

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„TALACKER“

OFFENBURG-BÜHL

2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG

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. Als einfacher Bebauungsplan regelt er bisher nur teilweise die zulässige Nutzung und Bebauung der Grundstücke. Er trifft keine klare planerische Aussage für den Bereich des zentralen Grünraums. Der Bebauungsplan soll daher entsprechend fortgeschrieben und angepasst werden. Der Geltungsbereich soll um angrenzende Grundstücke bis an die Kehler Straße heran erweitert werden, um eine gesamthafte geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Er soll dabei insgesamt neu gefasst werden.

Weiterer Änderungsbedarf besteht insofern, als einige Festsetzungen sind durch die spätere Entwicklung überholt, wie z.B. die ausladenden Kurvenradien des geplanten Talackerwegs und dem dadurch erforderlichen Zurückweichen der Baukörper. Hier ist der tatsächliche Straßenausbau mit engeren Radien erfolgt. Änderungsbedarf besteht auch 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.

1.1 Ortsentwicklungskonzept Bühl

Das Leitbild für die künftige Entwicklung der Ortschaft Bühl und das daraus hergeleitete städtebauliche Gesamtkonzept sind im Ortsentwicklungskonzept von 2008 dargestellt, das am 06.10.2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde. 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 Bebauungplangrenzen 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. Das Ortsentwicklungskonzept sieht vor, drei bisher zwischen den öffentlichen Flächen noch vorhandene private Wiesengrundstücke in die öffentliche Grünfläche einzubeziehen. 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.

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 in den südlich angrenzenden Bebauungsplan "Talacker – Im Bühnle" einbezogen, der Bebauungsplan "Talacker" wurde für diesen Bereich aufgehoben.

Die zugehörigen textlichen Bebauungsvorschriften, nach den damaligen Rechtsgrundlagen als Polizeiverordnung erlassen, sind schon seit längerer Zeit außer Kraft getreten.

1.3 Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung und Ergänzung

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 wurde zweimal verlängert (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.

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. Einerseits werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem heutigen Bestand eindeutig definiert. Andererseits dient auch die Sicherung und Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Grünflächen im Ortsinneren der Innenentwicklung, da so die Ortschaft Bühl als attraktiver und mit der erforderlichen Infrastruktur versehener Stadtteil gesichert und entwickelt wird. Der für die Anwendung der Rechtsgrundlage maßgebliche

Schwellenwert für die Größe der zulässigen Gesamtgrundfläche (20 000 m²) 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.

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.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans "Talacker" in der Fassung der 1. Änderung ist durch die Kehler Straße 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 nicht flächendeckend, wie dies bei Plänen nach dem Badischen Ortsstraßengesetz üblich war.

Anlässlich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich bis zur Nordgrenze der bestehenden Gemeindehalle und des Flurstücks Nr. 90 erweitert. Die weiteren Grenzen des Geltungsbereichs werden nun durch 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 und entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Gemeindehalle und den Flurstücken 91/3 und 91/4 bis zur Gemeindehalle. Ziel der Erweiterung ist es, den zentralen Bereich um Gemeindehalle, Kindergarten und Park und die angrenzende Bebauung vollständig in den Bebauungsplan aufzunehmen, um eine gesamthafte geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Während des Planverfahrens war zunächst beabsichtigt, den Geltungsbereich nach Norden bis zur Bühler Straße zu erweitern. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dort weiterer städtebaulicher Untersuchungsbedarf besteht. Die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich sollen daher zunächst im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) genauer untersucht werden und können dann bei Erforderlichkeit Gegenstand eines gesonderten Bebauungsplans "Bühler Straße Süd" werden. Das Anliegen von Einwendern im Bebauungsplanverfahren wurde so grundsätzlich aufgenommen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist in seiner aktuellen Fassung seit 21.11.2009 rechtswirksam. Eine zwischenzeitlich erfolgte 1. Änderung betrifft nicht den Stadtteil Bühl.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Talacker“ sind im Flächennutzungsplan die ältesten Siedlungsbereiche entlang der Kehler und Bühler Straße, wo sich auch noch ein landwirtschaftlicher Betrieb und weitere bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzte Gebäude befinden, als gemischte Bauflächen (M) dargestellt, der Bereich im Südteil des Talackerwegs als Wohnbaufläche (W). Der Bereich von Park, Schule, Spielplatz, Festwiese und Gemeindehalle sowie die dazwischen liegenden privaten Wiesengrundstücke (Flurstücke 93/1, 95/1, 95/3) sind als Gemeinbedarfsfläche für Schule und kulturelle Zwecke dargestellt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu den Baugebieten (Dorfgebiete MD, Allgemeine Wohngebiete WA) werden aus diesen Darstellungen weitestgehend entwickelt. Lediglich in kleinen Teilbereichen folgt die Gebietszuweisung exakt nicht dem Flächennutzungsplan, sondern wird im Rahmen des Entwicklungsspielraums 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 insgesamt den gemischten Bauflächen zugeordnet. Die dem Gemeinbedarf gewidmete Fläche des Flächennutzungsplans wird in der Bebauungsplanänderung in den Zweckbestimmungen aktualisiert (statt Schule jetzt Kindergarten) und teilweise durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen konkretisiert.

