

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**„TALACKER“**

**OFFENBURG-BÜHL**

**2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG  
ENTWURF**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**02.03.2015**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.3110.26.3-1/2**

## **Inhalt**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

- 1.1 Ortsentwicklungskonzept Bühl
- 1.2 Bestehendes Planungsrecht
- 1.3 Bebauungsplanverfahren zur 2.Änderung

### **2. Geltungsbereich**

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **4. Angaben zum Bestand**

- 4.1 Lage und Topografie
- 4.2 Erschließung
- 4.3 Bebauung
- 4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

### **5. Planinhalt**

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
- 5.4 Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen
- 5.5 Flächen für Gemeinbedarf
- 5.6 Verkehrsflächen, öffentliches Gehrecht
- 5.7 Öffentliche Grünflächen
- 5.8 Begrünung
- 5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
- 5.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften
- 5.11 Hinweise

### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung**

### **7. Realisierung**

### **8. Kosten**

### **9. Flächenbilanz**

## **Anhang:**

- 1 Ortsentwicklungskonzept Bühl 2008, Ausschnitt
- 2 Bebauungsplan 1960: Straßen- und Baufluchtenplan
- 3 Bebauungsplan 1960: Gestaltungsplan

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Anlass und Ziel der 2. Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Talacker“ ist die planungsrechtliche Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts für Bühl, welches unter intensiver Einbeziehung der Bühler Bürgerinnen erarbeitet und am 06.10.2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Das Konzept sieht u.a. vor, die Ortsmitte zu stärken und den zentralen Grünraum aus Friedhof, Park, Kindertagesstätte (ehemals Schule), Spielplatz, Festwiese und die Flächen um die Sport- und Gemeindehalle zu einer "grünen Mitte" zu entwickeln, zu gestalten und von zusätzlicher Bebauung freizuhalten.

Der bisher geltende Bebauungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung umfasst nur den südlichen Teil des im Ortsentwicklungskonzept dargestellten zentralen Grünraums. Die Erweiterung des Bebauungsplan- Geltungsbereichs nach Norden ist deshalb erforderlich, um den zentralen Bereich insgesamt darstellen und mit verbindlichen Festsetzungen sichern zu können. Ein weiterer Änderungsgrund besteht darin, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan genügt und einige Festsetzungen durch die spätere Entwicklung überholt sind.

Zur Sicherung der Ziele der Bebauungsplanung während der Planbearbeitung und dem förmlichen Änderungsverfahren wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und bekanntgemacht. Der Anlass für den Einsatz dieses speziellen planungsrechtlichen Sicherungsinstruments war durch den Eingang einer Bauvoranfrage zur Bebauung zweier zentral gelegener Grundstücke gegeben. Ein nach gültigem Planungsrecht zu erwartender positiver Bescheid hätte die Durchführung der Planung in Frage gestellt.

### **1.1 Ortsentwicklungskonzept Bühl**

Am 6.10.2008 beschloss der Gemeinderat ein Ortsentwicklungskonzept für Bühl, welches mit intensiver Einbindung der Bürger erarbeitet worden war. Darin wurde u.a. die Stärkung der Ortsmitte als zentrales Ziel für die Entwicklung von Bühl formuliert. Der zentrale Grünraum westlich des Talackerwegs, gebildet aus Friedhof, Park, Kindertagesstätte, Spielplatz, Festwiese und die Flächen um die Sport- und Gemeindehalle soll zu einer "grünen Ortsmitte" weiterentwickelt und gestaltet werden, die den Siedlungskern an der Kehler und Bühler Straße erweitert, aufwertet und von Verkehr freihält.

Die Grundstücke dieses zentralen Grünraums sind sämtlich in städtischem Eigentum. Lediglich zwischen dem Schulgrundstück und dem der Gemeindehalle liegen drei schmale Privatgrundstücke unterschiedlicher Eigentümer (93/1, 95/2, 95/3), die bisher unbebaut und als Wiese frei zugänglich sind. Nach dem Ortsentwicklungskonzept sind sie als Bestandteil in diesen innerörtlichen Grünraum mit einbezogen. Für zwei dieser Flurstücke ist jedoch am 12.10.2010 eine Bauvoranfrage für 2 hintereinander liegende Einfamilien-Wohnhäuser am Talackerweg seitens eines Bauträgers eingereicht worden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan für diese Grundstücke außer der Festsetzung einer Wegeverbindung zwischen der Schule und einem bestehendem Querweg keine Regelungen zur Bebauung enthält, hätte eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht verhindert werden können. Deshalb wurden zur Sicherung der Ortsentwicklungsplanung am 20.10.2010 die Einleitung eines Bebauungsplanänderungs- und Ergänzungsverfahrens und eine Veränderungssperre beschlossen.

## 1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr.1 "Talacker" der Gemeinde Bühl entstand ab 1958 und diente der Planung einer Anliegerstraße (Talackerweg) mit einer beiderseitigen zweigeschossigen Wohnbebauung sowie der Fläche für den Neubau einer 4-klassigen Volksschule mit Turnhalle. Er wurde am 21.04.1960 noch vor der Einführung des Bundesbaugesetzes auf der Grundlage des badischen Aufbaugesetzes und des badischen Ortsstraßengesetzes festgestellt, vom Landratsamt beurkundet und ist seitdem rechtskräftig.

Die seit dem 16.03.1982 rechtskräftige 1. Änderung bestand in einer Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden durch den bestehenden Friedhof mit seiner damals geplanten Vergrößerung. Der Friedhof wurde 1984 wieder aus dem Geltungsbereich entlassen und in den südlich angrenzenden Bebauungsplan "Talacker – Im Bühnle" einbezogen.

