

Stadt Offenburg

**Ortsentwicklungskonzept
Bohlsbach**



VOEGELE + GERHARDT

Freie Stadtplaner und Architekten BDA, SRL, DWB

Stadt Offenburg

Ortsentwicklungskonzept Bohlsbach

Auftraggeber:

Stadt Offenburg

Fachbereich 5 - Planen, Hochbau, Umwelt

Wilhelmstraße 12

77652 Offenburg

Bearbeiter:

VOEGELE + GERHARDT

Freie Stadtplaner und Architekten BDA, SRL, DWB

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe 0721 - 83 10 30

stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Wolfgang Voegele

Dipl. Ing. (FH) Carolin Herzog

Februar 2010

INHALT		SEITE
1.0	ZIEL UND ANLASS	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Ziel	3
1.3	Anlass	4
1.4	Vorgehen	4
2.0	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	6
2.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	6
2.2	Lagebedingungen im Siedlungsraum	7
2.3	Landschaftsraum	7
2.4	Verhältnis Gemarkungsflächen/Siedlungsflächen	8
2.5	Übergeordnete Planungen und Untersuchungen	8
2.6	Historische Entwicklung	13
2.7	Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude	15
2.8	Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2007	15
2.9	Bevölkerungsprognose	15
2.10	Bauflächenreserven	18
2.11	Ermittlung Flächenbedarf 2008 - 2020	20
2.12	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	21
3.0	ENTWICKLUNGSKONZEPT	23
3.1	Entwicklungskonzept 1993	23
3.2	Entwicklungsziele 2008	24
3.3	Entwicklungsschwerpunkte	25
3.4	Maßnahmen	27
3.5	Zusammenfassung	34
3.6	Liste der Maßnahmen	35
4.0	PLANDARSTELLUNGEN	ab Seite 40
1	Untersuchungsgebiet	
2	Schwarzplan	
3	Ortsbildprägende Grünflächen/Bewuchs	
4	Luftbild	
5	Nutzungen	
6	Bebauungspläne	
7	Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude	
8	Bauflächenreserven	
9	Leerstehender Gebäudebestand	
10	Entwicklungsschwerpunkte	
11	Ortsmitte	
12	Wegebeziehungen	
13	Entwicklungskonzept	
5.0	QUELLEN	

1.0 ZIEL UND ANLASS

1.1 Vorbemerkungen

Die in die Stadtentwicklung Offenburg eingebundene, dennoch eigenständige Entwicklung der Ortslage „Bohlsbach“ als erkennbarer Dorfkern, ist planerisches Ziel, das von der Bürgerschaft unterstützt wird.

Erste Planungsansätze im Rahmen der Dorfentwicklung aus dem Jahr 1993 sind Grundlage des mit Beauftragung Juni 2008 aufzustellenden, fortschreibungsfähigen Ortsentwicklungskonzepts Bohlsbach. Das Entwicklungskonzept ist als informelle Planung (Städtebaulicher Rahmenplan) mit politischer Selbstbindung anzusehen, das die Chance eröffnet, die weitere Entwicklung der Ortslage unter Mitwirkung der Bürger zu steuern.

Bei der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts war die intensive und anregende Mitwirkung des Ortsvorstehers Schreiner, vor allem aber auch die Anregungen aus den Bürgerbeteiligungen, wichtige Hilfestellungen für die Bearbeiter.

Dank gilt den Mitarbeitern des Fachbereich 5 „Planen, Hochbau, Umwelt“, Frau Edith Putschbach und Anja Neukamm, die die Bearbeitung vertrauensvoll begleitet und unterstützt haben.

Wolfgang Voegele und Carolin Herzog
Stadtplanung Voegele + Gerhardt
Karlsruhe

1.2 Ziel

Das Ortsentwicklungskonzept Bohlsbach dient als Rahmenplanung (Informeller Plan) dazu, die städtebauliche Situation der Ortslage und des direkt angrenzenden Landschaftsraums zu erfassen und mögliche Entwicklungen aufzuzeigen. Das Entwicklungskonzept ist Grundlage für zukünftige Planungsentscheidungen und Investitionen. Es sollte in einem „Monitoring“ in regelmäßigem Abstand überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Mit der städtebaulichen Bestandsaufnahme und der Analyse der Ergebnisse werden die wesentlichen Merkmale, Potentiale und Defizite festgestellt und für die Planungsphase aufbereitet.

Wesentliche Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts sind:

- Realistische Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen und Bauflächen mit der Priorität für die Nutzung des innerörtlichen Potentials, insbesondere durch Umnutzung leer stehender Bausubstanz.
- Ermittlung des innerörtlichen Potentials als Flächenangebot für dorfgerechtes Wohnen und Arbeiten, Grundversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen.



Abb.: Ortsmitte

- Erhaltung einer funktionsfähigen und identitätsstiftenden Ortsmitte, die alle wesentlichen Angebote der Daseinsvorsorge bereitstellt.
- Erhaltung der Vielschichtigkeit traditioneller Dorflagen und der Unverwechselbarkeit des Ortsbildes. Weiterentwicklung der regionalen und lokalen Baukultur trotz des Strukturwandels und gesellschaftlichen Wandels.
- Erhaltung hochwertiger Grünflächen und Vegetationsstrukturen in der Ortslage.

1.3 Anlass

Das Ortsentwicklungskonzept ist ein wichtiges Instrument für die nachhaltige Entwicklung von Bohlsbach. Unter anderem ist das Ortsentwicklungskonzept auch eine Voraussetzung für eine Förderung durch öffentliche Programme, z. B. durch das Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR), oder anderer Förderprogramme.

Das ELR-Programm fördert insbesondere Vorhaben, die in ihrer Kombination

- zu einer umfassenden Verbesserung der Struktur des gesamten Ortes führen;
- Impulse für eine nachhaltig positive Entwicklung geben und
- einen Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs leisten.
- Die Stärkung des Ortskerns hat dabei besonderes Gewicht.

Unabhängig von einer finanziellen Förderung im Rahmen von Programmen, stellt das Ortsentwicklungskonzept ein wichtiges Instrument für die Gestaltung und Entwicklung der Ortslage von Bohlsbach dar.

1.4 Vorgehen

Im ersten Arbeitsschritt werden im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Bestandsanalyse folgende Grundlagen ermittelt:

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- Lagebedingungen im Siedlungsraum
- Landschaftsraum
- Verhältnis Gemarkungsflächen/Siedlungsflächen
- Übergeordnete Planungen und Untersuchungen
- Historische Entwicklung
- Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude
- Bisher geplante Maßnahmen

- Bevölkerungsentwicklung 1995-2007
- Bevölkerungsprognose
- Bauflächenreserven
- Ermittlung Flächenbedarf 2008 - 2020
- Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Eine Abschätzung des künftigen Bauflächenbedarfs erfolgte anhand der Bevölkerungsprognosen. Aus dem Vergleich des Potentials mit dem erwarteten Bedarf sind Schlüsse zur städtebaulichen Entwicklung, zur Einsparung von Bauland und zur Stärkung der Dorfmitte zu ziehen. Priorität hat dabei die Umnutzung von Leerständen und innerörtlichen Brachen.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind als Anregungen in die Ausarbeitung einzubeziehen.

Im zweiten Arbeitsschritt werden die im Rahmen der Untersuchung ermittelten Ziele und Maßnahmenvorschläge im Ortsentwicklungskonzept dargestellt. Bei den privaten und öffentlichen Erneuerungspotentialen handelt es sich nicht um einen abschließenden Katalog. Die Übersicht wird vielmehr als Handlungsangebot für Eigentümer, Verwaltung und Planer verstanden und soll bei Bedarf fortgeschrieben werden. Hierzu werden Planungen für Teilbereiche entwickelt und mit Verwaltung, den Beteiligten und insbesondere mit der Bürgerschaft abgestimmt.

Bürgerbeteiligung

Eine umfassende, intensive und langfristig angelegte Bürgerbeteiligung ist zur Aktivierung innerörtlicher Potentiale unverzichtbar. Zur Information und Mitwirkung der Bürger beim Ortsentwicklungskonzept fanden bisher zwei Veranstaltungen statt (siehe Kapitel 2.12):

Impulsveranstaltung am 03.06.2008

In einer Impulsveranstaltung wurde den Bürgern der Stadtteile Bühl, Waltersweier, Weier und Bohlsbach die anstehende Erarbeitung von Ortsentwicklungskonzepten bekannt gegeben. Sie wurden zur Teilnahme am Bürgerbeteiligungsverfahren aufgefordert.

Bürgerinformation und Workshop am 24.06.2008

Bei einer weiteren Veranstaltung in Bohlsbach wurden die Bürger über die Fördermöglichkeiten des ELR-Programms informiert. Anhand von Plänen und Fotos wurden die wichtigsten Strukturen und Randbedingungen in der Ortslage von Bohlsbach erläutert. Die Bürger wurden aufgefordert, die Stärken und Schwächen von Bohlsbach zu nennen. Die Mitwirkung der Bürger in Bohlsbach ergab wesentliche Impulse für die Ableitung der Entwicklungskonzeption.

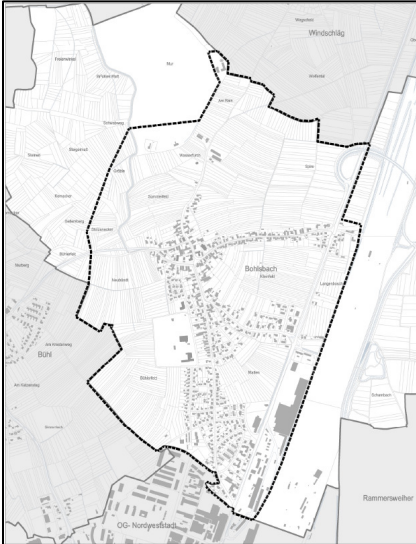
2.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Ergänzend zu den nachfolgenden Texten sind die verkleinerten Planabbildungen als Orientierung gedacht. Im Anhang sind die Pläne 1-13 im entsprechenden Maßstab angefügt.

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Siedlungsfläche des Stadtteils Bohlsbach und den umgebenden Landschaftsraum mit insgesamt ca. 210 ha.

Der Schwerpunkt liegt auf dem Ortskern Bohlsbachs und den für seine Entwicklung relevanten Flächen. Entfernte Gemarkungsflächen jenseits der Bahn wurden im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts nicht weiter untersucht.



Plan 1: Untersuchungsgebiet



Plan 2: Schwarzplan

Der „Schwarzplan“ zeigt die vorhandene Bebauung und vermittelt einen Eindruck der unterschiedlichen baulichen Dichte und den differenzierten Bauformen im Untersuchungsgebiet.

Bohlsbach hat sich entlang der Okenstraße, der Bachstraße und der Wackerstraße entwickelt. 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.

2.2 Lagebedingungen im Siedlungsraum

Bohlsbach ist Stadtteil von Offenburg und liegt nördlich der Kernstadt, direkt an der B 3 nach Appenweiler. Die Entfernung zur Autobahn A 5 Basel-Frankfurt beträgt 5 km. Der nächste Bahnhof befindet sich ca. 2 km entfernt in Offenburg und ist mit der Buslinie S2 (RVS SüdwestBus) erreichbar.



Abb.: Auszug aus der TK 25

2.3 Landschaftsraum

Bohlsbach liegt in der Ebene des Oberrheingrabens am Fuße des Schwarzwaldes und dessen Vorbergzone. Der Kammbach durchfließt den Ort und ist mit seinem Baumbestand Ortsbild bestimmend. Er ist ein identitätsstiftendes Element innerhalb und außerhalb der Ortslage.

