der Dorfbach ist ein besonderes prägendes Freiraumelement für Zunsweier und könnte ein wichtiger Identifikationsraum werden. Durch neue Gestaltungselemente könnte er besser erlebbar werden (z.B. Sitzstufen am Bach, Trittstufen im Bach, Aufenthaltsbereiche / Ruhepunkte am Bach), wobei die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch im Detail zu prüfen sind.

Da die Ortsmitte heute vom ruhenden Verkehr dominiert wird, könnten Ausgleichsflächen für Parkplätze helfen um den Parkierungsdruck abzumildern. Da in Zunsweier keine freien geeigneten Flächen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, könnten private Grundstücke, die zum Verkauf stehen, in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Situation auf ihre Eignung als Parkraum überprüft werden. Möglichkeiten sind z.B. der Bau von sogenannten Parkscheunen oder eingegrünte Parkplätze, je nach Eignung der Fläche. Wer die Umsetzung übernimmt, wäre jeweils noch zu klären.



Abb. 79: Beispiel Sitzstufen am Wasser



Abb. 80: Beispiel Parkplatz mit einer Hecke eingefasst

Die vorhandenen Spielplätze könnten teilweise gestalterisch aufgewertet und verbessert werden. Dabei sollte vor allem darauf geachtet werden, dass auch Angebote für ältere Kinder entstehen. Am Spielplatz „Vorderer Brand“ ist die Beschattung im Sommer nicht ausreichend, dies könnte durch ein Sonnensegel und Bäume verbessert werden. Der vorhandene Trampelpfad in Richtung Rebbergweg könnte nach Möglichkeit ausgebaut werden, um die Erreichbarkeit der Landschaft zu verbessern. Der Spielplatz Sauweide könnte im Hinblick auf die Spielmöglichkeiten noch aufgewertet werden. Ein weiteres Potenzial für ein ergänzendes Spielplatzangebot für Jugendliche, das im Rahmen der Beteiligung angeregt wurde, könnte die Fläche am Tennisplatz sein, wo derzeit eine große Parkplatzfläche am Wald, die vor Ort wenig ausgelastet erscheint, ein entsprechendes Flächenpotenzial ohne erkennbares Konfliktpotenzial darstellt.

Ein ergänzender Spielplatz im Nordosten könnte das Angebot bereichern.

Am Siedlungsrand sollten die typischen Streuobstwiesen erhalten bleiben und in Wert gesetzt werden. Durch Lückenschließung der Eingrünung der Randbereiche könnte die Ortslage von Zunsweier harmonisch in das attraktive Landschaftsbild integriert und in die Biotopvernetzung eingebunden werden. Von besonderer Bedeutung ist die Eingrünung des Ortsrandes am nördlichen Ortseingang, im Bereich der vorhandenen Gewerbenutzung.

Durch einen besonderen Baum, eine Sitzbank und z.B. Infotafeln könnten Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft als attraktive Verweilorte gestaltet werden.

5.4

Erschließung

Der Rahmenplan zeigt Vorschläge für eine der Verkehrsfunktion angemessenen Gestaltung auf, die jedoch eine Verkehrsentschleunigung auf der Durchfahrtsstraße bewirken und deren Barrierewirkung verringern würden. Die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern ist in den Vordergrund zu stellen. In der linearen, langen Straße sollten Abschnitte gebildet werden, die Sequen-

zen wie Ortseinfahrt – Wohngebietsbereich – Ortsmitte – Ortsausfahrt erfahrbar machen. Elemente können Oberflächenwechsel, Querungshilfen, Baumtore oder Baumreihen sein. Zu prüfen ist noch, wo die Platzverhältnisse welche Elemente zulassen, und welche verkehrlichen Anforderungen jeweils zu berücksichtigen sind.

Die Ortseingänge sollten „erfahrbar“ gemacht werden, indem Baumpflanzungen den Straßenraum einengen und den Übergang in den Siedlungsbereich einprägsam markieren. Wo dies im Hinblick auf die Platz- und Grundstücksverhältnisse möglich ist, ist noch zu prüfen.

Kreuzungspunkte könnten durch Belagswechsel visuell aufgewertet werden und so die Länge der Straße gliedern. Die verkehrlichen Anforderungen (u.a. Bus- und LKW-Verkehr) müssen dabei jedoch berücksichtigt werden. Der Bereich zwischen der Kreuzung Geroldsecker Straße / Silberköpflweg bis zur Kreuzung Geroldsecker Straße / Alte Schulgasse könnte so als Aufenthaltsraum für die Ortsmitte zurückgewonnen werden. Die Mitte zwischen dem Rathausplatz und der Sonnenbrücke könnte sich als platzartiger Verbindungsraum darstellen, der verkehrsberuhigt gestaltet wird.

Beispielhafte mögliche Maßnahmen sind:

Geschwindigkeitsbegrenzung

Verkehrsentschleunigung durch Bildung unterschiedlich gestalteter Abschnitte

- Kreuzungspunkt der Geroldsecker Straße / Michael-Armbruster-Straße / Bellenwaldstraße
- Kreuzungspunkt der Geroldsecker Straße / Hubertsgasse / Im Brand

Bereichsverknüpfungen durch Querungshilfen

- über die Geroldsecker Straße in Verlängerung der Alten Schulgasse
- über die Michael-Armbruster-Straße an der Kreuzung Mittelfeldweg
- über die Michael-Armbruster-Straße an der Kreuzung Franz-Philipp-Straße
- über die Michael-Armbruster-Straße im Bereich des denkbaren neuen Einzelhandelstandorts / Bushaltestelle am nördlichen Ortsausgang

Aufenthaltsqualität durch Raumbildung

- im Verlauf des Dorfbachs, Umgestaltung der östlichen Straßentrasse, Verlagerung von Parkplätzen zugunsten Aufenthalt

Einengungen der Fahrbahn zum Schutz der Wohngebiete vor Durchgangsverkehr

- In den Gänsäckern
- Mittelfeldweg

Die Aufwertung der Straßenräume hat zum Ziel, maßgeblich zur Attraktivierung des Wohnumfeldes und zur Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer beitragen. Welche Maßnahmen auch im Hinblick auf die Platz- und Grundstücksverhältnisse und auf verkehrliche Belange konkret möglich sind, ist noch im Detail zu prüfen.

Die weitere Vernetzung im Ort und von Siedlung und Landschaft ist als weitere Maßnahme zur Erreichbarkeit wichtiger Orte von großer Bedeutung. Ziel ist dabei, die Wegebeziehungen zu erhalten, sowie durch Anlage von Aufenthaltspunkten und Gehölzstrukturen im Sinne der Freiraum- und Biotopvernetzung zu stärken.

Beispielhafte mögliche Maßnahmen sind:

- Neue Wegeverbindung vom Wohngebiet Vorderer Brand zum Rebberg
- Neue Wegeverbindung von der Bellenwaldstraße entlang der Grünen Fuge zwischen Ortslage und Gewerbegebiet zum möglichen neuen Einzelhandelsstandort / Bushaltestelle
- Aufwertung der informellen Wegebeziehung Alte Schulgasse - Oberdorfstraße

Zu diesen möglichen Maßnahmen wäre jeweils noch die Umsetzbarkeit (z.B. Grundstücksverhältnisse) im Detail zu überprüfen.

6. Mögliche Maßnahmen- und Entwicklungsschwerpunkte

Auf der Grundlage der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beratung im Ortschaftsrat und der fachlichen Analyse wurden Vorschläge für konkrete Maßnahmen entwickelt, durch die die Ziele der Ortsentwicklung umgesetzt werden können.

Der Maßnahmenplan stellt den Rahmenplan mit all seinen Maßnahmenvorschlägen und möglichen Projekten dar. Die einzelnen Maßnahmenvorschläge sind mit Nummern und Abkürzungen versehen (vgl. nachfolgende Tabelle) und direkt im Plan verortet.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Maßnahmenvorschläge und möglichen Projekte der zukünftigen Ortsentwicklung aufgeführt. Es erfolgt zudem eine erste grobe Bewertung der Maßnahmenvorschläge.

– Nummer / Nutzung

Die Maßnahmenvorschläge sind zur besseren Übersichtlichkeit nach Themen sortiert, die sich im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit herauskristallisiert haben und durchnummeriert:

Die erste Ziffer steht für den jeweiligen Themenbereich.

Die zweite Ziffer ist eine fortlaufende Nummerierung.

Die dritte Ziffer steht für die Nutzungsart:

W = Wohnen,

WU = Wohnumfeld,

A = Arbeiten,

Gem = Gemeinschaft,

GV = Grundversorgung

– Maßnahmenvorschlag / mögliches Projekt

Beschreibung der Maßnahme.

– Städtebauliche Bedeutung

Hier wird eingeordnet wie wichtig die Maßnahme aus rein städtebaulicher Betrachtung eingeordnet wird.

– Zeitlicher Aufwand

Der zeitliche Aufwand steht für die Bindung von Kapazitäten innerhalb der Stadtverwaltung. Ein hoher zeitlicher Aufwand für ein extern beauftragtes Büro spiegelt sich im finanziellen Aufwand wieder.

– Finanzieller Aufwand

Ein sehr geringer Aufwand bedeutet, dass die Maßnahme aus dem laufenden Budget finanziert werden könnte. Ab einem geringen finanziellen Aufwand müsste die Maßnahme in den Haushalt der Stadt Offenburg eingestellt werden. Die Bezeichnungen gering, mittel, hoch und sehr hoch erläutern eine erste grobe Annahme über aktuell absehbaren Kosten eines Projektes.

– Bedeutung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Hier ist bewertet wie hoch die Maßnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von den hier teilnehmenden Bürgern priorisiert wurde.

Angesichts der Vielzahl von Ideen und Vorschlägen aus den zwei Bürgerbeteiligungsrunden war eine Strukturierung und Zusammenfassung vorzunehmen.

Manche Vorschläge sind auch aus unterschiedlichen Gründen, wie z.B. Eigentumsverhältnissen, gesetzlichen Vorgaben oder da sie auf gesamtstädtischer Ebene behandelt werden müssen, nicht im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzepts weiter zu verfolgen. Diese wurden daher nicht in die Maßnahmenliste übernommen. Sie sind aber in der Anlage zum Ortsentwicklungskonzept mit einer entsprechenden Erläuterung dokumentiert und in diesem Dokument oder in der Dokumentation zur Bürgerbeteiligung aufgeführt.

Angesichts der Vielzahl an Maßnahmenvorschlägen ist für eine künftige Umsetzung eine Priorisierung und zeitliche Einordnung erforderlich. Die dargestellten Maßnahmen können keineswegs alle kurz- oder mittelfristig umgesetzt werden, da hierfür finanzielle und personelle Ressourcen benötigt werden, die noch nicht verfügbar sind und erst noch bereitzustellen wären. Über verfügbare finanzielle Ressourcen ist im Rahmen der Haushaltsberatungen auf der Grundlage entsprechender Haushaltsanträge und der jeweils verfügbaren Mittel zu entscheiden.

Die nachfolgende Liste kann als Grundlage für weitere Beratungen dienen, welche Maßnahmen der Ortsentwicklung vorrangig umgesetzt werden sollten, und für die daher Haushaltsanträge zu stellen sind.

