



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

-
1. **Betreff:** Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	07.02.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	21.02.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die Ergebnisse des Prozesses zur Ortsentwicklung für die Ortschaften Bühl und Bohlsbach und der Öffentlichkeitsbeteiligung werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der Maßnahmen wie in der Vorlage dargestellt vorzubereiten bzw. fortzuführen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und
Bohlsbach

Sachverhalt/Begründung:

Gliederungsübersicht

1. Strategische Ziele
2. Anlass und Ziel
3. Erstellung des Rahmenkonzepts
4. Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl
 - 4.1 Ablauf des Beteiligungsprozesses
 - 4.2 Ergebnis der Beteiligung und Maßnahmenempfehlungen
 - 4.2.1 Themenfeld Grünräume & Wegeverbindungen
 - 4.2.2 Themenfeld Ortsmitte
 - 4.2.3 Themenfeld Pfarrareal
 - 4.2.4 Themenfeld Baulandentwicklung
 - 4.2.5 Themenfeld Verkehr
 - 4.3 Gesamtübersicht zu den Maßnahmen in Bühl
5. Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bohlsbach
 - 5.1 Ablauf des Beteiligungsprozesses
 - 5.2 Ergebnis der Beteiligung und Maßnahmenempfehlungen
 - 5.2.1 Themenfeld Wegeverbindungen & Naherholung
 - 5.2.2 Themenfeld Öffentliche Gebäude und Freiraum
 - 5.2.3 Themenfeld Baugebiet „In den Matten“
 - 5.3 Gesamtübersicht zu den Maßnahmen in Bohlsbach
6. Vorberatung in den Ortschaftsräten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und
Bohlsbach

Zusammenfassung

Am 06.05.2019 hat der Gemeinderat auf Empfehlung der Verwaltung beschlossen, dass zur städtebaulichen Einbindung des neuen Klinikums in die Umgebung gemeinsam mit den Ortschaften Bohlsbach und Bühl ein städtebauliches Rahmenkonzept zu erstellen ist (Beschlussvorlage Nr. 006/19).

In Umsetzung dieses Beschlusses hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Ortsverwaltungen ein breit angelegtes, zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und auf dieser Grundlage die jetzt vorgelegten Empfehlungen zu Maßnahmen der Ortsentwicklung erstellt.

Ziel war dabei, ein Rahmenkonzept zu erstellen, das auf konkrete Maßnahmen und ihre Priorisierung fokussiert ist.

In Abstimmung mit den Ortschaften wurden bestimmte Themenfelder bearbeitet, zu denen in der Beschlussvorlage jeweils die Ausgangslage, das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Maßnahmenempfehlung dargestellt sind.

Für Bühl wurden folgende Themenfelder bearbeitet:

- Grünräume & Wegeverbindungen
- Ortsmitte
- Pfarrareal
- Baulandentwicklung
- Verkehr

Für Bohlsbach wurden folgende Themenfelder bearbeitet, die sich aus den bereits zuvor vom Ortschaftsrat beschlossenen strategischen Zielen für die laufende Legislaturperiode ableiten:

- Wegeverbindungen & Naherholung
- Öffentliche Gebäude und Freiraum
- Baugebiet „In den Matten“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und
Bohlsbach

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der folgenden strategischen Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- A4: Das Engagement und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für Offenburg und die Identifikation mit ihrer Stadt werden gestärkt.
- B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.
- C4: Die Stadt gewährleistet eine richtlinienkonforme Verkehrsinfrastruktur, welche möglichst allen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer gerecht wird.
- D2: Die Versorgung mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
- E1: Der Verkehr wird in stärkerem Maße umwelt- und stadtverträglich gestaltet.

2. Anlass und Ziel

Am 06.05.2019 hat der Gemeinderat auf Empfehlung der Verwaltung beschlossen, dass zur städtebaulichen Einbindung des neuen Klinikums in die Umgebung gemeinsam mit den Ortschaften Bohlsbach und Bühl ein städtebauliches Rahmenkonzept zu erstellen ist (Beschlussvorlage Nr. 006/19).

Im Rahmenkonzept waren, so der Beschluss, insbesondere folgende Themenstellungen zu berücksichtigen:

- Erhalt und qualitative Aufwertung des Grünzugs
- Erhalt und Stärkung des dörflichen Charakters
- Erhalt und Weiterentwicklung der Ortskerne
- Wohnbauliche Entwicklung

3. Erstellung des Rahmenkonzepts

In Umsetzung dieses Beschlusses hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Ortsverwaltungen ein breit angelegtes, zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und auf dieser Grundlage die jetzt vorgelegten Empfehlungen zu Maßnahmen der Ortsentwicklung erstellt. Hierbei waren alle fachlich berührten Fachbereiche der Stadtverwaltung und die Ortschaftsbeauftragte einbezogen. Das Beteiligungsverfahren wurde durch die Stabsstelle Stadtentwicklung koordiniert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Ziel war dabei, ein Rahmenkonzept zu erstellen, das auf konkrete Maßnahmen und ihre Priorisierung fokussiert ist. Von einer breit angelegten Analyse aller städtebaulichen und sonstigen örtlichen Rahmenbedingungen wurde daher abgesehen, zumal eine solche für Bohlsbach und Bühl auch bereits aus der Vergangenheit vorlag.

Stattdessen lag der Fokus auf gemeinsam mit der Ortsverwaltung und dem Ortschaftsrat definierten Themenfeldern mit dem Ziel, hierzu auf der Grundlage einer breiten Bürger*innenbeteiligung konkrete Maßnahmen zu entwickeln und dann auch zu priorisieren.

In einem ersten Schritt wurden zu den zuvor abgestimmten Themenfeldern Ideen der Bürger*innen für die Entwicklung ihrer Ortschaft gesammelt.

Hierzu wurden im Rahmen der 1. Beteiligungsphase von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit den Ortsverwaltungen in den Ortschaften Bühl am 15.10.2020 und Bohlsbach am 22.10.2020 Workshop-Veranstaltungen gemeinsam mit der Bürgerschaft durchgeführt. An diesen Workshops nahmen Vertreter*innen mehrerer Fachbereiche der Stadtverwaltung teil, um den Workshop jeweiligen Aufgabenfeldern fachkundig zu begleiten.

Als Zwischenergebnis wurden die aus der Bürgerschaft vorgebrachten Ideen und Vorschläge auf der Internetseite mitmachen.offenburg.de vom 30.11. bis 18.12.2020 veröffentlicht. Die Ideen und Vorschläge konnten dort online bewertet, kommentiert und ergänzt werden.

Für die 2. Beteiligungsphase wurden die Ideen und Vorschläge aus der Bürgerschaft durch die Verwaltung zu konkreten Maßnahmenvorschlägen weiterentwickelt. In einer zweiten Beteiligungsphase konnten diese Maßnahmenvorschläge dann kommentiert und bewertet werden. Pandemiebedingt war dieser Schritt nur online möglich. Die Maßnahmenvorschläge konnten auf der Internetseite mitmachen.offenburg.de vom 10.03. bis zum 28.03.2021 bewertet, kommentiert und ergänzt werden.

Sowohl die Bürgerworkshops als auch das Angebot der zweistufigen Online-Beteiligung wurden von der Bürgerschaft der Ortschaften Bühl und Bohlsbach interessiert angenommen, so dass viele Stimmen aus der Einwohnerschaft in die Maßnahmen-Entwicklung einfließen konnten.

Zu beiden Beteiligungsschritten wurden umfassende Dokumentationen erstellt, die als Anlage beigefügt sind und auch unter mitmachen.offenburg.de eingesehen werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden im weiteren Planungsprozess von den beteiligten Fachbereichen der Stadtverwaltung geprüft.

Angesichts der Vielzahl von Ideen können nicht alle Vorschläge umgesetzt werden. Manche Vorschläge sind auch aus unterschiedlichen Gründen, wie z.B. Eigentumsverhältnissen oder gesetzlichen Vorgaben, nicht ohne weiteres umsetzbar.

Durch die Stadtverwaltung wurde daher in Abstimmung mit der Ortsverwaltung und dem Ortschaftsrat eine Empfehlung entwickelt, welche Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit sind, und in welcher Priorität und auf welche Weise sie umgesetzt werden können.