Die Darstellungen des ursprünglichen Bebauungsplans "Talacker", bestehend aus "Gestaltungsplan" und "Straßen- und Baufluchtenplan" erfüllen heutige Anforderungen an die Qualität und Bestimmtheit von Festsetzungen nicht mehr. Die beiden Planzeichnungen des Bebauungsplans enthalten keine eindeutigen Abgrenzungen des Geltungsbereichs. Die Bauvorschriften, nach den damaligen Rechtsgrundlagen als Polizeiverordnung erlassen, sind schon seit längerer Zeit nicht mehr gültig. Für Baugenehmigungen muss daher hilfsweise § 34 BauGB herangezogen werden. Einige Festsetzungen sind durch die spätere Entwicklung überholt, wie z.B. die ausladenden Kurvenradien des geplanten Talackerwegs und dem dadurch erforderlichen Zurückweichen der Baukörper, weshalb im Rahmen von Bauantragsverfahren bereits Befreiungen ausgesprochen werden mussten. Weiterer Änderungsbedarf des Bebauungsplans besteht bei der festgesetzten Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche als "Schule", die wegen der Neustrukturierung der Schulversorgung zu einer Kindertagesstätte umgebaut und daher im Bebauungsplan dementsprechend festzusetzen ist.

## 1.3 Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung

Der Gemeinderat hat am 20.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.1 „Talacker“, rechtskräftig seit 21.04.1960, zu ändern und zu ergänzen (Drucksache Nr.183/10). In derselben Sitzung wurde eine Veränderungssperre beschlossen (Drucksache- Nr. 184/10). Mit der Bekanntmachung am 30.07.2011 trat die Veränderungssperre in Kraft. Die Geltungsdauer musste zweimal verlängert werden (Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2013 Drucksache- Nr. 036/13 und vom 02.06.2014 Drucksache- Nr.020/14), da sich für die Erarbeitung wesentlicher Planinhalte wie z.B. der Beschluss zum Umbau der Schule in eine Kindertagesstätte Zeitverzögerungen ergeben hatten. Die Dauer der Veränderungssperre ist auf den 30.07.2015 begrenzt, das Bebauungsplanverfahren bis dahin abzuschließen.

Für das Änderungsverfahren wird § 13a BauGB angewandt, da der geänderte und erweiterte Bebauungsplan der Innenentwicklung dienen soll. Die städtebauliche Neuordnung des zentralen Ortsbereichs mit der parzellenscharfen Festlegung von Baugebieten und Grünflächen sowie deren planungsrechtliche Sicherung sind Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Nutzungspotenziale der einzelnen Flächen werden geklärt und mit den städtebaulichen Zielen des Ortsentwicklungskonzepts, vor allem dem der „Grünen Mitte“ in Einklang gebracht. Der für die Anwendung der Rechtsgrundlage maßgebliche Schwellenwert für die Größe der zulässigen Gesamtgrundfläche (20 000 m<sup>2</sup>) im Geltungsbereich wird weit unterschritten.

Durch die Bebauungsplanung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung verlangt wird. Eine Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erwarten. Somit kann die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.2 BauGB durchgeführt werden.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Talacker" in der Fassung der 1. Änderung ist durch die Kehlerstraße im Osten, den Kirchhofweg im Südwesten und Südosten sowie einen schmalen Fußweg zwischen Kirchhofweg und Kehler Straße im Nordwesten südlich der Flurstücke 91/1 und 91 begrenzt. Die Plandarstellungen innerhalb dieses Bereichs sind jedoch lückenhaft.

Anlässlich der 2. Änderung wird die Grenze des Geltungsbereichs nach Norden erweitert, soweit es für den Zusammenhang der städtebaulichen Planungsziele sinnvoll ist, und an bestehende Grundstücksgrenzen angepasst. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden nun durch die Bühler Straße im Norden, die Kehler Straße (B 33) im Osten, den Kirchhofweg im Süden und Südwesten gebildet. Die nordwestlichen Grenzen verlaufen entlang des bestehenden Verbindungswegs zwischen Kirchhofweg und B 33, entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Gemeindehalle und der nördlich angrenzenden Flurstücke Nr. 88, 87 und 81/2.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist seit 21.11.2009 wirksam. Die dargestellten Nutzungen innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen der Ortsteile spiegeln die historische Entwicklung der ehemaligen Dörfer wider: die Ortskerne erscheinen als „gemischte Bauflächen“ (gemischt aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen), von denen sich die viel später angeschlossenen Neubaugebiete als „Wohnbauflächen“ deutlich unterscheiden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Talacker“ sind dementsprechend die ältesten Siedlungsbereiche entlang der Kehler und Bühler Straße als gemischte Bauflächen (M) dargestellt, der Bereich im Südtail des Talackerwegs als Wohnbaufläche (W). Der Bereich von Park, Schule, Spielplatz, Festwiese, Gemeindehalle und Parkplatz ist als Gemeinbedarfsfläche für Schule und kulturelle Zwecke dargestellt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu den Baugebieten (Dorfgebiete MD, Allgemeine Wohngebiete WA) werden aus diesen Darstellungen weitgehend abgeleitet. Lediglich in kleinen Teilbereichen folgt die Gebietszuweisung nicht dem Flächennutzungsplan, sondern wird an die Bestandsstruktur angepasst: Die Wohngrundstücke im westlichen Geltungsbereich werden aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung und ihrer für betriebliche Nutzungen nicht geeigneten Erschließungssituation als Wohngebiet WA festgesetzt. Die Grundstücke östlich des Talackerwegs werden aufgrund der Lärmbelastung durch die Kehler Straße (B 33) künftig den gemischten Bauflächen zugeordnet. Die dem Gemeinbedarf gewidmete Fläche des Flächennutzungsplans wird in der Bebauungsplanänderung in den Zweckbestimmungen aktualisiert und teilweise durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen ersetzt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, wie sie der Flächennutzungsplan vorbereitet, wird durch diese geringfügigen Abweichungen nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs.2 BauGB geändert und ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## **4. Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet liegt südlich der Bühler Straße zwischen dem historischen Kern um die Kirche im Westen und der historischen Bebauung entlang der Ortsverbindungsstraßen im Norden (Bühler Straße) und Osten (Kehler Straße) und dem Friedhof im Süden. Südlich des Friedhofs entstand Ende der 80er Jahre das Wohngebiet "Talacker – Im Bühnle". Südwestlich schließen sich Ackerflächen bis zur Kinzig an. Das Gelände liegt auf der Höhe von ca. 152 m ü. NN und ist relativ eben. Südwestlich fällt es mit einer Böschung zum Kinzig-Vorland ab.