Die Bohlsbacher Gemarkung erstreckt sich bis in die Bereiche der Vorberge und der zusammenhängenden Waldstrukturen, die ganz im Westen der Gemarkung beginnen. Nordöstlich reicht die Gemarkung in den Bereich des Niederungskomplexes der Kinzig.

Die Siedlungsflächen liegen in kaum bewegter Topografie. Der Landschaftsraum um Bohlsbach ist insgesamt von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Die Bundesstraße (B 3) und die parallel verlaufenden Bahngleise durchziehen die Gemarkung in Nord-West-Richtung. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Waldflächen jenseits der Bahn sind über eine Brücke nördlich von Bohlsbach erreichbar.

Bohlsbach ist einerseits im Kern ein Bauerndorf, andererseits aber auch ein Siedlungsbereich der Stadt Offenburg.

Zwischen dem Siedlungskern und der B 3 befinden sich die beiden „eingeschlossenen“ Grünräume „Kleinfeld“ und „In den Maten“.

Es gibt nur wenige durchgehende Fuß- und Radwege. Wege enden oft ohne Weiterführung. Die Verknüpfung mit der Landschaft ist nicht ausgeprägt.



Plan 3: Ortsbildprägende Grünflächen



Abb.: Sackgasse am Kleinfeld



Plan 4: Luftbild

2.4 Verhältnis Gemarkungsflächen/Siedlungsflächen

Das Verhältnis der Gemarkungs- und Siedlungsflächen kennzeichnet sowohl den Umfang der bisherigen Entwicklung als auch den Anteil von Natur- und Landschaftsflächen im Stadtteil Bohlsbach im Vergleich zur Offenburg Gesamtstadt.

Flächen	Stadt Offenburg	Bohlsbach
1. Gemarkungsfläche	ca. 7896,8 ha	ca. 613,0 ha
2. Siedlungsfläche	ca. 1277,4 ha	ca. 55,0 ha
Anteil Siedlungsfläche in %	16 %	9 %

Die Gemarkungsfläche von Bohlsbach beträgt etwa 613 ha, davon sind 55 ha Siedlungsflächen (bebaute Flächen einschließlich Grünflächen, Gärten und Verkehrsflächen) und ca. 14,6 ha Gewerbefläche. Die durchschnittliche Siedlungsdichte beträgt 48 EW/ha.

Quelle: Stadt Offenburg, Siedlungsentwicklung der Stadtteile, 2004

2.5 Übergeordnete Planungen und Untersuchungen

Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Am 23. Juli 2002 wurde der fortgeschriebene „Landesentwicklungsplan 2002“ rechtsverbindlich. Er weist Offenburg als Oberzentrum aus und formuliert Ziele zur Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur, die der nachgeordnete Regionalplan ausformt und als Vorgaben für die Flächennutzungsplanung präzisiert.

Die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gehört zur Region Südlicher Oberrhein. Im rechtsverbindlichen Regionalplan von 1995 ist Offenburg als Oberzentrum und der Ortsteil Bohlsbach als Siedlungsbereich an einer Entwicklungsachse ausgewiesen.

In den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen sind nach Maßgabe der Plansätze 2.2 des Landesentwicklungsplans vorrangig Flächen für

- die Zunahme der Bevölkerung aus Wanderungen,
- die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes,
- die Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen;

vorzusehen.

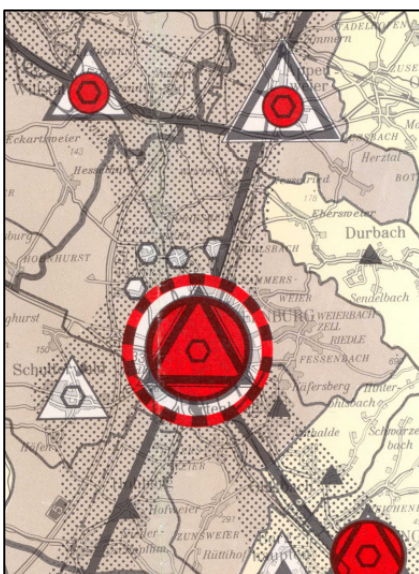


Abb.: Auszug Strukturkarte
(Regionalplan 1995)

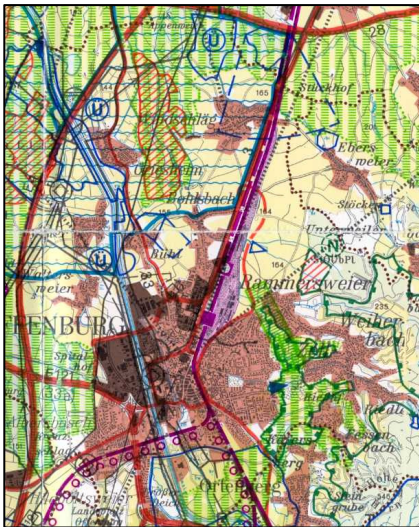


Abb.: Auszug aus Regionalplan 1995

Bohlsbach erfüllt für die Ausweisung als Siedlungsbereich in Nachbarschaft zur Offenburg Kernstadt folgende Kriterien:

- Kernstadtnaher Ortsteil/Ort;
- Ausreichende Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur;
- Ansätze für mehrgeschossige Bauweise und Mietwohnungsbau vorhanden;
- Anbindung an SPNV bzw. ÖPNV gegeben (Schienenpersonennahverkehr bzw. öffentlicher Personennahverkehr);
- Nähe zu bedeutsamen Arbeitsplatzschwerpunkten.

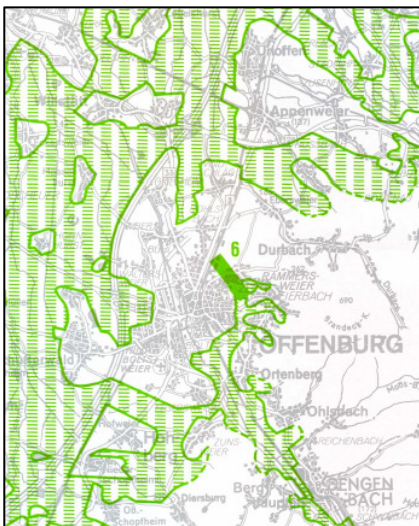


Abb.: Auszug aus Grünzug und Grünzäsuren (Regionalplan 1995)

Nördlich von Bohlsbach sind ein Regionaler Grünzug und ein Vorrangbereich für wertvolle Biotope festgelegt, die weitere Entwicklung einschränken.

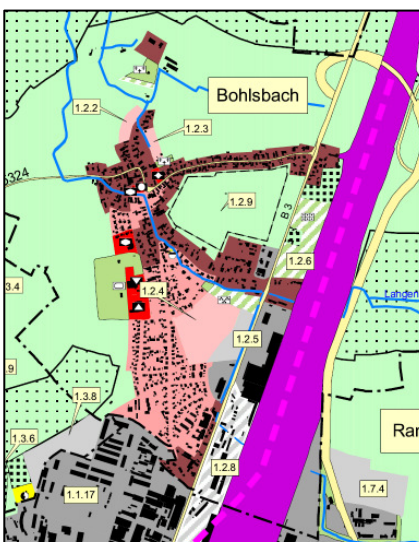


Abb.: Auszug aus dem FNP

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde 1979 rechtswirksam. Er wurde im weiteren Verlauf durch Änderungen weiterentwickelt und die aktuelle Fortschreibung wurde im November 2009 genehmigt.

Der Kernstadt Offenburg kommt in ihrer oberzentralen Funktion der Schwerpunkt für die künftige Siedlungsentwicklung zu. Allerdings sind die Erweiterungsmöglichkeiten durch die regionalplanerischen und naturschutzfachlichen Vorgaben sowie Vorgaben aus der bestehenden Nutzung eingeschränkt.

Als Entwicklungspotential bleiben für die Kernstadt nur noch wenige Reserveflächen, deren Umsetzung sich nicht präzise festlegen lässt. Es lag daher nahe in den eher ländlich geprägten

Stadtteilen im Norden Ergänzungsfunktionen für fehlende Wohn-Entwicklungsmöglichkeiten der Kernstadt Offenburg bereitzustellen.

Mit der Ausweisung von Bühl, Bohlsbach, Waltersweier und Weier als Siedlungsbereich sieht der Regionalplan diese Ergänzungsfunktionen nördlich der Kernstadt Offenburg vor.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:

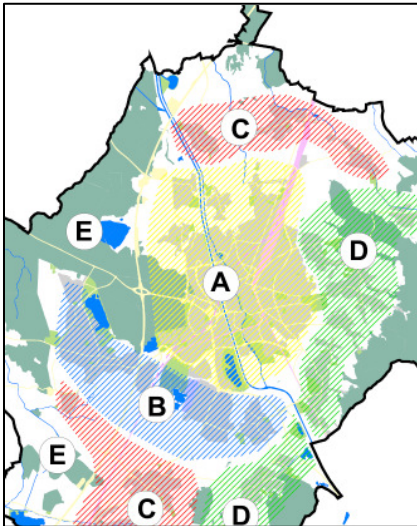


Abb.: Auszug aus Themenkarte 3
FNP

„Zum Bereich A zählen, entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben, neben der Kernstadt Offenburg die Ortschaften OG-Bühl, OG-Bohlsbach, OG-Waltersweier und OG-Weier.

Schwerpunkte der Entwicklung sind zentrale Infrastruktur- und Versorgungsangebote, Arbeitsplätze, Wohnstandorte unterschiedlicher Dichte und Standortqualitäten.

Besondere Bedeutung haben folgende Ziele für die Entwicklung:

- Nachverdichtung und Neunutzung von Brachflächen,
- Sicherung des freien Zugangs zur Landschaft,
- Entwicklung und Sicherung der Naherholungsfunktionen, insbesondere im Übergangsbereich des nördlichen Stadtrandes (Flächen zwischen OG-Bühl, OG-Bohlsbach und der Kernstadt),
- Sicherung der verbliebenen „Grünfinger“-Strukturen zur östlich der Kernstadt gelegenen Vorbergzone,
- Gestaltung und Aufwertung der Kinzig und des Mühlbachs als bedeutendes Naturelement in der Stadt und als Verbindung der westlichen Baugebiete mit der Stadt.“

Landschaftsentwicklung

Das Konzept der Landschaftsentwicklung für den Teilbereich Kernstadt und die kernstadtbezogene Standorte (Bereich A) sieht vor:

„Schwerpunkte der Entwicklung sind die Sicherung und Stärkung des „Grünen Rings“ um Offenburg und der Kinzig als zentrale Freiraumachse sowie die Abgrenzung der Ortschaften nördlich von Offenburg und die Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlungsflächen und Landschaft.

Besondere Bedeutung haben folgende Ziele für die Entwicklung:

- Erhalt und Ausformung der Grünkorridore zwischen Offenburg und den nördlich angrenzenden Gemeinden, um Naherholungsraum zu erhalten und die Zugänglichkeit der Landschaft und ihre raumstrukturelle Gliederung zu gewährleisten
- Erhalt, Sicherung und Aufwertung der Grünverbindungen entlang der Gewässer aus der Vorbergzone, die in den



Abb.: Auszug aus Themenkarte 4
FNP „Entwicklungskonzept“

Stadtbereich hineinragen, zum Erhalt der Grünverbindungen und zur Gewährleistung der Durchlüftung des Gebiets

- Gestaltung und Aufwertung der Kinzig und des Mühlbachs als bedeutende Naturelemente und zentrale Freiraumachse (u.a. für die Grundwasserneubildung)
- Stärkung der ökologisch und für den Artenschutz sehr bedeutsamen Kammbachsenke u.a. durch weitere Nutzungsex-tensivierung in diesem Bereich
- Erhalt und Sicherung der landwirtschaftlichen Flur, insbesondere im Bereich der sehr hochwertigen Böden im Norden von Offenburg.“

(Quelle: Flächennutzungsplan)



Plan 5: Nutzungen

Der Plan 5 zeigt die im Flächennutzungsplan festgelegte Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet. Zusätzlich sind öffentliche Einrichtungen (Gemeinbedarf) und Bushaltestellen markiert. Die eingezeichneten Radien zeigen die fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen und Spielplätzen.