Als Ergebnis des umfassenden Abstimmungsprozesses wurde ein Maßnahmenplan für die Ortschaften Bühl und Bohlsbach erarbeitet. Dieser Maßnahmenplan soll die Grundlage bilden für eine zielgerichtete, schrittweise Umsetzung einzelner Teilmaßnahmen im Rahmen der Ortsentwicklung in den kommenden Jahren.

Mit dieser Beschlussvorlage wird hierzu eine Empfehlung vorgelegt.

4. Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl

4.1 Ablauf des Beteiligungsprozesses

In Bühl wurden im Rahmen des Beteiligungsprozesses in Abstimmung mit der Ortschaft folgende Themenfelder bearbeitet:

- Grünräume & Wegeverbindungen
- Ortsmitte
- Pfarrareal
- Baulandentwicklung
- Verkehr

Am 15.10.2020 fand ein Workshop in der Georg-Dietrich-Halle statt, bei dem diese Themen in Arbeitsgruppen erörtert wurden und Ideen gesammelt wurden. Zu den oben genannten Themenfeldern entwickelten über 50 Bürgerinnen und Bürger gemeinsam mit Mitarbeitenden der zuständigen Fachbereiche an Thementischen Ideen und Ansätze für mögliche Maßnahmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Während der anschließenden ersten Onlinebeteiligung wurden 13 neue Beiträge erstellt, 14 Beiträge mit insgesamt 16 Kommentaren ergänzt sowie 273 Bewertungen zu 95 Beiträgen abgegeben (siehe Anlage 1, Dokumentation Bürgerbeteiligung 1. Phase).

Die Ideen aus der ersten Beteiligungsphase wurden zu insgesamt 45 Maßnahmenvorschlägen zusammengefasst.

In der zweiten Onlinebeteiligung konnten diese Maßnahmenvorschläge bewertet und kommentiert werden. Die Maßnahmenvorschläge wurden mit 50 Kommentaren ergänzt sowie 593 Bewertungen vorgenommen (siehe Anlage 2, Dokumentation Bürgerbeteiligung 2. Phase).

Nachfolgend werden die wichtigsten Vorschläge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, die auch den stärksten Zuspruch erhielten, zusammenfassend wiedergegeben. Alle Vorschläge und Ideen sind in den Anlagen dokumentiert.

4.2 Ergebnis der Beteiligung und Maßnahmenempfehlungen

4.2.1 Themenfeld Grünräume & Wegeverbindungen

Ausgangslage

Zwischen Bühl und der Nordweststadt sowie Bohlsbach liegt heute ein breiter landwirtschaftlich genutzter Grünbereich. Bühl und das südliche Bohlsbach sind durch den Krestenweg verbunden. Der Mühlbachradweg verbindet Bühl mit der Kernstadt Offenburg und mit Griesheim, Willstätt und Kehl.

Durch den geplanten Klink-Campus werden bisher landwirtschaftliche Flächen künftig anders genutzt. Bestehende Wegeverbindungen müssen neu strukturiert werden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gewährleistet sein.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Klares Anliegen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung war, dass die Verbindung nach Bohlsbach über den Krestenweg auch künftig bestehen bleiben soll. Ebenfalls deutlich sprachen sich die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger dafür aus, den Grünzug zwischen Bühl und Bohlsbach als landwirtschaftlich geprägten Raum zu erhalten. Die Erreichbarkeit der Felder für die Landwirtschaft müsse auch künftig gesichert sein.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auch verschiedene Vorschläge für neue Wegeverbindungen gemacht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias	82-2363	11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Diskutiert und mehrheitlich gut geheißen wurden der Vorschlag der Schaffung einer Wegeverbindung über den Murberg mit Sitzbänken und eine Verbesserung der Wegeverbindung vom Mühlbach nach Bühl und Bohlsbach.

Mehrheitlich kritisch gesehen wurden die Vorschläge einer zusätzlichen Wegeverbindung vom Feuerwehrhaus zur Kinzig und vom Friedhof oder der Kirche zum Mühlbach sowie die Schaffung eines Ortsrundwegs um Bühl.

Maßnahmenempfehlung

Die Wegevernetzung und die Entwicklung der landschaftlichen Einbindung des neuen Klinik-Campus werden im Rahmen der weiteren Planungen und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Klinik-Campus“ bearbeitet und vorbereitet. Für die Gesamtübersicht der Entwicklung wird vorab zum Bebauungsplanverfahren ein Rahmenplan erstellt, der alle Teilplanungen gesamthaft darstellt.

In diesem Rahmen sollen folgende Punkte Berücksichtigung finden:

- Erhalt der Verbindung zwischen Bühl und Bohlsbach über den Krestenweg, voraussichtlich in teilweise veränderter Führung um den Klinik-Campus herum
- Erhalt des Grünzugs zwischen Bühl, Bohlsbach und dem neuen Klinik-Campus als vorwiegend landwirtschaftlich geprägter Raum, ergänzt durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherstellung der Erreichbarkeit der Felder für die Landwirtschaft
- Verbesserung der Wegeverbindung vom Mühlbach nach Bühl und Bohlsbach

Die Realisierung der einzelnen Maßnahmen soll schrittweise begleitend zu der freiraumplanerischen und hochbaulichen Realisierung des Klinikneubaus erfolgen (geplante Eröffnung 2030), so dass alle wichtigen Wegeverbindungen rechtzeitig neu geordnet und wiederhergestellt sind.

Die weiteren Ideen zu neuen Wegeverbindungen in Bühl sollen momentan nicht konkret aufgegriffen werden, da andere Maßnahmen der Ortsentwicklung als wichtiger und dringender einzustufen sind (siehe auch unten).

Sie sind aber dokumentiert und können zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft werden.

Realisierungszeitraum und Finanzierung

Mit der Erstellung eines Gesamtrahmenplans „Klinik-Campus“ mit einem Freiraum- und Wegekonzept, der die oben genannten Maßnahmen einschließt, wurde bereits begonnen. Er soll bis 2022 fertig gestellt werden. Anschließend erfolgt 2023-2030 die Detailplanung und Umsetzung des Freiraum- und Wegekonzepts für den Klinik-Campus und seine Umgebung. Die Realisierung von weiteren, neuen Wegeverbindungen ist auch davon abhängig, ob zusätzlicher Grunderwerb möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Die Erstellung des Gesamtrahmenplans ist bereits im Haushalt finanziert. Ebenso ist die Umsetzung des Freiraum- und Wegekonzepts grundsätzlich bereits im Haushalt finanziert, wobei eine Präzisierung der Kosten erst nach Vorlage detaillierter Planungen möglich ist.

4.2.2 Themenfeld Ortsmitte

Ausgangslage

In der Bühler Ortsmitte befindet sich mit dem Bäckereiverkauf mit Café, dem Bioladen, dem Geldautomaten und mehreren Gaststätten ein Nahversorgungszentrum.

Westlich angrenzend bestehen mit der Georg-Dietrich-Halle und dem Kindergarten zwei wichtige öffentliche Einrichtungen. Der angrenzende Park mit dem öffentlichen Spielplatz und dem Kindergarten stellt einen wichtigen Grünraum dar.

Zwischen der Halle und dem Kindergarten, angrenzend an den öffentlichen Spielplatz, befinden sich drei Wiesengrundstücke in Privateigentum. Sie wurden bereits vor einigen Jahren durch Beschluss des Gemeinderats planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert.

Ein Erwerb und eine planerische Weiterentwicklung dieser Grundstücke zu einer Freifläche im Ortszentrum angrenzend an die Halle wurde seitens der Ortschaft bereits wiederholt für den städtischen Haushalt angemeldet, konnte aber bisher noch nicht berücksichtigt werden. Ein konkretes freiraumplanerisches Konzept für diese Grundstücke ist noch nicht entwickelt.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorschlag des Ausbaus der Freiflächen südlich der Halle zu einem Treffpunkt im Grünen fand in der Öffentlichkeitsbeteiligung viel Zuspruch.