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan zu den geringfügigen Abweichungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt zwischen Kehler Straße im Osten der Straße Am Kirchhofweg im Westen und dem Friedhof im Süden. Der Talackerweg ist die zentrale Verbindungsstraße im Gebiet.

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 Straße, Bohlsbacher Straße und 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, wobei die Durchfahrt für LKW außer für den Anliegerverkehr untersagt ist. 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 Talackerweg wurde entsprechend dem Bebauungsplan gebaut, jedoch mit weniger ausladenden Kurvenradien als im Plan dargestellt. 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 städtischer 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.

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

Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist noch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Im Plangebiet selbst sind an der Kehler Straße landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, die bis vor kurzem durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurden, wobei die Nutzung momentan eingestellt ist.

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.

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.

Das Schulgebäude wurde planentsprechend realisiert, die Turnhalle jedoch aufgrund gestiegener Anforderungen größer und weiter nördlich außerhalb des Plangeltungsbereichs gebaut.

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.

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. Auch die Grundstücke zwischen Talackerweg und Kehler Straße sind bisher z.T. noch nicht oder nur mit Nebengebäuden bebaut.

4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die „Grüne Ortsmitte“ besteht bereits in wesentlichen Teilen und ist durch verschiedene Elemente vorgeprägt. Die bestehende Parkanlage südlich der Kindertagesstätte ist 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. Lärm mindernde 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 Geschwindigkeitsmessaanlage in Richtung Kernstadt schlecht akzeptiert wird, wurden seitdem die Kontrollen durch den Gemeindevollzugsdienst (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

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht eine Wahrung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungs- und Freiflächenstruktur vor.

Die bestehende Bebauung soll gesichert werden. Freie Flächen insbesondere zwischen Kehler Straße und Talackerweg sollen noch einer Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung zugeführt werden.

Der zentrale parkartige Grünraum zwischen Gemeindehalle und Friedhof mit der eingelagerten Kindertagesstätte soll im Bestand gesichert werden und durch die Einbeziehung der drei bisher privaten Wiesengrundstücke 93/1, 95/2 und 95/3 besser zugänglich gemacht, erweitert und qualitativ verbessert werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiete MD

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. Diese Gebietsfestsetzung umfasst den gesamten Bereich zwischen Kehler Straße und Talackerweg.

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.

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 Straße eine abgestufte Festsetzung der Baugebiete von Dorfgebiet bzw. Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet zu treffen ist. Bis zu einem Abstand von 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.).

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im Allgemeinen Wohngebiet bereits durch die Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, in Dorf- und Mischgebieten vom Gesetzgeber eingeschränkt. Die sog. „nicht kerngebietstypischen 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 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 800 m²) 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 800 m² 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 bisher eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die ortstypische Bebauung in Bühl ist auch andernorts im Stadtteil in der Regel zweigeschossig, wobei die ursprünglich landwirtschaftliche Bausubstanz oft größere Gebäudehöhen als ein typisches zweigeschossiges Wohngebäude 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 bisherige 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 bisherige Bebauungsplan enthielt sogenannte "Baufluchten" beiderseits des Talackerwegs, die keinen einheitlichen, sondern gegeneinander versetzte Abstände zwischen Gebäude und Straße vorsahen. In den anschließenden Bauantragsverfahren wurden diese Variationen jedoch offenbar nicht wie geplant berücksichtigt.