Die vorwiegende Nutzung in Bohlsbach ist die Wohnnutzung. Öffentliche Einrichtungen sind hauptsächlich in der Ortsmitte und in der Festhallenstraße vorhanden. Entlang der B 3 befinden sich einige Gewerbebetriebe.

Bebauungsplanung

In Bohlsbach gibt es folgende rechtskräftige Bebauungspläne:



Name	Erste Rechtskraft	Letzte Rechtskraft
Bühlerfeld	07.03.1951	
Süd I und III (Rest) (WA)	16.07.1965	21.05.1990
Süd III (WA, GE)	01.06.1971	09.07.1994
Bachstraße (MI, GE)	15.10.1979	27.11.1986
In den Matten - Teil I (WA, WR, MI, GE)	16.07.1965	28.07.1995
Bohlsbach Mitte (WA, MD)	11.06.1982	10.10.1997
Festhallenstraße - Nord (WA, Grün, GB)	16.05.1997	16.05.1997

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan „Am Friedhof“ im Aufstellungsverfahren. Die Planung betrifft die Erweiterung von Betriebsflächen und die Verlegung eines Weges. Die Größe des Plangebiets beträgt 1,75 ha.

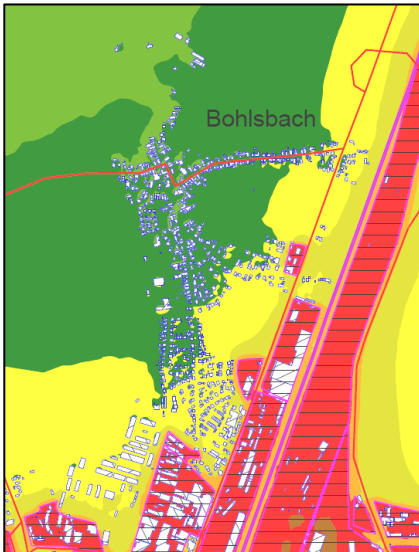


Abb.: Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Analyse Gewerbelärm Tag

Lärmtechnische Untersuchung

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden Lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Für den Bestand 2006/2007 und den Prognosehorizont 2020 wurden Karten erstellt. Dabei wurden zum Umgebungslärm das Hauptstraßennetz, das Schienennetz sowie alle maßgebenden Industrieansiedlungen als Lärmquellen berücksichtigt.

In den westlichen Bereichen von Bohlsbach wurde eine Überschreitung der Lärmgrenzen von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts festgestellt.

In unmittelbarer Nähe der Bahntrasse sind gegenwärtig in vereinzelten Bereichen Überschreitungen der Grenzwerte nachts festzustellen; laut Prognose gehen die Überschreitungen zukünftig zurück.

Gegenwärtig sind Überschreitungen der Grenzwerte für Gebäude, die unmittelbar an der B 3 liegen, tags und nachts festzustellen; Überschreitungen werden auch für die Zukunft prognostiziert.

Durch die Gewerbeansiedlungen ergeben sich keine über die Gewerbegebietsgrenzen hinausgehenden Lärmbeeinträchtigungen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die konkreten Belastungen zu ermitteln und in die Abwägung einzuarbeiten.

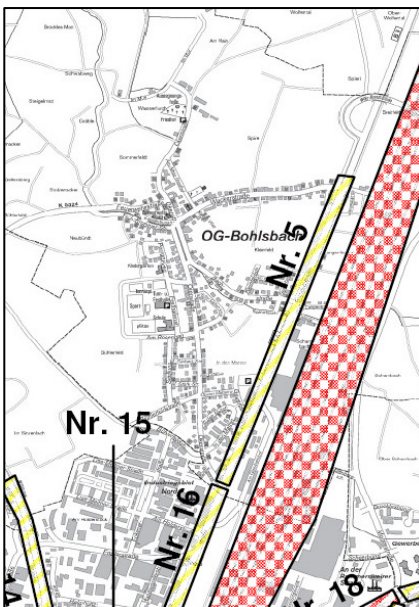


Abb.: Auszug aus Lärmaktionsplan

Lärmaktionsplanung

Auf der Grundlage der lärmtechnischen Untersuchung 2007 wurde die Aufstellung eines Lärmaktionsplans für die Stadt Offenburg und die Stadtteile beschlossen. Die Lärmaktionsplanung und die Lärmtechnische Untersuchung basieren auf unterschiedlichen Berechnungsverfahren und Annahmen; ihre Ergebnisse können sich deshalb unterscheiden.

Für den Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden Karten erstellt, die der Lärmaktionsplanung zugrunde gelegt werden. In den Lärmkarten wurden die Bereiche herausgefiltert, in denen die Grenzwerte von 70 dB(A) (tags) oder 60 dB(A) (nachts) durch Schienen- oder Straßenverkehrslärm überschritten sind.

In Bohlsbach wurde entlang der B 3 eine Überschreitung der Grenzwerte durch Straßenverkehrslärm festgestellt (Bereich Nr. 5). Die intern ermittelte Anzahl der vom Lärm betroffenen Personen wird mit 70 (tags) bzw. 100 (nachts) angegeben. Der Aktionsbereich wurde der Priorität II zugeordnet. Außerdem wurde eine Überschreitung der Grenzwerte durch Schienenverkehrslärm festgestellt. Die Anzahl der betroffenen Personen wird noch ermittelt. Der Aktionsbereich Nr. 30 (Bereich Schienenflächen von nördlicher Gemarkungsgrenze bis Güterstraße) wurde der Priorität I zugeordnet.

Entsprechend der Zuordnung der Aktionsbereiche zu den Prioritäten werden von der Stadt Offenburg Maßnahmenkataloge zur Lärminderung zusammengestellt.

2.6 Historische Entwicklung

Auszug aus „Stadt Offenburg, Siedlungsentwicklung der Stadtteile“, 2004 Bohlsbach

„Der Ort erhielt seine funktionale Struktur und seinen baulichen Charakter durch die Aufreihung von Hofstellen entlang der Ortsverbindungsstraßen Offenburg - Windschlag und Ebersweier - Bühl. Die Straßenanlage bildet eine Kreuzform.

Historisch herrscht die so genannte Riedbauweise vor, eine einseitige Grenzbebauung auf meist schmalen und langen Grundstücken. Die historische Bauform ist das eingeschossige Fachwerkhaus mit Wohnhaus und Ökonomiegebäude unter einem Dach als Winkelanlage. Zwischen den Weltkriegen wich man erstmals von der Bebauung entlang einer Hauptachse (Okenstraße) ab und entwickelte im Gewann Bühlerfeld eine Siedlung mit elf Einfamilienhäusern (Siedlungsstraße) in Distanz zur Straße.

Nach dem zweiten Weltkrieg musste dem großen Bedarf an Wohnungen, auch in Bohlsbach, durch die Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung getragen werden: Bereits 1951 wurde das Wohnbaugebiet „Bühlerfeld“ durch einen „Straßen- und Baufluchtenplan“ ausgewiesen um Wohnraum für Arbeiter zu schaffen. Es waren eingeschossige Einfamilienhäuser mit steilen Dächern (50°) vorgesehen, die Grundstücksgrößen wurden mit 700 - 1000m² bemessen, da zu dieser Zeit noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerb üblich war. Das Gebiet zwischen der Okenstraße und der Siedlung war im damaligen Wirtschaftsplan bereits als Wohnbaugebiet bezeichnet, darüber hinaus wurde das teilweise bebaute Gebiet an der heutigen Bühlerfeldstraße mit überplant.

Um eine geordnete Entwicklung der Gemeinde zu garantieren und weiteren Wohnraumbedarf zu befriedigen, beschloss man Anfang der 60er Jahre mit dem Baugebiet „Süd“ das gesamte Gebiet zwischen der Bundesstraße 3, der Gemeinde Bohlsbach und der Gemarkungsgrenze der Stadt Offenburg zu Bauland zu entwickeln. Entlang der Bachstraße wurde eine Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, während zwischen der Okenstraße und der Bundesstraße zum Teil mit Reihenhäusern eine verdichtete Bauform gewählt wurde.

Im Übergang zur Stadt Offenburg wurden an der Eisenbahnlinie Flächen für Industrie und Gewerbe vorgesehen. Obwohl der gesamte Bereich im damaligen Flächennutzungsplan schon als Wohnbaufläche eingetragen war, wurden auf Wunsch des Regie-

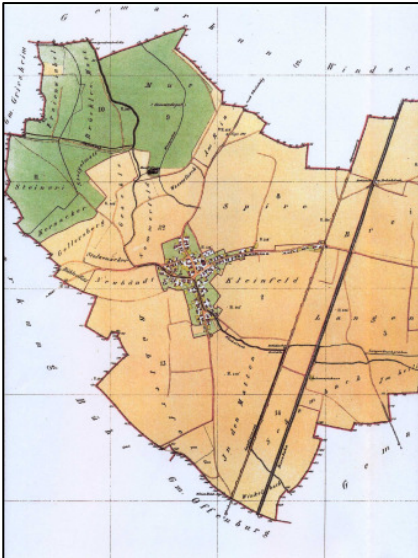


Abb.: Historische Karte, Entstehung unbekannt



Abb.: Bebauung Bühlerfeld

rungspräsidiums 1965 schließlich nur die Gebiete Süd I und III ausgewiesen. Die neuen Bauflächen in der Größe von 13 ha bedeuteten damals eine flächenmäßige Vergrößerung des bebauten Gebietes der Gemeinde Bohlsbach um etwa 50%.

Bereits 1971 wurde der Bebauungsplan „Süd I“ an der Bachstraße durch den Bebauungsplan „Bachstraße“ ersetzt. Der neue Plan sieht nördlich der Bachstraße die parallel verlaufende Straße „Am Hopfenweg“ mit Bebauung vor. Außerdem wurden an der B 3 weitere Gewerbeflächen ausgewiesen. Der Bereich des Bebauungsplanes „Süd III“ war Anlass zur Diskussion, da bei der Bodenordnung Probleme eintraten und gestalterische Zweifel entstanden sind. Außerdem wollte man dem sozialen Wohnungsbau mit Mietwohnungen Rechnung tragen, so dass man bereits 1970 einen geänderten Teil als Satzung beschloss, die aber keine Rechtskraft erlangte.

Die Eingliederung der Gemeinde Bohlsbach nach Offenburg erfolgte zum 1. Januar 1975.

Im Jahr 1979 hat die Stadt Offenburg den Bebauungsplan „In den Matten I“ als Satzung beschlossen, der die verbindliche Bauleitplanung im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes „Süd III“ neu regelte. Den neuen Plan mit der Änderung aus dem Jahr 1982 kennzeichnet im Wesentlichen eine höhere Verdichtung an der Grenze zur Stadt Offenburg, wo bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser zugelassen und Reihenhäuser eingeplant wurden.

Im Jahr 1979 wurde für das restliche Gebiet zwischen der Bühlerfeldstraße ein Bebauungsplan rechtskräftig, der heute in seinen Grundzügen unberührt, in der vierten geänderten Fassung gültig ist. Beim Inkrafttreten waren in diesem Bereich im Übergang zum Stadtgebiet Offenburg bereits das zwölfgeschossige Punkthochhaus und die achtstöckigen Mehrfamilienhäuser genehmigt und errichtet worden. Zusätzlich wurde die Restfläche mit Reihenhausbau überplant. Außerdem entstanden am westlichen Ortsrand der Kindergarten, die Schule und die Festhalle.