Nr./ Nutzung	Maßnahmenvorschläge / mögliche Projekte	Akteure	städteb. Bedeutung	Abschätzung zeitl. u. finanz. Aufwand	Bedeutung Beteiligung
B	Umstrukturierung Areal Feuerwehr / Bauhof				
B.1 Gem	Verlagerung der Feuerwehr Machbarkeitsstudie zur Standortüberprüfung Weitere Umsetzung: Neubau Feuerwehr, gemeinsame Nutzung mit Elgersweier angestrebt	Öffentl.	++++	gering sehr hoch	+
B.2 Gem / W / WU	Umstrukturierung / Umnutzung Areal Feuerwehr / Bauhof Städtebauliches Gesamtkonzepts zur Entwicklung des Altstandortes, moderierter Prozess zur Nutzungsfindung, Machbarkeitsstudie, Konzeptvergabeverfahren Weitere Umsetzung in Abhängigkeit des Planungskonzeptes, ggf. Abbruch / Neubau Winkelvogts Garten 7a (Feuerwehrgebäude), Sanierung / Umnutzung / Verlagerung Winkelvogts Garten 7 (ehemaliger Farrenstall / Bauhof), Freianlagenplanung	Öffentl. / ggf. Privat	++++	mittel hoch - sehr hoch	++++
C	Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung / Mobilität / Sicherheit				
C.1 WU	Überprüfen und Weiterentwickeln der Ortsdurchfahrt Erstellen eines Gesamtkonzepts mit folgenden Bausteinen: - Integration ergänzender Fußgängerüberwege prüfen, - Verbesserungen für den Radverkehr prüfen, - gestalterische Maßnahmen zur Gliederung, Begrünung und Verkehrsberuhigung entwickeln, - Umsetzung von Tempo 30 in der gesamten Ortsdurchfahrt prüfen - Dauerhafte Geschwindigkeitsmesser prüfen - Prüfung der Installation eines stationären Blitzers Umsetzung des Gesamtkonzepts (einzelne Maßnahmen)	Öffentl.	++++	gering - mittel	++++
C.2 WU	Erstellung eines Fuß- und Radwegekonzepts für Zunsweier	Öffentl.	++	gering	+++(+)

Nr./ Nutzung	Maßnahmenvorschläge / mögliche Projekte	Akteure	städteb. Bedeutung	Abschätzung zeitl. u. finanz. Aufwand	Bedeutung Beteiligung
	<ul style="list-style-type: none"> - Weitere Fußgängerüberwege / Querungshilfen, auch Realisierbarkeit prüfen, - Schulwegekonzept, Planungsstudie, ggf. Umsetzung prüfen - Verbesserungen Hofweierstraße prüfen, Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer und Schüler, Machbarkeitskonzept, Umsetzung - Wegeverbindung vom Baugebiet „vorderer Brand“ Richtung Rebbergweg prüfen, ggf. vorh. Trampelpfad ausbauen <p>Umsetzung der priorisierten Maßnahmen</p>			mittel -hoch	

D	Maßnahmen Gemeinschaft				
D.1 Gem	<p>Aufwertung Mehrgenerationenplatz am Schulzentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanitäreanlagen für den Mehrgenerationenplatz - Strom- und Wasseranschluss für den Mehrgenerationenplatz für Veranstaltungen 	Öffentl.	+	gering	+
D.2 Gem / WU	<p>Einrichtung eines Begegnungsortes oder eines Cafés</p> <p>Räumlichkeit für Begegnungsstätte / Begegnungsort für verschiedene Generationen und verschiedene Nutzergruppen finden und verfügbar machen (ggf. in Verbindung mit der Maßnahme A2 – Rathausplatz – oder B2 – Umnutzung Feuerwehrhaus –)</p> <p>Unterstützung von möglichen künftigen privaten Initiativen im Rahmen des bürgerschaftlichen Engagements zum Betrieb.</p>	Öffentl. / Privat	+++	mittel bis Hoch ca. 3 – 4 Treffen pro Jahr mit Initiativen, finanziell gering,	+++
D.3 W / Gem	<p>Altersgerechtes und betreutes Wohnen / Pflegeeinrichtungen /</p> <ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeiten zur Errichtung und Schaffung altersgerechter Wohnformen und Pflegeeinrichtungen schaffen - Unterstützung zum Erhalt bzw. Ergänzung medizinischer Infrastruktur, wenn Träger (bspw. Kassenärztliche Vereinigung) Bedarf anmelden - Öffentliche Grundstücke / Flächen hierfür bereitstellen 	Öffentl. /privat	++	gering bis hoch	+++

Nr./ Nutzung	Maßnahmenvorschläge / mögliche Projekte	Akteure	städteb. Bedeutung	Abschätzung zeitl. u. finanz. Aufwand	Bedeutung Beteiligung
D.4 WU /Gem	<p>Erweiterung Foyer und Küche Sporthalle als multifunktionale Gemeinschaftsfläche für Vereine</p> <p>Nutzung durch Vereine als Bewirtungs- und Küchenraum bei Veranstaltung soll wieder ermöglicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Veränderung / Umwandlung Lagerraum zu Bewirtungs- und Küchenraums in den bisher als Lagerraum genutzten Nebenraum beantragt. - Vergrößerung Foyer 	Öffentl.	+	mittel	+

E	Maßnahmen Freiräume und Landschaft				
E.1 WU	<p>Ortsrand eingrün</p> <p>Konzept zur Eingrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Eingrünung Gewerbegebiet / Hinwirken zur Umsetzung der Pflanzgebote im B-Plan b) Eingrünung Ortseingänge c) Eingrünung sonstiger Ortsrand <p>Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen</p> <p>Umsetzung und Durchsetzung möglicher Verpflichtungen der privaten Bauherren</p>	Öffentl. /privat	++	gering	+++
E.2 WU	<p>Begrünungskonzept zur Umsetzung zusätzlicher Baumpflanzungen und Grünflächen im Ort</p> <p>Weitere Umsetzung in Abhängigkeit des Planungskonzeptes</p>	Öffentl.	++	mittel mittel	++
E.3 WU	<p>Streuobstwiesen erhalten und pflegen</p> <p>Ggf. Einrichtung eines Förderprogramms zum Erhalt und zur Pflege</p>	Öffentl. / privat	+	gering	+
E.4 WU	<p>Aufwertung und Gestaltung der Spielplätze in Zunsweier, insbesondere zur besseren Nutzbarkeit für Kinder ab 10 Jahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spielplatz an der Sauweide aufwerten (der Fokus soll auf ältere Kinder und Jugendliche ab 10 Jahren liegen) - Möglichkeiten am Mehrgenerationenplatz prüfen 	Öffentl.	++	Beteiligungsphase sehr zeitintensiv, finanziell mittel	++

Nr./ Nutzung	Maßnahmenvorschläge / mögliche Projekte	Akteure	städteb. Bedeutung	Abschätzung zeitl. u. finanz. Aufwand	Bedeutung Beteiligung
	- Möglichkeiten an der Fläche Parkplatz /Tennisplatz prüfen				
E.5 WU	Beschattung am Spielplatz „Vorderer Brand“ verbessern - temporäres oder dauerhaftes Sonnensegel prüfen, - Prüfung weiterer möglicher Baumstandorte - Ausbau und Verbesserung der Begrünungselemente	Öffentl.	++	gering	++

F	Maßnahmen Sicherung Ortsbild				
F.1 WU	Erhalt des Ortsbildes in der Ortsmitte Aufstellen eines B-Plans mit Erhaltungssatzung Maßnahme befindet sich bereits in Umsetzung	Öffentl.	++++	gering	++
F.2 WU	Erhalt des Ortsbilds und behutsame Innenentwicklung in der südlichen Ortslage Aufstellen eines B-Plans zur Sicherung und Förderung einer ortsverträglichen Entwicklung auf dem Grundstück Geroldsecker Straße 89	Öffentl.	+++	gering	+
F.3 WU	Aktivierung mindergenutzter Scheunen und Hofstellen - Beratungsmöglichkeit schaffen, um die Aktivierung von Flächenreserven zu befördern - Prüfung von Fördermöglichkeiten und Informationen hierzu	Öffentl. / Privat	++++	gering	++

G	Entwicklungsflächen Bauen und Wohnen: Jeweils erforderliche Planungsschritte: Prüfung Machbarkeit, Planungsrecht, Bodenordnung, Erschließung				
G.1 GV / A / W	Arrondierungsfläche Mischgebiet / Wohnen / Einzelhandel - möglicher Standort für neuen größeren Lebensmittelmarkt mit Getränkehandel am Ortsrand - möglicher Standort für flächensparendes Wohnen, Sonderwohnformen, altersgerechte Wohnformen	Öffentl. / Privat	+++	mittelhoch	+++

Nr./ Nutz- zung	Maßnahmenvorschläge / mögliche Projekte	Akteure	städteb. Bedeu- tung	Abschätzung zeitl. u. finanz. Auf- wand	Bedeu- tung Be- teiligung
	- Alternativ / ergänzend wohnverträgliches Gewerbe (FNP: Grünfläche)				
G.2 W	Innenentwicklung Furtwänglerstraße - flächensparendes Wohnen, altersgerechtes Wohnen (FNP: Wohnbaufläche, SIO: priorisiert)	Öffentl. / Privat	+++	mittel	
G.3 W	Innenentwicklung Mittelfeld - flächensparendes Wohnen, altersgerechtes Wohnen (FNP: Grünfläche, SIO: priorisiert)	Öffentl. / Privat	+++	mittel	
G.4 W	Weitere Arondierungs- und Innenentwicklungsflä- chen Umsetzung nach Entwicklung höher priorisierter Flä- chen: - Stöcklesgasse (FNP: Wohnbaufläche) - Innenentwicklung Wilhelm-Wacker-Str. (FNP: Wohnbaufläche) - Innenentwicklung Bellenwaldstraße (FNP: Grünfläche) - Arrondierung Am Bachgraben (FNP: Grünfläche)	Öffentl. / Privat	+	gering	
G.5 W	Weitere Nachverdichtungspotenziale / Bauen in zweiter Reihe (FNP: gemischte Bauflächen)	Öffentl. / Privat	++	sehr gering -gering	
G.6 A	Erweiterung Gewerbegebiet Möglichkeiten zusätzlicher Gewerbegebietsflächen / Gewerbegebietserweiterung Richtung Norden zur B33 hin rufen und notwendige Schritte einleiten	Öffentl. / Privat	+++	gering – mittel langfristiger Zeitho- rizont	
G.7 WU / Gem	Erstellung eines Energiekonzepts im Bestand - Erstellung eines Energiekonzepts soll für den beste- henden Ortsteil / Bestandsbebauung - Voraussetzung ist das Vorliegen entsprechender För- derprogramme bzw. –mittel	Öffentl. / Privat	+	Mittel ungewisser Zeitho- rizont	++

7.**Anhang**

Pläne:

