

## **1 Grundlagen**

Bühl ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Naturräumlich ist Bühl der Niederungszone zuzuordnen.

Im Westen der Ortslage verlaufen der Mühlbach und die Kinzig. Sie stellen, auch im Zusammenhang mit den dort ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten, die natürliche Begrenzung der Siedlungserweiterung nach Westen dar.

Der historische Ortskern liegt im nördlichen Bereich der Ortslage, im Kreuzungsbereich der Bohlsbacher und Bühler Straße mit der Kehler Straße. Die neueren Siedlungserweiterungen erstreckten sich nach Osten und Süden, wobei zu den Siedlungsflächen von Offenburg eine Grünstäur besteht, die in dieser Ausprägung erhalten werden muss.

2004 zählte Bühl 935 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 1.187 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Bühl ein städtischer Kindergarten mit 42 Plätzen zur Verfügung. Hier werden zudem 20 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten. Der Kindergarten wird im Verbund mit dem städtischen Kindergarten in Weier geführt, dadurch konnte der Erhalt des Kindergartens gesichert werden.

Weiterhin besteht in Bühl ein Grundschulstandort, der als Außenstelle der Grund- und Hauptschule von Weier geführt wird. Hinsichtlich der Hauptschule ist Bühl ebenfalls dem Bezirk der Hauptschule Weier zugeordnet.

## **2 Allgemeine Konzeption**

Die in Bühl vorhandenen Bauflächenausweisungen werden beibehalten. Die Fläche 1.3.9 würde den Erweiterungsschwerpunkt am südöstlichen Ortsrand von Bühl noch ergänzen, allerdings wird diese Flächenausweisung im Hinblick auf den fehlenden Bedarf zurückgestellt und aus der Darstellung der FNP-Ausweisung herausgenommen. Sie ist jedoch als geeignetes Gebiet für eine langfristige Entwicklung zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte M 1:20.000, die der Begründung als Anlage beigefügt ist dargestellt.

Die Gemarkungsfläche von Bühl reicht bis an den Siedlungsrand von Offenburg. Im bisherigen FNP waren im Anschluss an die Gewerbe- und Mischbauflächen am nördlichen Stadtrand Offenburgs ('Im Lehbühl') die Flächen 1.3.5 und 1.3.6 als geplante Mischbauflächen enthalten.

Die Fläche 1.3.5 wird auch weiterhin beibehalten, um den angrenzenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Aufgrund der Nähe zum Tesa-Werk mit entsprechenden Beein-

trachtungen durch Lärm, Geruch etc. wird die Flächenausweisung 1.3.5 jedoch von bisher M (gemischte Baufläche) in G (gewerbliche Baufläche) umgewidmet.

Die Fläche 1.3.6 östlich der B 33 wird dagegen größtenteils herausgenommen. Damit soll die Verzahnung bzw. der Übergang der Kernstadt OG in die Kammbachsenke, die als Bereich für die Naherholung gestärkt werden sollen, ermöglicht und verbessert werden. Die Bauflächenabgrenzung wird in diesem Bereich auf die bestehenden Nutzungen beschränkt. Die vorgenommene Reduzierung der Fläche 1.3.8 (Erweiterung GE Holderstock) ist auch in diesem Zusammenhang zu sehen.

### 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
<b>a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)</b>										
1.3.1	W	B-Plan	Talacker	--	4	--	--	I	--	4
1.3.2	W	B-Plan	Am Krestenweg	--	19	--	--	I	--	19
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									23	
1.3.3	W	FNP	Östl. B 33 / BA 1	2,1	66	--	--	I		66
1.3.4	W	FNP	Krestenweg Süd	2,1	66	--	--	II		66
1.3.7	G	FNP	Erweiterung TESA	7,6	--	--	--	--	7,6	--
Zwischensumme FNP - Reserve									132	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									<b>155</b>	