Zuspruch fand ebenfalls der Vorschlag einer Stärkung der Ortsmitte an der Kehler Straße. Hier wurde unter anderem vorgeschlagen, die heute östlich der Straße gelegenen Nahversorgungseinrichtungen besser auf die Westseite der Straße zu verlegen, damit sie gemeinsam mit Halle und Kindergarten und dem bereits vorhandenen, neuzugestaltenden Parkplatz eine Ortsmitte bilden könnten.

Maßnahmenempfehlung

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Weiterentwicklung der Freiflächen zwischen Halle und Kindergarten grundsätzlich positiv zu bewerten, da es sich hier um einen wichtigen, durch angrenzende öffentliche Einrichtungen geprägten Grünraum handelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Ein sinnvolles Vorgehen wäre, diesen Raum mit einem Freiflächengestaltungskonzept zu überplanen. Auf dieser Grundlage kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollen und welche privaten Grundstücke hierzu erworben werden sollen.

Allerdings handelt es sich hierbei um eine Maßnahme, für die aus Sicht der Verwaltung die Dringlichkeit weniger hoch zu bewerten ist als für andere Maßnahmen in der Ortschaft, auch vor dem Hintergrund, dass Bühl bereits mit öffentlichen Grünflächen ausgestattet ist. Es ist daher zu empfehlen, diese Maßnahme zeitlich nachrangig im Vergleich zu anderen Maßnahmen in der Ortschaft umzusetzen, die bereits eingeleitet sind oder bei denen die Dringlichkeit höher zu bewerten ist.

Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls angesprochenen Nahversorgungseinrichtungen an der Kehler Straße werden privat betrieben. Sowohl die westlich wie auch die östlich an die Kehler Straße grenzenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Hier sind daher zunächst die jeweiligen Betreiber und Eigentümer zuständig. Der Stadtverwaltung liegen gegenwärtig keine Informationen vor, dass die Eigentümer der genannten Grundstücke in nächster Zeit wesentliche Veränderungen beabsichtigen.

Sollten jedoch in der Zukunft Grundstückseigentümer in diesem Bereich auf die Stadtverwaltung zugehen, da sie auf ihren Grundstücken Veränderungen anstreben, ist eine Prüfung zu empfehlen, ob aus diesem Anlass eine städtebauliche Verbesserung der Gesamtsituation möglich ist. Hier ist insbesondere an die Zugangs- und Zufahrtssituation und die Parksituation zu denken, die heute funktional und qualitativ nicht ideal ist.

Weiter ist zur Stärkung des Nahversorgungszentrums an der Kehler Straße zu empfehlen, eine Verkehrsberuhigung in der Kehler Straße voranzutreiben (siehe unten). So kann die Barrierewirkung der Kehler Straße reduziert werden und damit die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen verbessert werden. Weiter kann so auch die Aufenthaltsqualität im Umfeld der Nahversorgungseinrichtungen verbessert werden.

Realisierungszeitraum und Finanzierung

Die Maßnahme „Weiterentwicklung der Freianlagen zwischen Halle und Kindergarten“ ist nachrangig gegenüber anderen Maßnahmen der Ortsentwicklung (wie insbesondere Neubau Ortsverwaltung, Verkehrsberuhigung der Kehler Straße, neues Baugebiet) einzuordnen. Sie wird daher in den Zeitraum 2028-2031 eingeordnet.

Die Maßnahme ist bisher nicht finanziert. Die Gesamtkosten werden vom konkreten Konzept abhängig sein und sind nach dem Vorliegen eines Konzepts zu ermitteln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Die tatsächliche Umsetzung muss dann im Hinblick auf die entstehenden Kosten und die gesamtstädtischen Prioritäten zu gegebener Zeit beurteilt werden.

4.2.3 Themenfeld Pfarrareal

Ausgangslage

Die Kirche St. Peter und Paul und ihre Umgebung stellt einen wichtigen Ort in Bühl dar.

Im Pfarrareal nördlich der Kirche steht das ehemalige Pfarrhaus leer und wird für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Pfarrpründestiftung. Denkmalschutz besteht nicht.

Für den westlich der Kirche gelegenen alten Kindergarten war bereits vor Beginn der Erstellung eines Rahmenkonzepts zur Ortsentwicklung mit der Ortschaft abgesprochen, dass er umgebaut werden soll und dort künftig die Ortsverwaltung sowie Räume der Katholischen Kirchengemeinde untergebracht werden (siehe Beschlussvorlage Nr. 061/19).

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung fand die Idee eines Bürgergartens im Garten des ehemaligen Kindergartens südlich der Kirche einen großen Zuspruch.

Für das Pfarrareal sprachen sich die Teilnehmenden an der Öffentlichkeitsbeteiligung überwiegend für eine neue bauliche Entwicklung auf dem Areal aus. Als Bauungsmöglichkeit wurden Seniorenwohnungen genannt. Der Erhalt des Pfarrgartens für die Öffentlichkeit fand demgegenüber einen geringeren Zuspruch. Relativ wenige Teilnehmende sprachen sich für einen Erhalt des alten Pfarrhauses aus.

Maßnahmenempfehlung

Bautechnische Untersuchungen des alten Kindergartens haben zwischenzeitlich ergeben, dass eine Umnutzung für die Ortsverwaltung mit einem sehr hohen Aufwand verbunden wäre. Es ist daher geplant, an diesem Standort stattdessen einen Neubau zu errichten. Dieser ist mit gegenüber einer Sanierung mit relativ geringen Mehrkosten verbunden, bietet aber erhebliche funktionale Vorteile insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit. Der Gemeinderat hat dieser Maßnahme und ihrer Finanzierung nach Vorberatung im Ortschaftsrat am 22.11.2021 zugestimmt (Beschlussvorlage Nr. 199/21). Bei diesem Projekt wird es sich um die zentrale Maßnahme der Ortsentwicklung in Bühl in den nächsten Jahren handeln.

Im Rahmen dieser Maßnahme soll auch geprüft werden, wie die südlich des alten Kindergartens gelegenen Freiflächen künftig in ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept einbezogen werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Mit den Freiflächen des alten Kindergartens, dem Pfarrgarten auf dem Pfarrareal und den Freiflächen zwischen Halle und neuem Kindergarten liegen drei Vorschläge für die Weiterentwicklung öffentlicher Grünflächen in Bühl vor.

Hier ist aus Sicht der Verwaltung eine Priorisierung erforderlich, um öffentliche Grünflächen angemessen und bedarfsgerecht zu planen. Die Verwaltung empfiehlt daher, in Würdigung des Ergebnisses der Öffentlichkeitsbeteiligung, den Fokus auf die Entwicklung der Freiflächen am alten Kindergarten und an der Halle zu legen. Das Pfarrareal soll dagegen nicht als öffentliche Grünfläche entwickelt werden, sondern einer geeigneten Bebauung zugeführt werden.

Um hierfür Planungsideen zu erlangen, hat die Verwaltung bereits einen Vorschlag für die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für den Neubau der Ortsverwaltung am Standort „alter Kindergarten“ und für eine mögliche Bebauung des Pfarrareals vorgelegt (Beschlussvorlage Nr. 209/21). Der Gemeinderat hat diesem Vorschlag nach Vorberatung im Ortschaftsrat am 20.12.2021 zugestimmt.

Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung soll dann einerseits der Neubau der Ortsverwaltung erfolgen.

Andererseits soll für das Pfarrareal gemeinsam mit der Pfarrpründestiftung über eine Konzeptvergabe ein geeigneter Bauherr gefunden werden, der dort eine der Lage und Umgebung angemessene Bebauung vornehmen will.

Realisierungszeitraum und Finanzierung

Mit den Maßnahmen „Neue Ortsverwaltung“ und „Pfarrareal“ wurde bereits begonnen. Aktuell wird hierzu eine Mehrfachbeauftragung mit mehreren Architekten durchgeführt. Durch eine Empfehlungskommission wird das weiter zu verfolgende Konzept ausgewählt. Im Anschluss soll in den Jahren 2022-2023 eine Konzeptvergabe für das Pfarrareal an einen privaten Investor durchgeführt werden. Die neue Ortsverwaltung am Standort der alten Kita soll in den Jahren 2023-2025 errichtet werden.