Entlang der Bundesstraße und der Eisenbahntrasse entwickelte sich sukzessive das Gewerbegebiet Ost, das mit den Gewerbegebieten auf Offenburger Gemarkung eine Einheit bildet.

Seit Mitte der 80er Jahre vollzog sich die städtebauliche Entwicklung in Bohlsbach hauptsächlich durch Nachverdichtung: In der Ortsmitte entstand so unter anderem der dreigeschossige Bau direkt bei der Kirche. Im Jahr 1997 wurde der Bebauungsplan „Festhallenstraße-Nord“ rechtskräftig, der für den Bereich nördlich der Festhalle beim Kindergarten als westlichen Ortsrand eingeschossige Einfamilienhäuser vorsieht.“



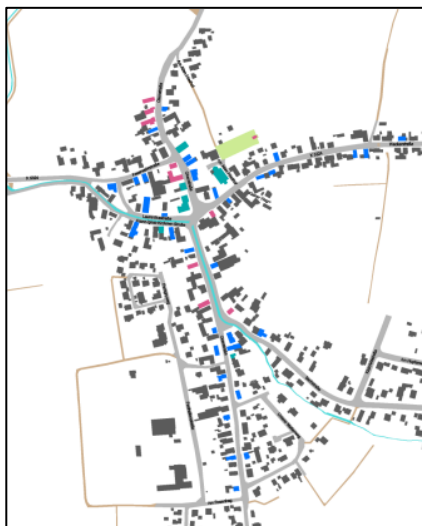
Abb.: Bebauung Süd III



Abb.: Schule



Abb.: Ortsmitte



Plan 7: Denkmale

2.7 Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude

Denkmalgeschützte und als erhaltenswert eingestufte Bausubstanz befindet sich überwiegend in der Ortsmitte von Bohlsbach und entlang der Bach- und der Okenstraße. Als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DschG wurden neun historische dörfliche Gebäude erfasst.

Gebäude der Infrastruktur wie das Rathaus, die Kirche und das „Pfarrhaus“ sind als denkmalwerte Bausubstanz und zahlreiche weitere dörfliche Gebäude als erhaltenswerte historische Bausubstanz eingestuft.

2.8 Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2007

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Offenburg ist im Zeitraum 1995-2007 leicht angestiegen und im Stadtteil Bohlsbach leicht zurückgegangen:

Jahr	Einwohner Stadt Offenburg	Einwohner Bohlsbach	Verhältnis Bohlsbach/OG
1995	55.388	2.491	4,50 %
2001	57.473	2.636	4,59 %
2007	58.089	2.366	4,07 %

Einwohner Gesamtstadt 100%

Jahr	Einwohner Stadt Offenburg	Entwicklung der Einwohnerzahlen
1995	55.388	100 %
2001	57.473	104 %
2007	58.089	105 %

Jahr	Einwohner Bohlsbach	Entwicklung der Einwohnerzahlen
1995	2.491	100 %
2001	2.636	106 %
2007	2.366	95 %

2.9 Bevölkerungsprognose

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Bevölkerungsprognose sind Grundlagen für die Abschätzung des künftigen Entwicklungs- bzw. Bauflächenbedarfs unter Wertung des innerörtlich ermittelten Potentials.

Für den Flächennutzungsplan wurde auf Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie der Demografischen Untersuchung für die Verwaltungsgemeinschaft aus dem Jahr 2005 (erarbeitet durch Tilman Häusser, freien Statistiker und Planer, Tübingen) zurückgegriffen.

Die Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes wurden aufgrund schwer zu prognostizierender Wanderungen immer wieder korrigiert und angepasst.

Die „neuen“ Prognosewerte des Statistischen Landesamtes auf Basis 2005 liegen etwa im Bereich des Mittelwertes der Demografischen Untersuchung durch Häusser.

Jahr	Stadt Offenburg
Bevölkerungsprognose der demografischen Untersuchung (nach Häusser)	
2020 Szenario 1	61.249 Einwohner
2020 Szenario 2	57.241 Einwohner
2020 Mittel	59.263 Einwohner
Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes auf Basis 2004 (alte Prognose)	
2020	62.122 Einwohner
Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes auf Basis 2005 (neue Prognose)	
2020	59.133 Einwohner
Orientierungswerte FNP Entwurf April 2009	
2020 (nach StaLa)	59.150 Einwohner

Für die Stadtteile von Offenburg, also auch für Bohlsbach, liegen keine Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes vor. Mit den Prognosewerten der Stadt Offenburg als Grundlage, wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung Einwohnerprognosewerte für die einzelnen Stadtteile abgeleitet (siehe S. 17).

Szenarien

Eine Grundlage der demografischen Untersuchung von Tilman Häusser war die Annahme der Baulandbereitstellung und Bautätigkeit in einer bestimmten Größenordnung, aus der dann die Bevölkerungsentwicklung bis 2020 abgeleitet wurde (Szenario 1).

Durch die Annahme einer verringerten Bautätigkeit, die z.B. aus einer verringerten Nachfrage bei niedrigeren Wanderungsgewinnen resultiert, wurde Szenario 2 mit einer geringeren Bevölkerungsentwicklung abgeleitet.

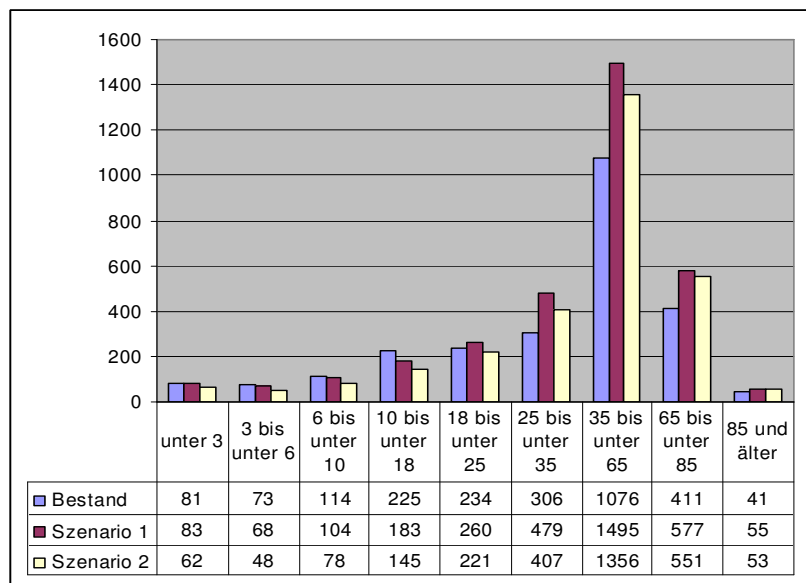
Bevölkerungsprognose für die Stadt Offenburg auf Grundlage der demografischen Untersuchung (Häusser) von 2005:

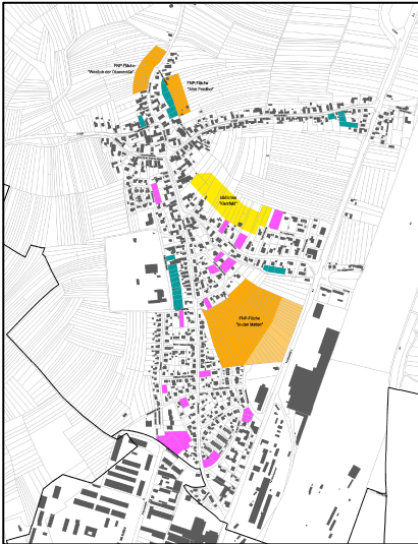
Jahr	Stadt Offenburg	+/-
Bestand (2004)	57.956 Einwohner	
2020 Szenario 1	61.249 Einwohner	5,7 %
2020 Szenario 2	57.241 Einwohner	-1,2 %
2020 Mittel	59.263 Einwohner	2,3 %

Abgeleitete Prognose der Entwicklung für Bohlsbach:

Jahr	Bohlsbach	+/-
Bestand (2004)	2.561 Einwohner	
2020 Szenario 1	3.304 Einwohner	29,0 %
2020 Szenario 2	2.921 Einwohner	14,1 %
2020 Mittel	3.113 Einwohner	21,6 %

Übersicht der Veränderungen der Altersstruktur in Bohlsbach (nach Häusser):





Plan 8: Bauflächenreserven

2.10 Bauflächenreserven

Die Bauflächenreserven setzen sich zusammen aus:

- Bauflächenreserven in Gebieten mit Bebauungsplan;
- Flächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB);
- Festgestellte Bauflächen im Flächennutzungsplan, ohne B-Plan;
- langfristige Potentiale (Flächen, die noch nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind);
- Leerstände.

Bauflächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Im Jahr 1997 wurde der Bebauungsplan „Festhallenstraße-Nord“ rechtskräftig, der für den Bereich nördlich der Festhalle beim Kindergarten, als westlichen Ortsrand eingeschossige Einfamilienhäuser vorsieht. Das Baugebiet „Festhallenstraße-Nord“ umfasst ca. 2,0 ha. Seitdem ist kein neues Baugebiet mehr geplant worden.



Abb.: Freier Bauplatz,
Unterer Mattenweg

Baugebiet	Freie Bauplätze
Bühlerfeld	1
Süd I + III	4
Süd III	3 (GWB)
Bachstraße	3
In den Matten-Teil I	11
Festhallenstraße-Nord	3
Summe	25
(MI/GE)	1 (Brache)

GWB = Geschosßwohnungsbau

Im Bereich der erschlossenen Wohnbaugebiete sind noch 25 freie Bauplätze verfügbar.

Bauflächenreserven im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Die Untersuchung hat neben den Bebauungsplangebieten weitere Flächen ergeben, die zwar nicht im Zuge einer Bauleitplanung entstanden sind, in ihrem Gepräge aber einem Plangebiet entsprechen und voll erschlossene, entsprechend den heutigen Ansprüchen dimensionierte Baugrundstücke beinhalten.

In diesen Bereichen stehen noch ca. 25 freie Bauplätze zur Verfügung.

Bauflächen im Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** (FNP) sind drei weitere Wohnbauflächen dargestellt.

Die Gebiete „Westlich der Okenstraße“ und „Alter Friedhof“ umfassen jeweils 19 Wohneinheiten (WE), der Teilbereich Wohnen des Gebiets „In den Matten II“ ca. 150 WE.

Die im Flächennutzungsplan angegebene Zahl der Wohneinheiten für die Gebiete „Westlich der Okenstraße“, „Alter Friedhof“ und „In den Matten II“ wurde der Untersuchung „Baulandbereitstellung“ der Stadt Offenburg (2001) entnommen.

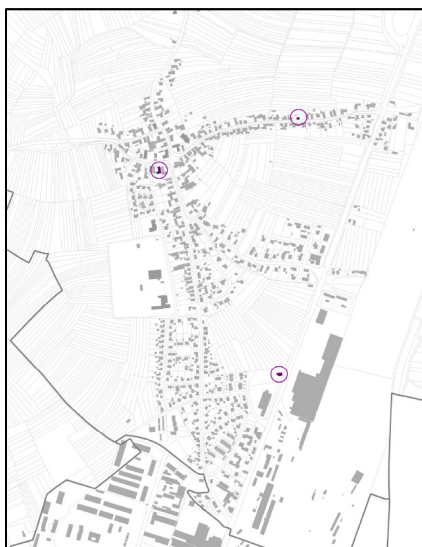
Entlang der B 3 ist ein Teilbereich Gewerbe vorgesehen. Es soll als Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung „In den Matten II“ dienen.