\* 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

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
<b>b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden</b>										
1.3.5	G	FNP	Lehbühl Süd	0,95	--	grün	grün	--	0,95	--
1.3.6 <sup>1</sup>	M	FNP	Lehbühl / östl. B 33	2,22	23	grün	grün	entfällt	--	--
1.3.8	G	FNP	Erweiterung Holderstock	4,82	--	grün	grün	--	3,79	--
1.3.9 <sup>3</sup>	W	V+G	Östl. B 33 / Süd	5,18	119	grün	grün	III	entfällt	--
1.3.10 <sup>2</sup>	W	Antrag	Murberg	4,90	113	orange	gelb	--	entfällt	--
Summe aufgenommener Flächen aus b)									<b>0</b>	

- \* 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 1.3.6 entfällt aus Bedarfsgründen und Landschaftsschutz (Übergang in den Freiraum), Bauflächen-  
ausweisung wird beschränkt auf Bestandsnutzung
- 2 1.3.10 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen
- 3 1.3.9 wurde aus Bedarfsgründen zurückgestellt: die Fläche wird nicht weiter ausgewiesen, sie ist je-  
doch als langfristiges Entwicklungspotential zu werten

**Lehbühl Süd**

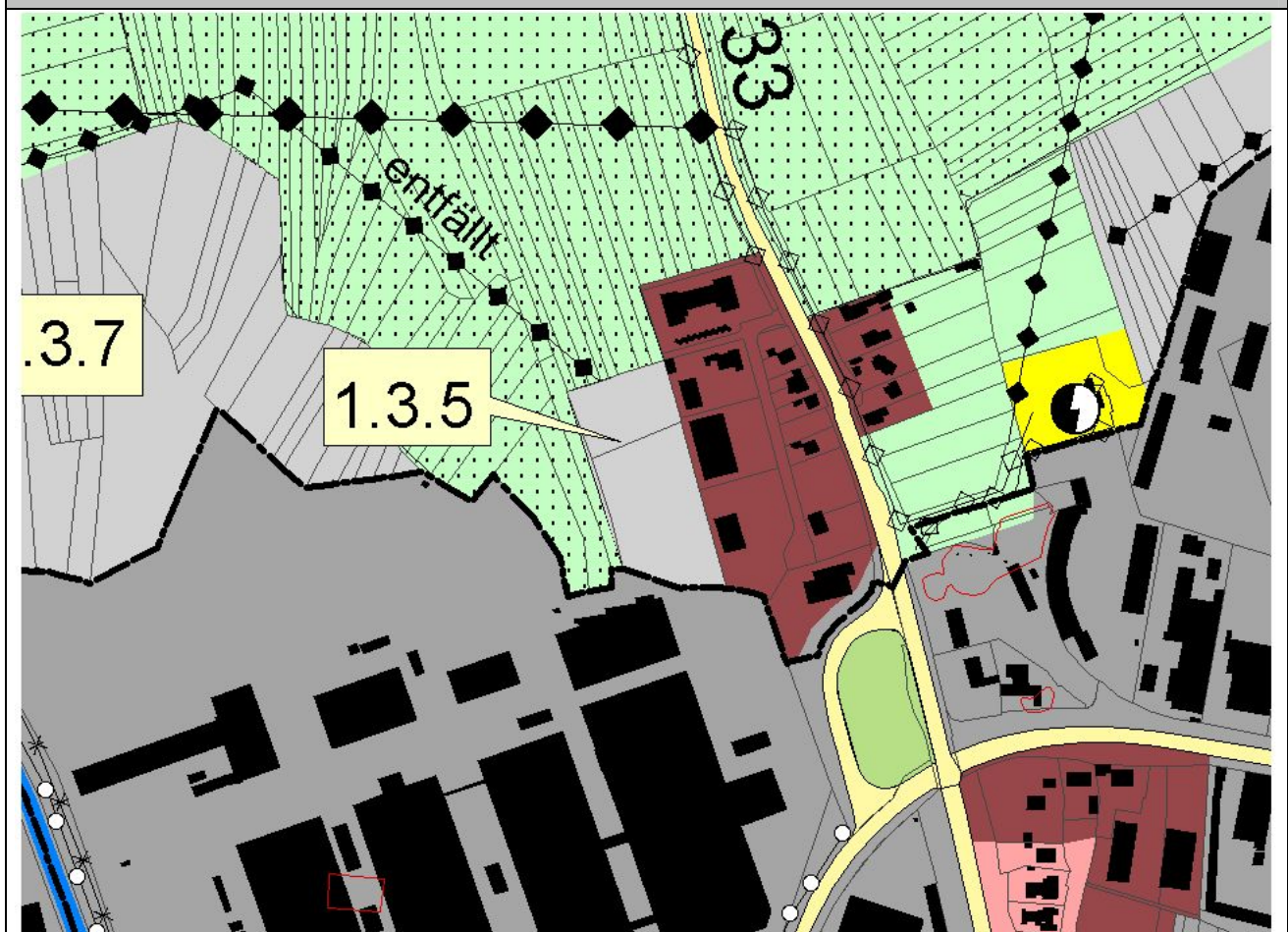
**Nr. 1.3.5**

**Stadt Offenburg / Bühl**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,95 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	keine WE, da Umwidmung in Gewerbefläche (bisher M)
Bisher im FNP	geplante Mischbaufläche
geplant	Gewerbliche Baufläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

**M 1: 5.000**



**Lehbühl Süd**

**Nr. 1.3.5**

**Stadt Offenburg / Bühl**

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die B 33 über die bestehende Mischbaufläche 'Im Lehbühl'	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	durch B 33 (Lärm) durch angrenzendes Gewerbe (Tesa) Lärm, Geruch	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	von der Innenstadt Offenburg durch die bestehenden Gewerbeflächen (Tesa/Beiersdorf) getrennt, nach Bühl besteht kein räumlicher Bezug	
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, Gewerbefläche, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche gliedert sich an die bestehenden gemischten Bauflächen und Nutzungen 'Im Lehbühl' an; im weiteren westlichen Anschluss folgt die Gewerbefläche von Tesa / Beiersdorf. Insofern ist der Standort für die Erweiterung der bestehenden Nutzungen geeignet. Während die benachbarte Erweiterungsfläche des Tesawerkes topografisch tiefer in der Kinzigniederung liegt, sind die Misch- und Gewerbeflächen im Bereich Lehbühl bereits dem Hochgestade zuzuordnen. Daher bietet es sich an, die verbleibende Freifläche zwischen der Fläche 1.3.5 und Tesa für die Eingrünung und Betonung des vorliegenden Gestadebruchs heranzuziehen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)	aufgrund der Topografie problematisch	