Der Finanzierung für den Neubau der Ortsverwaltung hat der Gemeinderat bereits am 22.11.2021 zugestimmt (Beschlussvorlage Nr. 199/21). Die städtischen Planungen für das Pfarrareal sind ebenfalls bereits finanziert.

4.2.4 Themenfeld Baulandentwicklung

Ausgangslage

Zuletzt ist in Bühl das Baugebiet „Krestenweg-Süd“ ab dem Jahr 2006 geplant und ab dem Jahr 2009 entwickelt worden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias	82-2363	11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Eine größere Baulandreserve besteht in Bühl noch im Bereich Seemättle/ Krestenweg. Dort ist seit dem Jahr 1994 der Bebauungsplan „Am Krestenweg“ rechtskräftig. Für eine Teilfläche im Seemättle konnte dieser Bebauungsplan bisher nicht umgesetzt werden, da nicht alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit waren. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan bereits seit längerem eine mögliche Baulandentwicklung in Bühl am südlichen Ortsausgang unter der Bezeichnung „Östlich der B33“ vorgesehen.

Anlässlich der Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) hat der Gemeinderat am 27.11.2017 beschlossen, die Entwicklung des Baugebiets im Bereich Seemättle/Krestenweg weiter voranzutreiben, für das wie oben dargestellt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht (Beschlussvorlage Nr. 143/17). Wenn sich zeigt, dass eine Entwicklung dieses Gebiets nicht möglich ist, wird der Gemeinderat erneut über die Priorisierung beraten, so der weitere Beschluss des Gemeinderats.

Erneute Gespräche haben zwischenzeitlich ergeben, dass für die meisten Grundstücke im Bereich Seemättle/Krestenweg weiterhin keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer besteht. So möchte eine Eigentümerfamilie, der mehrere Grundstücke gehören, ihre Grundstücke weiterhin als Pferdekoppel nutzen und nicht zu Bauland entwickeln. Lediglich bei den Eigentümern von zwei im Norden an der Bohlsbacher Straße gelegenen Grundstücke besteht ein Interesse an einer Baulandentwicklung. Für diese Grundstücke soll im Rahmen des Programms zur Entwicklung kleiner Flächen im Rahmen des SIO eine Bebauung ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 18.11.2019 anlässlich der Fortschreibung der Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des SIO beschlossen, in Bühl ab 2022 ein neues Baugebiet zu entwickeln (Beschlussvorlage Nr. 161/19), das noch im Rahmen der Erstellung des Rahmenkonzepts zur Ortsentwicklung festzulegen ist.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung wurde zur Diskussion gestellt, wo und wie ein neues Baugebiet in Bühl entwickelt werden kann.

Die Mehrheit der Teilnehmenden sprach sich dafür aus, das Baugebiet am bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Standort „östlich der B33“ zu entwickeln. Ein alternativ denkbarer Standort südlich der Bohlsbacher Straße fand weniger Zuspruch. Das gleiche gilt für eine Baugebietsentwicklung auf dem Murberg, die allerdings auch aus fachlicher städtebaulicher Sicht nicht zu befürworten wäre.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Maßnahmenempfehlung

Unter Aufnahme der bereits bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan, des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.11.2019 und des Ergebnisses der Öffentlichkeitsbeteiligung empfiehlt die Verwaltung, ab 2022 mit der Planung eines neuen Baugebiets in Bühl am Standort „östlich der B33“ am südlichen Ortsausgang zu starten.

Die erforderliche Infrastruktur wie z.B. die Anzahl der erforderlichen Kindergartenplätze wird bei einem Bevölkerungszuwachs durch neue Bauplätze in Bühl berücksichtigt.

Realisierungszeitraum und Finanzierung

Mit den Planungen für das neue Baugebiet wird im Jahr 2022 begonnen.

Die Realisierung eines neuen Baugebiets nimmt stets einige Zeit in Anspruch, da dies eine komplexe Aufgabe ist. Es müssen viele unterschiedliche Fragestellungen geklärt werden und verschiedene Fachplanungen aufeinander abgestimmt werden, wie auch Gespräche mit allen Grundstückseigentümern geführt werden. Auf dieser Grundlage kann dann ein Bebauungsplan für das neue Baugebiet aufgestellt werden und die Grundstücksneuordnung erfolgen, so dass Baurecht geschaffen werden kann.

Der städtische Aufwand für die Planung des neuen Baugebiets ist bereits finanziert.

Die Entwicklung und Erschließung des neuen Baugebiets ist wie stets durch die begünstigten Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zu finanzieren.

Ob ein Ausbau der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindergartenplätze) erforderlich wird, steht noch nicht fest. Dies müsste gegebenenfalls gesondert finanziert werden.

4.2.5 Themenfeld Verkehr

Ausgangslage

Die Bundesstraße 33 (Kehler Straße) quert die Ortschaft Bühl mittig in ungefähre Nord-Süd-Richtung. Über sie verläuft der Durchgangsverkehr zwischen der Offenburger Kernstadt und dem Hanauer Land sowie der Autobahnanschlussstelle Apenweier.

Mit rund 11.000 Fahrzeugen je Werktag ist die Kehler Straße stark durch Kfz-Verkehr belastet. Weitere stärker befahrene Straßen in Bühl sind die Bühler Straße in Richtung Weier und Hesselhurst und die Bohlsbacher Straße in Richtung Bohlsbach.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias	82-2363	11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Die Regionalbuslinien 7136, 7146 und 7156 nach Willstätt, Kehl und Urloffen werden über die Kehler Straße abgewickelt. Die Radwege entlang der Kehler Straße folgen keinem einheitlichen Schema, abschnittsweise sind diese als alternierenden Rad-schutzstreifen anlegt und zum Teil als separate beidseitige Radwege. In der gesam-ten Ortschaft sind die Gehwege abschnittsweise sehr schmal.

Im Rahmen des Lärmaktionsplans der Stadt Offenburg im Jahr 2009 wurde aufgrund der hohen Belastung durch Verkehrslärm die Ortschaft Bühl als Aktionsbereich 6 aufgenommen (Aktionsbereich 6, siehe Beschlussvorlage 136/09, Anlage 2, Kapitel 8.3.3.5, Seite 109). An den Messstellen (Kehler Straße Nord und Süd) wurden durchschnittlich tatsächliche Geschwindigkeiten in einem Zeitfenster von 24h ge-messen, die deutlich über der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (50km/h) liegen. Diese Messstellen wurden mit einer niedrigen Akzeptanz bewertet.

Die Auslösewerte (tags: 70 dB(A), nachts: 60 dB(A)), bei denen gemäß der Hand-lungsempfehlung des baden-württembergischen Umweltministeriums und dem vom Gemeinderat beschlossenen Lärmaktionsplan ein Handeln besonders dringlich ist, werden entlang der Ortsdurchfahrt der B33 tags (75 dB(A)) sowie nachts (65 dB(A)) deutlich überschritten, trotz in der Vergangenheit umgesetzter Maßnahmen (LKW-Verbot ab 3,5t, Geschwindigkeitsreduzierung durch Querungshilfen, stationäre Ge-schwindigkeitsüberwachungsanlage). Der Lärmaktionsplan empfiehlt daher Maß-nahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Thema Verkehr und wie dieser verbessert werden kann, wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zahlreiche Vorschläge und Ideen ausgearbeitet und entwickelt.

Die vorrangigen Vorschläge betrafen die Verkehrsberuhigung. So wurden bauliche Maßnahmen in ganz Bühl vorgeschlagen (Bremswellen, Fahrbahnverengungen), um den Lärm und die Abgasemission zu verringern und die Lebensqualität in der Ortschaft zu verbessern.

Neben der Verkehrsberuhigung war das Thema Geschwindigkeitsreduzierung ein großes Anliegen der Bürger. Dabei wurden innerorts Tempo 30 und außerorts Tem-po 50 gefordert. Eine Zurückstufung der Bundesstraße zur Kreisstraße wurde ange-sprochen mit dem Gedanken, so vor allem Durchgangsverkehr aus der Kehler Stra-ße heraus zu verlagern.