In der Bebauungsplan-Änderung werden unter Berücksichtigung des Bestands neu definierte 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

Ergänzend zum Bebauungsplan von 1960 waren damals in einer Polizeiverordnung für die Bebauung am Talackerweg Tonziegeldächer mit einer Dachneigung von 30° – 35° vorgeschrieben. Da die Bauvorhaben nach Ungültig werden der Polizeiverordnung (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 unter Berücksichtigung des heterogenen Bestands keine Dachgestaltung mehr vorgeschrieben werden. Im nördlichen und östlichen Geltungsbereich, also dem Dorfgebiet 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 durch Polizeiverordnung für die Vorgärten vorgeschriebene niedrigere Einfriedigung (0,30 m Bordschwellen mit Heckenhinterpflanzung) wird nicht wieder aufgenommen, zumal diese Regelung schon seit längerem außer Kraft getreten ist. Stattdessen wird eine Begrünung von Einfriedigungen mit Laubgehölzen empfohlen (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 ermöglichte nun die Aufgabe des bestehenden Schulgebäudes für Unterrichtszwecke. Da das Gebäude mit seiner Lage im Grünraum direkt neben dem bestehenden Spielplatz für diese Nutzung städtebaulich sehr gut geeignet ist, ist ein Umbau zu einer städtischen Kindertagesstätte erfolgt (Gemeinderatsbeschluss vom 26.03.2012). Diese Änderung wird 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

Die bestehenden Erschließungsstraßen Talackerweg und Kirchhofweg werden unverändert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, wobei die genauen Grenzverläufe gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan an den Bestand angepasst werden; 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.

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 bestehenden öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz, Festwiese, Park) werden planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung als Grünflächen sichert die grundsätzliche Freihaltung von Bebauung. Die Einbeziehung der mittig in den Grünbereich eingebetteten 3 unbebauten Privatgrundstücke Flst.Nr. 93/1, 95/2 und 95/3 in die öffentliche Fläche ist erforderlich, um die Planungskonzeption des Ortsentwicklungskonzepts umzusetzen und die öffentlichen Nutzungen der Festwiese und der Spielfläche durch die Dorfgemeinschaft zu gewährleisten und zu erweitern. Sie entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Für die künftige Nutzung und Gestaltung dieser Flurstücke liegt ein erstes Planungskonzept bereits vor (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Eine differenzierte Überplanung ist vorgesehen, wenn die planungs- und eigentumsrechtlichen Grundlagen für eine öffentliche Nutzung geschaffen sind.

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). Erste Überlegungen zur Gestaltung der Flächen sind dem Plan im Anhang der Begründung zu entnehmen.

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 südlich angrenzenden Bebauungsplans "Talacker – Im Bühnle" getroffen.

Einbeziehung der Flurstücke 93/1, 95/2 und 95/3 in die öffentliche Grünfläche

Die Flurstücke 93/1 und 95/3 liegen außerhalb der bereits in vergangenen Jahrhunderten entstandenen historischen Ortslage von Bühl. Soweit bekannt, waren diese Flurstücke in der Vergangenheit stets landwirtschaftlich genutzt, sie waren zu keinem Zeitpunkt bebaut oder anderweitig nichtlandwirtschaftlich genutzt. Beide Flurstücke werden auch heute noch als Grünland/Wiese genutzt.

Auch die streifenförmige Parzellierung entspricht noch der landwirtschaftlichen Nutzung, es ist keine Bodenordnung erfolgt. Es sind bisher keine Bauplatzgrundstücke gebildet, die sich auf Grund ihres Zuschnitts für eine Bebauung eignen würden.

Im Jahr 1960 hat die damalige Gemeinde Bühl den Bebauungsplan „Talackerweg“ nach damaligem Recht aufgestellt. Dieser bis heute rechtskräftige Bebauungsplan sah eine neue Straße „Talackerweg“ mit beidseitiger Bebauung sowie einen westlich liegenden Schulstandort (heute Kindertagesstätte) vor. Die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzte Bebauung endet am Grundstück Talackerweg 5. Für die Flurstücke 93/1 und 95/3 sah der Bebauungsplan als einzige Festsetzung eine über die Flurstücke führende Wegeverbindung zwischen Halle und Schulgelände vor. Weitere Festsetzungen, etwa ausdrückliche Festsetzungen zu einer Bebauungsmöglichkeit, wurden für die Flurstücke 93/1 und 96/3 nicht getroffen.