**Lehbühl Süd**

**Nr. 1.3.5**

**Stadt Offenburg / Bühl**

<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet sind Geruchs- und Lärmbelästigungen möglich, da die Emissionen des Tesa-Werkes mit der Hauptwindrichtung (Südwest) in Richtung Plangebiet transportiert werden können.</li> <li>- Die Erstellung eines Lärmgutachtens wird empfohlen, da die Lärmimmissionen voraussichtlich das größte Problem darstellen.</li> </ul> <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes insbesondere mit negativen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.</li> <li>- Als Kompensation werden daher hauptsächlich Maßnahmen des technischen Umweltschutzes erforderlich (evtl. Lärmschutz).</li> <li>- Für die ökologisch hochwertigen Brachflächen ergibt sich Kompensationsbedarf. Als Kompensation ist die Stärkung des Grüngürtels zwischen Offenburg und Bühl sinnvoll.</li> </ul>	

<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Die Flächenausweisung soll den ansässigen Betrieben im bestehenden Mischgebiet Möglichkeiten für eine Erweiterung bieten, bzw. die Neuansiedlung von kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetrieben ermöglichen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Tesa-Werk mit entsprechenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch etc. wird die Flächenausweisung 1.3.5 von bisher M (gemischte Baufläche) in G (gewerbliche Baufläche) umgewidmet. Allerdings sollte die Lärmsituation insgesamt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.</p> <p>Aufgrund der vorherrschenden topografischen Situation (Gestadebruch) kann ein Zusammenschluss mit den Gewerbeflächen des Tesa-Werkes nicht erfolgen. Vielmehr sollte diese Zäsur durch eine entsprechende Eingrünung und Betonung erhalten bleiben.</p> <p>Bei einer eventuellen Erweiterung der Betriebsfläche von Tesa / Beiersdorf sollte die Gestaltung des nördlichen Siedlungsrandes gesamtkonzeptionell betrachtet werden.</p>	<p><b>Rangfolge</b></p> <p>--</p>
------------------------	---	-----------------------------------