Weiter wurde vorgeschlagen, in der Kehler Straße die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zu verbessern. An vorhandenen Querungsstellen sollten Fußgänger-überwege („Zebrastreifen“) vorgesehen werden. Auf Höhe des Gasthauses „Krone“ sollte eine neue Querungshilfe errichtet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

In der Kehler Straße sollte die Radverkehrsführung verbessert werden. Radfahrstreifen sollten beidseitig vorgesehen werden. Eine Abbiegehilfe für Radfahrer in der Kehler Straße (Einmündung Bohlsbacher Straße, Bühler Straße) wurde vorgeschlagen.

Neben den Vorschlägen für den motorisierten Verkehr wurde der Vorschlag zur gestalterischen Herausarbeitung der Ortseingänge gemacht.

Maßnahmenempfehlung

Aus Sicht der Verwaltung sind folgende Maßnahmen zu empfehlen, um die Situation in Bühl zu verbessern:

Gesamtgestaltungskonzept

Es ist zu empfehlen, ein Gesamtgestaltungskonzept für die künftige Gestaltung der gesamten Verkehrsfläche speziell für die Kehler Straße auszuarbeiten. Dabei soll die Öffentlichkeit eingebunden werden. In diesem Gesamtgestaltungskonzept können die zahlreichen in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagenen Maßnahmen genauer geprüft werden und nach Verabschiedung des Konzepts umgesetzt werden. Folgende Gestaltungselemente lassen sich dabei als Schwerpunkte identifizieren:

- Die Querungsmöglichkeiten sollen für Fußgänger durch weitere Querungshilfen verbessert werden. Vorhandene Querungshilfen könnten zu Fußgängerüberwegen („Zebrastrifen“) aufgewertet werden. Diese Maßnahme ist stark abhängig von den Platzverhältnissen und gesetzlichen Vorgaben, denen die Anordnung von Fußgängerüberwegen unterliegt. Zu untersuchen sind mögliche Standorte, die für die Anordnung neuer Querungshilfen in Frage kommen.
- In der gesamten Ortschaft soll durch bauliche Maßnahmen der Verkehr entschleunigt werden. Bauliche Maßnahmen sind beispielsweise Einengungen der Fahrbahn durch Baumpflanzung und Blumenbeete/Blumenkübel. Diese sind vor allem in der Kehler Straße und Bühler Straße zu empfehlen. Bauliche Maßnahmen wie Fahrbahnverengungen sind wiederholend anzuordnen, um Brems- und Beschleunigungsvorgängen an punktuellen Verengungen zu vermeiden. Letztere führen zu erhöhten Abgasemissionen und Lärm. Alternativ hierzu sind der Einsatz von Kreisverkehren oder fahrdynamischen Versätzen, insbesondere an den Ortseingängen zu prüfen. Als weitere bauliche Maßnahme ist der Einsatz von Fahrbahnrandhaltestellen statt Busbuchten sowie die abschnittsweise Änderung des Querschnitts der Kehler Straße zu Gunsten des Radwegs zielführend.
- Die Radverkehrsführung in der Kehler Straße sollte verbessert werden. Wünschenswert sind beidseitig angelegte Radfahrstreifen sowie zusätzliche Abbiegehilfen für Radfahrer in Höhe der Einmündung Bohlsbacher Straße und Bühler.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias	82-2363	11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Hierbei ist zu beachten, dass der vorhandene Platz nicht ausreichen wird, um diese Maßnahme durchgängig umzusetzen. Dies ist zu prüfen. Möglicherweise muss als Alternative zur Verbesserung der Radverkehrsführung in der Kehler Straße die Aufwertung von Alternativrouten für den Radverkehr erfolgen.

- Die Ortseingänge sollen gestalterisch gesondert herausgestellt werden. Bleibt jedoch der Fahrbahnverlauf wie im Bestand, so ist die Wirkung für den motorisierten Verkehr fahrpsychologischer Natur und eher gering einzustufen. Diese Maßnahme verleiht dem Ortsteil „ein Gesicht“ und dient den Bewohnern als Identifikation mit ihrem Wohnort. In Kombination mit baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, erzielt diese Maßnahme eine deutlich höhere Wirksamkeit. Voraussetzung für die Umsetzung ist eine ausreichende Verfügbarkeit von Grundstücksfläche.

Geschwindigkeitsreduzierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung

Im Rahmen der Lärmaktionsplan von 2009 sind Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Kehler Straße empfohlen. Es wurde jedoch kein Beschluss zur Umsetzung von Tempo 30 im Lärmaktionsplan aufgenommen. Die Anordnung von Tempo 30 kann nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen, die momentan noch nicht gegeben bzw. noch nicht geprüft sind. Ein entsprechender Beschluss in der Lärmaktionsplanung wäre eine dieser Voraussetzungen – kann dort aber auch nur erfolgen, wenn eine erhebliche Minderung der Lärmimmissionen nachgewiesen werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher zu empfehlen, diese Maßnahme im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans genauer zu prüfen. Im Rahmen der detaillierten Prüfung ist dann auch der genaue Straßenabschnitt festzulegen (in der Kehler Straße und ggf. auch in weiteren Straßen in Bühl), für den eine Geschwindigkeitsreduzierung rechtlich begründet werden kann.

Herabstufung

Die Kehler Straße ist als Bundesstraße (B33) eingestuft und liegt damit in der Zuständigkeit des Bundes. Bundesstraßen dienen vorrangig dem überregionalen Verkehr, so das Bundesfernstraßengesetz. Diese Funktion nimmt die Kehler Straße heute nicht mehr war.

Es ist daher zu empfehlen, beim Regierungspräsidium Freiburg (RP) eine Herabstufung der Kehler Straße zur Landesstraße oder Kreisstraße anzuregen und zu unterstützen. Eine Zurückstufung ermöglicht einen größeren Handlungsspielraum für die Neugestaltung der Kehler Straße durch die Stadt Offenburg. Die Entscheidung hierzu obliegt letztlich dem RP. Anzumerken ist, dass bei einer Herabstufung die Unterhaltslast für den innerörtlichen Abschnitt an die Stadt Offenburg übergeht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und
Bohlsbach

Realisierungszeitraum und Finanzierung

Ein Gesamtgestaltungskonzept für die Ortschaft Bühl kann sinnvollerweise dann erstellt werden, wenn die oben genannten Rahmenbedingungen (künftig zulässige Höchstgeschwindigkeit, Straßenklassifizierung) geklärt sind. Dies wird voraussichtlich 2024-2025 der Fall sein. Maßnahmen können dann ab 2026 umgesetzt werden. Diese Maßnahmen bedürfen einer Finanzierung. Eine Kostenschätzung hierfür kann erst nach Erstellung und Beschluss des Gesamtgestaltungskonzepts beziffert werden.

Eine Prüfung der Straßenabschnitte, die potenzielle für eine Geschwindigkeitsreduzierung in Frage kommen, kann zeitnah in den Jahren 2022-2023 erfolgen. Die unmittelbaren Kosten hierzu sind gering.