FNP - Flächen	Fläche	WE
Westlich der Okenstraße	0,76 ha	19
Alter Friedhof	0,64 ha	19
In den Matten II - Teilbereich Wohnen	5,86 ha	150
In den Matten II - Teilbereich Gewerbe	2,47 ha	--

Langfristige Bauflächenpotentiale

Die als langfristige Potentiale bezeichneten Flächen sind bisher nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen.

1994 gab es Planungsüberlegungen im südlichen Bereich „Kleinfeld“. Es wurde über eine Erschließungsstraße parallel zur Bachstraße nachgedacht, die Pläne hierzu aber nicht weiterverfolgt. Ein Grund hierfür war die Geruchsbelastung durch einen dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb.



Plan 9:
Leerstehender Gebäudebestand

Leerstehender Gebäudebestand

Bei den Begehungen wurden drei leer stehende Hauptgebäude dokumentiert und im Plan 9 kartiert. Hinzu kommen untergenutzte oder leerstehende Nebengebäude.

Bei den ungenutzten Gebäuden handelt es sich um zwei Wohngebäude und ein Gewerbe/Bürogebäude mit großem zugehörigem Parkplatz.



2.11 Ermittlung Flächenbedarf 2008 - 2020

Grundlage für die Bedarfsermittlung an Wohn- und Gewerbeflächen in Bohlsbach ist die Analyse der Flächeninanspruchnahme und Bautätigkeit der Jahre 2001 - 2007 für das Wohnen und das örtliche Gewerbe im Stadtteil (Anträge vor 2001 sind bei der Baurechtsbehörde elektronisch noch nicht erfasst).

Umnutzungen

In den Jahren 2001 - 2007 wurden keine ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Anwesen umgenutzt.



Abb.: Gebäude in der Wackerstraße

Zahl entstandener Wohnungen 2001 - 2007

im Innenbereich (§ 34) und in Bebauungsplangebieten

Zeitraum	EFH	DH	RH	GWB
2001- 2007	9	1	2	0

Einfamilienhaus (EFH), Doppelhaushälfte (DH), Reihenhauseinheit (RH), Geschößwohnungsbau (GWB)

Baugenehmigungen 2001 - 2007

Die im Zeitraum 2001 - 2007 erteilten 12 Baugenehmigungen beziehen sich auf den Wohnungsbau. Parallel dazu wurden zwei Bauanträge für neue gewerbliche Nutzungen gestellt. Die Bilanz unterstreicht die primäre Funktion des Stadtteils Bohlsbach als Wohnstandort.



Abb.: Hof, Okenstraße 323

Abschätzung des Flächenbedarfs

In den rechtskräftigen Bebauungsplangebieten und in den weiteren Bereichen der Ortslage gibt es ca 50 erschlossene Baugrundstücke, die jedoch zum Teil für den Grundstücksmarkt nicht unmittelbar zur Verfügung stehen, weil die Eigentümer z.B. Flächen für künftige Generationen vorhalten oder sich zurzeit aus anderen Gründen nicht für eine Bebauung oder einen Verkauf entscheiden wollen.

Bohlsbach ist als typisch ländlich geprägte Gemeinde mit Problemen des Strukturwandels in Landwirtschaft, Handel und Handwerk konfrontiert. Hieraus entstehen Chancen für Um- oder Neunutzungen bestehender innerörtlicher Areale.

Im unbeplanten Innenbereich bieten sich Chancen für eine Nachverdichtung. Die Aktivierung dieser Optionen wird zur vordringlichen Aufgabe einer verstärkten Innenentwicklung.

Für Bohlsbach ist festzustellen, dass die Einwohnerzahlen zwischen 2002 und 2007 relativ konstant geblieben sind.

Aus der Bautätigkeit der Jahre 1998 - 2007 kann eine zwar nicht drängende, aber durchaus vorhandene Nachfrage insbesondere nach Wohnungen abgeleitet werden. Das zuletzt erschlossene Gebiet des Bebauungsplans „Festhallenstraße-Nord“ (1997) ist fast vollständig bebaut. Die weiteren vorhandenen Baugebiete haben noch geringes Flächenpotential.

Bedarf an Wohnraum

Die Bevölkerungsentwicklung von Bohlsbach darf wegen der Nähe zur Kernstadt Offenburg nicht isoliert betrachtet werden. Die Kernstadt verfügt kaum noch über Siedlungserweiterungsflächen und kann sich wegen regionaler Grünzüge nur noch geringfügig ausdehnen.

Bohlsbach ist im Konzept der Stadtentwicklung (Flächennutzungsplan Kapitel 5.3) als kernstadtbezogener Standort definiert. Die Flächen in Bohlsbach sind eine Ergänzung des Wohnstandortes OG-Kernstadt.

Im Flächennutzungsplan wird für die Gesamtstadt 2020 ein Bedarf von ca. 773 WE prognostiziert.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts kann aus den vorliegenden Zahlen für Bohlsbach jedoch nur eine qualitative Einschätzung des Bedarfs erfolgen, da die Zahlen für die Gesamtstadt nicht einfach auf die einzelnen Ortschaften aufgeteilt werden können.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose und der regionalplanerischen Festlegung als Siedlungsbereich ist für Bohlsbach ein zusätzlicher Flächenbedarf abzusehen.

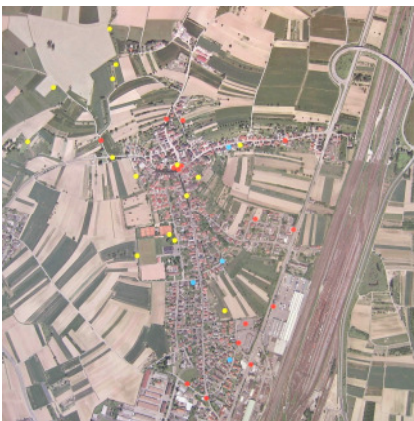


Abb.: Luftbild mit Markierungen

2.12 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Bei der Impulsveranstaltung am 03.06.2008 markierten die Bürger positiv eingeschätzte und negativ eingeschätzte Plätze/Orte in ihrem jeweiligen Ortsteil auf einem Luftbild. Dies ermöglichte eine erste Einschätzung der Situation in Bohlsbach.

- Mehrmals als negativ markiert wurden die Bereiche an der B 3, an der Bühlerfeldstraße und die Ortsmitte.
- Positiv gekennzeichnet wurden besonders Bereiche außerhalb der Ortslage.

Eine weitere Veranstaltung mit dem Titel „Bürgerinformation und Workshop“ fand am 24.06.2008 in Bohlsbach statt. Die Bürger wurden aufgefordert, die Stärken und Schwächen von Bohlsbach zu nennen.



Abb.: Workshop am 24.06.2008

Als Stärken wurden genannt:

- Kammbach als Naturraum
- Umgebender Landschaftsraums (Natur)
- erhaltenswerter historischer Friedhof
- Grundversorgung und Gastronomie (überörtlich genutzt)
- Einkauf auf dem Bauernhof
- Stadtnähe
- Sportanlagen

Als Schwächen wurden genannt:

- Verkehrsbelastung
- Wackerstraße (Verkehrsbelastung + Enge + Gefährdung)
- Lärm von B 3 und Bahn
- Verkehrsflächen „Mittelplatz“
- „Rathaushof“
- fehlende Räume für Vereine
- keine Verbindung zum Wald jenseits der Bahn
- keine Verbindung Bachstraße - Wackerstraße
- fehlende Wege am Ortsrand und in die Natur
- Müll an Wegen
- fehlender Jugendtreff
- Spielplätze

Das Problem der Lärm- und Verkehrsbelastung an den Ortsstraßen wurde bei der Bürgerbeteiligung mehrfach genannt. Neben der Lärmbelastung durch die Bundesstraße 3 und die Ortsdurchfahrtsstraßen gibt es Betriebslärm der nahen Bahntrasse. Besondere Bedeutung hat die vom Rangierbahnhof und den nahen Schrottverwertern ausgehende Lärmbelastung. Sie wird von den Bürgern als besonders störend empfunden.

Die von den Bohlsbacher Bürgern genannten Stärken und Schwächen werden im Ortsentwicklungskonzept bearbeitet.



Abb.: Örtliches Entwicklungskonzept für Bohlsbach 1993

3.0 ENTWICKLUNGSKONZEPT

1993 wurde ein „Örtliches Entwicklungskonzept für Bohlsbach“ erarbeitet. Unter Berücksichtigung planerischer Gesichtspunkte und nach Rücksprache mit der Verwaltung wurde das „Örtliche Entwicklungskonzept“ von 1993 als Grundlage herangezogen und entsprechend dem erkannten Bedarf aktualisiert. Die Ziele und Maßnahmenvorschläge des Konzepts von 1993 bilden, zusammen mit den Anregungen aus der Bürgerbeteiligung 2008, die Grundlage für das „neue“ Ortsentwicklungskonzept.

3.1 Entwicklungskonzept 1993

Auszug aus dem „Örtlichen Entwicklungskonzept für Bohlsbach“ von 1993:

„Vorrangiges Ziel muss es sein, den Ort für die Bewohner, aber auch die Besucher von Bohlsbach attraktiver zu gestalten.

Ebenso wichtig im Sinne einer ganzheitlichen Dorfentwicklung ist die Bereitstellung von Bauland für ansiedlungswillige Familien und Gewerbetreibende. [...] Um eine qualitative Verbesserung des Wohnumfelds zu erreichen, dürfen sich Maßnahmen zur Aufwertung von Straßen- und Platzflächen nicht nur auf den öffentlichen Bereich beschränken.“

Für die Teilbereiche um Rathaus und Kirche, die Gestaltung der Okenstraße und die Umgebung der Gemeindehalle (Festhalle) wurden Gestaltungskonzepte erarbeitet.

Umgesetzte Maßnahmen seit 1993

Einige 1993 vorgeschlagene Maßnahmen sind inzwischen durchgeführt worden und haben Bohlsbach bereichert.

- Der „Containerbau“ der Sparkasse ist inzwischen verschwunden und an gleicher Stelle ein Gebäude mit Ortsverwaltung und Wohnen entstanden.
- Für die vorgeschlagene Wohnbaufläche am Kindergarten wurde der Bebauungsplan „Festhallenstraße Nord“ aufgestellt; die Flächen sind bereits bebaut.
- Die Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Okenstraße wurde inzwischen umgesetzt.

Die Realisierung eines Grünstreifens entlang des Kammbachs ist zwar bisher noch nicht erfolgt, wurde aber mit der Festlegung in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

Einige vorgeschlagene Maßnahmen wurden aus finanziellen, eigentumsrechtlichen oder anderen Gründen nicht umgesetzt. Im neuen Ortsentwicklungskonzept werden die aktualisierten Ziele und Maßnahmen genannt und erläutert.