**Lehbühl Süd / östl. der B 33**

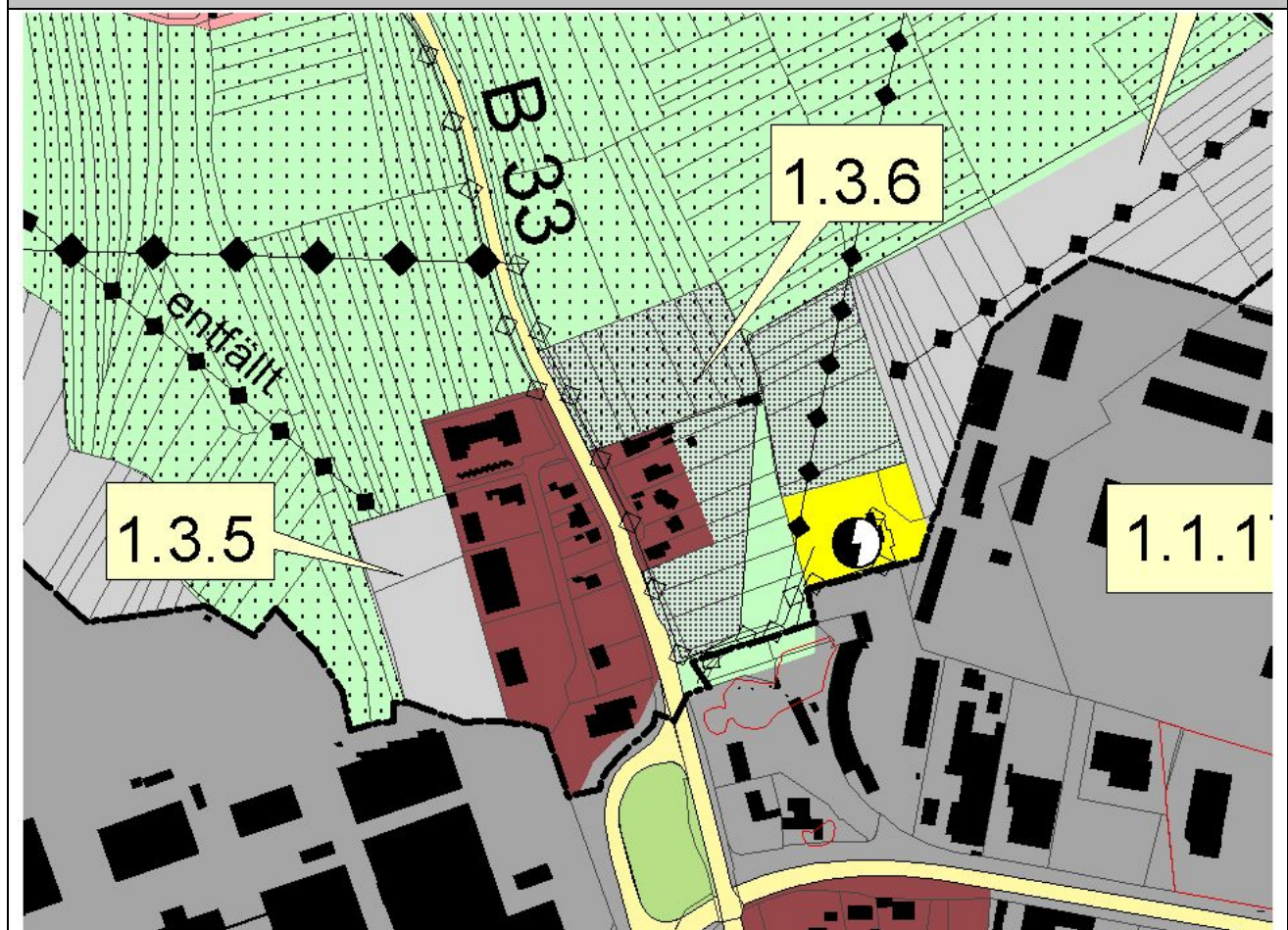
**Nr. 1.3.6**

**Stadt Offenburg / Bühl**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,22 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I), davon 50% wg. M ergibt 23 WE; bei Herausnahme der Fläche gemäß planerischem Vorschlag 0 WE
Bisher im FNP	geplante Mischbaufläche
geplant	Landwirtschaftsfläche Bestand, bestehende Bebauung als Bestandsdarstellung M
Planstand	bisher im FNP enthalten

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

**M 1: 5.000**



**Lehbühl / östl. der B 33**

**Nr. 1.3.6**

**Stadt Offenburg / Bühl**

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	bei Inanspruchnahme der Fläche, wie sie im bisher im FNP enthalten, neuer Straßenanschluss an B 33 erforderlich	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	durch B 33 (Lärm)	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	von der Innenstadt Offenburg durch die bestehenden Gewerbeflächen (Tesa/Beiersdorf) getrennt, nach Bühl besteht kein räumlicher Bezug	
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, Gewerbefläche, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	führt zu einer Zersiedelung des nördlichen Stadtrandes von Offenburg ohne dass dafür ein dringender Bedarf besteht oder dieser Standort für gemischte Nutzungen besonders geeignet ist; die Vernetzung der Innenstadt mit dem Freiraum der Kammbachsenke wird bei einer Bebauung der Fläche erschwert	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		