Die Stadtverwaltung hat bereits ein erstes Gespräch mit dem RP zur Möglichkeit einer Herabstufung der B33 zur Landes- oder Kreisstraße geführt. Ergebnis war, dass das RP grundsätzlich offen gegenüber diesem Vorhaben ist. Die endgültige Entscheidung hierzu obliegt dem RP in Abstimmung mit dem Bund und dem Ortenaukreis. Die Umsetzung geht mit geringen Kosten einher, jedoch würde die Unterhaltslast für die Ortsdurchfahrten an die Stadt Offenburg übergehen, die laufende Kosten darstellt und einkalkuliert werden muss.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

4.3 Gesamtübersicht zu den Maßnahmen in Bühl

Maßnahmen und Schritte	Zeitraum	Kosten
1. Themenfeld Grünräume & Wegeverbindungen		
Weiterentwicklung Wegenetz und Grünraum im Zusammenhang mit dem neuen Klinikum (u.a. Krestenweg, landwirtschaftlicher Verkehr)		
Erstellung Gesamtrahmenplan „Klinik-Campus“ mit Freiraum- und Wegekonzept (Verlegung Krestenweg, Erschließung landwirtschaftliche Flächen, Radwegverbindung Mühlbach – Bühl – Bohlsbach)	2021-2022 (bereits laufend)	Bereits finanziert
Detailplanung und Umsetzung des Freiraum- und Wegekonzepts „Klinik-Campus“	2023-2030	Grundsätzlich bereits finanziert, Präzisierung der Kosten nach Vorlage detaillierter Planungen
2. Themenfeld Ortsmitte		
Weiterentwicklung der Freianlagen zwischen Halle und Kindergarten - Konzeptentwicklung und Freianlagenplanung - Grunderwerb - Umsetzung	2028-2031	Bisher nicht finanziert; Gesamtkosten abhängig vom Konzept
3. Themenfeld Pfarrareal		
Mehrfachbeauftragung „Neue Ortsverwaltung“ mit Ideenteil „Pfarrareal“	2021-2022 (bereits laufend)	Bereits finanziert
Konzeptvergabe für das Pfarrareal an privaten Investor gemeinsam mit der Pfarrprüdestiftung	2022-2023	Städtischer Aufwand bereits finanziert
Planung und Bau neue Ortsverwaltung am Standort alte Kita mit Außenanlagen	2023-2025	Teilweise bereits finanziert, weitere Mittel erforderlich
4. Themenfeld Baulandentwicklung		
Entwicklung neues Baugebiet im Süden östlich der Kehler Straße gemäß Flächennutzungsplan (Planung, Grundstücksneuordnung, Erschließung)	Ab 2022 bis etwa 2027	Kostentragung durch begünstigte Eigentümer; städtischer Aufwand bereits finanziert

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

5. Themenfeld Verkehr		
Gesamtgestaltungskonzept	2024-2025	Bisher nicht finanziert
Umsetzung des Gestaltungskonzepts	Ab 2026	Bisher nicht finanziert, abhängig von den Maßnahmen
Prüfung von Geschwindigkeitsreduzierung der Ortsdurchfahrten und innerorts	2022-2023	Aus Budgetmitteln finanzierbar
Initiative zur Abstufung B33 zur Landes- oder Kreisstraße	2022-2023	Keine unmittelbaren Kosten, später zusätzlicher Unterhaltsaufwand

Bei verschiedenen Maßnahmen können noch keine Kosten genannt werden, da zunächst ein planerisches Konzept entwickelt werden muss, auf dessen Grundlage dann Kosten ermittelt werden können. Hier gilt daher der Haushaltsvorbehalt, d.h. die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen muss zu gegebener Zeit jeweils im Hinblick auf die ermittelten Kosten und im Rahmen der dann bestehenden gesamtstädtischen Aufgaben und Prioritätensetzungen sowie Finanzierungsmöglichkeiten betrachtet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohnsbach

5. Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bohnsbach

5.1 Ablauf des Beteiligungsprozesses

In Bohnsbach wurden im Rahmen der Planungsprozesses folgende Themenfelder bearbeitet:

- Wegeverbindungen & Naherholung
- Öffentliche Gebäude & Freiraum
- Baugebiet „In den Matten“

Diese Themenfelder waren bereits zuvor vom Ortschaftsrat Bohnsbach als Handlungsfelder für die aktuelle Legislaturperiode definiert worden.

Am 22.10.2020 fand ein Workshop in der Halle in Bohnsbach statt, bei dem diese Themen in Arbeitsgruppen erörtert wurden und Ideen gesammelt wurden. Zu den oben genannten Themenfeldern entwickelten rund 40 Bürgerinnen und Bürger gemeinsam mit Mitarbeitenden der zuständigen Fachbereiche an Thementischen Ideen und Ansätze für mögliche Maßnahmen.

Ergänzend befasste sich an diesem Abend auch eine Arbeitsgruppe mit der Vorbereitung der Teilnahme am Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“, bei dem Bohnsbach 2021 dann den 1. Platz in der Ortenau belegen konnte.

Während der anschließenden Onlinebeteiligung im Rahmen der 1. Phase wurden in Bohnsbach 4 neue Beiträge erstellt, 11 Beiträge mit insgesamt 13 Kommentaren ergänzt sowie 52 Bewertungen zu 38 Beiträgen abgegeben (siehe Anlage 3, Dokumentation Bürgerbeteiligung 1. Phase).

Die Ideen aus der ersten Beteiligungsphase wurden zu insgesamt 31 Maßnahmenvorschlägen zusammengefasst.

In der zweiten Onlinebeteiligung konnten diese Maßnahmenvorschläge bewertet und kommentiert werden. Die Maßnahmenvorschläge wurden mit 68 Kommentaren ergänzt sowie 176 Bewertungen verzeichnet (siehe Anlage 4, Dokumentation Bürgerbeteiligung 2. Phase).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

5.2 Ergebnis der Beteiligung und Maßnahmenempfehlungen

5.2.1 Themenfeld Wegeverbindungen & Naherholung

Ausgangslage

Bohlsbach grenzt an verschiedene Naturräume wie beispielsweise die Kammbachsenke im Norden, die durch Wegeverbindungen erlebbar sind. Wegeverbindungen sind jedoch teils lückenhaft und nicht ausgeschildet. Schon länger befassen sich Bürgerinnen und Bürger gemeinsam mit der Ortsverwaltung damit, wie das Wegenetz aufgewertet und weiterentwickelt werden kann.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden unter anderem folgenden Ideen geäußert:

Als "Perlen" von Bohlsbach wurden die zahlreichen Sehenswürdigkeiten, Kulturdenkmäler und besonderen Orte im Dorf und im umgebenden Landschaftsraum bezeichnet, die weiter beworben, gepflegt und entwickelt werden sollten.

Hierfür könnten z.B. Routenkarte mit Wegen von besonderem Interesse z.B. Lauf-, Spazier- und Themenwege erarbeitet und beworben werden. Genannt wurden drei wichtige Themenwege: „Historischer Rundweg“, „Naturpfad am Bach“ und „Waldweg“. Die Karten der Rundwege könnten als Broschüren und auf der Internetseite der Ortschaft Bohlsbach veröffentlicht werden. Neue Hinweisbeschilderungen an Fußwegen wie z.B. dem „Plättleweg“ können Distanzen zu Nachbarorten aufzeigen oder interessante Ziele im Bohlsbacher Wald. Mit neuen Hinweistafeln könnten die Besonderheiten der Flora & Fauna in Bohlsbach dargestellt werden, z.B. die Flusskrebse im Kammbach. Als wichtiger Aspekt wurde auch die kontinuierliche Pflege des Kammbaches genannt.

Ein Ortsrundweg ist bereits in Teilen vorhanden, die bestehenden Lücken sollen langfristig geschlossen werden. Es wurde vonseiten der Bürgerschaft der Wunsch geäußert, den Ortsrundweg in Abschnitten auch als sichereren Schulweg auszuweisen.

Im Sinne der Klimaanpassung sollten weitere Bäume, Sträucher und Stauden entlang von Wegen gepflanzt werden, die z.B. im Sommer ein „schattiges Plätzchen“ bieten können.

Auch das Thema Ausstattung mit neuen Bänken und Sitzmöglichkeiten wird als wichtig angesehen. Als konkreter Standort wurde z.B. der Bereich Sommerfeldweg Kreuzung Bachweg genannt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Vorgeschlagen wurde auch die Errichtung einer Vesperhütte am Wegesrand im Bereich „Am Brännle“ am Bohlsbacher Waldrand.

Es wurde der Wunsch geäußert, an geeigneten Orten entlang der Wege weitere Kinderspielflächen und Spielpunkte auszugestalten.

Maßnahmenempfehlung

Die vielfältigen Ideen aus der Bürgerschaft in Bohlsbach zur Weiterentwicklung des Wegenetzes und zur Erlebbarmachung der Natur z.B. durch Informationstafeln sind zu begrüßen.

Es handelt sich hierbei um ein durch bürgerschaftliches Engagement vor Ort getragenes Projekt, das auch als solches weitergeführt werden sollte.

