

1 Grundlagen

Bohlsbach ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Naturräumlich ist Bohlsbach der Niederungszone zuzuordnen.

Die Ortslage wird, teilweise in offenem Verlauf, vom Kammbach durchflossen.

Der historische Ortskern liegt im nördlichen Bereich der Ortslage, im Kreuzungsbereich der Wacker- / Laurentiusstraße mit der Okenstraße. Durch die Siedlungserweiterungen nach Süden bei gleichzeitiger Ausdehnung der Kernstadt Offenburgs nach Norden (Holderstock) sind die Siedlungsflächen von Bohlsbach und Offenburg zusammengewachsen.

2004 zählte Bohlsbach 2.561 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.304 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung stehen in Bohlsbach zwei katholische Kindergärten, St. Franziskus mit 72 Plätzen und Laurentius mit 56 Plätzen, zur Verfügung. In der Kindereinrichtung St. Franziskus werden zudem 16 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten.

Derzeit sind die beiden bestehenden Kindereinrichtungen gut belegt, zumal in Bohlsbach auch die Kinder aus den Asylbewerberunterkünften am Standort Holderstock aufgenommen werden. Nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung ist für den Prognosezeitraum bis 2020 der Erhalt einer wirtschaftlich tragfähigen Kindereinrichtung in Bohlsbach gesichert.

Weiterhin besteht in Bohlsbach die Lorenz-Oken Grund- und Hauptschule, wobei der Hauptschulbetrieb im Verbund mit der Hauptschule in Windschlag durchgeführt wird.

2 Allgemeine Konzeption

Die in Bohlsbach vorhandenen Bauflächenausweisungen werden beibehalten. Allerdings wird bei Fläche 1.2.4 und Fläche 1.2.5 'In den Matten' eine Reduzierung entlang des Kammbachs vorgesehen, um den Grünzug und Bachlauf im Ort entsprechend betonen und gestalten zu können. Die Ausformung der Gewerbefläche 1.2.5 ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu prüfen.

Im Rahmen der 9. FNP-Änderung wurde auf die Gewerbeflächenausweisung 1.2.6 zwischen B 3 und Bahn verzichtet, auch um eine bandartige Siedlungsflächenentwicklung entlang der Bahnlinie zu vermeiden.

Als langfristige Perspektive wurde außerdem der Bereich zwischen Bachstraße und Wackerstraße geprüft (1.2.9 / Kleinfeld). Aus landschaftsplanerischer Sicht stellt er ein geeignetes Gebiet für eine Siedlungserweiterung dar. Aus Bedarfsgründen wird er in die vorliegende Flächennutzungsplanung zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht aufgenommen.

3 Flächenausweisungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die noch vorhandenen Baulandreserven und Flächenausweisungen, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Für diejenigen Flächen, die einer Bewertung aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht unterzogen wurden, sind nachfolgend die verschiedenen Gesichtspunkte der Bewertung in einzelnen Flächensteckbriefen dargestellt. Die Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht wurde in den FNP zusammenfassend übernommen, die ausführliche Bewertung kann im Landschaftsplan nachvollzogen werden.

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.2.1	W	B-Plan	Süd III	--	20	--	--	I	--	20
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									20	
1.2.2	W	FNP	Westlich der Okenstraße	0,76	19	--	--	I	0,76	19
1.2.3	W	FNP	Alter Friedhof	0,64	19	--	--	I	0,64	19
1.2.6 ¹	G	FNP ¹	Langenbosch	6,1	--	--	--	entfällt	--	--
1.2.7	G	FNP	Güterbahnhof Ost	3,7	--	--	--	--	3,7	--
Zwischensumme FNP - Reserve									38	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									58	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.2.4	W	FNP	In den Matten	5,86	187	gelb	grün	II	5,0	150
1.2.5	G	FNP	In den Matten	2,50	--	orange	gelb	--	1,97	--
1.2.8	G	Antrag	Güterbahnhof Nord	5,90	--	grün	grün	--	5,9	--
1.2.9 ²	W	V+G	Kleinfeld	11,86	273	gelb	gelb	entfällt	--	--
1.2.10	So	Antrag	Betriebstandort Gewinn Breitfeld	4,18	--	grün	grün	--	5,31	--
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									150	

- * grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1 Flächenausweisung Gewerbe entfällt, Ausweisung als Grünfläche / Kleingärten gemäß der 9. Änderung FNP
2 1.2.9 wurde aus Bedarfsgründen nicht ins Planverfahren aufgenommen