**Lehbühl / östl. der B 33**

**Nr. 1.3.6**

**Stadt Offenburg / Bühl**

<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet sind Geruchs- und Lärmbelästigungen möglich, da die Emissionen des Tesa-Werkes mit der Hauptwindrichtung (Südwest) in Richtung Plangebiet transportiert werden können.</li> <li>- Erstellung eine Lärmgutachtens, da die Lärmimmissionen voraussichtlich das größte Problem darstellen, wird empfohlen.</li> </ul> <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes insbesondere mit negativen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.</li> <li>- Als Kompensation werden daher hauptsächlich Maßnahmen des technischen Umweltschutzes erforderlich (evtl. Lärmschutz).</li> </ul>	

<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Die Flächenausweisung führt zu einer Zersiedelung des nördlichen Stadtrandes von Offenburg ohne dass dafür ein dringender Bedarf besteht oder dieser Standort für gemischte Nutzungen besonders geeignet ist.</p> <p>Daher wird aus planerischer Sicht empfohlen, auf die Mischbaufläche zu verzichten und sie aus dem FNP heraus zu nehmen.</p> <p>Außerdem soll der Freiraum der Kammbachsenke in seiner Naherholungsfunktion gestärkt werden. Mit dem Verzicht auf die Flächenausweisung wird die Möglichkeit einer Vernetzung des Innenstadtbereiches mit der Kammbachsenke verbessert.</p> <p>Die bestehende Bebauung wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und Baubestand als Mischbaufläche dargestellt.</p>	<p><b>Rangfolge</b></p> <p>--</p>
------------------------	--	-----------------------------------