Planungen zur Weiterentwicklung des Wegenetzes in Bohlsbach können auch im Rahmen der Entwicklung des Klinik-Campus und des Baugebiets „In den Matten“ erfolgen, wenn es sich um in diesen Bereichen gelegene Wegeverbindungen handelt.

Die Wegevernetzung und die Entwicklung der landschaftlichen Einbindung des neuen Klinik-Campus werden im Rahmen der weiteren Planungen und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Klinik-Campus“ bearbeitet und vorbereitet. Für die Gesamtübersicht der Entwicklung wird vorab zum Bebauungsplanverfahren ein Rahmenplan erstellt, der alle Teilplanungen gesamthaft darstellt.

In diesem Rahmen sollen folgende Punkte Berücksichtigung finden:

- Erhalt der Verbindung zwischen Bühl und Bohlsbach über den Krestenweg, voraussichtlich in teilweise veränderter Führung um den Klinik-Campus herum
- Erhalt des Grünzugs zwischen Bühl, Bohlsbach und dem neuen Klinik-Campus als vorwiegend landwirtschaftlich geprägter Raum, ergänzt durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherstellung der Erreichbarkeit der Felder für die Landwirtschaft
- Verbesserung der Wegeverbindung vom Mühlbach nach Bühl und Bohlsbach

Die Idee der Anlage eines Weges am Kammbach kann im Rahmen der Baugebietsentwicklung „In den Matten II“ weiter geprüft werden. Hierbei sind wasserrechtliche Vorgaben in die Planung einzubeziehen.

Wenn darüber hinaus im Rahmen des bürgerschaftlichen Engagements weitere konkrete Einzelmaßnahmen entwickelt worden sind, kann geprüft werden, wie bei der Umsetzung eine Unterstützung erfolgen kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Realisierungszeitraum und Finanzierung

Mit der Erstellung eines Gesamtrahmenplans „Klinik-Campus“ mit einem Freiraum- und Wegekonzept, der die oben genannten Maßnahmen einschließt, wurde bereits begonnen. Er soll bis 2022 fertig gestellt werden. Anschließend erfolgt 2023-2030 die Detailplanung und Umsetzung des Freiraum- und Wegekonzepts für den Klinik-Campus und seine Umgebung. Die Realisierung von weiteren, neuen Wegeverbindungen ist auch davon abhängig, ob zusätzlicher Grunderwerb möglich ist.

Die Erstellung des Gesamtrahmenplans ist bereits im Haushalt finanziert. Ebenso ist die Umsetzung des Freiraum- und Wegekonzepts grundsätzlich bereits im Haushalt finanziert, wobei eine Präzisierung der Kosten erst nach Vorlage detaillierter Planungen möglich ist.

Mit den Planungen für das Baugebiet „In den Matten“ wurde bereits begonnen.

Wegeverbindungen, die der Baugebietserschließung zuzuordnen sind, sind im Rahmen der Baugebietsentwicklung durch die begünstigten Eigentümer zu finanzieren. Die Finanzierung von Wegeverbindungen, die nicht der Baugebietserschließung zuzuordnen sind, wäre gesondert zu prüfen.

Die verschiedenen durch bürgerschaftliches Engagement getragenen Maßnahmen können sukzessive weiterentwickelt und vorangetrieben werden.

Ob hierzu eine Finanzierung aus dem städtischen Haushalt erforderlich und möglich ist, muss im Einzelfall abgestimmt werden.

5.2.2 Themenfeld Öffentliche Gebäude und Freiraum

Ausgangslage

Im Gebäude Altes Rathaus, Okenstraße 319, sind aktuell verschiedene Nutzungen vorhanden. Neben Vereinsräumen und Nebenräumen der Ortsverwaltung befinden sich im Objekt auch drei Mietwohnungen.

Das Milchhäusle, Okenstraße 319, im direkten Umfeld des Alten Rathauses dient augenblicklich als Lagergebäude für die Narrenzunft.

Aus Sicht der Ortsverwaltung und des Ortschaftsrats besteht ein großes Potential zur Weiterentwicklung dieser Gebäude. Neue Nutzungen können dort integriert werden. Gleichzeitig ist eine barrierefreie Erschließung anzustreben.

Zur Gegenfinanzierung könnte auch geprüft werden, andere öffentliche Gebäude aufzugeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohnsbach

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden hierzu unter anderem die nachfolgenden Ideen diskutiert und gesammelt:

Das Alte Rathaus könnte zu einem Zentrum für die Ortschaft mit Mehrfachnutzung (Ortsverwaltung mit Bürgersaal, Vereinsräume, Jugendräume etc.) weiterentwickelt werden. Das Gebäude sollte in diesem Zug energetisch saniert werden und eine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse erhalten. Die extern vermieteten Wohnungen könnten in die Gebäudeplanung und Sanierung einbezogen werden und in der Zukunft einer noch zu definierenden städtischen Nachnutzung zugeführt werden.

In Zusammenhang mit dem Umbau des Alten Rathauses zum Zentrum für die Ortschaft bestand der Wunsch, auch den anschließenden Rathaushof baulich aufzuwerten und damit die Attraktivität zu steigern und die Nutzung zu intensivieren (Bewirtung, Feste, Märkte etc.)

Das Milchhäusle, Okenstraße 319, im direkten Umfeld des Alten Rathauses könnte künftig einer weitergehenden Nutzung zugeführt werden, zumindest sollte es durch den Einbau von sanitären Anlagen und einer Küche mit Ausgabetheke ermöglicht werden den Rathaushof zu bewirten. Eine öffentliche Nutzung z.B. als Café/Eisdiele oder Bücherei wurde ebenfalls angeregt.

Maßnahmenempfehlung

Aus dem Prozess liegen verschiedene interessante Ideen zur Weiterentwicklung der öffentlichen Gebäude in Bohnsbach vor.

Es ist zu empfehlen, dass zunächst durch den Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz in enger Abstimmung mit der Ortsverwaltung und dem Ortschaftsrat ein fachliches Gesamtkonzept zur künftigen baulichen Weiterentwicklung und Nutzung der öffentlichen Gebäude und zugehöriger Freiflächen in Bohnsbach erstellt wird.

Auf der Grundlage dieses Konzepts kann dann über die stufenweise Umsetzung konkreter Maßnahmen beraten und entschieden werden und die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel eingestellt werden.

Realisierungszeitraum und Finanzierung

Das Gesamtkonzept zur künftigen Nutzung der öffentlichen Gebäude und zugehörigen Freiflächen in Bohnsbach kann durch die Stadtverwaltung 2023-2024 bearbeitet werden. Mittel hierfür sind bereits im städtischen Haushalt hinterlegt.

Eine schrittweise Umsetzung kann dann ab 2025 erfolgen. Die Umsetzung ist noch nicht finanziert. Die genauen Kosten sind abhängig von den Maßnahmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

5.2.3 Themenfeld Baugebiet „In den Matten“

Ausgangslage

Das Baugebiet „In den Matten“ zwischen Okenstraße, Bundesstraße und Bachstraße ist bereits seit längerem im Flächennutzungsplan als künftige Baufläche dargestellt. Entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderats zur Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) im Jahr 2017 wurde im Jahr 2020 bereits mit den Planungen zur Entwicklung des Baugebiets „In den Matten“ in Bohlsbach als wichtige Maßnahme der Ortsentwicklung begonnen.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, mit welchen Zielen das Baugebiet entwickelt werden soll. Hierbei wurden unter anderem folgende Ideen, Vorschläge und Anliegen eingebracht:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige ebenso wie für nicht Ortsansässige wie z.B. Mitarbeiter des neuen Klinikums. Schaffung vielfältiger Wohnformen, aber auch Erhalt der dörflichen Struktur
- Möglichst geringe Versiegelung und möglichst hoher Grünanteil. Begrünung der öffentlichen Bäume u.a. aus Gesichtspunkten der Klimaanpassung. Angebot von Spielplätzen und Aufenthaltsflächen für alle Altersklassen. Integration der vorhandenen Bäche, Wasser als Freizeitwert begreifen.
- Gute verkehrliche Anbindung des Baugebiets an die Innenstadt und den Bahnhof, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Errichtung einer Mobilitätsstation im Gebiet. Verkehrsberuhigung im Gebiet, keine Schleichwege. Sitzmöglichkeiten an Rad- und Fußwegen, Führung von Radwegen nicht auf der Straße. Ausreichende Stellplätze für Bewohner und Besucher, effiziente Anordnung der Stellplätze (Tiefgaragen für Mehrfamilienhäuser, Sammelcarportanlagen)
- Ansiedlung von nahversorgungsrelevanter Infrastruktur im Gebiet, die in der Ortschaft noch nicht vorhanden ist. Gute fußläufige Anbindung der vorhandenen Infrastruktur im Ortskern an das neue Baugebiet. Erweiterung von Kitas und Schulen, um zusätzliche Familien aufnehmen zu können und die neuen Bewohner gut in den Ort zu integrieren
- Erstellung eines Energiekonzepts für das Gebiet, Nutzung von Photovoltaik und lokaler Nahwärme
- Errichtung eines Lärmschutzes an der Bundesstraße 3