In den Matten II / Teilbereich Wohnen

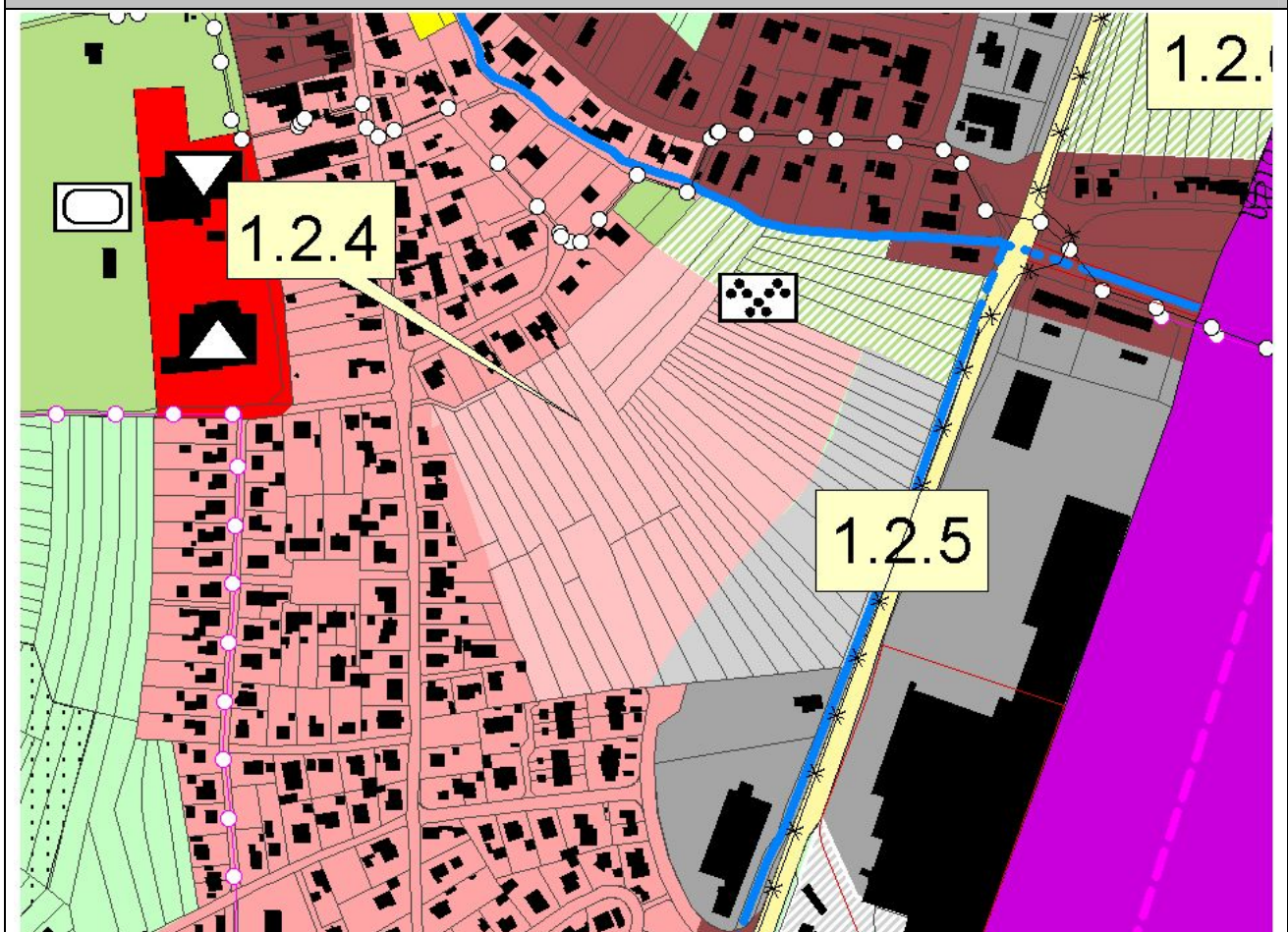
Nr. 1.2.4

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,86 ha bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag 5,0 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Baulandmodell 187 WE, entspricht ca. 32 WE/ha bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag ca. 150 WE
Bisher im FNP	enthalten als geplante Wohnbaufläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