### **4.2 Erschließung**

Die Bühler-/Bohlsbacher Straße und die Kehler Straße (heute B 33) sind die historischen Verbindungsstraßen zu den Nachbarorten im Westen – Weier - und im Osten – Bohlsbach - sowie Griesheim im Norden und Offenburg im Süden. Sie dienen bis heute auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke innerhalb der Ortslage. Die überregionale Bedeutung der Kehler Straße als Bundesstraße bedingt eine hohe Verkehrsbelastung; 2010 wurden 11 000 Kfz/ 24 Stunden gemessen, davon 450 LKW, d.h. ein Schwerlastverkehrsanteil von ca. 4 %. Die Milderung der negativen Auswirkungen des starken Verkehrs, die Trennungswirkung und die Lärmbelastung, sind seit langem Gegenstand verkehrsplanerischer Bemühungen (s.u.4.4).

Ein südlich der Bühler Straße verlaufender, schmaler Querweg verbindet bis heute den früher durch Äcker ("Talacker") getrennten Dorfbereich an der Kehler Straße im Osten mit dem Dorfkern um die Kirche und den Kirchhofweg im Westen. Eine der ersten zusätzlichen Straßen, die in Bühl gebaut wurden, war der Talackerweg, der zur Erschließung der Ortserweiterung Anfang der 60er Jahre erforderlich wurde.

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Talacker" sah für die Erschließung der neuen Schule und des Wohngebiets den Bau und die Vernetzung der neuen Straße "Talackerweg" mit dem Kirchhofweg und über diesen mit der B 33 vor. Der spätere Bau der Gemeindehalle weiter nördlich erforderte eine Verlängerung des Talackerwegs nach Norden und einen zweiten Anschluss an die Ortsdurchfahrt (B 33) südlich des Gasthofs "Anker". Am Talackerweg ist auch ein Parkplatz für ca. 60 Fahrzeuge angeordnet. Der von Osten nach Westen verlaufende Querweg blieb als Geh- und Radweg erhalten; im westlichen Abschnitt dient er als Grundstückszufahrt zum bebauten Grundstück Talackerweg 7, Flst.Nr. 91/4. Der südliche Abschnitt des Kirchhofwegs dient der Erschließung des Friedhofs; auf seiner nördlichen Seite waren im ursprünglichen Bebauungsplan Senkrecht-Parkplätze eingeplant, die dann weiter östlich angelegt wurden.

Die Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs besteht in verschiedenen Buslinien mit 3 Haltestellen an der Kehler Straße. Die zentrale Haltestelle befindet sich an der Einmündung der Bohlsbacher Straße.

Alle Baugrundstücke des Geltungsbereichs sind an das bestehende öffentliche Kanalnetz des Abwasserzweckverbands (AZV) angeschlossen.

### **4.3 Siedlung und Bebauung**

Das Dorf Bühl entwickelte sich um die Anhöhe mit der Kirche am Kreuzungspunkt der Verbindungsstraßen zwischen Weier und Bohlsbach und zwischen Griesheim und Offenburg. Die landwirtschaftliche Prägung der Siedlung ist noch heute an der Bebauung durch Höfe im Bereich der Bühler und später der Kehler Straße ablesbar. Die Bauweise zeichnet sich durch einseitige Grenzbebauung der L- oder U-förmigen Hofanlagen, die sog. "Riedbauweise" aus. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 2 Beispiele dieser Bebauung, die als historische Zeugnisse denkmalgeschützt sind:

An der Kehler Straße 47 steht das historische Gasthaus "Anker" (heute Chinarestaurant "Friends"). Das Gasthofgebäude mit Ökonomie aus dem 18. Jahrhundert ist als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG erfasst. Leider wurde die historische Scheune inzwischen abgebrochen und damit die westliche Raumbegrenzung zum anschließenden Parkplatz der Gemeindehalle entfernt.

Das Gehöft an der Kehler Straße 51, erbaut im 19. Jahrhundert, ist ebenfalls ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Das eingeschossige Wohngebäude mit Kniestock ist eine Fachwerkkonstruktion mit Satteldach; es trägt die Inschrift: "Johann von Bank, 1834".

Die Gebäude Kehler Straße 43, 45 und 49 sind ebenfalls Beispiele der ortstypischen Bebauung und als ortsbildprägende Bausubstanz in das Ortsentwicklungskonzept von 2008 aufgenommen, um deren Erhaltungswert zu verdeutlichen.

Ortserweiterungen mit neuen Erschließungsstraßen entstanden in Bühl erst nach dem 2. Weltkrieg, zunächst der Bereich "Seemättle" östlich der B 33, dann ab 1960 der Bereich "Talackerweg" am damaligen südwestlichen Ortsrand.

Das Wohngebiet beiderseits des Talackerwegs ist mittlerweile bebaut. Es erscheint in offener 1 – 2 geschossiger Einzelhausbauweise mit Satteldächern, gelegentlich auch mit Flachdächern. Entlang der Kehler Straße besteht noch ein größerer unbebauter Bereich, der als Baulücke wahrgenommen wird und Potenziale der Innenentwicklung aufweist.