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

Maßnahmenempfehlung

Die zahlreichen Ideen, wie das Baugebiet „In den Matten“ entwickelt werden kann, sind im Rahmen der bereits angelaufenen Planungen zum Baugebiet weiter zu prüfen und zu beraten.

In Abstimmung mit der Ortschaft wurde eine Begleitgruppe von engagierten Personen eingerichtet, die die Entwicklung des Baugebiets eng begleiten wird.

Realisierungszeitraum und Finanzierung

Mit den Planungen für das neue Baugebiet wurde bereits im Jahr 2020 begonnen.

Die Realisierung eines neuen Baugebiets nimmt stets einige Zeit in Anspruch, da dies eine komplexe Aufgabe ist. Es müssen viele unterschiedliche Fragestellungen geklärt werden und verschiedene Fachplanungen aufeinander abgestimmt werden, wie auch Gespräche mit allen Grundstückseigentümern geführt werden. Auf dieser Grundlage kann dann ein Bebauungsplan für das neue Baugebiet aufgestellt werden und die Grundstücksneuordnung erfolgen, so dass Baurecht geschaffen werden kann.

Als erster Schritt zur städtebaulichen Planung wurde bereits eine Beschlussvorlage zu Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets vorgelegt (Beschlussvorlage Nr. 075/21). Der Gemeinderat hat am 26.07.2021 der Empfehlung der Verwaltung zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen zugestimmt.

Als nächster Schritt ist vorgesehen, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Der Entwurf des Auslobungstexts wird gegenwärtig erarbeitet und dann dem Ortschaftsrat und Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

Als Grundlage für die Bodenordnung wurde eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht erlassen (Beschlussvorlage Nr. 220/20, Gemeinderatsbeschluss vom 01.02.2021). Weiter hat die Verwaltung dem Gemeinderat eine Beschlussvorlage zu Rahmenbedingungen für einen städtischen Grunderwerb im Baugebiet vorgelegt (Beschlussvorlage Nr. 116/21). Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04.10.2021 die Verwaltung beauftragt, den Eigentümern und Eigentümerinnen im Baugebiet ein Kaufangebot zu machen.

Was die Finanzierung betrifft, ist der städtische Aufwand für die Planung des neuen Baugebiets bereits finanziert. Die Entwicklung und Erschließung des neuen Baugebiets ist wie stets durch die begünstigten Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zu finanzieren.

Ob ein Ausbau der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindergartenplätze) erforderlich wird, steht noch nicht fest. Dies müsste gegebenenfalls gesondert finanziert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und Bohlsbach

5.3 Gesamtübersicht zu den Maßnahmen in Bohlsbach

Maßnahmen und Schritte	Zeitraum	Kosten
1. Themenfeld Wegeverbindungen & Naherholung		
Erstellung Gesamtrahmenplan „Klinik-Campus“ mit Freiraum- und Wegekonzept (Verlegung Krestenweg, Erschließung landwirtschaftliche Flächen, Radwegverbindung Mühlbach – Bühl – Bohlsbach)	2021-2023 (bereits laufend)	Grundsätzlich bereits finanziert, Präzisierung der Kosten nach Vorlage detaillierter Planungen
Ausführungsplanung und Umsetzung des Freiraum- und Wegekonzepts „Klinik-Campus“	2025-2030	Bereits finanziert
Planung von Wegeverbindungen im Baugebiet „In den Matten“	2020-ca. 2025 (bereits laufend)	Kostentragung durch begünstigte Eigentümer (so weit Erschließung)
Fortführung der Initiative der Ortschaft mit bürger-schaftlicher Mitwirkung; Unterstützung konkreter Maßnahmen im Einzelfall	Bereits laufend	Im Einzelfall ab-zustimmen
2. Themenfeld Öffentliche Gebäude und Freiraum		
Erstellung eines Gesamtkonzepts zur künftigen Nutzung der öffentlichen Gebäude und zugehörigen Freiflächen in Bohlsbach	2023-2024	Bereits finanziert
Schrittweise Umsetzung des Gesamtkonzepts	Ab 2025	Bisher nicht finanziert, abhängig von den Maßnahmen
3. Themenfeld Baugebiet „In den Matten“		
Entwicklung des neuen Baugebiets „In den Matten“ (Planung, Grundstücksneuordnung, Erschließung)	2020-ca. 2025 (bereits laufend)	Kostentragung durch begünstigte Eigentümer; städtischer Aufwand bereits finanziert

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und
Bohlsbach

Bei einzelnen Maßnahmen können noch keine Kosten genannt werden, da zunächst ein planerisches Konzept entwickelt werden muss, auf dessen Grundlage dann Kosten ermittelt werden können. Hier gilt daher der Haushaltsvorbehalt, d.h. die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen muss zu gegebener Zeit jeweils im Hinblick auf die ermittelten Kosten und im Rahmen der dann bestehenden gesamtstädtischen Aufgaben und Prioritätensetzungen sowie Finanzierungsmöglichkeiten betrachtet werden.

6. Vorberatung in den Ortschaftsräten

Der Ortschaftsrat Bohlsbach und Bühl haben am 18.01.2022 zur Beschlussvorlage beraten und jeweils einstimmig zugestimmt.

Der Ortschaftsrat Bühl hat in diesem Zusammenhang noch zwei Prüfaufträge formuliert:

Die Verwaltung wurde einerseits gebeten, zu prüfen, ob zur Erleichterung der Querung der Kehler Straße für Fußgänger bereits kurzfristig ein Fußgängerüberweg („Zebrastreifen“) auf Höhe der Straße „Am Katzensteg“ eingerichtet werden kann.

Zum anderen wurde um Prüfung gebeten, ob bei einer Aufnahme der Überplanung des Spielplatzes Talackerweg in den städtischen Haushalt im gleichen Zuge bereits eine Überplanung der gesamten „grünen Mitte“ erfolgen kann.

Die Überplanung des Spielplatzes Talackerweg wird auch seitens der Verwaltung grundsätzlich als fachlich sinnvoll eingeschätzt. Sie konnte noch nicht in die derzeitigen Planungen bis 2025 aufgenommen werden, da andere Spielplätze als noch prioritärer eingestuft wurden (siehe Beschlussvorlage 181/19, Anlage 2). Sie ist daher gegenwärtig noch nicht konkret terminiert. Im Jahr 2023 wird zur Vorbereitung des Doppelhaushaltes 2024/25 geprüft, ob eine entsprechende Priorisierung möglich ist.

Die Verwaltung wird beide Aufträge prüfen und der Ortschaft dann eine direkte Rückmeldung geben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

236/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
11.01.2022

Betreff: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung in Bühl und
Bohlsbach

Anlagen:

1. Bühl, Dokumentation Bürgerbeteiligung 1. Phase
2. Bühl, Dokumentation Bürgerbeteiligung 2. Phase
3. Bühl, Maßnahmenplan

4. Bohlsbach, Dokumentation Bürgerbeteiligung 1. Phase
5. Bohlsbach, Dokumentation Bürgerbeteiligung 2. Phase
6. Bohlsbach, Maßnahmenplan