- Plan 1: Analyse Realnutzungsplan
- Plan 2: Analyse Topografische Einbindung und Ortsbild
- Plan 3: Analyse Wege und Vernetzung
- Plan 4: Analyse Freiraum / Öffentlicher Raum
- Plan 5: Analyse Ortsentwicklung und Gebietstypen
- Plan 6: Analyse Innen- vor Außenentwicklung
- Plan 7: Analyse Grundversorgung
- Plan 8: Analyse Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen
- Plan 9: Analyse Schwächen und Konflikte
- Plan 10: Analyse Stärken und Chancen
- Plan 11: Räumliches Leitbild
- Plan 12: Rahmenplan
- Plan 13: Maßnahmenplan

ANLAGE: Maßnahmen außerhalb des Ortsentwicklungskonzepts

8.**Quellen**

www.offenburg.de

www.zunsweier.de

Zunsweier, Seit 1973 Stadtteil von Offenburg

Heimatsbuch zur 850 Jahrfeier 1136 – 1986

Stadt Offenburg

Offenburg – Zunsweier, 1986

Broschüre “Herzlich Willkommen in Zunsweier“

Ortsverwaltung Zunsweier

Offenburg – Zunsweier, 2022

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung

Stuttgart, September 2002

Regionalplan Südlicher Oberrhein

Regionalverband Südlicher Oberrhein

Freiburg, Juni 2019

Flächennutzungsplan

Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Voegele+Gerhardt, Freie Stadtplaner und Architekten

Karlsruhe, April 2009

Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg,

Stadt Offenburg, Dezernat II, Fachbereich 3 und 4

Offenburg, Juni 2017

www.statistik-bw.de

Bevölkerungsstatistiken des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg,
2023

Berechnung der kommunalen Statistikstelle, Stadt Offenburg
Offenburg, 2022

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Offenburg,
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg, Februar 2018

9. **Abbildungsverzeichnis**

Titel

Luftbild: Softwareprogramm „Karten“, März 2024

Abbildung 1: Stadt Offenburg mit Ortsteil Zunsweier

Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage Luftbild

Abbildung 2: historische Aufnahmen aus Zunsweier

Abbildungen: Zunsweier, Heimatbuch zur 850 Jahrfeier 1136 – 1986

Abbildung 3: Historischer Plan von Zunsweier (1859)

Darstellung: Stadt Offenburg

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte,

Plandarstellung: Regionalplan Südlicher Oberrhein 2019

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte,

Plandarstellung: Regionalplan Südlicher Oberrhein 2019

Abbildung 6: „Entwicklungskonzept des Stadt- und Landschaftsraumes“, Themenkarte 4, Plandarstellung: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 2019

Abbildung 7: „Teilräume des Stadt- und Landschaftskonzeptes“, Themenkarte 3,

Plandarstellung: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 2019

Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Zunsweier

Plandarstellung: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, Stand 1. Änderung, 2014

Abbildung 9: Übersicht der Bebauungspläne und Abrundungssatzungen in Zunsweier,

Plandarstellung: Stadt Offenburg, 2017

Abbildung 10: Die Flächenpotenziale Mittelfeld im Vordergrund und Furtwänglerstraße im Hintergrund

Foto: Stadt Offenburg

Abbildung 11: Steckbriefe der Gebiete Mittelfeld und Furtwänglerstraße,

Plandarstellung: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg, 2017

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung Offenburg 2012-2022

Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage kommunales Melderegister 2022,

Berechnung der kommunalen Statistikstelle Stadt Offenburg

Abbildung 13: Bevölkerung in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung,

Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage kommunales Melderegister 2022,

Berechnung der kommunalen Statistikstelle Stadt Offenburg

Abbildung 14: Vergleichende Darstellung der Bevölkerungsprognosen 2030/35/40 in Offenburg, dem Landkreis Ortenaukreis und dem Land Baden-Württemberg, Angabe des Wachstums in % bezogen auf den Bevölkerungsstand 2022,

Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2023

Abbildung 15: Bevölkerungsprognose in 5 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung,

Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage StaLa Baden-Württemberg, 2023

Abbildung 16: Entwicklung der Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen 2012-2022,

Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2023

Abbildung 16: Entwicklung der Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen 2012-2022, Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2023

Abbildung 17: Bsp. Gewerbebetriebe in Zunsweier

Fotos: Wick + Partner

Abbildung 18: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach ausgewählten Wirtschaftszweigen in der Stadt Offenburg, Juni 2022, StaLa BW, 2023

Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2023

Abbildung 19: Luftbild Zunsweier – nördlich das Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“

Foto: Softwareprogramm „Karten“, März 2024

Abbildung 20: Schwellenzone

Darstellung: Wick + Partner auf Grundlage Luftbild Softwareprogramm „Karten“, März 2024

Abbildungen 21 -31

Fotos: Wick + Partner

Abbildungen 32: Römisches Kastell mit Badegebäude

Abbildungen: Zunsweier, Heimatbuch zur 850 Jahrfeier 1136 – 1986

Abbildungen 33 -75

Fotos: Wick + Partner

Abbildungen 76

Fotos: Stadt Offenburg

Abbildungen 77 -80

Fotos: Wick + Partner

10.

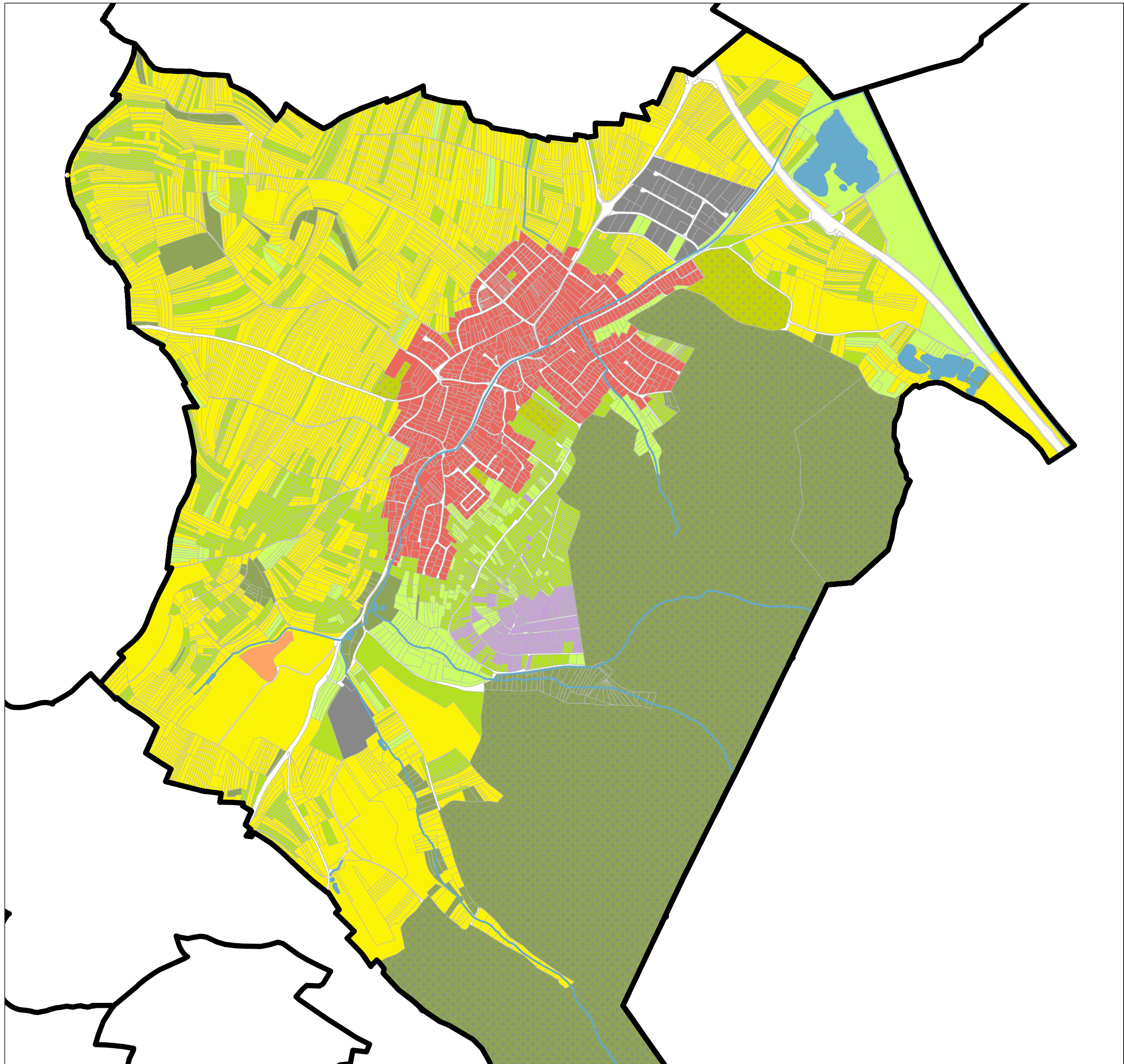
ANLAGE: Maßnahmen und Projekte außerhalb des Ortsentwicklungskonzepts

Manche Vorschläge aus der Beteiligung zum Ortsentwicklungsprozess sind aus unterschiedlichen Gründen, wie z.B. Eigentumsverhältnissen, gesetzlichen Vorgaben oder da sie auf gesamtstädtischer Ebene behandelt werden müssen, nicht im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzepts weiter zu verfolgen. Diese wurden daher nicht in die Maßnahmenliste übernommen. Sie sind aber nachfolgend mit einer entsprechenden Erläuterung dokumentiert und in diesem Dokument oder in der Dokumentation zur Bürgerbeteiligung aufgeführt.

Maßnahme / Projekt	Bedeutung Beteiligung	Hinweis der Verwaltung
Beleuchtung des Radwegs Richtung Elgersweier	+++	Der Verkehrsausschuss des Gemeinderats hat die Verwaltung beauftragt, ein Konzept für die Beleuchtung von Radwegen außerorts zu erstellen. Bei Radschnellwegen sehen die Vorgaben inzwischen nur noch an potentiellen Gefahrenstellen wie Knotenpunkten eine Radwegebeleuchtung vor. Grundlage für künftige Planung wird daher das gesamtstädtische Konzept sein.
Mobilitätsstation in der Ortsmitte (Sonnenbrücke) / E-Ladestation (am Rathaus); ggf. mit Carsharing Station	++	E-Ladestationen werden grundsätzlich von den Energieversorgern und von gewerblich tätigen Privatunternehmen betrieben. Die Stadt Offenburg betreibt bisher selbst keine E-Ladestationen. Es werden aber zurzeit Gespräche mit verschiedenen Betreibern von E-Ladestationen geführt. Durch die Stadtverwaltung (Stabsstelle Mobilität der Zukunft) wird dieses Maßnahmenfeld bereits bearbeitet. Carsharingangebote werden ebenfalls durch privatwirtschaftlich organisierte Unternehmen betrieben. Auch führt die Stadt Offenburg Gespräche mit Anbietern. Ziel ist, Carsharingangebote in die von der Stadt Offenburg betreuten Mobilitätsstationen zu integrieren. Standorte für Mobilitätsstationen werden im Rahmen eines gesamtstädtischen Programms entwickelt. Eine Mobilitätsstation mit Carsharing-Stellplatz ist, in Abhängigkeit von einer eventuellen Neustrukturierung der Nutzung, z.B. am Rathausplatz denkbar (siehe mögliche Maßnahme zur Neuordnung des Rathausplatzes und seiner Nutzung). Es wird bereits eine Fahrradmobilitätsstation im Bereich der Brücke in Richtung Kirchberg geplant und soll, abhängig von der Fördermittelzusage, in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Grundsätzlich wäre hier auch eine Erweiterung mit einem Carsharing-Stellplatz denkbar. Ein möglicher Standort einer Mobilitätsstation am Rathaus ist jedoch aufgrund baulicher Gegebenheiten zu bevorzugen. Die Stabsstelle Mobilität der