**Erweiterung Holderstock**

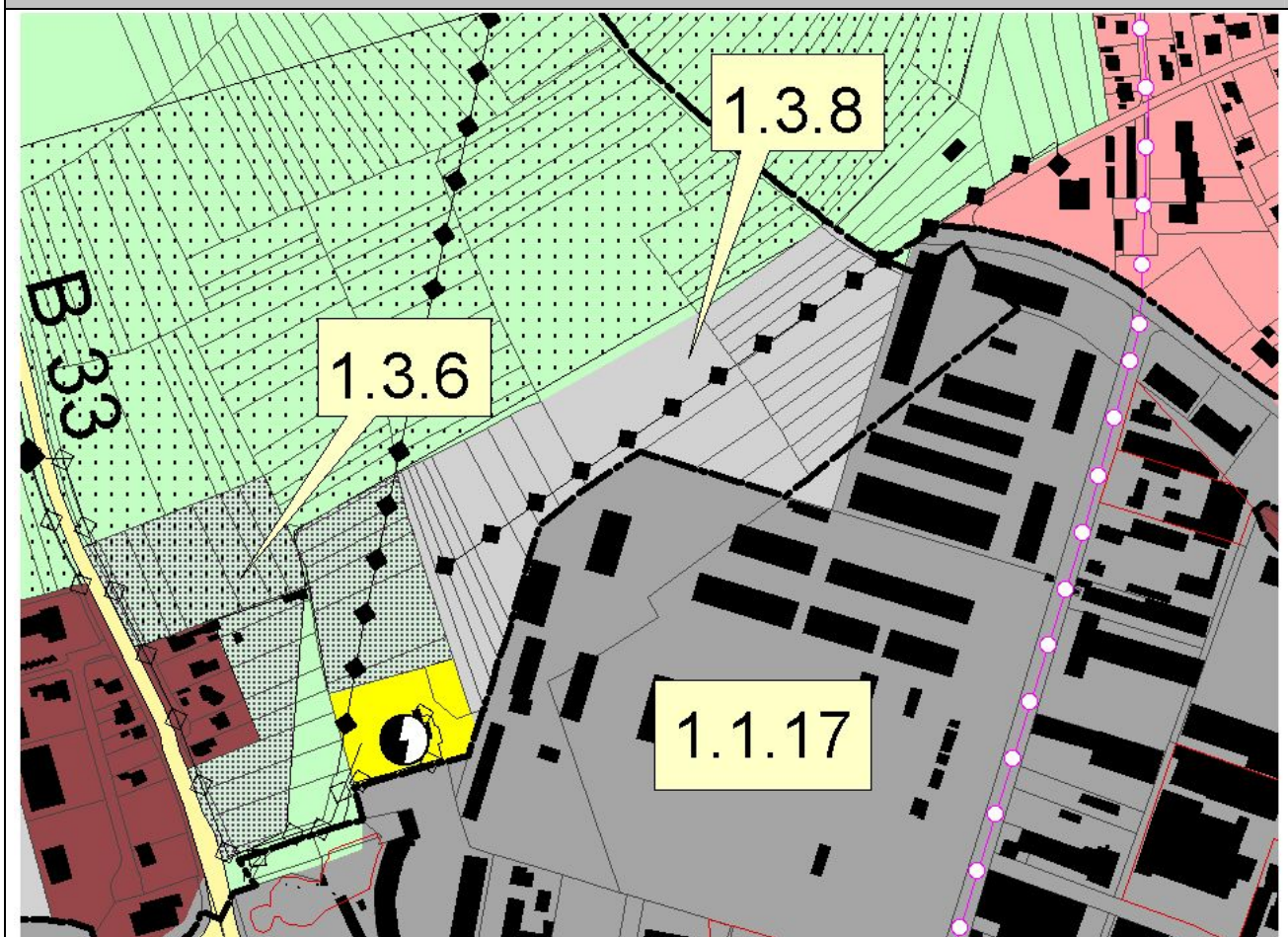
**Nr. 1.3.8**

**Stadt Offenburg / Bühl**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	3,79 ha (reduziert am westlichen Gebietsrand)
Dichtezone / Anzahl der WE	nicht relevant, da GE
Bisher im FNP	geplante Gewerbefläche in einer Flächengröße von 4,82 ha
geplant	geplante Gewerbefläche reduziert von 4,82 ha auf 3,79 ha, Darstellung des reduzierten Flächenbereichs als Landwirtschaft
Planstand	FNP-Reserve, Konzept zur Konversion Holderstock