In den Matten II / Teilbereich Wohnen

Nr. 1.2.4

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	über Mattenweg und Gewerbestraße an das Hauptverkehrs-Straßennetz, direkte Anbindung an den Ortskern (Unterer Mattenweg) prüfen; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	bisher nicht geprüft	
Belastungen	Lärmbelastung durch die B 3 prüfen, evtl. Minderung und Abschirmung durch geplante Gewerbefläche 1.2.5 möglich	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Wegebeziehung zum Ortskern über Unteren Mattenweg, Infrastruktureinrichtungen in 300 – 400 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen und Mischbauflächen, geplante Gewerbefläche 1.2.5	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abstand zum Kammbach einhalten, Kammbach als innerörtlichen Grünzug betonen, ansonsten geeignete Fläche zur Siedlungserweiterung	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)	aufgrund der hydraulischen Auslastung des Dorfbaches sind Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen erforderlich	

In den Matten II / Teilbereich Wohnen

Nr. 1.2.4

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere der nördliche Bereich hat eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Flora und Fauna und sollte aus diesem Grund nicht bebaut werden. - Abgrenzungsvorschlag: zum Schutz der Bevölkerung ist im südlichen Bereich evtl. Lärmschutz vorzusehen <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Verlust der hochwertigen Biotopstrukturen (Streuobstwiesen) ist zu kompensieren; als Kompensation ist die Aufwertung / Renaturierung des Kammbachs am Nordrand der Fläche und die Stärkung und Aufwertung dieser Verbindungsachse (vom Schwarzwald bis in die Niederung) sinnvoll. 	

Gesamtbewertung	<p>Insgesamt stellt sich der Bereich als geeigneter Standort für die Siedlungserweiterung dar, der sich zum einen gut an das übergeordnete Straßensystem anbinden lässt und gleichzeitig auch in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern und seinen Infrastruktureinrichtungen steht.</p> <p>Die Lärmbeeinträchtigungen durch die B 3 sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.</p> <p>Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP wird in der Gesamtbewertung die Reduzierung der Fläche entlang des Kammbachs empfohlen. Eine darüber hinausgehende Reduzierung, wie dies aus Sicht der Landschaftsplanung vorgeschlagen wird, erschwert die verkehrliche Anbindung des Gebiets und wird daher in der Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht übernommen. Insgesamt stellt der Standort eine sinnvolle Siedlungserweiterung in einer kernstadtnahen Ortschaft dar.</p>	Rangfolge: II
------------------------	---	--------------------------