		Zukunft sowie der Fachbereich Verkehrsplanung befinden sich hierzu in Abstimmung mit der Ortsverwaltung.
Ausbau ÖPNV: insbesondere Verbesserung der Verbindungen / Taktung der Busverbindungen insbesondere oder ggf. Einrichten eines Anrufsammeltaxis	++++	Die Bearbeitung und Umsetzung erfolgt im Rahmen des ÖPNV-Konzepts im Zuge des Masterplan Verkehr bzw. im Rahmen der Fort- und Neuausschreibung des ÖPNV-Angebots.
Erweiterung der Schule / Ergänzung für eine Mensa / Erweiterung der Betreuungsangebote	+	Der Bedarf für den Bau einer Mensa oder zusätzlicher Betreuungsangebote ist im Rahmen der Anforderungen durch den Ganztagesbetreuungsanspruch ab dem Jahr 2026 zu betrachten. Die Notwendigkeit einer Errichtung wird grundsätzlich durch die zuständigen Fachstellen der Stadt Offenburg im Rahmen der Schulentwicklungsplanung geprüft. Es steht noch nicht fest, ob in Zunsweier eine Ganztagschule eingerichtet wird.
Akustische Sanierung der Festhalle / Renovierung der Sporthalle	+	Renovierungen oder Sanierungen einzelner Gebäude erfolgen im Rahmen des jeweiligen Bedarfs und der entsprechenden Erforderlichkeit im Zuge der fachlichen Beurteilung der zuständigen Fachstellen der Stadt Offenburg.
Erstellung eines Energiekonzepts für Zunsweier / Fernwärmebezug	++	<p>Energiekonzepte werden regelmäßig in Zusammenhang mit der Energieversorgung (insbesondere Wärmeversorgung) neuer Baugebiete entwickelt und aufgestellt. Für zukünftige Baugebiete in Zunsweier wird dies bereits berücksichtigt.</p> <p>Da Energiekonzepte für bestehende Quartiere relativ kostenintensiv sind und gegenwärtig keine Fördermittel- bzw. -programme hierfür existieren, sind diese zurzeit wirtschaftlich nicht darstellbar. Sollten hierfür neue Förderprogramme aufgelegt werden, kann die Erstellung eines Energiekonzepts für den Bestand angegangen werden (siehe mögliche Maßnahme zur Erstellung eines Energiekonzepts).</p> <p>Für Offenburg wurde eine Kommunale Wärmeplanung erstellt. Hiernach ist Zunsweier grundsätzlich geeignet für eine dezentrale Wärmeversorgung. Eine Anbindung an ein Wärmenetz ist aber nicht vorgesehen, da sich dies aufgrund der geringen Wärmedichten nicht wirtschaftlich wäre.</p>
Lehbergstr. 10, Alte Schule Unterstützung zur besseren Ausnutzung der Räumlichkeiten, Angebote erweitern	+	Das Gebäude „Alte Schule“ befindet sich im Eigentum der katholischen Kirche und nicht der Stadt Offenburg. Die Zuständigkeit für die Nutzung und mögliche Angebote liegt daher nicht bei der Stadtverwaltung.
Unterstützung zum Erhalt bzw. Ergänzung medizinischer Infrastruktur	+++	Maßgeblich für die Vorhaltung von medizinischer Infrastruktur sind die Bedarfspläne der jeweiligen Träger wie z.B. der kassenärztlichen

		Vereinigung. Sofern ein entsprechender Bedarf nach zusätzlicher bzw. ergänzender medizinischer Infrastruktur durch die jeweiligen Träger gemeldet wird, kann die Stadt Offenburg zielgerichtet im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützend tätig werden.
Verbesserung der Entwässerungssituation / Erstellung eines Entwässerungskonzepts	++	Eine Verbesserung der Entwässerungskapazitäten ist auch vor dem Hintergrund möglicher Starkregenereignisse als fachplanerisches Thema zu betrachten. Dieses wird vom Abwasserzweckverband auf Grundlage gesetzlicher Verpflichtungen bereits bearbeitet
Hinwirken für tatsächliche Umsetzung konkreter Maßnahmen aus dem Biotopverbundkonzept	+++	Das Biotopverbundkonzept sowie die vorzusehenden Maßnahmen befinden sich in Erstellung. Die Umsetzungsbegleitung erfolgt durch die Stadt Offenburg nach Fertigstellung des Konzepts.s.
Aufwertung des Gewässerbereichs um den Nächstenbach	+	Der Nächstenbach wird im Rahmen des Biotopverbundkonzepts als Teilbereich der sog. Gewässerlandschaften betrachtet und untersucht. Mögliche Maßnahmen zur Stärkung seiner Erholungs- und ökologischen Funktion werden in dem Zuge bereits geprüft und entwickelt.



Analyse

Realnutzungsplan

-  Gemarkungsgrenze
-  Straßen und Wege
-  Ackerland
-  Weinreben
-  Wald / Feldgehölz
-  Streuobstwiese
-  Grünfläche / Mähwiese
-  Grünfläche mit Zweckbestimmung
-  Ortschafts- / Siedlungsfläche
-  Gewerbegebiet
-  Deponiefläche
-  Wasser

STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

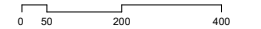
Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024

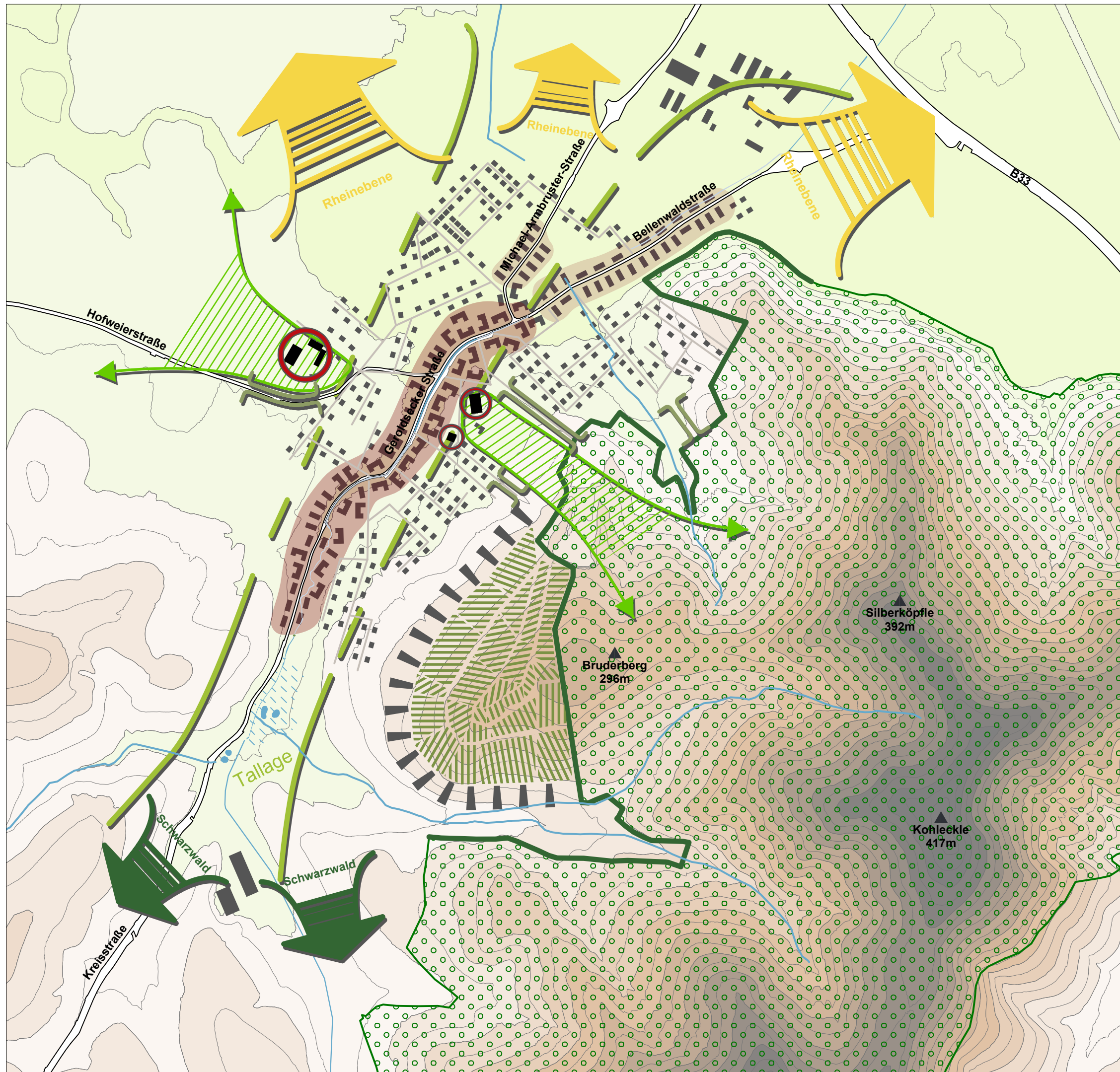
Maßstab: 1 : 15.000






WICK+PARTNER
 ARCHITEKTEN STADTPLANER
 PARTNERSCHAFT mbB
 Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
 T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



Topografische Einbindung und Ortsbild



-  Höhenlinien 10m
-  Ortsprägende Trauf-/ Giebelständigkeit (schematische Darstellung)
-  Ortsprägende Hofsituation (schematische Darstellung)
-  Markante Gebäude mit Fernwirkung
-  Hauptsächlich Straßendorf
-  Wohngebietsstruktur
-  Waldgrenze
-  Innerörtlicher Grünraum mit Übergang zum Naturraum
-  Hohlweg
-  Dorf in der Tallage
-  Aufweitung zur Rheinebene
-  Eintauchen in den Schwarzwald
-  Weinreben
-  Weinberg mit Fernwirkung
-  Regenwasserrückhaltebecken
-  Wasserlauf offen / verdolt

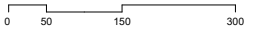
STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024
 Maßstab: 1 : 10.000



WICK+PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 PARTNERSCHAFT mbB
 Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
 T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de