Der Bebauungsplan wurde in der Folge weitgehend umgesetzt. Nicht umgesetzt wurde bisher die genannte Wegeverbindung über die Flurstücke 93/1 und 95/3. In späteren Jahren wurde weiter nördlich am Talackerweg außerhalb des Bebauungsplangebiets die Gemeindehalle errichtet. Zwischen historischer Ortslage und Halle entstand ebenfalls außerhalb des Plangebiets weiter ein Wohnhaus auf dem Flurstück 91/4.

In dem im Jahr 2008 erstellten Ortsentwicklungskonzept Bühl ist als Planungsziel festgehalten, eine Erweiterung der zwischen Friedhof und damaliger Schule gelegenen Parkanlagen nach Norden bis zur Halle vorzusehen und so diesen wichtigen Grünraum in Bühl zu stärken und nach Norden zu vernetzen.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung dieses bereits damals entwickelten Planungsziels. Die Umsetzung ist nur auf den drei privaten Grundstücken möglich, da eine Erweiterung der bestehenden Parkanlage vorgesehen ist, die nicht an anderer Stelle erfolgen kann. Im Umfeld sind auch keine anderen freien Grundstücke im städtischen Eigentum vorhanden.

Ziel der Planung ist eine Anlage bzw. Pflege der Gesamtfläche als öffentliche Grünfläche. Nur so kann die angestrebte zusätzliche Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit im erforderlichen Umfang geschaffen werden. Eine reine Wegeverbindung, eingefasst durch Privatgrundstücke, würde dies nicht ermöglichen, da dann nicht die angestrebte Aufenthaltsqualität erreicht würde. Städtebauliches Ziel ist die Einbeziehung der gesamten Fläche. So können die Sichtverbindung zwischen Gemeindehalle, Kindertagesstätte und Park gesichert werden und Wegeverbindungen einerseits zur Gemeindehalle und andererseits nach Nordwesten Richtung Kirche ermöglicht werden. Die Ausweisung bietet die Möglichkeit, den Spielplatzbereich, der bisher unmittelbar an der privaten Grundstücksgrenze liegt, nach Nordosten um zusätzliche Flächen für den Aufenthalt z.B. von Eltern und um zusätzliche Angebote auch für andere Altersgruppen zu erweitern. Zusätzliche Baumpflanzungen ermöglichen eine bessere Gestaltung des Spielplatzbereichs und ermöglichen auch eine optische Abschirmung zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche soll auch eine Erweiterung der Festwiese ermöglichen. Nach dem Übergang in öffentliches Eigentum ist vorgesehen, die Gesamtfläche durch Wegeverbindungen zu vernetzen und zusätzliche Aufenthaltsqualität herzustellen. Für die künftige Nutzung und Gestaltung dieser Flurstücke liegt ein erstes Planungskonzept bereits vor (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Eine differenzierte Überplanung ist vorgesehen, wenn die planungs- und eigentumsrechtlichen Grundlagen für eine öffentliche Nutzung geschaffen sind.

Durch die Erhaltung und Sicherung von Grün- und Freiflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur wird auch dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen, da hierdurch auch die Lebens- und Wohnqualität in der bestehenden Siedlungsstruktur gestärkt wird und damit letztlich die Innenentwicklung gefördert wird.

Durch die Einbindung der drei Privatgrundstücke in die öffentliche Grünfläche werden auch Immissionskonflikte vermieden. Zwar sind Spielplätze im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Dennoch sind bei sehr enger Benachbarung von Spielplätzen und Wohnnutzung erfahrungsgemäß Konflikte nicht ausgeschlossen. Dies gilt auch für die enge Benachbarung von Gemeindehallen und darin stattfindenden Festaktivitäten und Wohnnutzung. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, auch rechtlich zulässige Konflikte zu vermeiden, wo dies möglich ist, und im vertretbaren Maß Abstände zwischen solchen Nutzungen zu wahren. Durch die Freihaltung der bisher unbebauten Grundstücke von Wohnbebauung können solche Konflikte bereits im Vorfeld verhindert werden.