Das zweigeschossige Schulgebäude (jetzt Kindertagesstätte) besteht als langgezogenes Rechteck mit Satteldach von ca. 30° Neigung. Die Anfang der 1970er Jahre weiter nördlich gebaute "Georg-Dietrich-Halle", die als Sporthalle und für Veranstaltungen genutzt wird, ist eingeschossig und teils mit Flachdach, über dem Sportbereich mit einem Dach aus flach geneigten (11°) Dachflächen bei einer Traufhöhe von 6,50m versehen. Östlich schließt sich ein öffentlicher Parkplatz (70 P) mit Baumbestand an.

### **4.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die „Grüne Ortsmitte“ besteht bereits in wesentlichen Teilen und ist durch verschiedene Elemente vorgeprägt. Der nicht bebaute Teil des Schulgrundstücks ist parkartig mit Wegen und kleinem Denkmal im Südwesten gestaltet und weist einen Gehölzbestand aus wertvollen alten Laubbäumen auf. Der Spielplatz nördlich der Schule besteht in einer Rasenfläche, auf der verschiedene Spielgeräte und –Flächen angeordnet sind. Der nördlich angrenzende Bereich beiderseits des bestehenden Ost-West-Querwegs ist ebenfalls eine Rasenfläche, die als "Festwiese" von Gehölzen bis auf 4 kleinere und einen Laubbaum mittlerer Größe freigehalten ist. Die nicht bebauten oder befestigten Teile der bebauten Privatgrundstücke sind gärtnerisch gestaltet und kultiviert, im Ortskern auch noch landwirtschaftlich, z.T. als Weide, genutzt.

Bis auf den Verkehrslärm der B 33 ist das Plangebiet nicht durch Störungen benachbarter Nutzungen beeinträchtigt. Die Lärmbelastung durch die Bundesstraße B 33 wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2008 genauer untersucht. Die Lärmanalyse ergab Lärmpegelwerte durch den Verkehr auf der B 33 von bis zu 75 dB(A) tagsüber und bis zu 65 dB(A) nachts. Dieser Verkehrslärm verbreitet sich über die angrenzenden Grundstücke und die Lücken in der Bebauungsstruktur.

Im Jahr 2009 wurde ein Lärmaktionsplan erarbeitet, der die stark durch Verkehrslärm belasteten Gebiete feststellte und Maßnahmen zur Lärminderung aufzeigte. Unter den 32 Aktionsbereichen war die Ortsdurchfahrt der B 33 von Bühl als Aktionsbereich 6 mit Priorität III behandelt worden. Lärmmindernde Maßnahmen wie ein Verbot für LKW ab 3,5 t, die entsprechende Routenempfehlung für LKW, eine Geschwindigkeitsreduktion durch Querungshilfen am nördlichen und südlichen Ortsanfang sowie eine stationäre Geschwindigkeitsüberwachungsanlage waren bereits vorher umgesetzt worden. Weitere Maßnahmen zur aktiven Lärminderung wurden 2010 umgesetzt: Nachdem Geschwindigkeitsmessungen ergeben haben, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h trotz stationärer Geschwindigkeitsmessanlage in Richtung Kernstadt schlecht akzeptiert wird, wurden seitdem die Kontrollen durch den GVD verstärkt. 2012 wurde eine Querungshilfe auf der Höhe der Kreuzung B 33/ Am Kirchhofweg/ Am Katzensteg eingerichtet. Sie dient der Sicherheit der Fußgänger, der Reduktion der Fahrgeschwindigkeit und führt damit auch zu einer Lärminderung.

Weitere Möglichkeiten zur Verkehrs- oder Lärmreduzierung zeichnen sich derzeit nicht ab, so dass der Schutz der betroffenen Bewohner und Nutzer im Plangebiet nur durch passive Maßnahmen an den Gebäuden gewährleistet werden kann.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan von 1960 enthält neben der Planung des südlichen Abschnitts einer Anliegerstraße (der heutige Talackerweg) mit einer beiderseitigen zweigeschossigen Wohnbebauung einen „Bereich für öffentliche Gebäude“, in dem geplante Baukörper für eine „Volksschule mit Pausen- und Turnhalle“ dargestellt sind.

Der Talackerweg wurde dann mit weniger ausladenden Kurvenradien ausgebaut, nach Norden verlängert und dort mit einer zweiten Einmündung in die Kehler Straße als Erschließungsschleife vollendet. Das Schulgebäude wurde planentsprechend realisiert, die Turnhalle jedoch aufgrund gestiegener Anforderungen größer und weiter nördlich außerhalb des Plangeltungsbereichs gebaut. Zwischen Schulgebäude und Halle verblieb ein großzügiger innerörtlicher Grünraum, der auf den öffentlichen Flächenanteilen als Spielplatz und Festwiese genutzt wird. Die privaten Flächen wurden im nordwestlichen Teil bebaut (Talackerweg 7), im zentralen Bereich bisher freigehalten und als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Das Leitbild für die künftige Entwicklung der Ortschaft Bühl und das daraus hergeleitete städtebauliche Gesamtkonzept sind im Ortsentwicklungskonzept von 2008 dargestellt. Der Bürgerbeteiligungsprozess zur Erarbeitung von Entwicklungszielen ergab, dass die Ortschaft Bühl als Wohnstandort gestärkt werden soll.

Dazu sind die Standortqualitäten durch die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte, eines unverwechselbaren Ortsbilds, eines attraktiven Wohnumfelds und eines hochwertigen Freiraumangebots zu verbessern.