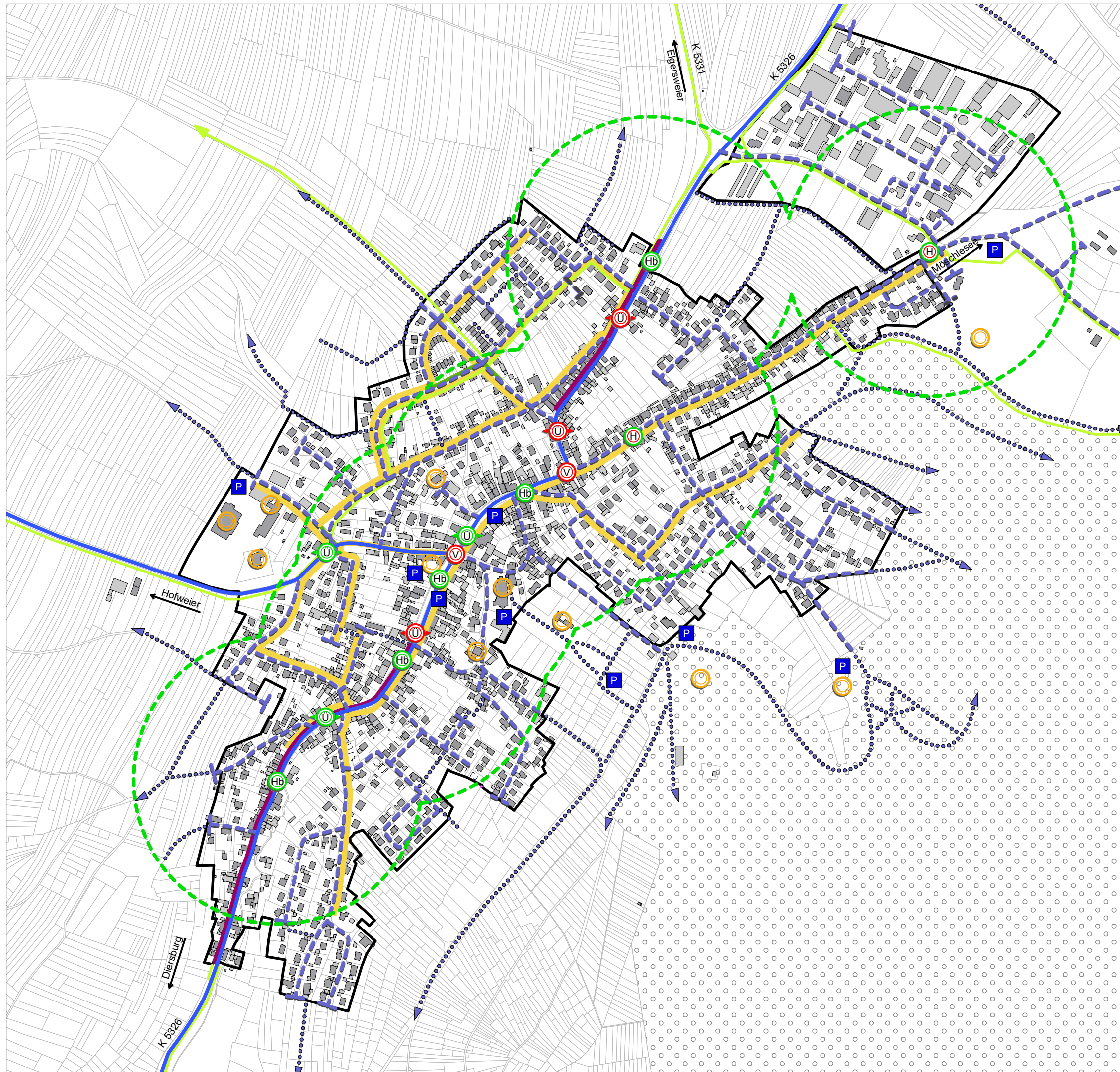


Wege + Vernetzung

-  Überörtliche Straße
-  Innerorts 50km/h erlaubt
-  Innerörtliche Straße
-  Radwege
-  Öffentliche Parkplätze
-  Fußwege
-  Sackgasse
-  Schulwege
-  Wichtiges Ziel im Ort
-  Bushaltestelle mit 250m Radius
-  Bushaltestelle barrierefrei mit 250m Radius
-  Fußgängerüberweg
-  Defizit: Bereich fehlender Übergang
-  Defizit: Verkehrsbelastung

Entfernungen im Raum
(Ortsrand zu Ortsrand)

- 2,3 km Stadt Offenburg
- 0,6 km Elgersweier
- 1,5 km Ohlsbach
- 1,6 km Diersburg
- 1,7 km Hofweier

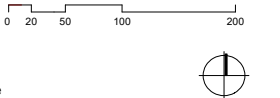


STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

Ortsentwicklungskonzept









Stand: 16.05.2024
Maßstab: 1 : 6.500

 **WICK+PARTNER**
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



Freiraum / Öffentlicher Raum



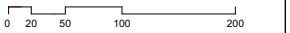
-  Wichtiges Ziel im Ort
-  Bedeutungsraum mit Zentrumsfunktion
-  Gebäude mit Fernwirkung
-  Straßen-/Dorfstraßen Gestaltungsdefizit, hohe Verkehrsbelastung
-  Öffentl. Raum: Platzraum Gestaltungsdefizit
-  Ortstypische Hofausbildung zur Straße ausgerichtet
-  Gemeinbedarfsfläche
-  Private Grünräume im Innenbereich
-  Öffentlich zugängliche Freiraumqualitäten
-  Prägender Baumbestand
-  Besondere Blickbeziehungen
-  zusammenhängende Gehölzstrukturen / Wald
-  ortsbildprägende Streuobstwiesen

STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweiler




Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024
 Maßstab: 1 : 6.500

 **WICK+PARTNER**
 ARCHITEKTEN STADTPLANER
 PARTNERSCHAFT mbB
 Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
 T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de






Ortsentwicklung und Gebietstypen

-  Historisches Straßendorf am Bachgraben (1859)
-  Dorferweiterung bis zum 2. Weltkrieg
-  Weitere Siedlungsstrukturen nach 2. Weltkrieg

Dorfentwicklung- / erweiterung durch Siedlungen

-  1 Hardtmatt-Siedlung (1950)
Wachstum nach dem 2. Weltkrieg
-  2 Im Litzelbach, Hilberersgarten (1961)
Auf dem Weg in Richtung Wald
-  3 Der neue Rebbberg (1967)
Wohnen am Hang mit Fernblick
-  4 Im Brand, Im vorderen Brand (1968)
Auf der Anhöhe zum Weinberg
-  5 Im Schleieracker, Oberdorf (1968)
Wohnen entlang des Ortseinganges
-  6 Zwischen den Wegen (1969)
Häuser an der Schule
-  7 Gänsäcker (1982)
Der flache Übergang zum Ackerland
-  8 Vorderer Brand (2017)
Das moderne Neubaugebiet

-  Kulturdenkmale
-  Ortsprägende Gebäude
-  vermutetes röm. Kastell mit Bad



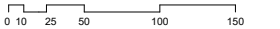
STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

Ortsentwicklungskonzept














Stand: 16.05.2024
Maßstab: 1 : 5.000

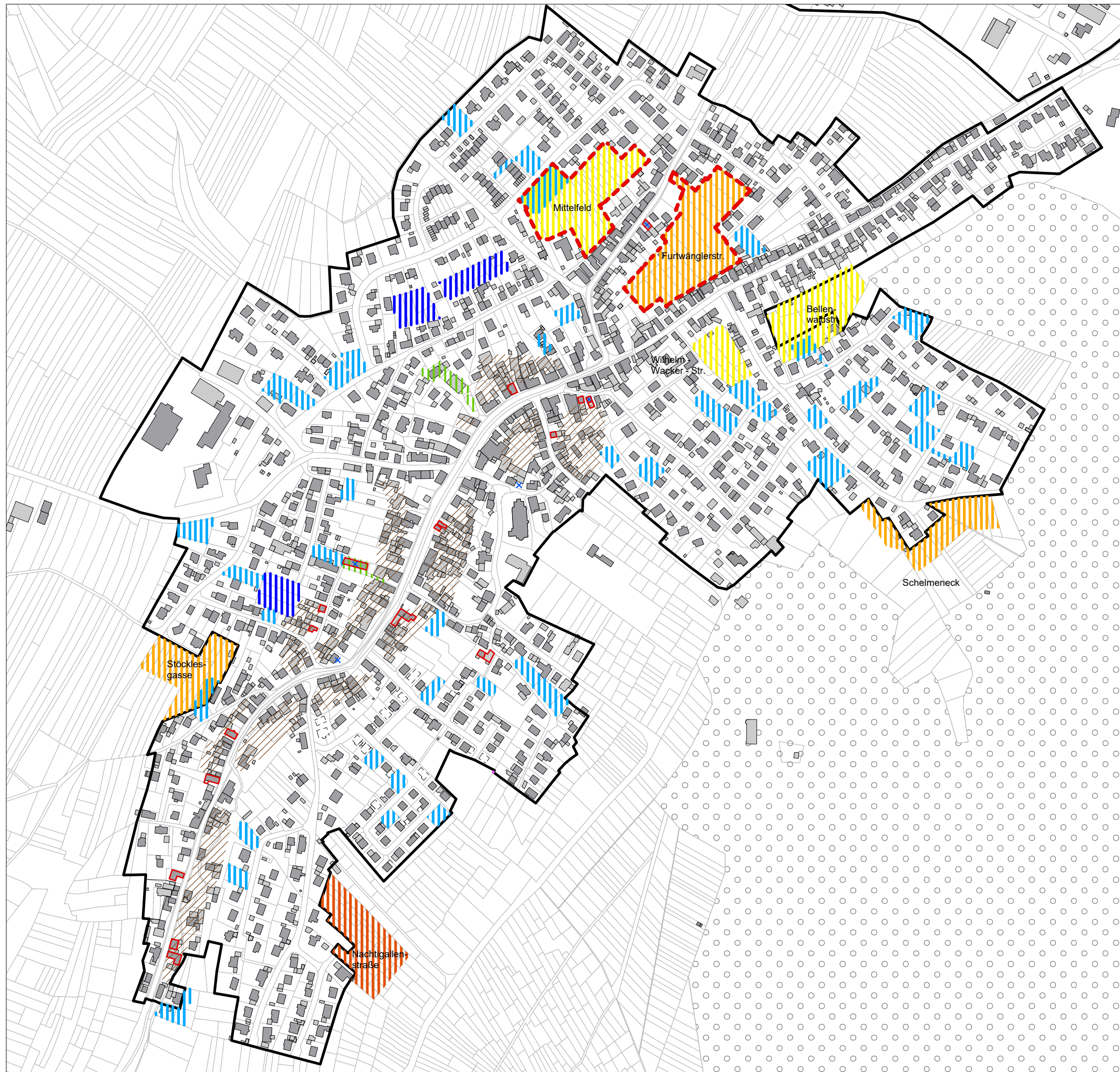


WICK+PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



Innen- vor Außenentwicklung

-  Siedlungsfläche Zunsweier nach FNP (ohne Gewerbegebiet)
ca. 80 ha 100%
-  Nachverdichtungspotenzial (2. Reihe)
0,7 ha 0,9 %
-  erschlossene, unbebaute Baugrundstücke (Baulücken)
3,1 ha 3,9 %
abzüglich 0,3 ha (0,3%) aufgrund Überlagerungen = 3,6 %
-  Potenzialflächen im Ortskern, kleinflächig für nutzungsbezogene Umstrukturierung
0,2 ha 0,2%
-  mögliche Entwicklungsflächen nach SIO/FNP
2,9 ha 3,6%
-  weitere Potenzialflächen nach SIO
2,45 ha 3 %
-  Nach SIO priorisierte Entwicklungsflächen im Innenbereich
-  Flächen mit langfristigem Entwicklungspotenzial nach FNP (zurückgestellt)
0,9 ha (Außenbereich)
- Gebäudezustand**
eigene Begehung, Beurteilung von außen
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude (Scheunen, Werkstätten, Gewerbe, Garagen)
-  Sanierungsbedürftige Gebäude
-  Leerstand
-  Bereiche mit Umnutzungspotenzial mindergenutzte Nebengebäude/Scheunen