In den Matten II / Teilbereich Gewerbe

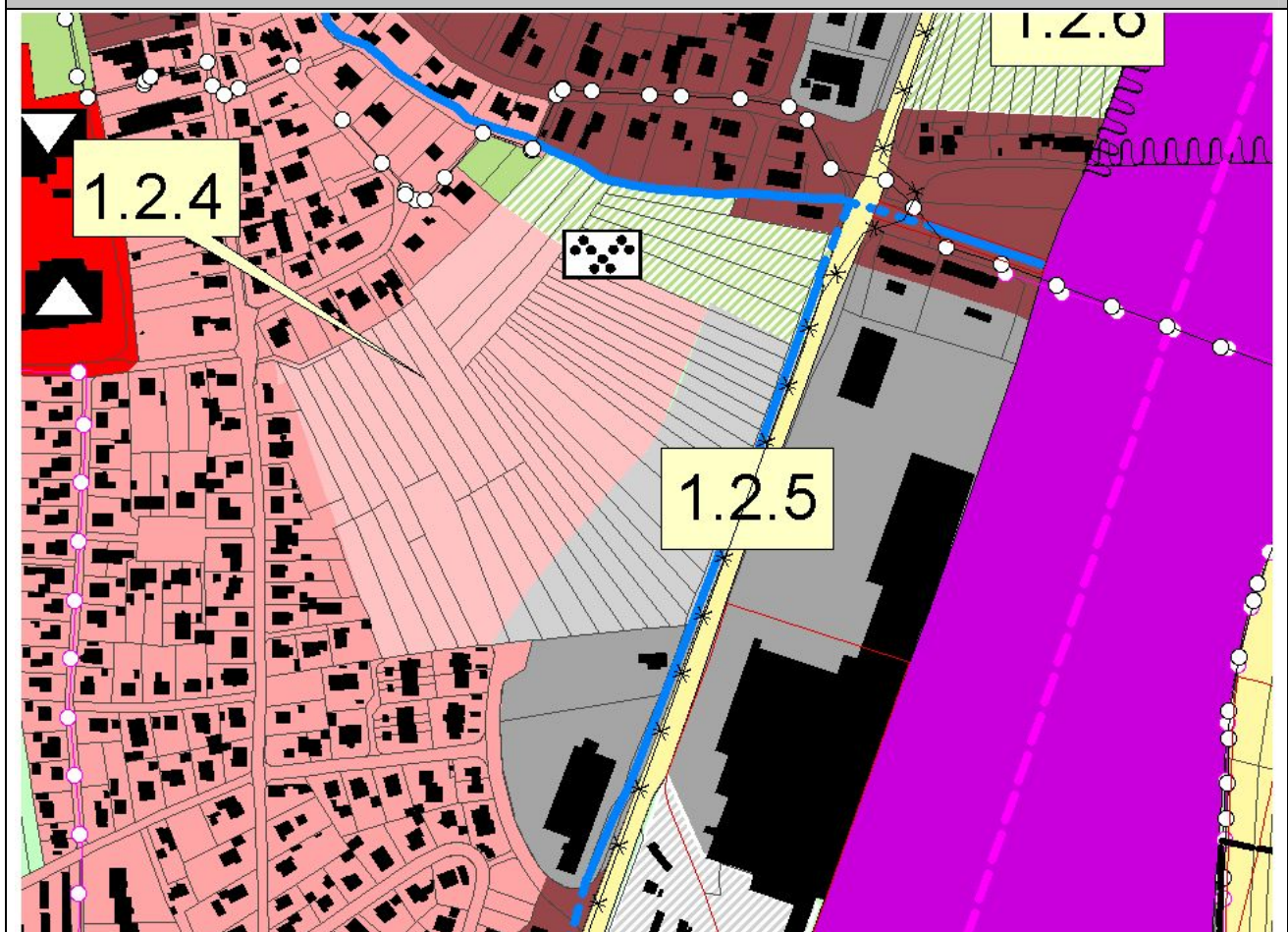
Nr. 1.2.5

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,47 ha bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag 1,97 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	geplante Gewerbefläche
geplant	Gewerbefläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



In den Matten II / Teilbereich Gewerbe

Nr. 1.2.5

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	über Gewerbestraße an die B 3	
Abschnittsbildung	derzeit noch nicht absehbar	
Belastungen	durch B 3 und Bahn (Lärm)	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, da Gewerbe	
Benachbarte Nutzungen	Wohn- und Mischbauflächen, Gewerbeflächen geplante Wohnbaufläche 1.2.4	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abstand zum Kammbach einhalten, Kammbach als innerörtlichen Grünzug betonen; Gefahr der bandartigen Ausdehnung der Siedlungsflächen entlang der B 3, Zäsur zwischen Bohlsbach und OG-Kernstadt wird dadurch weiter aufgehoben; Beeinträchtigung der Fließgewässer (Kamm- und Donaubach)	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)	aufgrund der hydraulischen Auslastung des Dorfbaches sind Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen erforderlich	

In den Matten II / Teilbereich Gewerbe

Nr. 1.2.5

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einhalten der erforderlichen Abstände zu Kammbach und Donaubach - Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope sind nicht zu vermeiden. - Evtl. müssen Maßnahmen zum Lärmschutz beachtet werden <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Maßnahme gehen sehr hochwertige Biotopstrukturen verloren, die Fließgewässer werden evtl. beeinträchtigt. - Als mögliche Kompensationsmaßnahmen sind Renaturierungsmaßnahmen an Kammbach und Donaubach denkbar sowie ökologische Aufwertungsmaßnahmen zwischen Bohlsbach und Bühl. 	
Gesamtbewertung	<p>Aufgrund des Flächenzuschnitts und den benachbarten Wohnnutzungen (Planung und Bestand) ist der Bereich nur für kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe geeignet. Alternativ würde sich dieser Bereich, bei einem Verzicht auf die bauliche Nutzung, auch für Kompensationsmaßnahmen an Kammbach und Donaubach eignen.</p> <p>Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP erfolgt eine Reduzierung der Fläche entlang des Kammbachs.</p>	<p>Rangfolge: --</p>