Die Eigentümer der drei Privatgrundstücke haben sich zum Teil im Bebauungsplanverfahren zu Wort gemeldet. Soweit sie sich geäußert haben, haben sie nicht angeführt, dass ihr Anliegen eine Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Wiese/Grünland ist, bzw. eine Aufgabe dieser Nutzung eine Härte für sie darstellen würde. Auch anderweitig liegen keine Erkenntnisse vor, dass ein Erhalt der bisherigen Nutzung ein Anliegen der Einwender wäre. Die Einwender haben auch nicht vorgetragen, dass sie die Grundstücke für eine konkrete anderweitige eigene Nutzung benötigen. Ein Eingriff durch die beabsichtigte Bebauungsausweisung in geplante eigene Nutzungen der Einwender ist nicht erkennbar. Die Einwender tragen selbst vor, dass eine grundsätzliche

Verkaufsbereitschaft besteht bzw. das sie bereits Käufer für das Grundstück gesucht haben. Der Eingriff in die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die bestehende private Wiesenutzung erscheint vor diesem Hintergrund in der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen vertretbar.

Im Gegensatz zu einer ebenfalls denkbaren, wenn auch den Planungszielen nur teilweise gerecht werdenden bestandsorientierten Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft oder private Grünfläche eröffnet die Ausweisung als öffentliche Grünfläche den Einwohnern die Möglichkeit, einen Übernahmeanspruch gegenüber der Stadt geltend zu machen und einen Erwerb des Grundstücks durch die Stadt zu verlangen. Die genauen Konditionen einer Übernahme durch die Stadt sind kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sie sind im Anschluss zu klären.

Die Planung sieht vor, dass andere unbebaute – früher vor der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls im Außenbereich gelegene – Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Eigentum der Eigentümer der Flurstücke 93/1 und 95/3, die Einwendungen im Bebauungsplanverfahren vorgebracht haben, für eine Bebauung vorgesehen sind. Der Bebauungsplan ermöglicht auch diesen Eigentümern somit zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten über den heutigen Bestand hinaus, so dass hier eine Ausgewogenheit der Festsetzungen gegeben ist.

Die Flurstücke 93/1, 95/2 und 95/3 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gemeinsam mit den umliegenden Gemeinbedarfsnutzungen (Kindertagesstätte, Halle) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und nicht als gemischte Baufläche dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan, Stand Offenlage, war dies auch zusammenfassend so dargestellt. Die aktuelle Bebauungsplan-Änderung ist damit auch bezogen auf diese Flurstücke aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unter Würdigung aller dargestellten privaten und öffentlichen Belange ist zusammenfassend den öffentlichen Belangen hier der Vorrang einzuräumen. Es erfolgt daher eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

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 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 Bühnle“ 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 (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 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

Das als Kulturdenkmal eingestufte Gebäude Gasthaus "Anker" 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 bisherigen 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 neue oder zusätzliche 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 und in die Pflege zu übernehmen.

8. Kosten

Der städtische Haushalt wird durch den Grunderwerb belastet. Weitere Kosten fallen für die laufende Pflege sowie in einem noch zu definieren Umfang für spätere Umgestaltungsmaßnahmen auf diesen Grundstücken wie z.B. dem Bau einer Wegeverbindung an.

9. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	4,20 ha	100 %
Dorfgebiete MD	1,30 ha	
Wohngebiete WA	0,70 ha	
Nettobaupläche	2,00 ha	60 %
Verkehrsflächen	0,50 ha	
Öffentliche Grünflächen	0,80 ha	
Gemeinbedarfsflächen	0,80 ha	
Öffentliche Flächen	2,10 ha	40 %

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

Anlage: Konzept für die Freiflächengestaltung der Grünflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Talacker“



G:\Bauwesen\Bühler\BÜHL_001_Talacker\Planung\Gartenplanung\Lageplan_Skizze_2.dwg

Stadt Offenburg
 Abteilung 3.1
 Stadtplanung und Stadtgestaltung

Bühl-Talacker
 Park
 o.M. 26.05.2015 Tr/Re