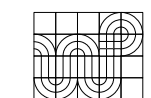


STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

Ortsentwicklungskonzept

Stand: 02.07.2024







Maßstab: 1 : 5.000

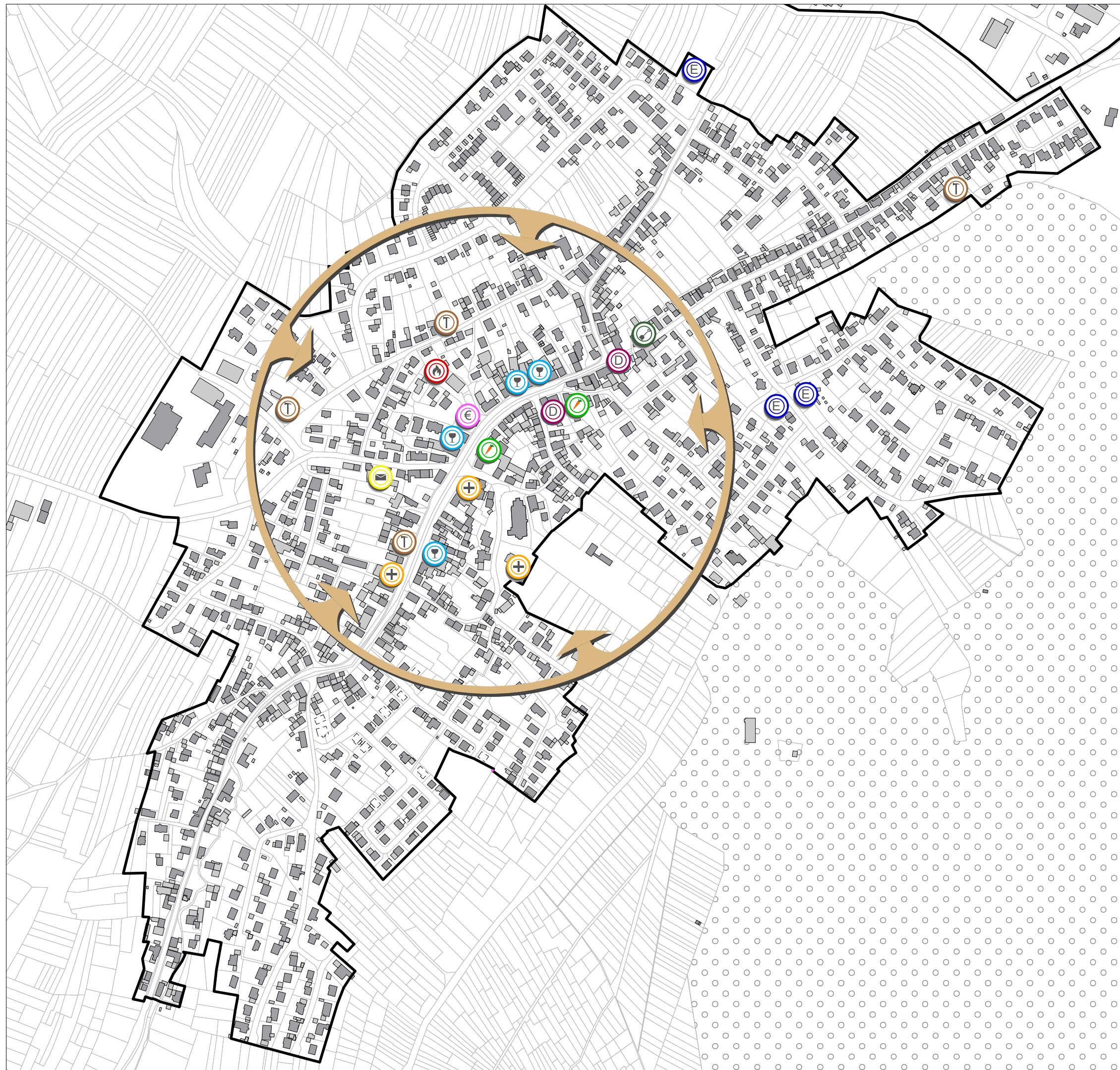


WICK+PARTNER
 ARCHITEKTEN STADTPLANER
 PARTNERSCHAFT mbB
 Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
 T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



Grundversorgung

-  Medizinische Einrichtungen (Arzt, Apotheke, Pflegedienst)
-  Feuerwehr
-  Bank / Geldautomat
-  Post
-  Lebensmittelmarkt
-  Gastronomie
-  Handwerkliche Betriebe
-  Dienstleistungen
-  Einzelhandel
-  Obstanbau
-  Konzentration im Zentrum



STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024











Maßstab: 1 : 5.000

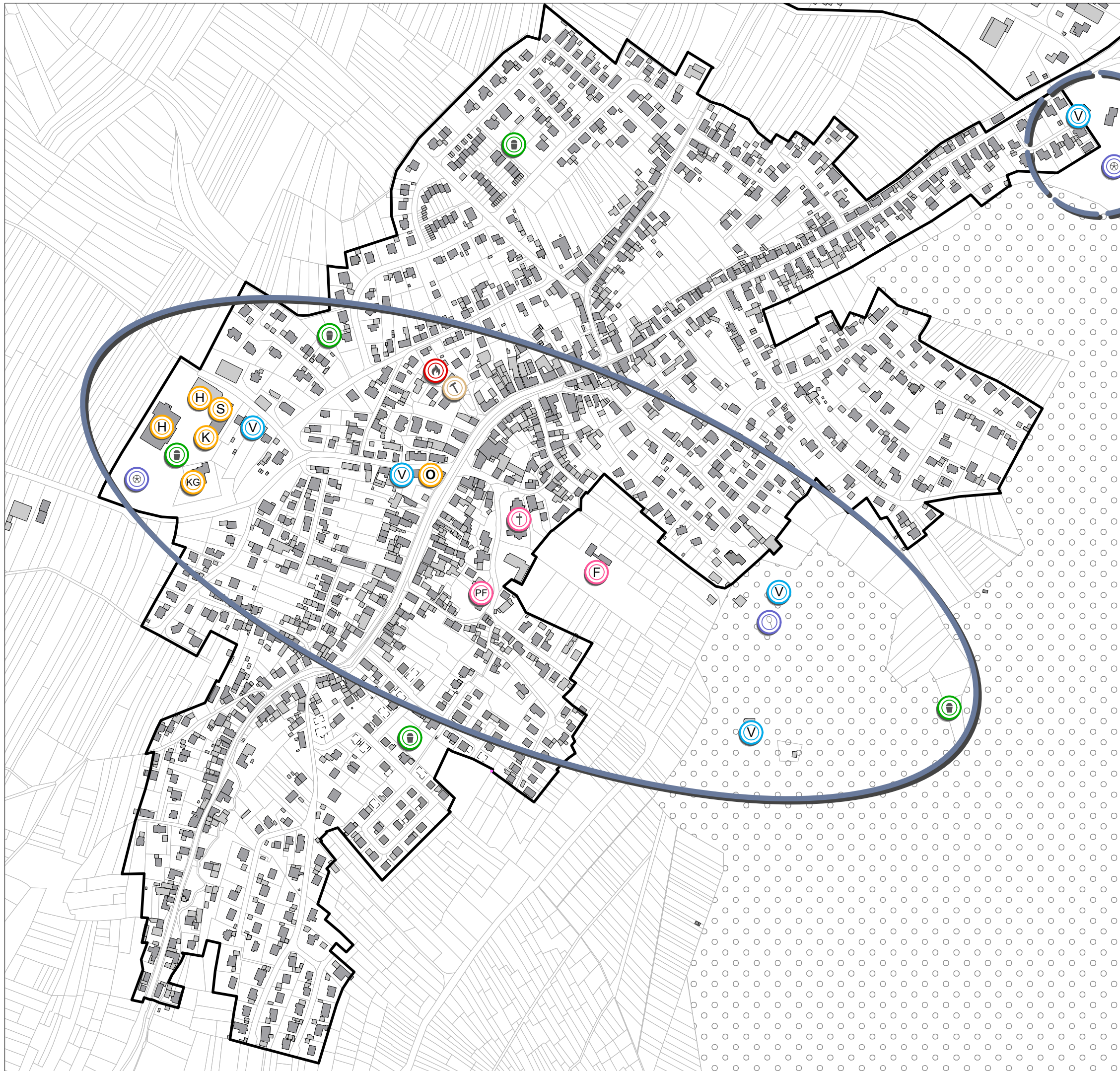


WICK+PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen

-  Ortsverwaltung/Bücherei
-  Öffentl. Einrichtungen Schule
-  Öffentl. Einrichtungen Hort
-  Öffentl. Einrichtungen KiGa
-  Öffentl. Einrichtungen Sport/Festhalle
-  Bauhof
-  Vereine
-  Feuerwehr
-  Kirche
-  Friedhof
-  Pfarrheim
-  Spielplatz
-  Freizeitanlage Sportplatz
-  Freizeitanlage Tennisplatz
-  Konzentration quer zur Haupterschließung
-  Sportgelände am Rand

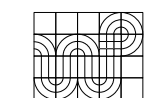


STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

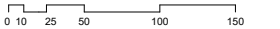
Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024