3.2 Entwicklungsziele 2008

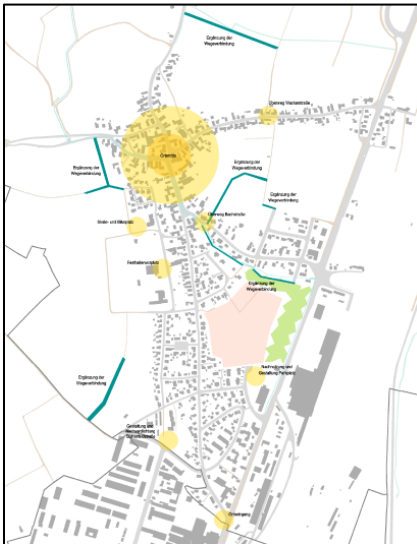


Abb.: Kammbach in der Ortslage



Abb.: Kammbach

- Ein wichtiges Ziel des Entwicklungskonzeptes ist die Stärkung der Verbundenheit der Bürger mit ihrem Ort. Die **Identität von Bohlsbach als dörflicher Siedlungskern** ist herauszuarbeiten und die besonderen Eigenschaften sind zu erhalten und weiterzuentwickeln (Gaststätten...).
- Bohlsbach muss als **Wohnort für Familien Attraktivität** gewinnen. Das Wohnumfeld und die Infrastruktur sind zu verbessern.
- Die **Neuausweisung von Wohnbauflächen** in verdichteter Form wird **langfristig** notwendig werden, um einen Nachfrage-Überhang an Wohnungsbedarf der Stadt Offenburg zu decken.
- Durch Schaffung von neuem Wohnraum in der **Ortslage** und dem Schließen von Baulücken und Umnutzungen muss die gewachsene Struktur **nachverdichtet** werden.
- Die umgebende **Kulturlandschaft** muss für die Bewohner **zugänglich** gemacht werden. Die Landwirtschaft muss bei Ihrer Aufgabe der **Landschaftspflege** unterstützt werden.
- Der **Kammbach** muss in der gesamten **Ortslage zugänglich sein**. Die Bürger werden von neu geschaffenen, durchgehenden Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger abseits der Straßen profitieren und **Zugänge in den Landschaftsraum** erhalten.
- Heimatgefühl und Verbundenheit mit dem Ort werden durch ein reges **Vereinsleben** unterstützt. Für Treffen, Aktivitäten und Feste müssen Räumlichkeiten und Plätze angeboten werden.
- Die **Aufwertung der Ortsmitte** durch Reduzierung und Neugestaltung der zentralen Verkehrsfläche kann als Impuls für private Maßnahmen der Erneuerung wirken.
- Die **Verringerung der Verkehrsbelastung und der Lärmeinwirkung** auf die Wohnlagen ist anzustreben.



Plan 10: Entwicklungsschwerpunkte

3.3 Entwicklungsschwerpunkte

Im Rahmen der Analysen ist zunächst die gesamte Ortslage im Hinblick auf städtebauliche Defizite untersucht worden.

Aus den Analysen wird ein Entwicklungsschwerpunkt im zentralen Ortsbereich, dem historischen Ortskern um Kirche und Rathaus, abgeleitet. Dort sind der hauptsächliche Erneuerungsbedarf und auch diejenigen Grundstücke enthalten, auf denen Einzelmaßnahmen empfohlen werden können (Kernbereich).

Mit dieser Abgrenzung sollen jedoch keine sinnvollen Maßnahmen außerhalb des Kernbereichs ausgeschlossen werden.

Ortsmitte

Charakteristisch für Bohlsbach ist der durch die Ortsmitte fließende Kamm Bach mit seinem Baumbestand. Dieses ortsbildprägende Element ist zu erhalten und zu stärken.

Die Ortsmitte ist außerdem von den historischen Gebäuden „Neues Rathaus“, „Pfarrhaus“, Kirche, „Milchhäusle“, „Altes Rathaus“, sowie von dem in jüngster Zeit entstandenen Gebäude der Ortsverwaltung geprägt. Feuerwehr und Thomashauss (kirchlich) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zusammen mit der Kirche ist das „Neue Rathaus“ aufgrund seiner Lage im Kurvenbereich der Kreisstraße kennzeichnendes Gebäude der Ortsmitte. Die Ortsmitte mit ihren historischen Gebäuden ist zu erhalten und zu stärken.

Die wenigen Läden der örtlichen Versorgung befinden sich in der Ortsmitte. Die Gastronomie ist entlang der wichtigsten Ortsstraßen angeordnet. Die Versorgungseinrichtungen sind zu erhalten und die Versorgungsfunktionen sollen ausgebaut werden.

Vor dem „Neuen Rathaus“ befinden sich der Brunnen der „Krabbenaze“, des örtlichen Faschingsvereins, und das Oken-Denkmal.

Der „Mittelplatz“ ist eine vom Verkehr geprägte Fläche, die keine Aufenthaltsqualität bietet. Er stellt keinen Ersatz für einen nutzbaren, für Feste und Aktivitäten geeigneten Dorfplatz dar. Die Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte ist ein wichtiges Ziel des Ortsentwicklungskonzepts.

Überweg Wackerstraße und Überweg Bachstraße

An den im Plan markierten Stellen stoßen Rad- und Fußwege auf viel befahrene Straßen. Es fehlen Überwege und Querungshilfen, die zu einem sicheren Schulweg und zu einer Verminderung der Geschwindigkeit in den betroffenen Straßen beitragen.

Skate- und Bikeplatz am Kindergarten

Das Gelände zwischen Kindergarten und Sportanlagen bietet sich für eine Nutzung als Freizeitfläche für Jugendliche an.

Festhallenvorplatz

Ein weiterer Schwerpunkt der Bearbeitung liegt auf dem Schul- und Sportareal. Dort finden sich unattraktive, nicht gestaltete Außenflächen und Parkplätze, insbesondere vor der Festhalle.

Nachnutzung und Gestaltung Parkplatz

Das ehemals als Parkplatz genutzte Grundstück in der Gewerbestraße hat einen hohen Versiegelungsgrad. Es bietet weder aufgrund von Bebauung, noch durch Bepflanzung eine Abschirmung der dahinter liegenden Wohnbebauung gegen die Bundesstraße.

Gestaltung und Nachverdichtung Bühlerfeldstraße

Der Ortsrand von Bohlsbach ist an der Bühlerfeldstraße nicht definiert. Die mehrgeschossige Wohnbebauung ist nur durch eine ungestaltete Freifläche vom angrenzenden „Industriegebiet Nord“ getrennt.

Ortseingang

Durch das Zusammenwachsen der Stadtteile Nordweststadt und Bohlsbach ergibt sich eine unklare Eingangssituation. Der ungestaltete Straßenraum und der dort gelegene, wenig attraktive private Parkplatz tragen zu einem wenig ansprechenden „Ortseingang“ bei.

Grünbereiche

Zur Sicherung und Stärkung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfelds ist bei Baumaßnahmen stets auch auf die weitgehende Erhaltung der ortstypischen Frei- und Grünbereiche zu achten. Nachverdichtung und die Ausweisung neuer Bauflächen muss behutsam und dem tatsächlichen Bedarf angemessen erfolgen.

Wegebeziehungen

Eine Wohnumfeldverbesserung kann durch die bessere Vernetzung mit der Natur erreicht werden. Die Ergänzung und Verknüpfung der vorhandenen Wege macht die vorhandenen siedlungsnahen Grünflächen zukünftig erlebbar.

Das Ortsentwicklungskonzept sieht die Vernetzung der Ortslage mit der umgebenden Landschaft vor. Alternativ zu den viel befahrenen Hauptstraßen sollten die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer gestärkt werden.

Diese sollten auch die öffentlichen Einrichtungen miteinander verbinden. Momentan findet man kaum durchgehende Wegeverbindungen, sondern hauptsächlich Sackgassen.

Die Bürger vermissen einen Rundweg um den Ort und Verbindungswege zwischen Oken- und Bachstraße, sowie Bach- und Wackerstraße. Die wohnnahen Grünbereiche „Matten“ und „Kleinfeld“ sind bisher nur schlecht erschlossen und dadurch kaum als Naherholungsflächen nutzbar. Ausbau und Ergänzung der vorhandenen Fuß- und Radwege sind ein wichtiger Baustein des Ortsentwicklungskonzepts.

Die Landschaft wird durch geeignete Wegeverbindungen zur idealen Naherholungsfläche für verschiedene Altersgruppen. Die Ausrichtung der Erschließung soll zukünftig weg von der reinen Autoverkehrserschließung und hin zu einer Erschließung mit Augenmerk auf Fahrradfahrer und Fußgänger gehen.

Einige Bohlsbacher Schüler besuchen die Hauptschule in Windschlag. Ihr Schulweg und insbesondere die Querungen der Okenstraße und der Wackerstraße, müssen sicher gestaltet werden.

3.4 Maßnahmen

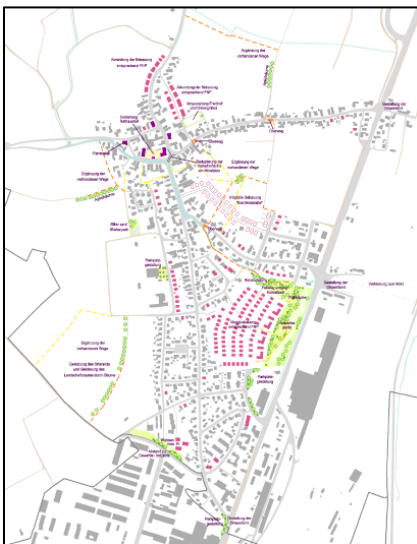
Im Entwicklungskonzept werden die im Rahmen der Untersuchung ermittelten privaten und öffentlichen Erneuerungspotentiale dargestellt. Dabei handelt es sich nicht um einen abschließenden Katalog. Die Übersicht wird vielmehr als Handlungsangebot für Eigentümer, Verwaltung und Planer verstanden und soll bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Der Plan 13 zeigt die Einzelmaßnahmen, die in ihrem Zusammenwirken zur positiven Entwicklung von Bohlsbach beitragen können. Besonders wichtig sind die Maßnahmen in der Ortsmitte (Kernbereich).

Neben dem Erhalt und der Betonung der ortsbildprägenden Einzelelemente wie Brunnen oder Bildstöcke sind die historischen, ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten.

Die zu ergänzenden Wegeverbindungen und der Schwerpunkt Ortsmitte sind zusätzlich in separaten Plänen dokumentiert.

Die eingezeichneten baulichen Ergänzungen sind, dem Maßstab angemessen, beispielhaft für unterschiedliche Bauformen zu verstehen.



Plan 13: Ortsentwicklungskonzept



Plan 11: Ortsmitte



Abb.: Ortsmitte



Abb.: „Rathaushof“

Stärkung der Ortsmitte

Ziel der Planung ist die Stärkung der Ortsmitte. Die **historischen Gebäude** „Altes Rathaus“, „Neues Rathaus“, „Milchhäusle“, „Pfarrhaus“ und „Thomasscheune“ werden in das Konzept einbezogen. Sie werden erhalten und teilweise durch Umnutzung belebt. Es werden möglichst viele Nutzer angesprochen: Jugend, Senioren, Vereine und Kirche.

Die Planung sieht eine gestalterische Aufwertung des Umfelds des „Neuen Rathauses“ vor. Die Verkehrsfläche des „**Mittelplatzes**“ wird reduziert und die gewonnenen Flächen zu einem öffentlichen, vielfältig nutzbaren Bereich für die Bürgerinnen und Bürger umgestaltet. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche kann Fläche „zurückerobert“ werden. Die Bushaltestelle wird in die Planung integriert. Die Trennwirkung der Kreisstraße wird durch Fußgängerüberwege verringert.

Rathaushof

Zusätzlich zum „Mittelplatz“ kann hinter dem Rathaus ein Dorfplatz für Feste entstehen. Die Bauhofgaragen, das „Neue Rathaus“ und das „Milchhäusle“ gruppieren sich um einen Hof. Hinter dem „Neuen Rathaus“ entsteht so ein flexibel nutzbarer Platz der für Feste (z.B. Bachfest) und Aktivitäten der Vereine vorgesehen ist.

Das Konzept sieht eine möglichst einheitliche Oberflächengestaltung dieses Platzes für verschiedene Aktivitäten vor. Eine vorgesehene neue Überdachung und Sitzgelegenheiten laden zukünftig zum Verweilen ein. Außerdem könnten Feste der Vereine unter der Überdachung stattfinden. Die Parkplatzzone soll klar abgegrenzt und durch Bepflanzung eingefasst werden.