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

**M 1: 5.000**



**Erweiterung Holderstock**

**Nr. 1.3.8**

**Stadt Offenburg / Bühl**

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	an das Straßennetz der Konversionsfläche Holderstock, derzeit unzureichende ÖPNV-Anbindung, bei Bau eines Fußweges zur B 33 ÖPNV-Anbindung ausreichend	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Fläche wird von 20 kV-Leitungen gequert, E-Werk grenzt im Süden an	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, da Gewerbe	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbefläche, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Gefahr der Zersiedelung des nördlichen Stadtrandes von Offenburg, Abgrenzung der Erweiterung auf das erforderliche Maß begrenzen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Klare Ausgestaltung des Ortsrandes: intensive Eingrünung des nördlichen Ortsrandes, evtl. niedere Gebäudehöhen nach Norden, um den Übergang zur freien Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Schwerpunkt der Maßnahmen sollten in der Stärkung der Freiraumstruktur und der Aufwertung der Flächen zwischen Bühl, Bohlsbach und Offenburg liegen.	

**Erweiterung Holderstock**

**Nr. 1.3.8**

**Stadt Offenburg / Bühl**

<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Im Zusammenhang mit der Konversion des ehemaligen Kasernenareals Holderstock ist eine Arrondierung der Gewerbeflächen an diesem Standort sinnvoll. Daher wird die Flächenausweisung wie bisher im FNP beibehalten.</p> <p>In der vorliegenden Konzeption, die Grundlage für einen städtebaulichen Rahmenvertrag ist, wird der westliche nicht für eine gewerbliche bauliche Nutzung vorgesehen, sondern soll zur Eingrünung des Gebiets herangezogen werden, denkbar wären evtl. auch Kleingärten. Dementsprechend wird die gewerbliche Bauflächenausweisung im FNP reduziert, es erfolgt die Ausweisung als Landwirtschaftsfläche.</p> <p>Bei der Ausformung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte jedoch darauf geachtet werden, den Eingriff in den Freiraum der Kammbachsenke möglichst gering zu halten.</p>	<p><b>Rangfolge</b> --</p>
------------------------	--	--------------------------------