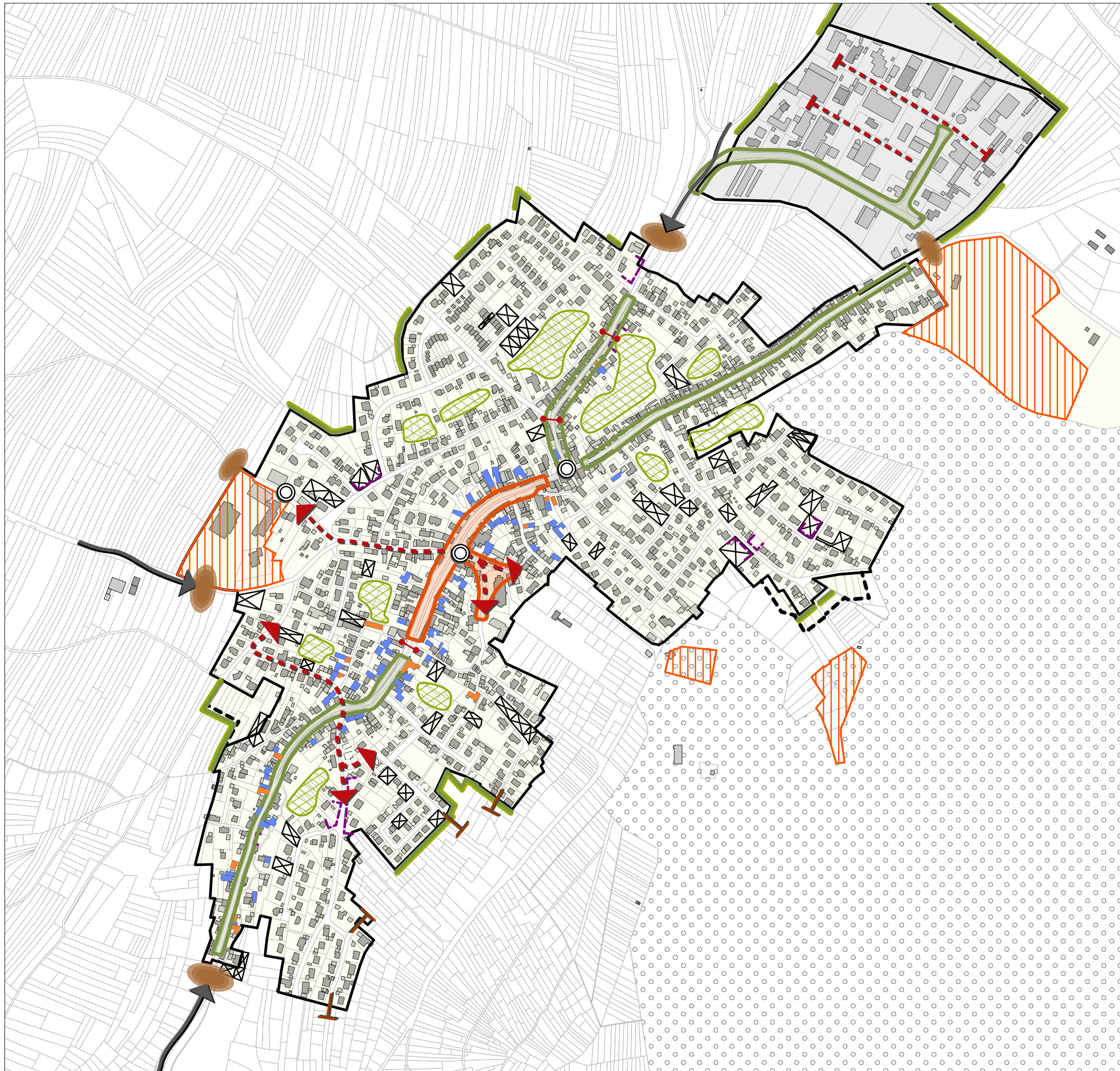
Maßstab: 1 : 5.000





WICK+PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 PARTNERSCHAFT mbB
 Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
 T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



Schwächen und Konflikte



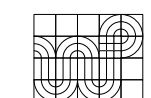
-  Dezentrale Lage von Bildungs-, Veranstaltungs- und Sportzentren
-  Unerschlossenes Flächenpotential
-  Mangel an Verweilqualität / störender (ruhender) Verkehr
-  Fehlende Freiraumelemente / störender Verkehr
-  Gestaltungsdefizit
-  Gestaltungsdefizit / Ortseingang
-  Funktionaler und gestalterischer Mangel
-  Mangelhafte fußläufige Verbindung
-  Hohes Maß an Baulücken
-  Gebäude mit Sanierungsbedarf
-  mindergenutzte Scheunen
-  Fehlende Raumkante
-  Abrupter Siedlungsabschluss
-  fehlende Ortsrandbegrünung

STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweiler

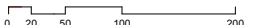
Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024

Maßstab: 1 : 6.500











WICK+PARTNER
 ARCHITEKTEN STADTPLANER
 PARTNERSCHAFT mbB
 Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
 T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



Stärken und Chancen

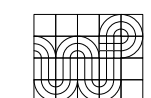


-  Ortsprägende Bausubstanz
-  Nutzungsbezogene Umstrukturierung
-  Baulücke
-  Städt. Grundstücke (Ohne Straßen und Wege)
-  Innenentwicklungspotenzial
-  Gestaltung Ortsdurchfahrt / Generierung von Aufenthaltsqualität / Sequenzenbildung
-  Platzbildung stärken
-  Raumauftakt formulieren
-  Übergang / Verknüpfung Naturraum gestalten
-  Auftakt Ortseingang verbessern
-  Öffentlicher Zugang zum Wasser herstellen
-  Freiraumqualität mit Übergang zum Naturraum
-  Aufwertung Ost-West-Verbindung zwischen hochwertigen Freiräumen
-  Panoramaweg erweitern / stärken
-  Aussichtspunkt
-  Erhalt der Treffpunkte für dörfliches Leben
-  bestehende (lückenhafte) Ortsrandeingrünung

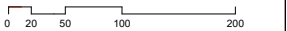
STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

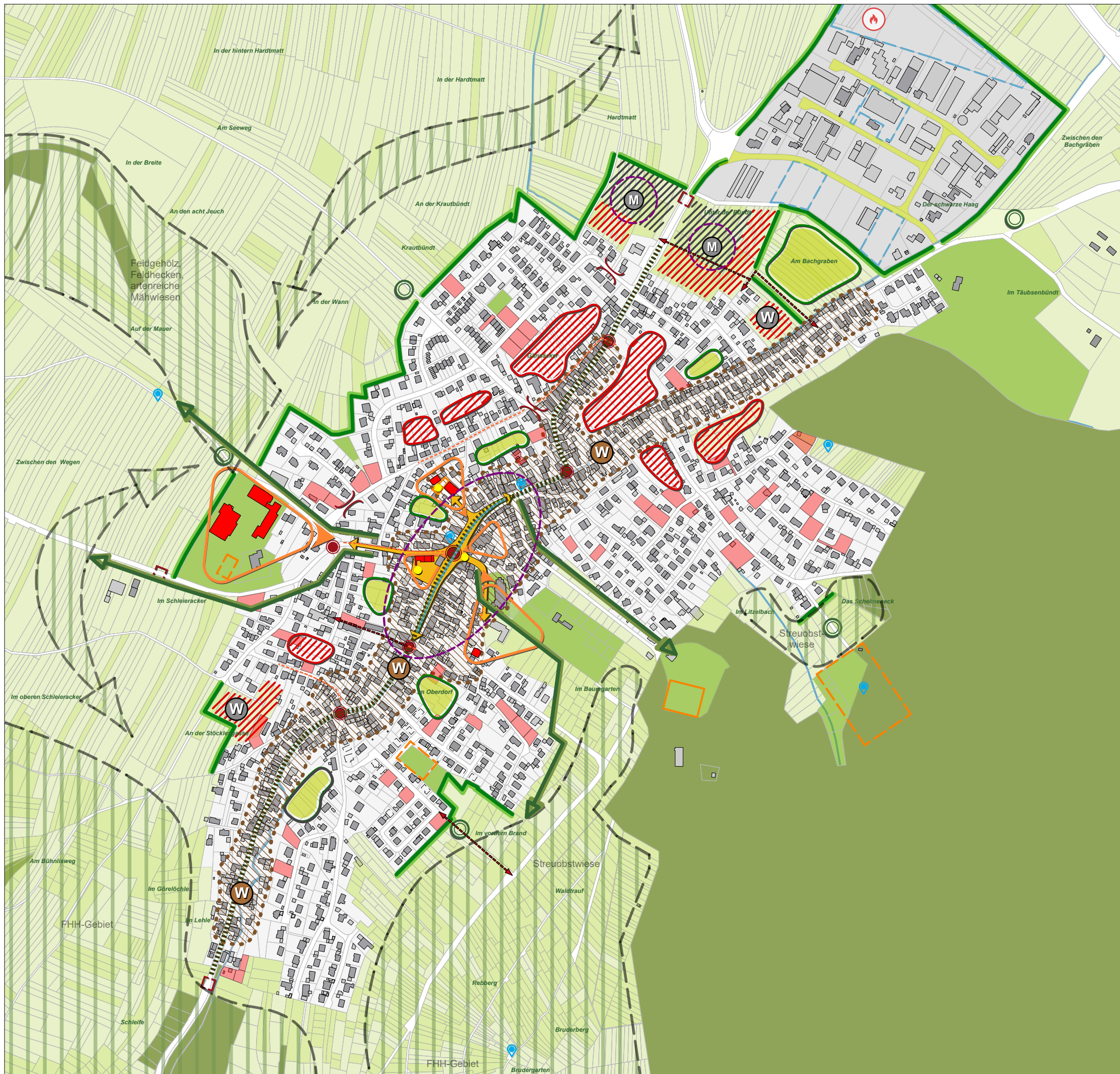
Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024
Maßstab: 1 : 6.500



WICK+PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de





Mobilität und Sicherheit / Beruhigung der Ortsdurchfahrt

- markante und gepflegte Ortseingänge
- gegliederte Ortsdurchfahrt mit nutzungverträglicher Geschwindigkeit / mehr Sicherheit und mehr Grün
- Verkehr an Gefahrenstellen entschleunigen und sicher gestalten
- Schutz der Wohngebiete vor Schleichverkehr
- mehr Sicherheit für Fußgänger

Gestaltung einer Ortsmitte

- Mögliche Standorte mit zentralen Funktionen für die Ortsmitte
- verknüpfte Ortsmitte mit gestalterischem Zusammenhang / Verkehrsberuhigung + Aufenthaltsqualität
- Dorfbach gestalten mit zugänglichen Bereichen und Verweilflächen

Innenentwicklung - Wohnstandort Zunsweier stärken

- Stärkung der Wohnnutzung / Sicherung ortsprägender Bausubstanz / Erhalt Ortsbild / Sanierung / Umnutzung von Scheunen
- Nutzung von erschlossenen Baulandpotenzialen
- Maßvolle Innenentwicklung / Bauen in 2. Reihe unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- ortsverträgliche Arrodierungsflächen, Mischgebiet (Wohnen, Handel, Gewerbe)
- ortsverträgliche Arrodierungsflächen, Wohnnutzung
- mindergenutzte Flächen / Gebäude / Nutzungspotenziale im Gewerbegebiet
- neues Feuerwehrhaus Zunsweier / Elgersweier Standort ist noch festzulegen

Frei- und Naturräume stärken und ausbauen

- Sicherung innerörtlicher Freiräume / grüne Lungen
- neue Wegeverbindung
- Verknüpfung Siedlung und Landschaft
- Aufwertung der Siedlungsränder durch Eingrünungsmaßnahmen
- Gestaltung wichtiger Verknüpfungs-/ Aufenthaltspunkte zwischen Siedlung und Landschaft
- Gewerbegebiet Pflanzgebote gemäß B-Plan umsetzen
- Neue Freiraumangebote / zielgruppenorientierte Aufwertung bestehender Sport- oder Freizeitangebote
- Verbindungen großer Lebens-/ Kernräume (LUBW) Trittsteinbiotope und Korridore aufrechterhalten und verbessern, gemäß Biotopverbundkonzept
- besondere Orte

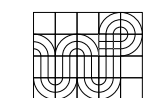
Soziales Zusammenleben stärken - Versorgung ausbauen

- Gebäude erhalten / bei Bedarf aufwerten oder umstrukturieren zur Stärkung des dörflichen Lebens
- Sicherung und Stärkung der Grundversorgung
- Mögliche Platzgestaltung / generationenübergreifende Treffpunkte im Öffentlichen Raum