Die Umsetzung dieser Ziele in ein städtebauliches Gesamtkonzept zeigt der Rahmenplan des Ortsentwicklungskonzepts. Die Belebung des Ortskerns wird durch Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale angestrebt, die innerhalb der Bebauungsplangrenzen an der Bühler Straße und zwischen Talackerweg und Kehler Straße vorgeschlagen werden. Die Bewahrung des Ortsbilds wird durch die Erhaltung der historischen Gebäude und Hofanlagen unterstützt. Der Strukturwandel im noch teilweise landwirtschaftlich geprägten Ortskern zugunsten des Wohnens und anderer Nutzungen soll durch Umbau- und Modernisierung bestehender ortstypischer Bebauung aufgefangen werden. Die Ortsmitte von Bühl westlich und nördlich des Talackerwegs erscheint als "Grüne Ortsmitte", in der sich die öffentlichen Einrichtungen Kindertagesstätte und Sport-/ Gemeindehalle mit einem großzügigen Freiraumangebot aus Parklandschaft, Spielflächen und Festwiese verbinden. Künftige Gemeindeeinrichtungen sollen sich diesem Bereich zuordnen. Die Grünflächen, vor allem die Festwiese zwischen der Gemeindehalle und dem Spielplatz, sollen erhalten und von Bebauung freigehalten bleiben. Die Erreichbarkeit der Grünen Ortsmitte soll durch Ergänzung des Fußwegenetzes nach Norden zur Bühler Straße und nach Süden zur Peter- und Paul-Straße verbessert werden.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Baugebiete und Straßenverkehrslärm**

Die angestrebte Entwicklung als Wohnstandort und die Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale durch Bebauung der bestehenden Baulücken an der Bühler und Kehler Straße (B 33) werden durch die Lärmemissionen des Straßenverkehrs eingeschränkt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz verlangt eine Zuordnung von Baugebieten in der Weise, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind in der DIN 18005 für die Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Sie sollen eingehalten oder unterschritten werden, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind für tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB, für Mischgebiete und Dorfgebiete (MI, MD) tags 60 dB und nachts 50 dB bzw. 45 dB angegeben, wobei der jeweils niedrigere Nachtwert nur für Betriebs- und Freizeitlärm gilt. Der Vergleich dieser Orientierungswerte mit den Pegelwerten der Lärmanalyse 2008 der Stadt Offenburg zeigt, dass entlang der Kehler- und Bühler Straße eine abgestufte Festsetzung der Baugebiete von Dorfgebiet bzw. Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet zu treffen ist. Bis zu einem Abstand von ca. 5 m von der Bühler Straße und ca. 10 – 15 m von der Kehler Straße sind die Orientierungswerte für Dorfgebiete immer noch überschritten. Die Festsetzung eines weniger schutzwürdigen Baugebiets, in diesem Fall Gewerbegebiet oder Kerngebiet, kommt jedoch nicht in Frage, da sie im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung künftiger Wohnnutzung keinen Raum ließe und in Konflikt mit der bereits lange bestehenden Wohnnutzung in der Ortslage geraten würde. Eine vorgelagerte Gewerbezone würde die ortstypische Baustruktur verändern und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Deshalb wird an der Festsetzung der Baugebiete als Dorfgebiet (MD) und Allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich festgehalten. Der Bau einer Lärmschutzwand scheidet aus Gründen des Ortsbilds aus.

Die Überschreitung der Orientierungswerte an den Ortsdurchfahrtsstraßen muss daher mit geeigneten Maßnahmen und Vorkehrungen gegen Lärm an den Gebäuden auf den Baugrundstücken beantwortet werden (s.u.).

### **Allgemeine Wohngebiete WA**

Da der ursprüngliche Bebauungsplan noch vor Einführung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt wurde, ist ein "Baugebiet" im Sinne dieser Rechtsnorm nicht festgesetzt worden. Die geplante "Zweckbestimmung des Baugebiets" am Talackerweg ist aber im Textteil der inzwischen nicht mehr gültigen Polizeiverordnung beschrieben und sollte aus "ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebäuden" bestehen, aber auch "einzelnen gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben, soweit diese sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen". Betriebe, die "die Nachbarschaft belästigen können, sind verboten". Damit ist annähernd das "Allgemeine Wohngebiet WA" gemäß § 4 BauNVO charakterisiert und als solches wird die Bebauung westlich des Talackerwegs nun festgesetzt. Sie erlaubt eine behutsame Mischung mit nicht störenden Nutzungen. Nur die Nutzungen, die mit der dort vorhandenen kleinteiligen städtebaulichen Struktur nicht vereinbar sind, werden ausgeschlossen. Dies sind die sonst in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe (A 1.1.1), die hier allein schon durch die erforderlichen Grundstücksgrößen nicht dem Maßstab des Gebiets entsprechen würden.

### **Dorfgebiete MD**

Die Erweiterung des Geltungsbereichs bis zur Kehler- und Bühler Straße erfordert Baugebietsfestsetzungen für die Bestandsgebiete der Ortslage. Der Flächennutzungsplan stellt den Kernbereich des ursprünglichen Dorfes aufgrund der zentralen Funktion und der landwirtschaftlichen Prägung als gemischte Baufläche dar. Auch wenn der Strukturwandel in der Landwirtschaft diese Nutzung zurückgedrängt hat, sind noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die landwirtschaftliche Prägung durch die bäuerlichen Hofstrukturen und die Freiflächennutzungen sind noch erlebbar. Die Erhaltung und Weiternutzung der spezifischen Bausubstanz wird als wichtiges städtebauliches Ziel im Ortsentwicklungskonzept genannt, um den Bühler Bürgern die Identität des Ortes zu bewahren. Die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) im Bebauungsplan gibt der Weiternutzung des Bestands den größten Spielraum, da sowohl das Wohnen als auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen möglich sind. Aufgrund der Lärmpegelwerte umfasst diese Gebietsfestsetzung den gesamten Bereich zwischen Bühler Straße und Talackerweg.

### **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, in Dorf- und Mischgebieten vom Gesetzgeber eingeschränkt. Die sog. „nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO könnten aber gemäß § 5 Abs.3 BauNVO im Dorfgebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg wird jedoch in den Offenburger Ortsteilen zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Wahrung des Ortsbildes aufgrund des dörflichen Charakters der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen. Der Gemeinderat hat das Konzept am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (Drucksache Nr. 064-1/11). Die Empfehlungen des Konzepts sind deshalb bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB zwingend zu berücksichtigen. Damit sind die getroffene Ausschlussfestsetzungen (A 1.2.1) begründet.