Güterbahnhof Nord

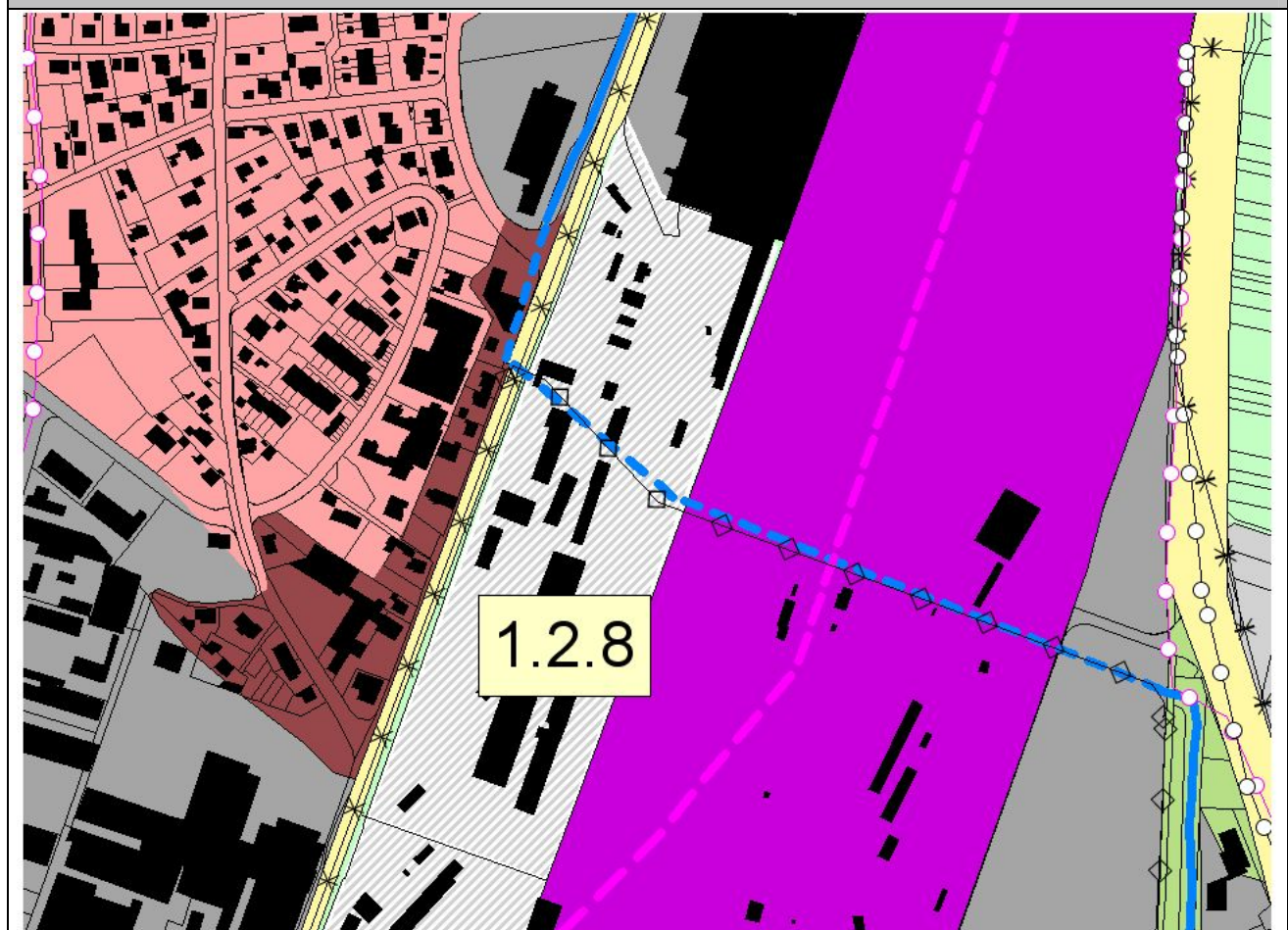
Nr. 1.2.8

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,9 ha
Dichtezone /Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Fläche für Bahnanlagen
geplant	Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung / Konversion der Güterbahnhofsflächen (Struktur- und Nutzungskonzept 2002)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Güterbahnhof Nord

Nr. 1.2.8

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Bahnanlagen, Siedlung Bestand	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Okenstraße / B 3; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Lärm durch B 3 und Bahn Altlastenverdacht: mehrere Altlastenverdachtsflächen im Gebiet Verdacht auf erhöhte Schadstoffgehalte, weitere Untersuchungen spätestens bei der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Bahnanlagen, Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Konversion und Neuordnung bisheriger Güterbahnhofsflächen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Güterbahnhof Nord