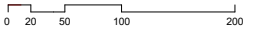
STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

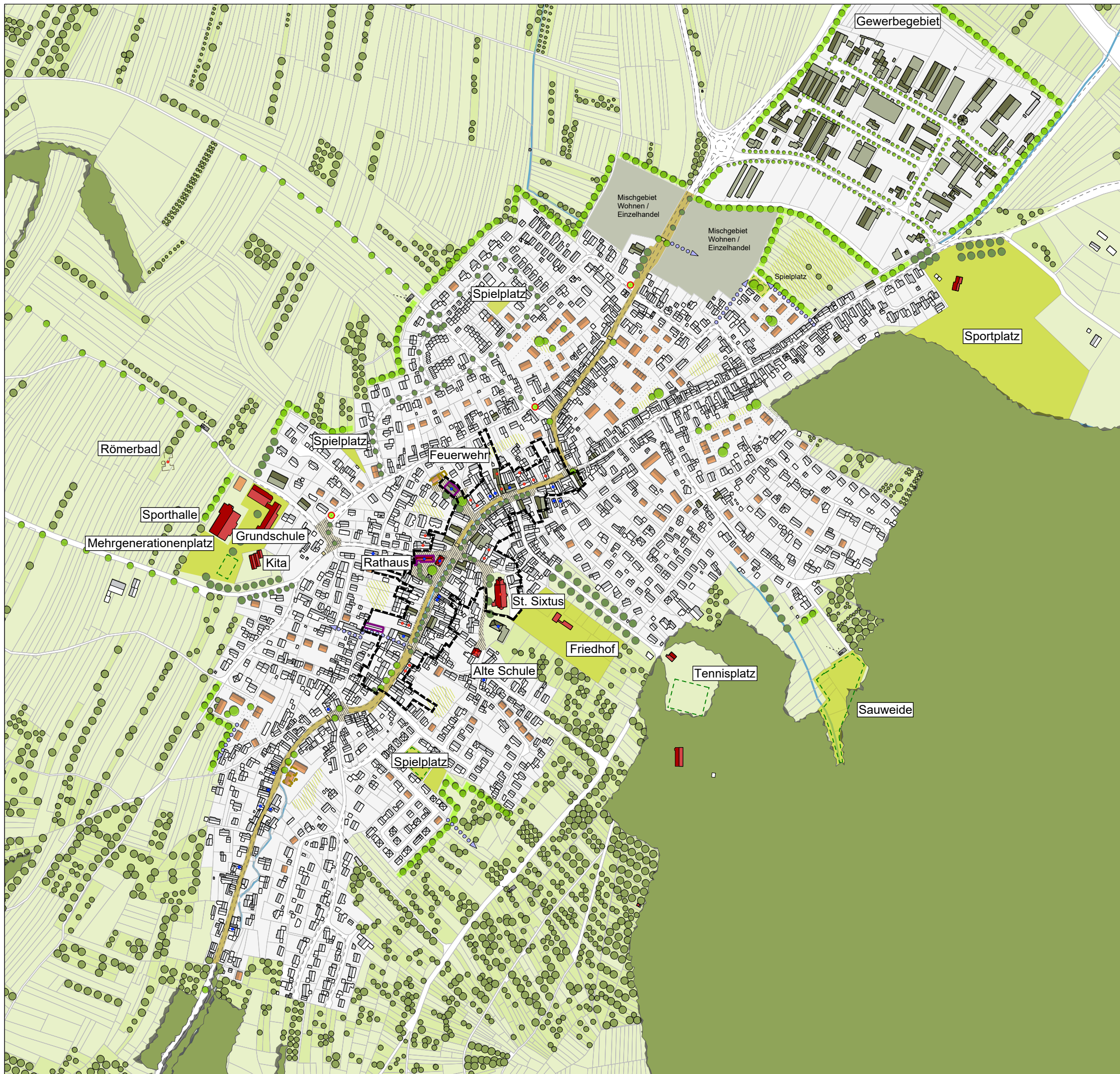
Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024
Maßstab: 1 : 6.500



WICK+PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



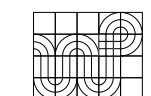


- Baustruktur**
- Möglicher Geltungsbereich: B-Plan mit Erhaltungssatzung
 - Denkmal nach §2 DSchG
 - ortsbildprägende und erhaltenswerte Gebäude
 - Gebäude Planung - beispielhafte Baustruktur
 - Gebäude Abbruch
 - Umnutzung / Modernisierung
- Nutzung**
- überwiegend Wohnnutzung
 - öffentliche und gemeinschaftliche Nutzung
 - gewerbliche Nutzung / Dienstleistung
- Freiräume**
- private Freifläche
 - freie Landschaft / Nutzfläche
 - öffentliche Grünfläche, zentrale Funktion
 - private Freihaltezonen im Innenbereich
 - Zusammenhängende Gehölzstrukturen
 - prägnante Baumstruktur
 - Streuobstwiese
 - Eingrünung der Siedlungsråder
 - Einzelbäume Planung
 - Verweilorte / Aussichtspunkte
 - Spiel- und Freizeitfläche aufwerten und ergänzen
- Erschließung**
- Ortsdurchfahrt - Verkehrsverlangsamung, Gestaltung und Zonierung
 - "Gestaltunginseln" im Straßenraum - Oberflächengestaltung, Möblierung, Bäume
 - Aufwertung, Anlage von Wegebeziehungen
 - Querungshilfen
 - Einengung zur Unterbindung von Schleichverkehr

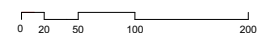
STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

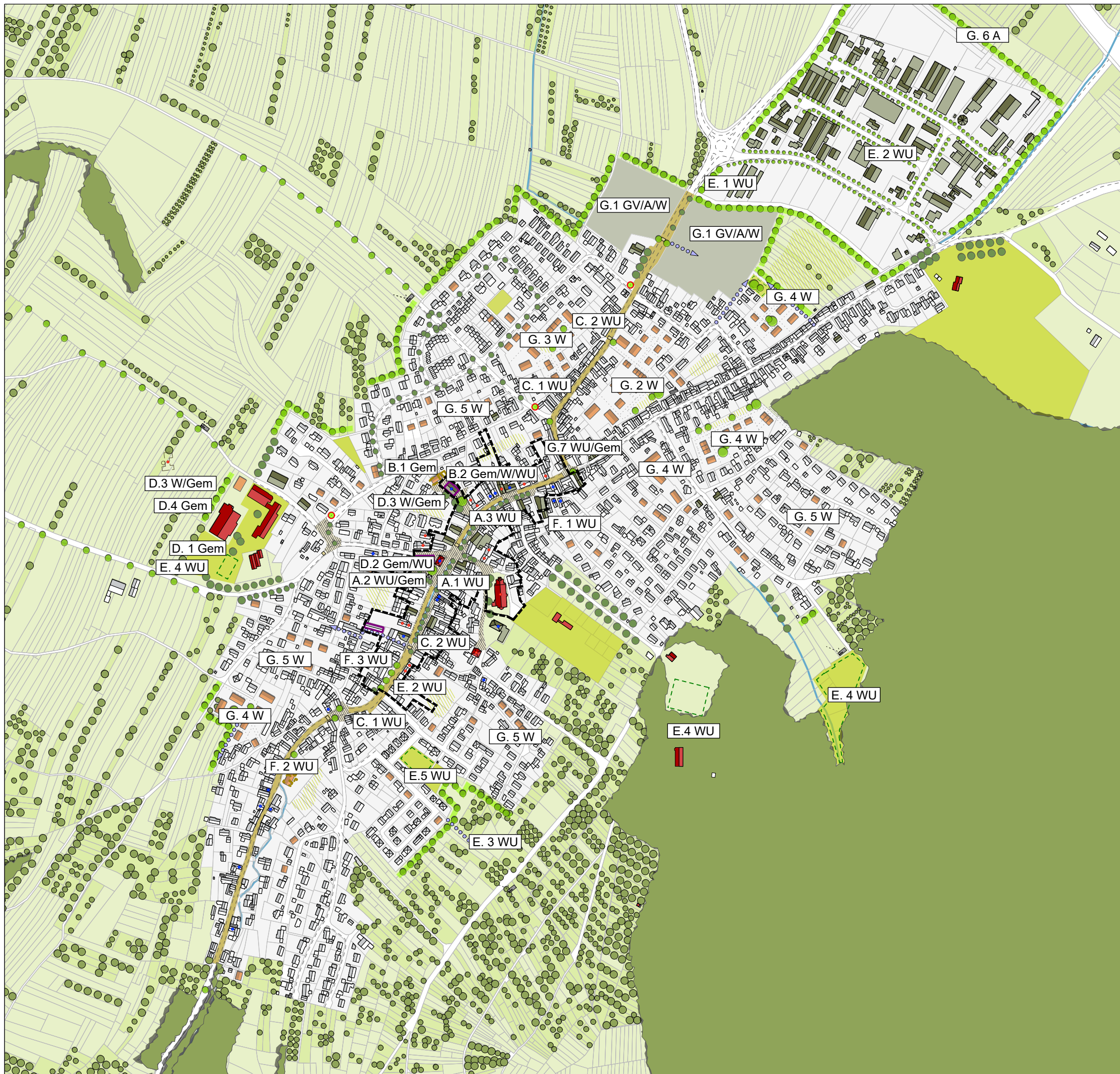
Ortsentwicklungskonzept

Stand: 16.05.2024
 Maßstab: 1 : 6.500



WICK+PARTNER
 ARCHITEKTEN STADTPLANER
 PARTNERSCHAFT mbB
 Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
 T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de





Baustruktur

- Möglicher Geltungsbereich: B-Plan mit Erhaltungssatzung
- Denkmal nach §2 DSchG
- ortsbildprägende und erhaltenswerte Gebäude
- Gebäude Planung - beispielhafte Baustruktur
- Gebäude Abbruch
- Umnutzung / Modernisierung

Nutzung

- überwiegend Wohnnutzung
- öffentliche und gemeinschaftliche Nutzung
- gewerbliche Nutzung / Dienstleistung

Freiräume

- private Freifläche
- freie Landschaft / Nutzfläche
- öffentliche Grünfläche, zentrale Funktion
- private Freihaltezonen im Innenbereich
- Zusammenhängende Gehölzstrukturen
- prägnante Baumstruktur
- Streuobstwiese
- Eingrünung der Siedlungsråder
- Einzelbäume Planung
- Verweilorte / Aussichtspunkte
- Spiel- und Freizeitfläche aufwerten und ergänzen

Erschließung

- Ortsdurchfahrt - Verkehrsverlangsamung, Gestaltung und Zonierung
- "Gestaltungsinself" im Straßenraum - Oberflächengestaltung, Möblierung, Bäume
- Aufwertung, Anlage von Wegebeziehungen
- Querungshilfen
- Einengung zur Unterbindung von Schleichverkehr

Maßnahmen und Projekte

- Nummerierung der Maßnahmen

STADT OFFENBURG - Ortsteil Zunsweier

Ortsentwicklungskonzept

Stand: 02.07.2024
Maßstab: 1 : 6.500

WICK+PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de