**Östlich der B 33 / Süd**  
**Stadt Offenburg / Bühl**

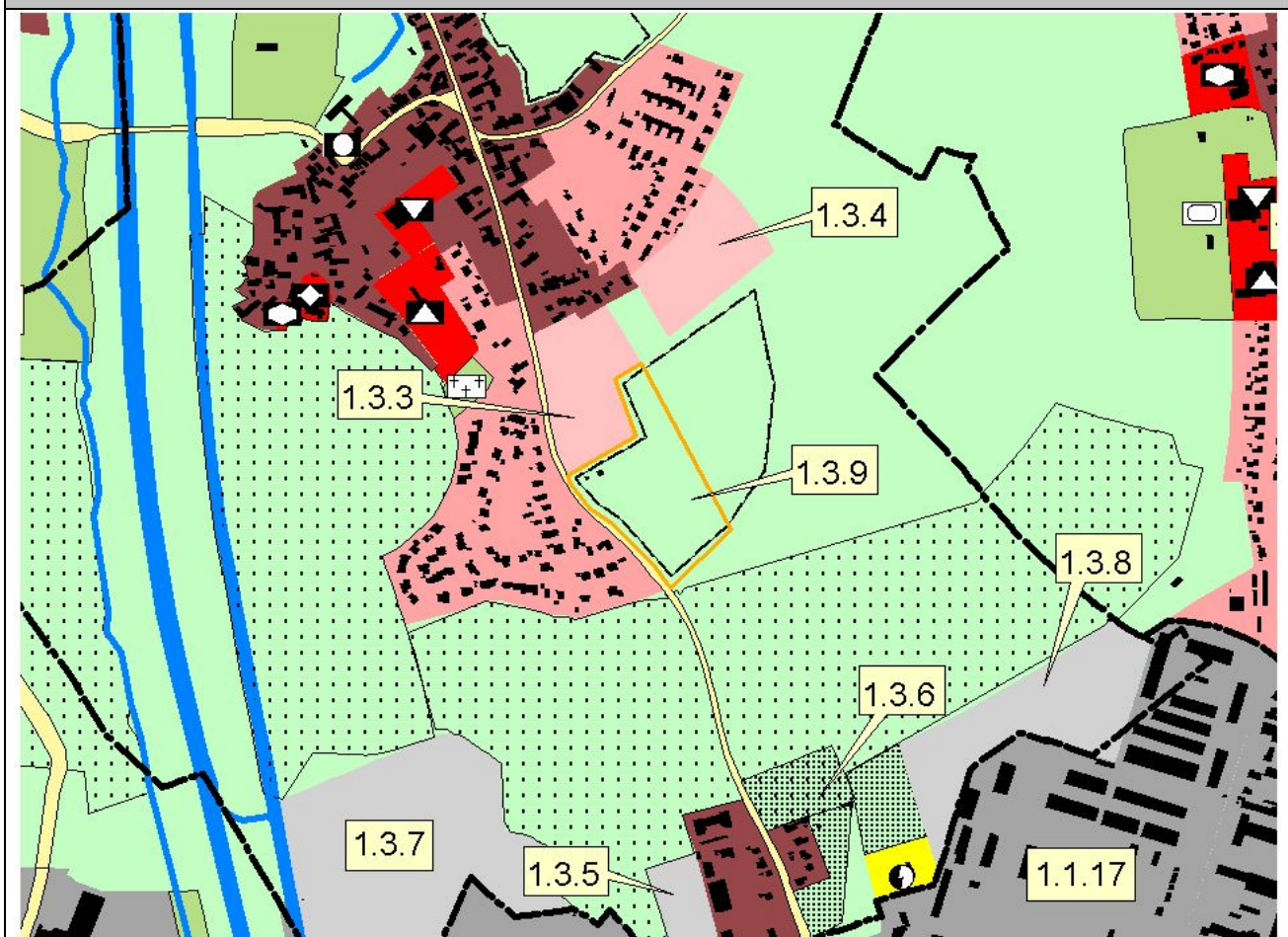
**Nr. 1.3.9**

**Potenzialfläche**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,18 ha geprüft, 2,78 ha als langfristiges Entwicklungspotenzial vorgemerkt
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht 64 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Landwirtschaft
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



**Östlich der B 33 / Süd**

**Nr. 1.3.9**

**Stadt Offenburg / Bühl**

**Potenzialfläche**

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Kehler Straße / B 33 auf Höhe der St. Peter und Paul – Straße, dadurch Möglichkeit die südl. Ortseinfahrt Bühl zu definieren und zu gestalten; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	in Zusammenhang mit der FNP-Reservefläche 1.3.3 zu sehen	
Belastungen	durch B 33 (Lärm)	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen 300 – 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Erweiterung der Ortslage östl. der B 33 bis auf den bestehenden Ortsrand westl. der B 33, dadurch Möglichkeit der Ausgestaltung eines geschlossenen Ortsrandes; mit der Fläche ist das Ende der Ausdehnung nach Süden erreicht, Erhalt der verbleibenden Zäsur Richtung Kernstadt	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

**Östlich der B 33 / Süd**

**Nr. 1.3.9**

**Stadt Offenburg / Bühl**

**Potenzialfläche**

<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Fläche im östlichen Bereich insbesondere zur Vermeidung größerer Eingriffe in die Freiraumstruktur. Dadurch verkleinert sich die Fläche von ca. 5 ha auf ca. 3 ha.</li> <li>- Erhalt eines Grünstreifens zwischen den nördlich angrenzenden Wohngebieten zur Erhaltung der hochwertigen Biotope, zum Aufbau einer Grünstruktur im Gebiet und zur Erfüllung der Erholungsvorsorge.</li> </ul> <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung des Grüngürtels zwischen Bühl, Bohlsbach und Offenburg</li> </ul>	

<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Der Bereich bietet sich als Abrundung der Ortslage östlich der B 33 an und bietet zudem die Möglichkeit, die südliche Ortseinfahrt von Bühl zu definieren.</p> <p>Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen erfolgt eine Reduzierung der ursprünglich abgeprüften Fläche im östlichen Bereich.</p> <p>Die Problematik der Lärmbeeinträchtigung durch die B 33 wäre im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.</p> <p>Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.</p>	<p><b>Rang- folge III</b></p>
------------------------	---	---------------------------------------