Nr. 1.2.8

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfen der Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen, im Bedarfsfall Sanierung - auf die Nord-Süd-Ausrichtung (bzw. straßenparallel) der Gebäude ist zum Erhalt des Luftstroms entlang der Bahntrasse zu achten. <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist voraussichtlich mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen. - Sinnvoll wäre aber in diesem Zusammenhang die Renaturierung des Winkelbaches und die offene Gewässerführung. 	
Gesamtbewertung	<p>Die Ausweisung als Gewerbeflächen entspricht den teilweise bereits vorhandenen Nutzungen, die sich seit Rückgang des Güterverkehrs in diesem Bereich angesiedelt haben.</p> <p>Mit der Konversion und Neuordnung ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten.</p>	<p>Rangfolge:</p> <p>--</p>

Betriebsstandort Gewann Breitfeld

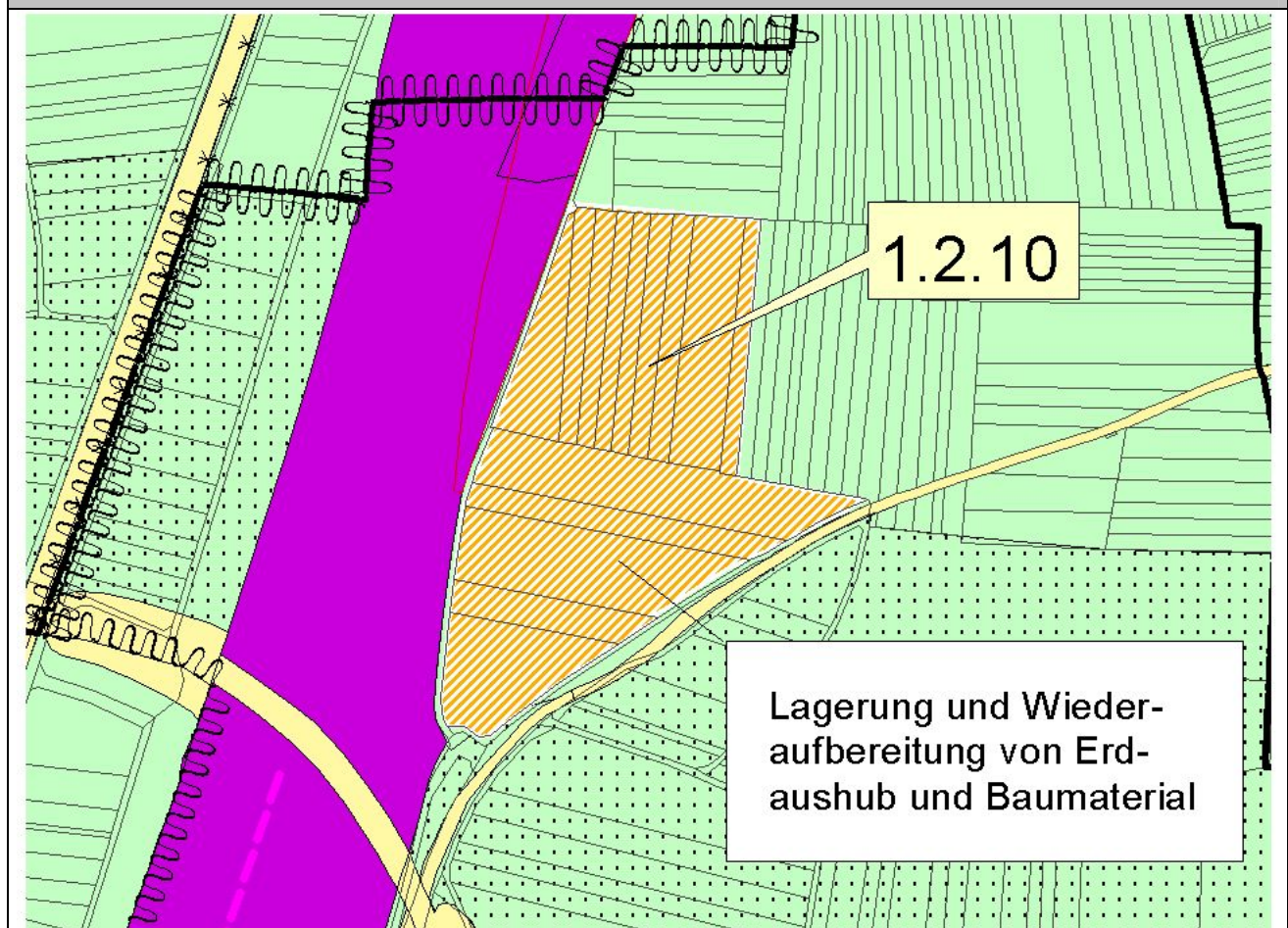
Nr. 1.2.10

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,31 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	teilweise Sonderbaufläche, teilweise Landwirtschaft
geplant	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial'
Planstand	Verschiebung der bereits am Standort ausgewiesenen Betriebsfläche (9. Änderung FNP) nach Norden

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Betriebsstandort Gewann Breitfeld

Nr. 1.2.10

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	Nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 5324. Von dort kann über die Moltkestraße die Stadt Offenburg, bzw. über die Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke und die Willy-Brandt-Brücke die B 3 erreicht werden. Zusätzlicher Erschließungsvorteil dieses Standortes ist die Nähe zu den Bahnanlagen (Möglichkeit der Bahnverladung).	
Abschnittsbildung	nicht relevant	
Belastungen	Weitergehende Fragen bzgl. Lärm- und Staubemissionen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu behandeln.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Bahnanlagen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Ein in Offenburg-Bohlsbach ansässiger Fuhrbetrieb benötigt zusätzliche Betriebsflächen für eine gewerbliche Nutzung. Geplant ist die Lagerung und Verarbeitung von Erdaushub und Bauschutt. Bereits im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Eignung des Standorts, auch unter Einbeziehung eines Alternativstandorts geprüft. Vorteil des Standorts ist seine unmittelbare Lage an den Bahnanlagen (Option der Bahnverladung), die geringfügige Entfernung zum bestehenden Betriebsstandort, die gute, konfliktfreie Verkehrsanbindung für die An- und Abfahrt von Fahrzeugen, Entfernung zu störanfälligen Nutzungen (z.B. Wohngebieten) aufgrund der immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Nutzung. Die vorgesehene Vergrößerung nach Norden ändert an dieser Einschätzung nichts.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Betriebsstandort Gewann Breitfeld