## **Einzelhandel**

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsnutzfläche über 700 m<sup>2</sup>) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO seit 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht- zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA von 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Warensortimente unter 700 m<sup>2</sup> in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb in den festgesetzten Dorfgebieten (MD) ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung sollen aber Läden der Warengruppen des täglichen Bedarfs in den Wohn- und Dorfgebieten zulässig bleiben (Festsetzung A 1.2.2). In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Einzelhandelsnutzung bereits durch die Vorschrift in § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO auf die der Gebietsversorgung dienenden Läden beschränkt.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Geschosszahlen**

Im ursprünglichen Plangebiet beiderseits des Talackerwegs war eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die ortstypische Bebauung ist in der Regel zweigeschossig, wobei die ursprünglich landwirtschaftliche Bausubstanz oft größere Gebäudehöhen aufweist. Eine einheitliche Festsetzung der zulässigen Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse ist daher angemessen. Um die Umnutzung bestehender, ortsbildprägender Bausubstanz nicht zu erschweren, soll ausnahmsweise eine Überschreitung auf 3 Vollgeschosse ermöglicht werden, wenn diese durch das bestehende Bauvolumen bedingt ist (A 2.2.1)

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah am Talackerweg eine Überbauung der Grundstücke von maximal 20% vor, wobei die Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten noch nicht mitzurechnen waren. Seit Einführung der BauNVO 1990 sind diese Anlagen Teil des Maßes der Überbauung. Die zulässigen Grundflächenzahlen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans im Allgemeinen Wohngebiet WA auf 0,4 und im Dorfgebiet MD auf 0,5 in der Planzeichnung festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer GFZ kann zukünftig verzichtet werden, da das Nutzungsmaß auch ohne diese ausreichend bestimmt ist (A 2.1.1).

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt sogenannte "Baufluchten" beiderseits des Talackerwegs, die keinen einheitlichen, sondern gegeneinander versetzte Abstände zwischen Gebäude und Straße vorsahen. In den anschließenden Bauantragsverfahren waren diese Variationen jedoch offenbar nicht durchzuhalten.

In der Bebauungsplan-Änderung werden Baugrenzen festgesetzt, die grundsätzlich auch ein Zurückspringen von Gebäuden erlauben, aber nicht erzwingen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass bauliche Erweiterungen im Sinne der Innenentwicklung möglich sind.

Stellplätze und Garagen (als auch von „Carports“) im Bereich des Talackerwegs sollen nicht direkt an der Straße angeordnet werden, damit die Qualität des Wohnumfelds durch begrünte Vorgartenzonen nicht beeinträchtigt wird (A 3.1).

## **5.4 Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen**

### **Dachgestaltung**

Im Bebauungsplan von 1960 waren für die Bebauung am Talackerweg Tonziegeldächer mit einer Dachneigung von 30° – 35° vorgeschrieben. Da die Bauvorhaben nach Ungültig werden der Bauvorschriften (s.o.) nach § 34 BauGB weniger streng zu beurteilen waren, wurden westlich des Talackerwegs auch andere Formen der Dachgestaltung, z.B. Flachdächer gewählt. Deshalb soll im westlichen Teil des Geltungsbereichs keine Dachgestaltung mehr vorgeschrieben werden. Im nördlichen und östlichen Geltungsbereich werden dagegen geneigte Dachflächen von 35°-50° vorgeschrieben, da hier die ortstypischen Bestandsgebäude, teilweise denkmalgeschützt, vorherrschen und die Gestalt des historischen Ortskerns bilden (B 1.1.1) Um die gestalterisch wichtige Einheitlichkeit der Dachgestaltung am einzelnen Gebäude zu wahren, ist die Anpassung der Dachneigung für Doppelhäuser und Hausgruppen (B 1.1.2) und für Anbauten an bestehende Gebäude vorgeschrieben (B 1.1.3).

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachgauben, die in vielen Bebauungsplänen der Stadt enthalten sind und eine Vereinheitlichung der Regelung anstreben, werden übernommen und teilweise gelockert (B 1.1.4). So wird auf die Beschränkung der Einzellänge verzichtet, da dies oft unvereinbar mit den Grundrissen war. Die zulässige Gaubenhöhe wird von 1,10 m auf 1,50 m erhöht, damit eine bessere Wärmedämmung und die dadurch notwendigen größeren Aufbauhöhen der Dachkonstruktion nicht behindert werden. Die Vorschrift zur Beschichtung von Blechdächern ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen (B 1.1.5).

### **Gestaltung von Freiflächen**

Die Forderung nach wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (B 2.1). Die Vorschrift zur Auffüllung des Geländes bei Höhenunterschieden zwischen Baugrundstücken und Straßenniveau (B 2.2) betrifft hauptsächlich den südöstlichen Bereich an der Kehler Straße, da hier eine Böschung vorhanden ist.

### **Einfriedigungen**

Die Beschränkung der Höhe von Einfriedigungen auf maximal 1,50 m spiegelt das heutzutage bestehende Schutzbedürfnis wider und entspricht der in vielen anderen Baugebieten üblichen Regelung. Die im ursprünglichen Bebauungsplan für die Vorgärten vorgeschriebene niedrigere Einfriedigung (0,30 m Bordschwellen mit Heckenhinterpflanzung) wird nicht wieder aufgenommen. Stattdessen soll die Begrüpfungspflicht von Einfriedigungen alle Gartenzonen der Baugebiete ökologisch aufwerten (B 2.3).