Der „Rathaushof“ kann neuer Kommunikations- und Treffpunkt für die Bohlsbacher Bürger werden und so maßgeblich zur Identifizierung mit der Ortschaft beitragen. Die historischen Gebäude bilden den Rahmen für den neuen Dorfplatz.

Umnutzung/Abbruch und Neubau

In der Ortslage gibt es Anwesen, deren Nebengebäude durch Umnutzung zu Wohnzwecken aktiviert werden können. Je nach örtlicher Situation sind auch Abbruch und anschließender Neubau am selben Ort zu prüfen. Dadurch kann bei entsprechender Beratung neuer Wohnraum ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme entstehen.

Das „Neue Rathaus“ wird nur noch teilweise für Gemeindezwecke benutzt. Die Ortsverwaltung ist in das neue Gebäude gegenüber gezogen. Die freiwerdenden Räume sollen nach Auffassung der Bürger für ein Heimatmuseum genutzt werden. Die künftige Nutzung muss aber noch eingehender untersucht werden.



Abb.: Bauhofgaragen



Abb.: Kindergarten St. Laurentius



Abb.: Milchhäusle

Eine **Verlagerung des Bauhofs** in die teilweise freiwerdenden Räume der Feuerwehr wird momentan geprüft. Eine Verlegung würde den Abbruch der störenden Bauhofgaragen im „Rathaushof“ ermöglichen.

Voraussichtlich kann zukünftig auf den Standort des Bauhofs an dieser Stelle verzichtet werden. Die Öffnung zum „Rathaushof“ bietet sich dann an, es kann ein gut nutzbarer gemeinsamer Platz entstehen.

Mittelfristig wird die Zahl der Kinder in Bohlsbach nicht ausreichen, um zwei **Kindergärten** zu erhalten. Die Schließung des kirchlichen Kindergartens St. Laurentius ist absehbar und eine Nachnutzung als kirchliches Gemeindehaus vorgesehen.

Sanierung/Modernisierung

Das „**Milchhäusle**“ ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es wird gegenwärtig vom ortsansässigen Faschnachtsverein „Krabbenaze“ als Lager- und Vereinsraum genutzt.

Das „**Alte Rathaus**“ wurde inzwischen von einem Investor gekauft. Es wird ein Konzept mit Geschäften im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschossen entwickelt.

Die leer stehenden Gebäude (siehe Plan 9) bedürfen einer umfassenden Modernisierung, um sie wieder einer Wohn- bzw. Gewerbenutzung zuzuführen.

Innerörtliches Bauflächenpotential

Neben den über Bohlsbach verteilten, einzelnen Baulücken gibt es auch größere Bauflächenreserven die zukünftig zu entwickeln sind.

Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten

In der Bühlerfeldstraße befinden sich mehrer Gebäude mit Geschosßwohnungsbau, die sich aufgrund ihrer Geschossigkeit nicht in die Ortsstruktur einfügen. Der Bebauungsplan „Süd III“ sieht eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden in direkter Nachbarschaft zu diesen vorhandenen bis zu zwölfgeschossigen Gebäuden vor.

Der Regionalplan fordert Wohnen in verdichteter Form. Durch eine behutsame Bebauung im Bereich der Bühlerfeldstraße können die Vorgaben des Regionalplans realisiert werden. Eine in Geschossigkeit und Dichte zwischen dem Geschosßwohnen und den Einfamilienhäusern vermittelnde Bebauung kann das Areal bereichern. Es ist auf einen Abstand und eine Eingrünung zum südlich angrenzenden „Holderstock“ zu achten.

Flächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

In der Festhallenstraße kann durch Neuordnung und die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Reihe von Wohngebäuden entstehen. Die Gebäude an der Okenstraße verfügen über große Grundstückstiefen (65-75m) die eine zusätzliche Bebauung zulassen. Die Erschließung kann von der Festhallenstraße aus erfolgen.

Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen

Die beiden nördlichen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete „Westlich der Okenstraße“ und „Alter Friedhof“ dienen der Abrundung der vorhandenen Bebauung und sind mit ihrer eher geringen Anzahl an Bauplätzen mittelfristig zu realisieren. Es wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgeschlagen.

Das Gebiet „In den Matten II “ kann als langfristige Baulandreserve betrachtet werden. Die Ausweisung des Gebiets schafft eine große Anzahl von Wohneinheiten und scheint momentan, besonders im Hinblick auf eine angestrebte Innenentwicklung, nicht angemessen. Neben einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, wird hier auch ein Bereich mit Geschosswohnungsbau (drei bis maximal vier Geschosse) vorgeschlagen.

Im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesene Flächen

Die Ausweisung von Flächen im südlichen „Kleinfeld“ ist im derzeitigen Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplans (FNP) nicht festgestellt worden. Eine Bebauung kann erst in Betracht kommen, wenn nach Auffüllung der Potentiale ein Bedarf nachweisbar ist. Der Flächennutzungsplan muss dann entsprechend geändert werden.

Die Flächen des Gebiets „In den Matten II “ übersteigen den aktuellen und den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen, weshalb eine Neuausweisung im Bereich „Kleinfeld“ als Alternative in Nähe der Ortsmitte geprüft werden sollte. Die Erschließung „Kleinfeld“ setzt jedoch die Rücknahme der bereits lange Zeit ausgewiesenen Flächen „In den Matten II “ voraus.

Die Umweltprüfung im Zuge der FNP-Änderung ergab für die beiden Flächen „In den Matten II “ und „Kleinfeld“ eine nahezu gleichwertige Beurteilung. Bei der Fläche „Kleinfeld“ ist die Nähe zur Ortsmitte Bohlsbach positiv zu bewerten.

Um eine Abschätzung der Reserven geben zu können, wurden die im Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Bebauungen abgeschätzt und in einer Tabelle dargestellt. Die Aufteilung in die unterschiedlichen Gebäudetypen ist beispielhaft, teilweise sind auch andere Gebäudetypen möglich (beispielsweise Doppelhaus statt Einzelhaus).

Die Anzahl der WE pro Einzelhaus (EH) wurde mit 1,5 angenommen. Die WE pro Doppelhaus (DH) und pro Reihenhaushaus (RH) wurde mit 1,0 angenommen. In der letzten Spalte wurden die Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern angegeben.

Anzahl der ermittelten Wohneinheiten pro Gebäudetyp:

Flächen	EFH	DH	RH	GWB
Gebiete mit Bebauungsplan	21	6	9	20
Unbeplanter Innenbereich	25,5	4	0	0
FNH - Westlich der Okenstraße	3	10	0	0
FNH - Alter Friedhof	0	4	6	0
FNH - In den Matten II	114	0	0	80
Südliches Kleinfeld (nicht im FNH)	42	4	0	0
Summe WE pro Gebäudetyp	205,5	28	15	100
Summe WE gesamt	348,5			

Einfamilienhaus (EFH), Doppelhaushälfte (DH), Reiheneinheit (RH), Geschosswohnungsbau (GWB)

Die Anzahl der im Flächennutzungsplan angegebenen Wohneinheiten weicht von den im Ortsentwicklungskonzept ermittelten Wohneinheiten ab. Die Differenz ergibt sich aus den unterschiedlichen Ermittlungsmethoden. Die im Ortsentwicklungskonzept angegebenen Zahlen berücksichtigen nicht nur die Flächengröße, sondern auch die Umgebung und die Erschließungssituation. Erst weitergehende Planungsschritte werden sichere Werte ergeben.

Aktivierung innerörtlicher Potentiale

Nachdem Neubauflächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen - wie vielfach üblich - mit keiner in einem bestimmten Zeitraum zu erfüllenden Bauverpflichtung belegt worden sind, bleibt eine Aktivierung dieser Flächen reine Privatsache.

Die Aktivierung innerörtlicher Potentiale im unbebauten Innenbereich ist eine vielschichtige und schwierige Aufgabe. Einerseits muss entsprechende Nachfrage bestehen, wobei die Nachfrage durch restriktivere Vorgaben bei der Bauland-Neuausweisung zumindest langfristig unterstützt werden könnte. Andererseits müssen seitens der Eigentümer die Bereitschaft zur Veränderung und Entwicklung, aber auch die entsprechenden Mittel zur Verfügung stehen.

Zukünftig sollten regelmäßige **Sprechstunden und Bauberatungen** der Eigentümer, aktive Ansprache von Eigentümern mit Schlüssel-Grundstücken, Bauberatung in Form von Testentwürfen und Unterstützung bei Fragen der Bodenordnung angeboten



Abb.: Bauflächenpotential
Wackerstraße

werden. Insofern ist mit der Erstellung des Ortsentwicklungskonzepts nur eine Voraussetzung erreicht, die weiterer Unterstützung bedarf.

Parallel hierzu empfehlen sich eine Reihe identitätsbildender **Aktivitäten** wie Ortschaften, gemeinsame Richtfeiern, regelmäßige Ortsbegehungen und Ausstellungen.

Die in Bohlsbach ansässigen **Gaststätten** sind auch heute schon ein Anziehungspunkt für Menschen aus den umliegenden Orten. In diesem Zusammenhang können auch weitere, nicht direkt baulich bestimmte Maßnahmen geprüft werden. So ist z.B. wahrscheinlich, dass touristische Belange und Interessen der Landwirtschaft zu gegenseitigen Synergien geführt werden können. Die **Direktvermarktung** örtlicher Produkte kann als Anziehungsmerkmal auf Besucher von Bohlsbach wirken.

Wegeverbindungen

Die Vernetzung des Ortskerns mit der umgebenden Landschaft steigert die Wohnqualität von Bohlsbach. Der nebenstehende Plan zeigt das Rad- und Fußwegenetz. An vielen Stellen fehlen nur kurze Wegestücke, um ein durchgängiges Wegenetz zu schaffen.

Der Wunsch der Bürger nach einem **ortsumschließenden Weg** kann mit wenig Aufwand durch die Ergänzung vorhandener Wege umgesetzt werden. Außerdem werden dadurch die wohnnahen Grünbereiche „In den Matten“ und „Kleinfeld“ erschlossen. Diese sind bisher wegen fehlender Durchwegung z.B. für die Naherholung nicht nutzbar.

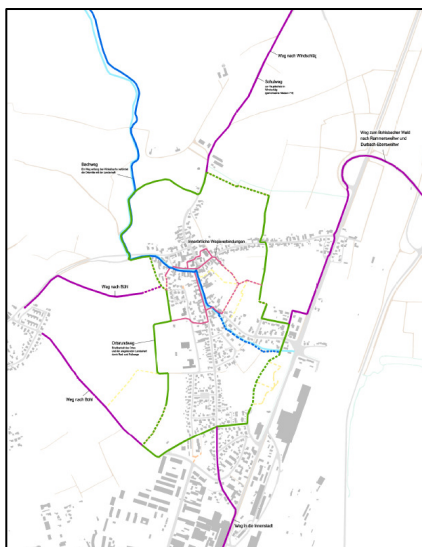
Mit der Gestaltung von **Erlebniswegen** werden verschiedene Zielgruppen auch überörtlich angesprochen. Ein Thema kann die regionale Pflanzen- und Tierwelt sein, bei dem die vorhandenen Lebens- und Naturräume erlebbar gemacht werden. Die örtlichen Vereine können Patenschaften für Wege oder Wegeabschnitte und deren Gestaltung übernehmen.

Die Kinder brauchen einen sicheren **Schulweg** zur Hauptschule Windschlag. Die Sicherheit kann durch Wege abseits vom Fahrverkehr deutlich erhöht werden.

Die geplanten **Überwege/Querungshilfen** Wackerstraße und Bachstraße tragen ebenfalls zu mehr Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger bei. Neben dem sicheren Überqueren der Straße sorgen sie für eine Verminderung der Geschwindigkeit.