Nr. 1.2.10

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt eines möglichst hohen Anteils d. Streuobstbestandes - Schaffung eines harmonischen Übergangs in die Landschaft, Eingrünung des Gebietes - Evtl. sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich (WSG IIIB), dies ist gegebenenfalls mit dem LRA abzuklären <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis: Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme der Streuobstbestände.</p>	
Gesamtbewertung	<p>Ein in Offenburg-Bohlsbach ansässiger Fuhrbetrieb benötigt zusätzliche Betriebsflächen für eine gewerbliche Nutzung. Geplant ist die Lagerung und Verarbeitung von Erdaushub und Bauschutt. Das bisher bestehende Betriebsgelände ist für diese Nutzung nicht ausreichend dimensioniert und wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bohlsbacher Friedhof auch nicht für emissionsintensive Nutzungen geeignet.</p> <p>Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher bereits eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Aufbereitung von Erdaushub und Baumaterialien“ an diesem Standort ausgewiesen, um dem in Bohlsbach ansässigen Betrieb die Erweiterung der Betriebsfläche bzw. die Auslagerung emissionsintensiver Betriebsteile zu ermöglichen und somit zum Erhalt und zur Sicherung von Arbeitsplätzen beizutragen.</p> <p>Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund der Eigentumsverhältnisse das Vorhaben auf der ursprünglich abgegrenzten Fläche möglicherweise nicht zu realisieren ist, daher erfolgt eine Abgrenzung mit einer Erweiterung nach Norden. Die Fläche umfasst nun 5,31 ha gegenüber vorher 3,6 ha. Innerhalb dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche sollen Grundstücke in dem Umfang genutzt werden, wie sie zur Verfügung stehen und zum jeweiligen Zeitpunkt tatsächlich benötigt werden. Durch die vorgesehene Erweiterung der Fläche nach Norden ergeben sich gegenüber der vorherigen Flächenausweisung keine Nachteile, da die tatsächlich genutzte Fläche nach dem Bedarf abgegrenzt werden und sich gegenüber bisherigen Absichten nicht vergrößern soll.</p> <p>Mit der Ausweisung als Sonderbaufläche und der Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung sind andere gewerbliche Nutzungen an diesem Standort ausgeschlossen.</p>	Rangfolge --