## 5.5 Flächen für Gemeinbedarf

### Kindertagesstätte

Für die Grundschule in Bühl wurde im ursprünglichen Bebauungsplan auf dem Flurstück Nr. 102 eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung "Schule“ festgesetzt. Stagnierende Kinderzahlen in Bühl und Weier als Folge des demografischen Wandels führten inzwischen zu einer Neuordnung von Schulbezirken. Die Zuweisung der Bühler Schüler zur Grundschule Griesheim ermöglicht nun die Aufgabe des bestehenden Schulgebäudes für Unterrichtszwecke. Stattdessen ist ein Umbau zu einer städtischen Kindertagesstätte beschlossen (Gemeinderatsbeschluss vom 26.03.2012). Da das Gebäude mit seiner Lage im Grünraum direkt neben dem bestehenden Spielplatz für diese Nutzung städtebaulich sehr gut geeignet ist, wird diese Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen und die Zweckbestimmung "Schule" in "Kindertagesstätte" umgewandelt (A 5.1). Die festgesetzten Baugrenzen geben Spielraum für mögliche spätere Erweiterungen. Die Abgrenzung des Gemeinbedarfsgrundstücks wird auf den heute erkennbaren Bedarf beschränkt, um andererseits den öffentlichen Park als Grünfläche zu sichern.

### Sport- und Gemeindehalle

Die "Georg-Dietrich-Halle" wurde als "Turn- und Festhalle" mit 500 Sitzplätzen bei Festbetrieb 1973 genehmigt. Für die Nutzung mussten mindestens 55 Stellplätze nachgewiesen werden, die auf dem östlich angrenzenden Grundstücksabschnitt angelegt wurden. 2002 wurde der südliche Anbau für Vereinsräume ergänzt, 2007 ein Küchenanbau. Die Halle dient sportlichen Zwecken sowie als Versammlungsstätte für Veranstaltungen. Sie wird im Bebauungsplan als "Fläche für Gemeinbedarf" mit kultureller, sozialer und sportlicher Zweckbestimmung festgesetzt (A 5.2). Die festgesetzten Baugrenzen sollen Spielraum für kleinere Erweiterungen geben.

## 5.6 Verkehrsflächen, öffentliches Gehrecht

Die bestehenden Erschließungsstraßen Talackerweg und Kirchhofweg werden unverändert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt; ebenso die bestehende Wegeverbindung zwischen Kehler Straße und Kirchhofweg. Der nördliche Abschnitt des Talackerwegs zwischen Kehler Straße und Gemeindehalle soll entsprechend dem Ortsentwicklungskonzept um den Vorplatz der Gemeindehalle mit Bushaltestelle als einladender Aufenthaltsbereich der „Grünen Ortsmitte“ gestaltet werden (A 4.1). Der direkt angrenzende Parkplatz der Gemeindehalle soll dabei in die Gestaltung einbezogen werden.

Nach dem Ortsentwicklungskonzept ist eine neue Fußwegverbindung vom Talackerweg zur Bühler Straße geplant. Sie verläuft über 3 Privatgrundstücke und wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,50 m neu festgesetzt. Um einzelne Bedürfnisse der betroffenen Grundstückseigentümer berücksichtigen zu können, wird eine Abweigungsmöglichkeit von dem zeichnerisch festgesetzten Verlauf des Weges eingeräumt (A 8.1).

## 5.7 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen dient der Sicherung des Planungsziels der "Grünen Ortsmitte" aus dem Ortsentwicklungskonzept. Sie bilden einen städtebaulichen Zusammenhang mit den Gemeinbedarfseinrichtungen Gemeindehalle und Kindertagesstätte und ermöglichen die entsprechende öffentliche Nutzung der Außenräume.

Die Festsetzung als Grünflächen sichert die grundsätzliche Freihaltung von Bebauung. Die Einbeziehung der 3 unbebauten Privatgrundstücke Flst.Nr. 93/1, 95/2 und 95/3 in den zentralen öffentlichen Grünbereich ist erforderlich, um die öffentlichen Nutzungen der Festwiese und der Spielfläche durch die Dorfgemeinschaft zu gewährleisten.

### **Kinderspielplatz**

Auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr.102 wurde im nördlichen Abschnitt ein öffentlicher Kinderspielplatz gebaut, der auch das Freiflächenangebot der Schule ergänzte. Durch die Umgestaltung der Schule zu einer Kindertagesstätte ist die Zuordnung eines Teilbereichs der Spielflächen zur Kita und ihre Einfriedung aus Sicherheitsgründen erforderlich geworden. Der entstandene Verlust an öffentlich zugänglichen Spielplatzflächen soll nun durch die Einbeziehung der nördlich angrenzenden, bisher privaten 3 Wiesengrundstücke ausgeglichen werden. Der gesamte Bereich zwischen Gehweg und Kindertagesstätte wird in der Planzeichnung als Spielplatz und textlich entsprechend festgesetzt (A 6.1).

### **Festwiese**

Zwischen Spielplatz und Gemeindehalle befindet sich die Festwiese, die für Veranstaltungen, die in der Halle und dem vorgelagerten Freibereich stattfinden, vorgesehen ist. Die Veranstaltungen werden von den örtlichen Vereinen und der Dorfgemeinschaft durchgeführt und sind prägend für das Bühler Dorfleben. Die Bedeutung der gemeinschaftlichen Veranstaltungen und Treffen als Bestandteil der Ortskultur wird von den Bühler Bürgern sehr hoch eingeschätzt. Die in die öffentliche Spielfläche einbezogenen 3 Privatgrundstücke ergänzen auch die Flächenreserven für die Gemeinschaftsaktivitäten. Durch ihre Freihaltung von privater Wohnbebauung wird das Konfliktpotenzial im bestehenden und allseits akzeptierten Rahmen gehalten und nicht durch heranrückende Bebauung erhöht. Die Festwiese wird in der Planzeichnung und textlich entsprechend festgesetzt (A 6.2).