Apfelbäume

Ein Vorschlag aus der Bürgerschaft war das **Motiv des Wappens** von Bohlsbach, den Apfelbaum, aufzugreifen und historische Apfelsorten anzupflanzen. Dabei könnten z.B. Brautleute oder junge Eltern Patenschaften für die Bäume übernehmen.



Plan 12: Wegeverbindungen



Die Maßnahme verstärkt die Bindung der Bürger zu Bohlsbach und gleichzeitig wird der Grünraum gestaltet. Die Bäume können entlang des ortsumschließenden Wegs stehen oder auch an den Wegen zu den Nachbarorten Bühl und Windschlag.



Abb.: Kammbachbrücke Bachstraße

Kammbach

Der Kammbach ist teilweise sehr schön gestaltet und Markenzeichen für den Ort, in anderen Bereichen, z.B. nördlich vom Gebiet „In den Matten“, kann er noch aufgewertet werden.

Die Erlebbarkeit kann durch einen **durchgängigen Weg** entlang des Bachs und eine bereichsweise **Renaturierung** gesteigert werden. Der Bereich parallel zur Bachstraße ist größtenteils nicht zugänglich und bietet Potential für eine attraktive Grünzone innerhalb der Ortslage.

Im Falle der Bebauung des Areals „In den Matten II“ ist eine Grünzone entlang des Baches vorzusehen. Ein Weg entlang des Bachs bietet sich als Wander- und Laufstrecke an (Sport am Bach).



Abb.: Festhallenvorplatz

Gestaltung Festhallenvorplatz

Der Vorplatz der Festhalle kann von einer (Neu-)Gestaltung profitieren. Die versiegelte Fläche ist zu minimieren und der Festhalle einen angemessenen Eingangsbereich zu geben. Der Parkplatz soll durch Begrünung gegliedert und gestaltet werden.

Kinder und Jugend

Das Freizeitangebot für Jugendliche in Bohlsbach ist sehr beschränkt und die Einrichtung eines **Jugendtreffs** scheint deshalb wünschenswert. Die geeigneten Räume für ein solches Jugendangebot sind jedoch noch nicht gefunden. Die Lage sollte zentral sein, um eine soziale Kontrolle zu gewährleisten, aber auch nicht direkt an Wohnbebauung angrenzen, um eine Lärmbelastung zu vermeiden. Der Bereich Schule und Sportplatz bietet sich für eine Nutzung durch Jugendliche an. Eine genauere Überprüfung, inwieweit dort vorhandene Räumlichkeiten geeignet sind, sollte unternommen werden.

Da die Einrichtung eines Jugendtreffs finanziell und personell schwierig realisierbar ist, werden Freizeit- und Sportmöglichkeiten ohne personellen Einsatz, wie z.B. ein **Skate- und Bikeplatz** vorgeschlagen.

Bei der Gestaltung und Pflege der **Spielplätze** können Erkenntnisse aus der laufenden Spielraumanalyse des Fachbereichs Familie, Jugend + Soziales und der Begehung mit Kindern genutzt werden.



Abb.: B 3 - Ortseingang Okenstraße



Abb.: Betriebsgelände
am Ortseingang Okenstraße

Verkehr und Lärm

Verkehrsberuhigung und mehr Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger können durch **Überwege** und Gestaltung des Straßenraums erreicht werden. Gut sichtbare Übergänge mit Belagswechsel und bereichsweise Verengung der Fahrbahn tragen zur Reduzierung der Geschwindigkeit bei. Der von Bürgern geäußerte Wunsch nach einer direkten Rad- und Fußwegeverbindung zum Bohlsbacher Wald westlich der Bahnstrecke scheint aufgrund des hohen finanziellen Aufwands momentan nicht sinnvoll.

Die **Ortseinfahrten**, die Wackerstraße und die Bachstraße können durch Begrünung aufgewertet werden, mögliche Pflanzflächen befinden sich allerdings teilweise in privatem Besitz. Besonders die Begrünung und teilweise **Entsiegelung** der großen Parkplätze am Gelände MAN und Parkplatz ABX-Logistics ist wünschenswert - auch als Sicht- und Lärmschutz.

Aus Sicht der Ortsentwicklung ist es ein Fehler, die im Flächennutzungsplan vorgesehene Gewerbezone entlang der B 3 als **Lärmschutz** für die geplante Wohnbebauung vorzusehen. Es ist nicht möglich, eine Bebauung als Schutz vor dem Straßenlärm der B 3 durchzusetzen. Gleichzeitig ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch das neu angesiedelte Gewerbe zu rechnen.

Entlang der B 3 kann durch einen Abstandsstreifen mit Geländemodellierung und Begrünung ein Schutz vor den Lärmquellen erreicht werden. Dieser Abstandsstreifen ist naturnah zu gestalten und kann mit einem **Aussichtspunkt** einen neuen Blick auf Bohlsbach ermöglichen.

3.5 Zusammenfassung

Die Erstellung und Verabschiedung eines Ortsentwicklungskonzepts für Bohlsbach als informellen Rahmenplan bleibt Stückwerk, wenn es nicht gelingt die Planung als tägliche Arbeitsgrundlage zu verankern. Es bietet sich an, regelmäßige Beratungen von Interessenten und Bauherren einzurichten. Die erreichte Motivation der betroffenen Bürger, die sich in den Bürgergesprächen artikuliert, sollte weiter genutzt werden, da viele der vorgesehenen Maßnahmen nur durch bürgerschaftliches Engagement umzusetzen sind.

3.6 Liste der Maßnahmen

	Projekt	Maßnahme	Hand- lungsbedarf	Bedeutung für Konzept	Priori- tät
1	Schaffen eines Dorfplatzes „Rathaushof“	Verlagerung des Bauhofs in die teilweise freierwerdenden Räume der Feuerwehr		hoch	A
		Abbruch der Bauhofgaragen		hoch	A
		Gestaltung des „Rathaushofs“ mit Überdachung (Bodenbelag, Sitzgelegenheiten, Begrünung)		hoch	A
		Sanierung „Milchhäusle“ (Vereinsnutzung)			B
2	Gestaltung und Aufwertung des „Mittelplatzes“	Reduzierung der Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehwege, Integration der Bushaltestelle)	hoch	hoch	A
3	Heimatismuseum im „Neuen Rathaus“	Bereitstellung von Räumlichkeiten im „Neuen Rathaus“			B
4	Jugendtreff	Bereitstellung von Räumlichkeiten, wird noch konkretisiert in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Verwaltung	hoch		A
5	Neugestaltung Spielplätze (Erkenntnisse aus der laufenden Spielraumanalyse mit Begehung durch Kinder)	Wird noch konkretisiert in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Verwaltung			?
6	Skate- und Bikeplatz	Anlage mit mehreren Rampen und Begrünung			B
7	Farrenstall (Vereinsnutzung)	Außenanlagen, evl. auch Modernisierung Gebäude			A
8	Gestaltung Festhallenvorplatz	Minimierung der versiegelte Fläche, Gestaltung des Eingangsbereichs und des Parkplatzes (Bodenbeläge und Begrünung)		hoch	A

9	Gestaltung Randzone zu Gewerbe/Industrie Holderstock	Begrünung und Fußweg Bühlerfeldstraße/ Bühlerfeldstraße (evtl. Änderung B-Plan)			B
10	Verkehrsberuhigung und sicherer Schulweg zu Hauptschule Windschlag	Hinweisschilder, Kennzeichnung des Radweges			B
		Überweg Wackerstraße (Belagswechsel, Bäume)		hoch	A
		zwei Überwege Bachstraße (Belagswechsel, Bäume)		hoch	A
11	Vernetzung mit der Natur/Rundweg um den Ort	Verbindungsweg zwischen Oken- und Bachstraße	hoch	hoch	A
		Verbindungsweg zwischen Bach- und Wackerstraße	hoch	hoch	A
		Verbindungsweg zwischen Perrignyweg u. Franz-Ignaz-Krohmer-Straße	hoch	hoch	A
		Verbindungsweg zwischen Friedhof und Wackerstraße	hoch	hoch	A
		Innerörtliche Wegeverbindungen		hoch	A
		Verbindungsweg zwischen Sportplatz und Verlängerung Bühlerfeldstraße			B
		Gestaltung von Erlebniswegen (Thema regionale Pflanzen- und Tiere) Spielgeräte, Hinweistafeln, Sitzgelegenheiten, Wasserspiel, Schaukästen, Naturerfahrungs-Stationen (tasten, riechen, barfuss gehen)			B
		Pflanzung von Apfelbäumen (z.B. alte Apfelsorten, Motiv des Bohlsbacher Wappens)			B
12	Grünzone am Kammbach im Bereich Bachstraße	Durchgängiger Weg entlang des Kammbachs		hoch	A
		Bereichsweise Renaturierung des Kammbachs			B
13	Fußläufige Verbindung zum Wald	Unterführung oder Brücke über die Bahn			C

14	Gestaltung des Friedhofs	Umgestaltung des alten Friedhofs (Urnengräber, Bäume, Bepflanzung)			B
15	Gestaltung Ortseinfahrten	Begrünung der Ortseinfahrt Wackerstraße			B
		Begrünung der Ortseinfahrt Bachstraße			B
		Begrünung der Ortseinfahrt Okenstraße			B
16	Lärmschutz	Abstandsstreifen mit Geländemodellierung und Begrünung entlang der B 3 als Schutz vor Lärm, Aussichtspunkt		hoch	A
17	Innenentwicklung	Nachverdichtung Festhallenstraße (Neuordnung, B-Plan)			B
		Nachverdichtung Kleinfeldstraße (Neuordnung)			B
		Abrundung Friedhofstraße (Neuordnung, B-Plan)			B
		Abrundung Okenstraße (Neuordnung, B-Plan)			B
18	Private Projekte (Beratung)	Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken			B
		evtl. Abbruch und Neubau			B
		Begrünung und teilweise Entsiegelung der großen Parkplätze (Sicht- und Lärmschutz) am Gelände MAN und Parkplatz ABX-Logistics	hoch		A
		Umnutzung des „Alten Rathauses“ (vorgesehenen Nutzungen Geschäfte und Wohnen)	hoch		A
		Modernisierung Leerstand	hoch		A
19	Kirchliche Projekte	Nachnutzung des Kindergartens als kirchliches Gemeindehaus nach Verlagerung der Kindergartengruppe		hoch	A

4.0 PLANDARSTELLUNGEN

- 1 Untersuchungsgebiet
- 2 Schwarzplan
- 3 Ortsbildprägende Grünflächen/Bewuchs
- 4 Luftbild
- 5 Nutzungen
- 6 Bebauungspläne
- 7 Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude
- 8 Bauflächenreserven
- 9 Leerstehender Gebäudebestand
- 10 Entwicklungsschwerpunkte
- 11 Ortsmitte
- 12 Wegebeziehungen
- 13 Entwicklungskonzept

5.0 QUELLEN

Stadt Offenburg
www.offenburg.de

Örtliches Entwicklungskonzept Bohlsbach
Stadt Offenburg und Fischer + Partner
Offenburg/Freiburg, 1993

Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995
Regionalverbund Südlicher Oberrhein
Freiburg, Juni 1995

Flächennutzungsplan Offenburg 2020
Stadt Offenburg und Voegelé + Gerhardt
Karlsruhe/Offenburg, Juli 2009

Lärmtechnische Untersuchung
zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Offenburg 2020
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft
Aalen/Dresden, Mai 2008

Umweltbericht
zum Flächennutzungsplan der VG Offenburg
HHP Hage + Hoppenstedt Partner

Bevölkerungsvorausberechnung
Tilman Häusser
Tübingen, September 2005

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
www.statistik.baden-wuerttemberg.de