### **Park**

Eine direkte Wegeverbindung über den Vorplatz der Kita führt direkt in den Park mit altem Baumbestand, Ruhebänken und Denkmal. In der Planzeichnung wird die Festsetzung "Park" getroffen und durch Text ergänzt (A 6.3). Der Baumbestand wird als „zu erhaltend“ festgesetzt. Die in die Parkfläche eingefügte Stellplatzreihe dient auch dem Bühler Friedhof, der sich südlich des Kirchhofwegs anschließt. Seine planungsrechtliche Festsetzung ist jedoch im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans "Talacker – Im Bühnle" getroffen.

## **5.8 Begrünung**

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht in weiten Teilen und ist durch die entsprechende Vegetation aus Gehölzen, Gartenanlagen und Wiesenflächen positiv ergänzt. Die Festsetzungen zur Begrünung beschränken sich deshalb auf Baumpflanzungen bei der Anlage von Stellplätzen, die vor allem im Bereich der Mischgebiete zu erwarten sind (A 7.1). Die Überstellung von Parkplätzen mit großen Laubbäumen bietet Schatten, verbessert das Kleinklima und die optische Erscheinung und dient damit der Qualität des (Wohn-)Umfelds.

Außerdem werden die Erhaltung und der Schutz der festgesetzten Bäume mit ausreichend großen Baumquartieren gefordert, um Bestand und Neupflanzung nachhaltig zu sichern (A 7.2).

## **5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm**

Die Festsetzungen zu Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Kehler und Bühler Straße sind erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind (siehe unter 5.2). Aus demselben Grund wurde bereits in den Bebauungsplan „Talacker – Im Bühle“ für das südlich angrenzende Baugebiet 1984 Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen bei Gebäuden an der Kehler Straße aufgenommen. Die Lärmbelastung durch die Bundes- und Kreisstraßen wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2008 erneut untersucht. Die Lärmanalyse ergab Lärmpegelwerte durch den Verkehr auf der Kehler Straße (B 33) von bis zu 75 dB(A) tagsüber und bis zu 65 dB(A) nachts und auf der Bühler Straße (K 5324) von bis zu 70 dB(A) tagsüber und bis zu 65 dB(A) nachts (siehe auch unter 4.4). Die Ausbreitung und Abstufung der Pegelwerte ist in Lärmkarten dargestellt. Die Bestimmung der Lärmpegelbereiche sowie die Zuordnung der entsprechenden Schalldämmmaße erfolgte nach DIN 4109 (A 9.1, 9.2). Die Unschärfe der Darstellung in den Lärmkarten wie auch die Tatsache, dass der Außenlärmpegel im konkreten Einzelfall durch weitere Gegebenheiten beeinflusst werden kann, begründet die Festsetzung, nach der beim Nachweis geringerer Pegelwerte das Schalldämmmaß entsprechend reduziert werden kann (A 9.3).

## **5.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

### **Denkmalschutz**

Die als Kulturdenkmal eingestuften Gebäude Gasthaus "Anker" und das Gehöft "Johann von Bank 1834" an der Kehler Straße werden in der Planzeichnung mit dem dafür vorgesehenen Symbol ("D") als solches gekennzeichnet (C 1.1).

Der Hinweis auf die Beachtung von Bodenfunden wie z.B. Grenzsteinen, Bildstöcken, Wegkreuzen, Gewölbebrücken und Benachrichtigung der Denkmalschutzbehörde ist eine Anregung der Denkmalbehörde und wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (C 1.2).

## **5.11 Hinweise**

### **Erdaushub**

Im Geltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt. Der Hinweis auf Beachtung und Meldung der Wahrnehmung von ungewöhnlichen Verfärbungen oder Gerüchen bei Erdarbeiten wird auf Anregung des Landratsamts Ortenaukreis vorsorglich in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (D 1.1).

### **Einsichtnahme in Regelwerke**

Der Planung liegen verschiedene Gesetze, Verordnungen und andere Regelwerke, z.B. DIN-Normen zugrunde. Im Gegensatz zu Gesetzen und Verordnungen, die grundsätzlich allgemein veröffentlicht werden, sind andere Regelwerke oft nicht allgemein zugänglich. Deshalb wird auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Stadt Offenburg hingewiesen (D 2.1).

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Talacker" fand statt, bevor die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (1993) und die Umweltprüfung (2004) in die Bauleitplanung eingeführt wurden. Deshalb waren keine Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen, keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dargelegt worden. Für die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführende Bebauungsplanänderung und Ergänzung sind keine Ergänzungen zu diesen Themen erforderlich, zumal in der Planneufassung keine zusätzlichen, bisher nicht zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes in diesem innerörtlichen Bereich in ausreichender Weise berücksichtigt. Durch die Planänderungen bzw. die Planneufassung sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

## 7. Realisierung

Eine Neuordnung von Grundstücken ist zur Umsetzung der Bebauungsplanung nicht erforderlich. Für die Realisierung der „Grünen Mitte“ sind die 3 in Privateigentum befindlichen Wiesengrundstücke Flst.Nr. 93/1, 95/2 und 95/3 durch die Stadt zu erwerben. Die Umgestaltung des Talackerwegs im nördlichen Teil und die Einrichtung des Gehwegs zur Bühler Straße sind künftige Baumaßnahmen zur Umsetzung der Planung, die in die städtische Haushaltsplanung aufzunehmen sind.

## 8. Kosten

Der städtische Haushalt wird durch den Grunderwerb sowie die Kosten für die o.g. Baumaßnahmen belastet.

## 9. Flächenbilanz

<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>5,40 ha</b>	<b>100 %</b>
Dorfgebiete MD	2,50 ha	
Wohngebiete WA	0,70 ha	
<b>Nettobaupläche</b>	<b>3,20 ha</b>	<b>60 %</b>
Verkehrsflächen	0,50 ha	
Öffentliche Grünflächen	0,80 ha	
Gemeinbedarfsflächen	0,80 ha	
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>2,10 ha</b>	<b>40 %</b>

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin