

STADT OFFENBURG



ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT BÜHL



Stadt Offenburg
Ortsentwicklungskonzept Bühl

Auftraggeber:

Stadt Offenburg
Vertreten durch:
Fachbereich 5 - Planen, Hochbau, Umwelt
Wilhelmstraße 12
77652 Offenburg

Bearbeitung:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 – 0
F 0711. 257 87 06
info@wick-partner.de

Oktober 2008

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Anlass	5
1.1 Ziel: Perspektive der Ortsentwicklung	5
1.2 Anlass	5
1.3 Vorgehensweise	5
2. Bestandsuntersuchung	7
2.1 Lage im Raum	7
2.1.1 Lage und Anbindung	7
2.1.2 Landschaftsraum	8
2.1.3 Stadtstruktur Offenburg	8
2.1.4 Der Ort Bühl	9
2.2 Historische Entwicklung	10
2.2.1 Historische Entwicklung Bühl	10
2.3 Übergeordnete Planungen und Untersuchungen	11
2.3.1 Regionalplan (RVSO 1995) und Landesentwicklungsplan (2002)	11
2.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	12
2.3.3 Bebauungsplanung	16
2.3.4 GMA-Einzelhandelsanalyse 2007	16
2.3.5 Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 2020	17
2.3.6 Lärmaktionsplanung	18
2.4 Bevölkerungsentwicklung	18
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung in Offenburg nach Statistischem Landesamt	19
2.4.2 Bevölkerungsprognose für Offenburg nach Statistischem Landesamt	20
2.4.3 Bevölkerungsprognose für Offenburg durch Häusser	22
2.4.4 Bevölkerungsentwicklung in Bühl durch Häusser	23
2.4.5 Bevölkerungsprognose für Bühl durch Häusser	24
2.5 Beschäftigungsentwicklung	25
2.5.1 Beschäftigungsentwicklung 1997-2007	25
2.5.2 Gewerbliche Hauptprägung / Hauptarbeitgeber	26
2.5.3 Zukünftige Beschäftigungsentwicklung	27

2.6	Analyse der Siedlungsstruktur	28
2.6.1	Siedlungsstruktur	28
2.6.2	Baustruktur	29
2.6.3	Freiraumstruktur	29
2.6.4	Wege und Vernetzung	30
2.6.5	Öffentlicher Raum	31
2.6.6	Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen	33
2.6.7	Grundversorgung	34
2.7	Zusammenfassung der Analyse	35
2.7.1	Stärken-Schwächen-Analyse	35
2.8	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in Bühl	37
3.	Ermittlung und Bewertung innerörtlicher Potenzialflächen	38
3.1	Innerörtliches Entwicklungs- und Aktivierungspotenzial	38
3.1.1	Nachverdichtungspotenzial	38
3.1.2	Freie Baugrundstücke	38
3.1.3	Umnutzungspotenzial im Bestand	38
3.1.4	Leerstände	39
3.1.5	Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan	39
3.2	Ermittlung der Flächenkapazitäten	39
3.3	Bewertung der Flächenpotenziale	40
3.3.1	Bewertung der Flächenpotenziale im Innenbereich	40
3.3.2	Bewertung der Wohnbauausweisungen im Außenbereich	40
3.3.3	Reduzierung der Außen- durch Innenentwicklung	41
4.	Abschätzung des Flächenbedarfs	42
4.1	Entwicklung der Bautätigkeit von 2001 bis 2008	42
4.2	Darstellung des zukünftigen Flächenbedarfes	42
4.2.1	Dezentrale Siedlungsentwicklung in Offenburg	43
4.2.2	Bedarfsermittlung Wohnbauflächen in Offenburg durch den Flächen-nutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf)	43
4.2.3	Unterschiedliche Bevölkerungsprognosen zur Bedarfsermittlung	44
4.2.4	Zusammenfassung Flächenbedarf	44

5. Entwicklungskonzept	45
5.1 Ziel: Stärkung der Innenentwicklung in Bühl	45
5.2 Leitbild: Bühl – Lebendiger Ort im Grünen	45
5.3 Das Leitbild in Handlungsfeldern	45
5.3.1 Eine Ortsmitte für Bühl	46
5.3.2 Verkehr beruhigen – Teilräume vernetzen	46
5.3.3 Historischen Siedlungsbereich als attraktiven Ortskern entwickeln – Innenentwicklung	47
5.3.4 Gemeinwesen stärken – Versorgungssituation ausbauen	47
5.3.5 Naturräume als Wohn- und Naherholungsqualität ausbilden	48
5.3.6 Ortsübergreifende Initiativen	48
6. Rahmenplan	49
6.1 Baustruktur:	49
6.2 Nutzung:	50
6.3 Freiräume	51
6.4 Erschließung	52
7. Maßnahmenplan zur Umsetzung des Leitbildes	53
8. Quellen	54

Plananhang

1. Ziel und Anlass

1.1 Ziel: Perspektive der Ortsentwicklung

Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine nachhaltige und ganzheitliche Planung der langfristigen Entwicklung Bühls. Das Ortsentwicklungskonzept für Bühl setzt sich zusammen aus einem räumlichen Leitbild, das räumliche Zusammenhänge als Zielvorstellung der zukünftigen Entwicklung von Bühl darstellt. Daneben werden die Maßnahmen und Projekte, die der Umsetzung des Leitbildes dienen, in einem Maßnahmenplan und einer Projektliste dargestellt.

Darüber hinaus soll ein Rahmenplan als räumlich-konzeptioneller Gestaltungsplan die Maßnahmen ausformulieren und als Grundlage für die kommunalpolitische Abwägungen und Entscheidungen sowie als Orientierung für private Vorhaben dienen. In dieser Broschüre sind die Ergebnisse zusammenfassend erläutert.

1.2 Anlass

Neben der Darstellung einer planerischen Perspektive werden im Ortsentwicklungskonzept einzelne Entwicklungsmaßnahmen im Gesamtzusammenhang dargestellt. Es dient damit auch als Grundlage zur Antragsstellung für Förderprogramme.

Zeitpunkt zur Erstellung des vorliegenden Ortsentwicklungskonzeptes ist die Antragsstellung im Förderprogramm ELR (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum). Für eine Teilnahme an diesem Förderprogramm ist ein Entwicklungskonzept eine notwendige Voraussetzung.

1.3 Vorgehensweise

Das Ortsentwicklungskonzept Bühl wurde in einem ganzheitlichen, integrativen Arbeitsprozess entwickelt.

Bestandsaufnahme

In einer ersten Phase wurde in Bühl eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Neben Ortsbegehungen und Gesprächen vor Ort gehörte dazu auch die Auswertung von übergeordneten Planungen, Konzepten und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und ergänzenden Unterlagen.

Bürgerbeteiligung

Parallel dazu wurde in Bühl eine Bürgerbeteiligung in zwei Phasen durchgeführt. Ziel war es, die Bürger aktiv in die Erstellung des Entwicklungskonzeptes ihrer Ortschaft einzubinden, Problemstellungen zu definieren und gemeinsam Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Die Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und Bürgerbeteiligung wurden in der Analysephase zusammengeführt und ausgewertet um daraus ein Leitbild für Bühl zu entwickeln.

Leitbild	Das Leitbild für die Ortsentwicklung Bühl setzt sich aus 6 Handlungsfeldern zusammen, welche die übergeordneten Entwicklungsziele für Bühl ausdifferenzieren. Aus den Handlungsfeldern wurden für Bühl konkrete Maßnahmenvorschläge abgeleitet und beschrieben.
Maßnahmenvorschläge	Diese Maßnahmenvorschläge wurden als Projekte in einem Katalog gesammelt, der im weiteren Verfahren um die Priorisierung der Maßnahmen und einzelner Kostenansätze ergänzt wird.
Rahmenplan	<p>Als räumlich konzeptioneller Gestaltungsplan vereinigt der Rahmenplan die Maßnahmen im Gesamtzusammenhang. Neben den städtebaulichen Belangen sind die Anforderungen und Planungsziele zum Verkehr, zu Grün- und Freiräumen und zum Sozialen integriert dargestellt.</p> <p>Der Rahmenplan stellt eine Entwicklungsperspektive für Bühl dar und soll als Grundlage für kommunalpolitische Abwägungen und Entscheidungen dienen. Er ermöglicht gleichermaßen die Orientierung für private Vorhaben und Investitionen. Der Rahmenplan ist nicht statisch und kann jederzeit geänderten Rahmenbedingungen angepasst und entsprechend neuen Anforderungen fortgeschrieben werden.</p>

2. Bestandsuntersuchung

2.1 Lage im Raum

2.1.1 Lage und Anbindung

Offenburg liegt im Westen Baden-Württembergs in der Rheinebene, nahe der französischen Grenze und ungefähr 20 km südöstlich von Straßburg. Die nächst größeren deutschen Städte sind Karlsruhe (ca. 65 km nördlich) und Freiburg (ca. 55 km südlich). Im Osten wird die Stadt vom Mittleren Schwarzwald begrenzt.

Offenburg ist über die Bundesautobahn 5 (Basel - Frankfurt/Main) direkt an das europäische Fernstraßennetz angebunden.

Die Bundesstraßen 3 (Südwesten nach Nordosten) und 33 (Südosten nach Nordwesten) vernetzen die Stadt mit der Region.

Durch den ICE-Bahnhof ist Offenburg ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn an der Rheintalstrecke. Zusätzlich finden sich hier eine Zugverbindung nach Frankreich sowie der Ausgangspunkt der Schwarzwaldbahn.

Der Ort Bühl liegt nördlich der Kernstadt an der B33 direkt an der Kinzig in einem dicht besiedelten Landschaftsraum. Die Stadt Offenburg sowie die Nachbarortschaften Weier, Griesheim und Bohlsbach (sowie auch Waltersweiler) liegen in weniger als einem Kilometer Entfernung.

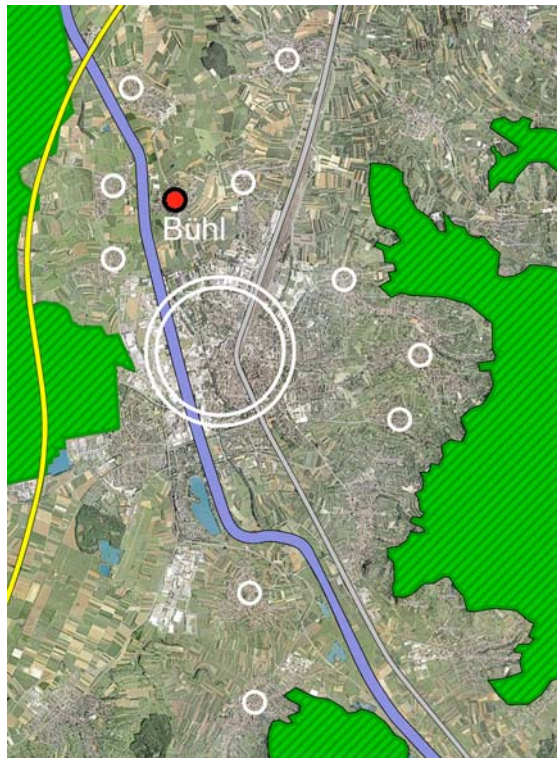


Abb.: Einordnung im Raum

2.1.2

Landschaftsraum

Die Stadt Offenburg liegt an der Mündung des Kinzigtals in den Rheingraben. Die Kinzig betritt vom Schwarzwald kommend im Südosten unweit des Stadtteils Elgersweier das Stadtgebiet, durchfließt dann in nördliche Richtung die Offenburger Kernstadt, dann zwischen den Stadtteilen Weier und Bühl hindurch, um es dann westlich des Stadtteils Griesheim im Nordwesten in Richtung Rhein wieder zu verlassen.

Im Osten bilden die Ausläufer des Mittleren Schwarzwaldes mit dessen Rebhängen die natürlichen Grenzen der Stadt.

Im Südwesten erstrecken sich Obstwiesen in der Rheinebene.

Westlich der Stadt liegt der Stadtwald, der mit dem nördlich anschließenden Gottswald einen weiteren attraktiven Naherholungsraum bildet.

Bühl gehört zu den Gottswaldgemeinden, hat aber zum Gottswald mit seiner Naherholungsfunktion nur über den Nachbarort Weier einen Bezug.

Wesentlich prägender für den Ort ist die Nähe zur Kinzig. Die naturräumliche Qualität Kinzigaue zieht sich entlang des gesamten westlichen Ortsrandes. Darüber hinaus muss auch der im Osten anschließende landwirtschaftliche Kulturraum als Qualität benannt werden, der weite Blicke in die Landschaft, Nachbarorte oder den Schwarzwald ermöglicht.

2.1.3

Stadtstruktur Offenburg

Seit dem 1. April 1956 ist Offenburg Große Kreisstadt und gleichzeitig größte Stadt des Ortenau-Kreises. Sie bildet nach dem Landesentwicklungsplan seit 1996 ein Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein. Derzeit zählt die Stadt fast 59.000 Einwohner.

Das Stadtgebiet Offenburgs gliedert sich in die Kernstadt, Hildboltsweier, Uffhofen, Albersbösch und die im Rahmen der Gemeindereform der 1970er-Jahre eingegliederten Gemeinden und heutigen Stadtteile Bohlsbach, Bühl, Elgersweier, Fessenbach, Griesheim, Rammersweier, Waltersweier, Weier, Windschlag, Zell-Weierbach und Zunsweier.

2.1.4

Der Ort Bühl

Nördlich der Kernstadt bilden die Orte Bühl, Waltersweier und Weier eine ablesbare Ortsteilgruppe. Bühl ist dabei der bevölkerungskleinste Ortsteil und ist über die B33 als überregionale Verkehrsverbindung an Offenburg angebunden.

Das historische Ortszentrum Bühls befindet sich entlang der Bühler Straße im Nordwesten der Ortschaft, nahe der Kinzig. Das weitere Siedlungswachstum hat sich nach Süden und Osten erstreckt und auch die zukünftigen Siedlungsflächen sind im Südosten geplant. Bühl ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Grünräumen umgeben. Südlich abgesetzt, gehören noch einige gewerbliche Flächen, die westlich der B 33 an das nördliche Offenburger Gewerbegebiet anschließen, zur Bühler Gemarkung („Lehbühl“). Der Ortskern selbst dient jedoch überwiegend der Wohnnutzung, es gibt nur sehr wenige gewerbliche Nutzungen.



Abb.: Lage Bühls an der Kinzig, westlich liegend Weier, südwestlich Waltersweier, sowie südlich das Gewerbegebiet „Lehbühl“ am Stadtrand Offenburgs

2.2

Historische Entwicklung

(Auszug aus www.offenburg.de)

Der Ursprung der Stadt Offenburg liegt wahrscheinlich in einer Marktsiedlung, die bereits vor 1100 entlang der heutigen "Lange Straße" entstanden ist. Die Siedlung bestand hauptsächlich innerhalb des Straßendreiecks Lange Straße, Klosterstraße und Kesselgasse. Nach der Erhebung zur Reichsstadt bildete sich ein zweiter Siedlungskern entlang der Hauptstraße und westlich davon.

1956 wurde Offenburg Große Kreisstadt. 1971 wurde durch die Gemeindegebietsreform die Eingliederung von elf ehemals selbständigen Gemeinden durch die Gemeindegebietsreform vollzogen – darunter auch Bühl. Durch diese bedeutende Entwicklung wuchs die Offenburger Bevölkerung von rund 33 000 auf über 50 000 Einwohner.

Die Gesamtstadt erhielt durch den Zusammenschluss wichtige Gemarkungsflächen, deren Nutzung die wirtschaftliche Entwicklung Offenburgs nachhaltig begünstigte.

2.2.1

Historische Entwicklung Bühl

(Auszug aus der Ortschronik)

Eine Vergleichsurkunde eines Zehntstreits von 1242, in der Bühl zum ersten Mal erwähnt wird, belegt, dass die Gemeinde Bühl gegen Ende des 12. Jahrhunderts bestand und zum Sprengel der Offenburger Pfarrei gehörte, da die Urkunde der Offenburger Pfarrei Zehntrechte der Gemarkung Bühl zusprach.

Der Ortsname Bühl und die Lage des ältesten Ortskerns auf einer bis zu 12 Meter hohen Erhebung über dem Kinzigbett deutet auf die Siedlungsgeschichte hin, welche wohl von jenem Hügel aus gegangen ist. Ein Beweis dafür ist die Tatsache, dass man das althochdeutsche Wort "puhil" sowie das mittelhochdeutsche Wort "bühel" für "Hügel, Anhöhe" in alten Schriftstücken als Schreibweise des Ortsnamens wieder findet. Man sagt, dass auf dem "Bühel" eine Kirche für die Bewohner der Gottswalddörfer errichtet wurde, welche rechtlich zu Offenburg gehörte, doch auch hierfür fehlen leider die Belege.

Im Jahre 1952 war die Regulierung der Kinzig abgeschlossen und Dämme gebaut, so dass Bühl weitgehend vor weiteren Hochwassern bewahrt werden konnte. Auch das äußere Erscheinungsbild der Gemeinde besserte sich, so dass sie im Jahre 1970 sogar den ersten Platz des Wettbewerbes "Unser Dorf soll schöner werden" belegte. Seit der baden-württembergischen Gemeindereform von 1971 ist die Gemeinde Bühl ein Teil der Stadt Offenburg.



Abb.: Historische Karte Bühl, (Jahr unbekannt)

2.3

Übergeordnete Planungen und Untersuchungen

2.3.1

Regionalplan (RVSO 1995) und Landesentwicklungsplan (2002)

Die Stadt Offenburg gehört zur Region Südlicher Oberrhein.

Sie liegt innerhalb des Verdichtungsgebietes Offenburg / Lahr / Kehl. Im Regionalplan von 1995 ist Offenburg noch als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums enthalten. Im Landesentwicklungsplan 2002 ist die Stadt als Oberzentrum ausgewiesen.

Offenburg liegt am Kreuzungspunkt der beiden Landesentwicklungsachsen:

- Freiburg – Emmendingen – Lahr – Offenburg – Achern – Bühl
- (Strasbourg) – Kehl – Offenburg – Haslach/Hausach/Wolfach – Villingen-Schwenningen.

An ihnen liegen die Kernstadt Offenburg sowie die Orte Bohnsbach, Bühl, Waltersweier und Weier, die folglich als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. (Plansatz 2.3.1 Regionalplan)

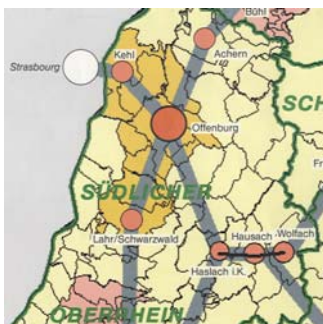


Abb.: Ausschnitt aus der
Raumstrukturkarte,
Landesentwicklungsplan
2002 Baden-Württemberg

Offenburg ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen mit industriellen und gewerblichen Entwicklungen größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes (Industrie- und Gewerbevorsorgezone) ausgewiesen.

Im Regionalplan sind Regionale Grünzüge in der Rheinebene und im Rheinhügelland (Vorbergzone) ausgewiesen. Der Stadtwald und der Gottswald sind Teil des Regionalen Grünzuges und somit zusammenhängende Teile freier Landschaft, die ökologische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen (Plan-satz 3.1.1 Regionalplan).

Als Ziele der Trassen und Infrastrukturvorhaben sieht der Regionalplan u.a. für den Schienenverkehr den durchgehend viergleisigen Ausbau der Rheintallinie und den Ausbau der Strecke Straßburg – Appenweier, sodass sie die TGV – ICE Verknüpfung aufnehmen kann.

Für den Ort Bühl enthält der Regionalplan außer den Überschwemmungsflächen keine Restriktionen einer Siedlungsentwicklung.

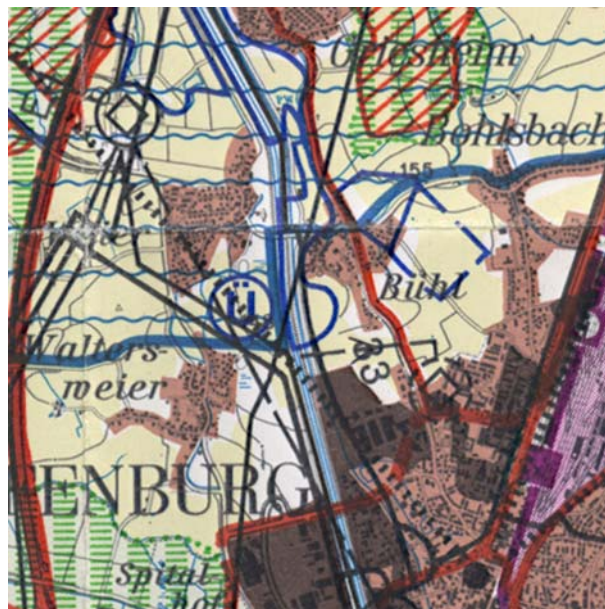


Abb.: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995

2.3.2

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtsgültige FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, wirksam seit 1979, wurde mehrfach durch Änderungen weiterentwickelt. Derzeit wird er in einer Gesamtfortschreibung den städtebaulichen Anforderungen angepasst. Als Planungsgrundlage des Ortsentwicklungskonzepts liegt der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stadt Offenburg, Gemeinde Durbach, Gemeinde Hohberg, Gemeinde Ortenberg, Gemeinde Schutterwald) vom April 2008 zugrunde.

Hierin wird der Planungsraum der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in vier Teilbereichen (A-D) definiert. Dem Bereich A, der Kernstadt und kernstadtbezogenen Standorten, sind auch die Ortschaften Bühl, Bohlsbach, Waltersweier und Weier zugeordnet. Die Teilbereiche B bis D umfassen das

restliche Stadtgebiet. Schwerpunkte der Entwicklung im Bereich A 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
- 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

Das Konzept der Landschaftsentwicklung sieht für die Kernstadt und kernstadtbezogenen Standorte 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 vor.

Besondere Bedeutung haben folgende Ziele für die Entwicklung:

- Erhalt und Ausformung der Freibereiche zwischen Offenburg und den nördlich angrenzenden Gemeinden, um Naherholungsraum zu erhalten und die Zugänglichkeit der Landschaft zu gewährleisten
- Erhalt, Sicherung und Aufwertung der Grünverbindungen entlang der Gewässer aus der Vorbergzone, die in den 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 Kambachsenke u.a. durch weitere Nutzungsextensivierung in diesem Bereich
- Erhalt und Sicherung der landwirtschaftlichen Flur insbesondere im Bereich der sehr hochwertigen Böden im Norden von Offenburg

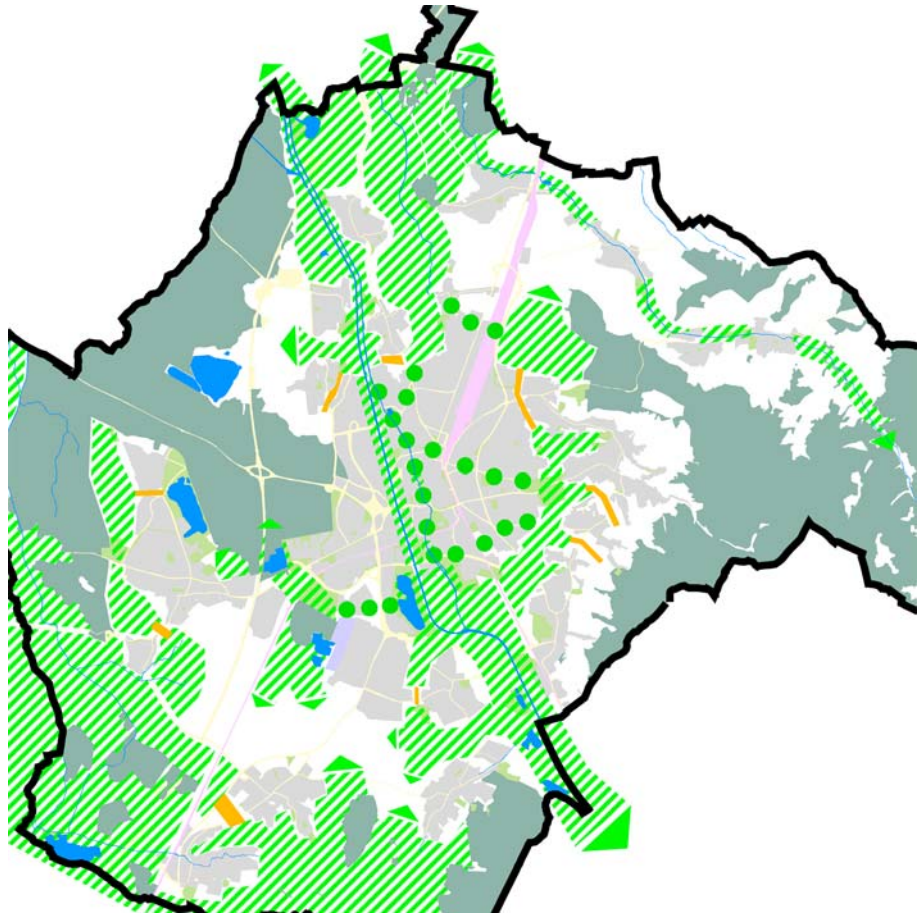


Abb.: „Entwicklungskonzept des Stadt- und Landschaftsraumes“, Themenkarte 4, Darstellung aus dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf, April 2008)

Bühl

Die Ortschaft Bühl wird im Entwurf zur Fortschreibung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als Kernstadtbezogener Standort definiert. Die Schwerpunkte der Entwicklung sind zentrale Infrastruktur- und Versorgungsangebote, Arbeitsplätze und Wohnangebote.

Für die Entwicklung der Stadt- und Landschaftsräume sieht der Flächennutzungsplan für Bühl den Erhalt der Freiräume zwischen der Ortschaft und dem Industriegebiet Nord der Kernstadt vor. Weiterhin sollen der zusammenhängende Grünraum entlang der Kinzig sowie der Grünraum zwischen Bühl und Bohlsbach erhalten und aufgewertet werden, wodurch Bühl als ‚Siedlungsinsel‘ im Grüngürtel der Stadt Offenburg liegt.

Die Überlegungen zur zukünftigen Siedlungserweiterung konzentrieren sich auf den Bereich südöstlich der Ortslage.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind die vorhandenen Wohnbauflächen-Ausweisungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes

- Östlich der B33 (Fläche 1.3.3)
- Krestenweg Süd (Fläche 1.3.4)

durch eine Fläche östlich der Kehler Straße ergänzt worden:

- Östlich B33 / Süd (Fläche 1.3.9)

Diese Wohnbauflächen sollen – auch im Verbund mit Weier – die öffentliche Infrastruktur stärken. Dieser Bereich wurde aus landschaftsplanerischer Sicht als 'bevorzugtes Gebiet' für eine Siedlungserweiterung bewertet.

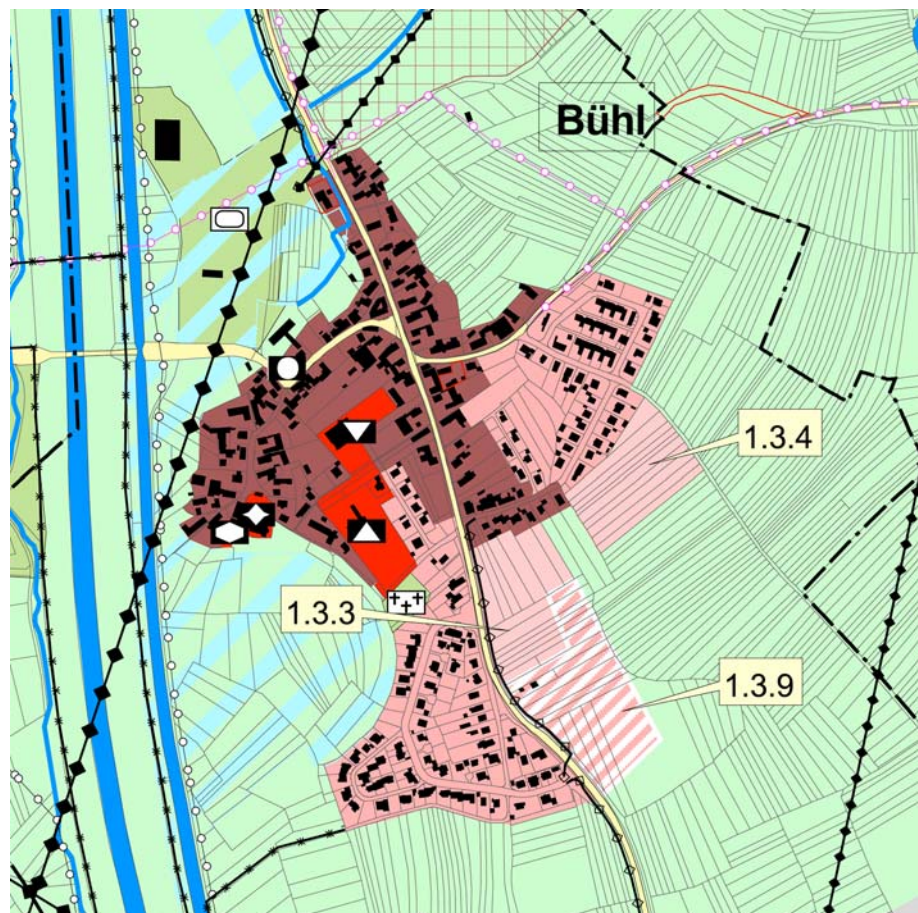


Abb.: Flächenausweisung in Bühl, FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf, April 2008)

2.3.3

Bebauungsplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne für die Gemarkung Bühl sind:

Nr.	Name des Bebauungsplans	Erste Rechtskraft	Letzte Rechtskraft
1	Talacker	20.08.1960	16.03.1983
2	Am Krestenweg	22.09.1964	09.07.1994
3	Im Lehbühl-Süd	27.11.1973	09.07.1994
4	Talacker – Im Bühnle	19.10.1984	19.10.1984

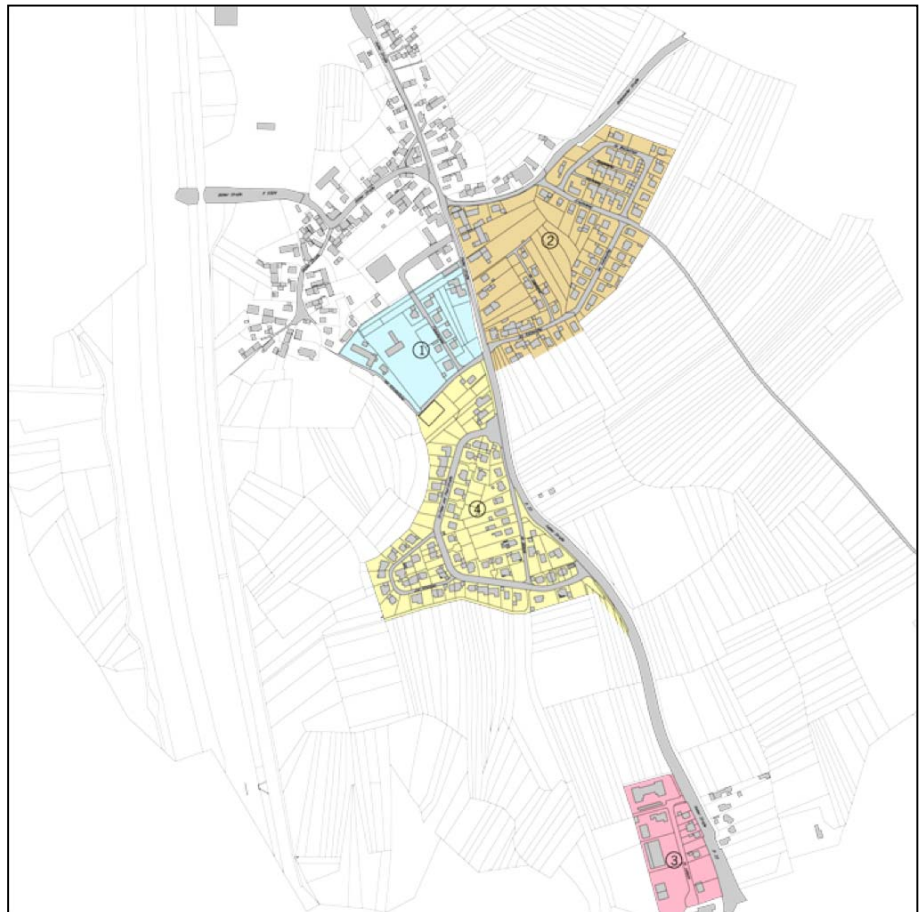


Abb.: Bebauungspläne in Bühl, Quelle Stadt Offenburg

2.3.4

GMA-Einzelhandelsanalyse 2007

Die von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) erstellte Einzelhandelsanalyse aus dem Jahr 2007 hatte das Ziel, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Offenburg seit der Erstellung des letzten gesamtstädtischen Gutachtens (2001) darzustellen, zu bewerten

und Empfehlungen für eine Weiterentwicklung des Einzelhandels zu erstellen.

Die Einzelhandelsanalyse der GMA für die Stadt Offenburg stellt in den nördlichen / nordwestlichen Stadtteilen (Bohlsbach, Bühl, Griesheim, Waltersweier, Weier und Windschläg) ein mangelndes adäquates Nahrungsversorgungsangebot fest. Da sich das Angebot auf Klein- und Kleinstanbieter beschränkt und Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter nicht ansässig sind, sieht die GMA in diesen Ortschaften ein Angebotsdefizit im Nahrungsmittelbereich, das jedoch durch die räumliche Nähe zu großflächigen Lebensmittelanbietern im nördlichen und westlichen Stadtrand Offenburgs relativiert wird.

Vor dem Hintergrund des Angebotdefizits und des Einwohnerpotenzials von über 10.000 Einwohnern in den sechs nördlichen Ortschaften sieht die GMA das Potenzial für die Neuentwicklung eines Nahversorgungsangebotes als gegeben an. Für die Auswahl eines Standortes berücksichtige die GMA folgende Standortanforderungen:

- Lagezusammenhang
- Derzeitige Nutzung
- Umfeldnutzung
- Verkehrliche Erreichbarkeit
- Fußläufige Erreichbarkeit
- Einsehbarkeit
- Zuschnitt des Grundstücks
- Bauplanung

Als geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Ortschaften insgesamt wird nach Abwägung verschiedener Alternativen der Standort „Bühl-Katzensteg“ empfohlen. Für die Verbesserung der Versorgungssituation in den nördlichen Ortsteilen wird insbesondere die Lage an der B33 als ausschlaggebender Faktor angeführt. Wettbewerbsveränderungen zulasten der bestehenden kleineren Lebensmittelgeschäfte in den Stadtteilen erwartet die GMA nur in untergeordnetem Maße.

2.3.5

Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 2020

Die Lärmtechnischen Untersuchungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Offenburg 2020 gliedern sich in derzeitigen und prognostizierten Schienenverkehrslärm, Straßenverkehrslärm und gewerblich-industriellen Lärm.

In der aktuellen Bestandssituation wird für Bühl keine Überschreitung der Lärmgrenzen von 70dB (A) am Tag und 60 dB (A) nachts durch Schienenverkehr festgestellt. Auch der gewerblich-industrielle Lärmpegel überschreitet die Richtwerte in Bühl laut lärmtechnischer Untersuchung nicht. Allerdings ist die an die Kehler Straße angrenzende Wohnbebauung in Bühl von Überschreitungen der Lärmgrenzwerte durch Straßenverkehrslärm betroffen. Festgestellt wurden Pegelwerte von 65 bis 70 dB (A) am Tag, bei Nacht wurden keine Überschreitungen der Pegelwerte festgestellt.

Zukünftig prognostiziert die Lärmtechnische Untersuchung aus dem Schienenverkehr sowie Gewerbe und Industrie keine Grenzwertüberschreitungen. Allerdings wird die Lärmbelastung an der Kehlerstraße in Bühl durch den Straßenverkehr bestehen bleiben. Die Belastung der Kehler Straße von 10.800 Kfz/24h wird laut lärmtechnischer Untersuchung bis 2020 unwesentlich auf 10.500 Kfz/24h sinken.

2.3.6

Lärmaktionsplanung

Die Stadt Offenburg erstellt zurzeit eine Lärmaktionsplanung, die sich auf die Auswirkungen der Lärmquellen Schienenverkehr und Straßenverkehr konzentriert. In einer Grobanalyse wurden dazu in einer Lärmkarte die Bereiche des Stadtgebiets herausgefiltert, in denen der Lärmpegel den Kennwert L_{DEN} mit 70 dB(A) oder L_N mit 60 dB(A) bezüglich Schienen- oder Straßenverkehrslärm übersteigt. (L_{DEN} = Lärmindex Day 6-18Uhr, Evening 18-22Uhr, Night 22-6Uhr / L_N = Lärmindex Night 22-6Uhr).

Es wurde festgestellt, dass in Bühl entlang der Kehler Straße beide Kennwerte durch Straßenverkehrslärm überschritten werden und entlang der Bühler Straße der L_N -Kennwert. In einem gesamtstädtischen Vergleich wurden die von Pegelüberschreitungen betroffenen Bereiche nach der Qualität ihrer Lärmbelastungen eingestuft, wobei die Kehler Straße mit der Priorität II und die Bühler Straße mit der Priorität III im Lärmaktionsplan definiert wurde (Die Zuweisung der Priorität stellt im derzeitigen Verfahrensstand eine vergleichende Einschätzung aller lärmbelasteten Räume dar, ein weiteres Vorgehen ist daran noch nicht gebunden). Im weiteren Verlauf der Lärmaktionsplanung sollen die Aktionsbereiche detailliert untersucht und mit Maßnahmen zur Lärminderung belegt werden.

2.4

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortschaften ist teilweise sehr dynamisch. Sie wird wesentlich durch die Entwicklung von Wohnbauflächen bestimmt. So kann kurzfristig ein hoher Bevölkerungszuwachs entstehen, bei Nichtentwicklung ein Rückgang der Bevölkerungszahl. In beiden Fällen werden innerstädtische Wanderungstendenzen ausgelöst: In den Ort hinein oder aus dem Ort heraus in andere.

Die Prognose einer Bevölkerungsentwicklung ist eine Vorausschau auf Basis vorhandener Erkenntnisse der abgelaufenen Bevölkerungsentwicklung, zu definierender Rahmenbedingungen und der gesamtgesellschaftlichen Entwicklungstendenzen. Im Rahmen des OEK ist dies alleine für eine Ortschaft aufgrund der Größe und der oben beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zielführend.

Die Entwicklung der Ortschaften ist im Gesamtzusammenhang zu sehen, daher soll im Folgenden auch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Offenburg dargestellt werden. Dazu liegen zwei Grundlagen vor:

- Die Bevölkerungsstatistiken des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2008
- Die „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ für die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, erstellt durch den freien Statistiker Tilman Häusser im Jahr 2005

2.4.1

Bevölkerungsentwicklung in Offenburg nach Statistischem Landesamt

Die Stadt Offenburg hatte am 31.12.2007 laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg 58.993 Einwohner. Die Bevölkerungszahl in Offenburg hat sich im Zeitraum zwischen 1997 und 2003 durchgängig stabil entwickelt. In den Jahren 2004 und 2005 musste Offenburg einen leichten Bevölkerungsrückgang hinnehmen, konnte jedoch 2006 und 2007 wieder ein Bevölkerungswachstum bis über den Bevölkerungsstand von 2003 hinaus verzeichnen. Insgesamt hat sich das Bevölkerungswachstum deutlich verlangsamt.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohner-Zahl (Absolut)	56.781	56.981	56.891	57.455	58.280	58.544	58.888	58.810	58.793	58.811	58.993
zum Vorjahr (in %)	0,43	0,35	- 1,16	0,99	1,43	0,45	0,58	-0,14	-0,03	0,03	3,09

Abb.: Bevölkerungsentwicklung Offenburg 1997-2007, StaLa BW 2008

Die Bevölkerungsbilanz der Stadt Offenburg hat sich laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg im Zeitraum von 1997 bis 2007 gegenüber der relativ stabilen Bevölkerungszahl sehr unterschiedlich in Geburtenüberschuss und Defizit, sowie Wanderungssaldo entwickelt. Insgesamt befindet sich die Bevölkerungsbilanz in Offenburg jedoch in einem leicht positiven Trend.

Der Geburtenüberschuss hat sich seit 2001 in ein dauerhaftes Geburtendefizit entwickelt. Der Wanderungssaldo schwankte von 1997 bis 2007 zwischen positiv und negativ und konnte seit 2004 die deutlichen Wanderungsgewinne zwischen 2000 und 2003 nicht mehr erreichen.

Die Bevölkerung der Stadt Offenburg hat sich in den letzten fünfzehn Jahren bereits nachhaltig in ihrer Altersstruktur verändert und lässt den bundesweit anstehenden Überalterungsprozess der Bevölkerung erkennen. Wie anhand der Darstellung der Bevölkerung in 6 Altersgruppen deutlich ablesbar ist, sind die Bevölkerungsgruppen „40 bis 65 Jahre“ und „65 und älter“ deutlich gewachsen. Die beginnende Überalterung in Offenburg ist auch im Jugend- und Altenquotienten ablesbar. Während der Jugendquotient (Bevölkerung unter 20 in Bezug zur Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren) 2006 wie 1996 einen Wert von 35 aufzeigt, ist der Altenquotient (Bevölkerung über 65 in Bezug zur Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren) von 27 auf 34 gestiegen.

Jahr	Insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren											
		Unter 15	%	15-18	%	18-25	%	25-40	%	40-65	%	65 u. älter	%
1997	56.787	9.404	16,6	1.749	3,1	4.461	7,9	13.444	23,7	18.177	32,0	9.546	16,8
2002	58.544	9.320	15,9	1.958	3,3	4.843	8,3	12.579	21,5	19.364	33,1	10.480	17,9
2007	58.993	8.689	14,7	2.007	3,4	4.979	8,4	11.070	18,8	20.351	34,5	11.897	20,2

Abb.: Bevölkerung in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung, StaLa Baden-Württemberg, 2008

2.4.2

Bevölkerungsprognose für Offenburg nach Statistischem Landesamt

Die Bevölkerungsprognose für Offenburg weist laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg eine relative stabile Bevölkerungszahl auf. Offenburg wird laut der Prognose noch bis 2015 leicht wachsen, muss jedoch ab 2015 einen Bevölkerungsrückgang hinnehmen.

Die für 2025 prognostizierte Bevölkerungszahl von 58800 Einwohnern, liegt nur knapp über der Bevölkerungszahl von 58793 im Jahr 2005 (Ausgangsbewölkerung der Prognose) und nur knapp unter der höchsten prognostizierten Bevölkerungszahl von 59290 Einwohnern im Jahr 2015 und bei 59133 Einwohnern im Jahr 2020. Das Bevölkerungswachstum zu 2005 liegt 2015 demnach bei +0,85%, 2020 bei +0,58% und 2025 bei +0,01%. Diese stabile Bevölkerungsentwicklung hängt jedoch von der Zuwanderung nach Offenburg ab, ohne die die Bevölkerungszahl ab 2006 stark abnehmen würde.

Vergleicht man Offenburg mit der Region und dem Land so wird deutlich, dass Offenburg mit einem Bevölkerungswachstum von 0,01% bis zum Jahr 2025 deutlich über dem Bevölkerungsrückgang in der Region Südllicher Oberrhein mit -0,75% und dem Bevölkerungsrückgang im Land Baden-Württemberg von -1,10% liegt.

Jahr	Offenburg		Landkreis Ortenaukreis		Land Baden-Württemberg	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
2007	58.993	100 %	417.754	100 %	10.749.755	100 %
2015	59.290	+ 0,85 %	418.389	+ 1.52 %	10.753.698	+ 0,36 %
2020	59.133	+ 0,58 %	417.117	- 0,16 %	10.709.737	- 0,38 %
2025	58.800	+ 0,01 %	414.625	- 0,75 %	10.631.358	- 1,10 %

Abb.: Vergleichende Darstellung der Bevölkerungsprognosen 2015/20/25 in Offenburg, dem Landkreis Ortenaukreis und dem Land Baden-Württemberg, Angabe des Wachstums in % bezogen auf den Bevölkerungsstand 2007, StaLa BW 2008

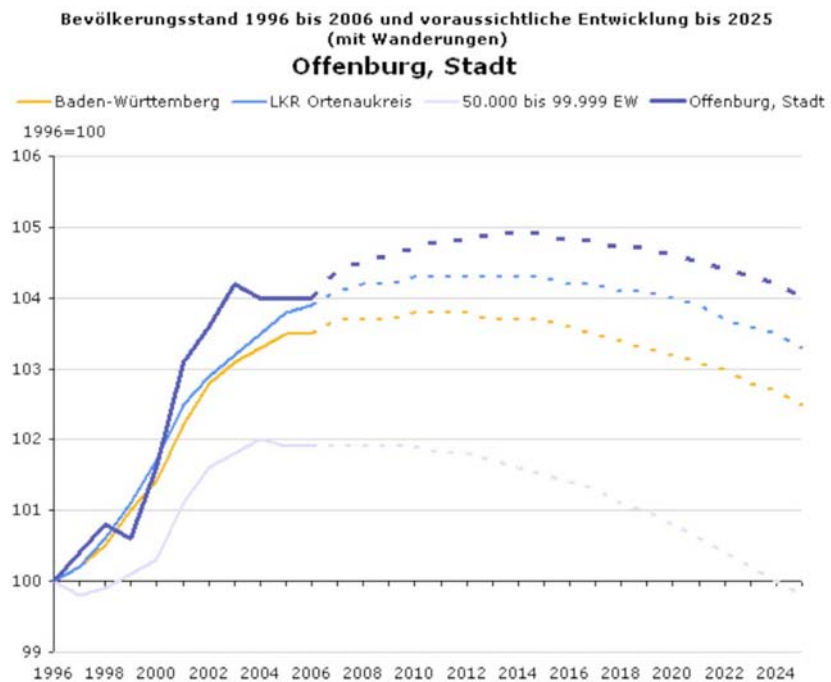


Abb.: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 1996 bis 2025, Offenburg / Region Südlicher Oberrhein / Land Baden-Württemberg, StaLa BW 2008

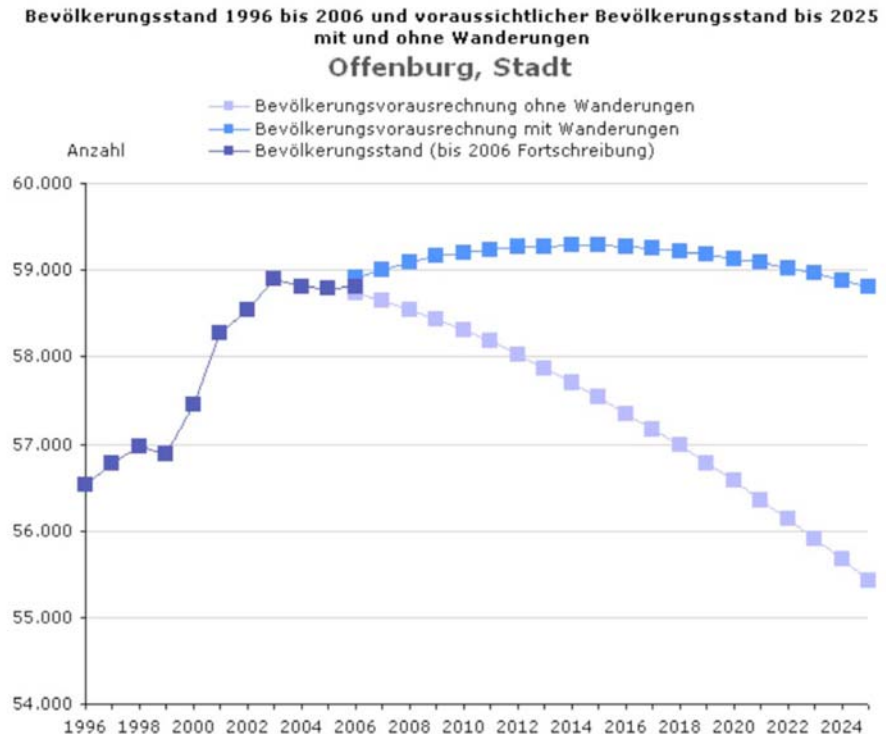


Abb.: Voraussichtlicher Bevölkerungsstand bis 2025 mit und ohne Wanderung Offenburg, StaLa BW 2008

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird in Offenburg dem Trend der Überalterung im Zeitraum von 2007 bis 2025 weiter folgen. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg werden die Zahlen der Bevölkerungsgruppen unter 25 Jahren stetig sinken, während die Zahlen der Bevölkerungsgruppen über 40 Jahre kontinuierlich steigen.

Jahr	Insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren											
		Unter 15	%	15-18	%	18-25	%	25-40	%	40-65	%	65 u. älter	%
2007	58.993	8.689	14,7	2.007	3,4	4.979	8,4	11.070	18,8	20.351	34,5	11.897	20,2
2015	59.290	7.849	13,2	1.874	3,2	4.688	7,9	10.517	17,7	21.645	36,5	12.717	21,4
2020	59.133	7.609	12,9	1.686	2,9	4.385	7,4	10.575	17,9	21.186	35,8	13.692	23,2
2025	58.800	7.488	12,7	1.589	2,7	3.952	6,7	10.453	17,8	20.283	34,5	15.035	25,6

Abb.: Bevölkerungsprognose in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung, StaLa Baden-Württemberg, 2008

2.4.3

Bevölkerungsprognose für Offenburg durch Häusser

Die „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ aus dem Jahr 2005, erstellt durch den freien Statistiker Häusser, prognostiziert für Offenburg eine Bevölkerungszahl von 57.241 im Jahr 2020 als untere Variante und 61.249 als obere Variante. Das entspricht einer Bevölkerungsentwicklung von +5,7% bzw. -1,2% gegenüber der Bevölkerungszahl von 57.956 Einwohnern im Jahr 2004. Als mittlere Variante nimmt Häusser eine Bevölkerungszahl von 59.263 Einwohnern und +2,3% Wachstum gegenüber 2004 an.

In die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist im derzeitigen Verfahrensstand die obere Variante eingeflossen.

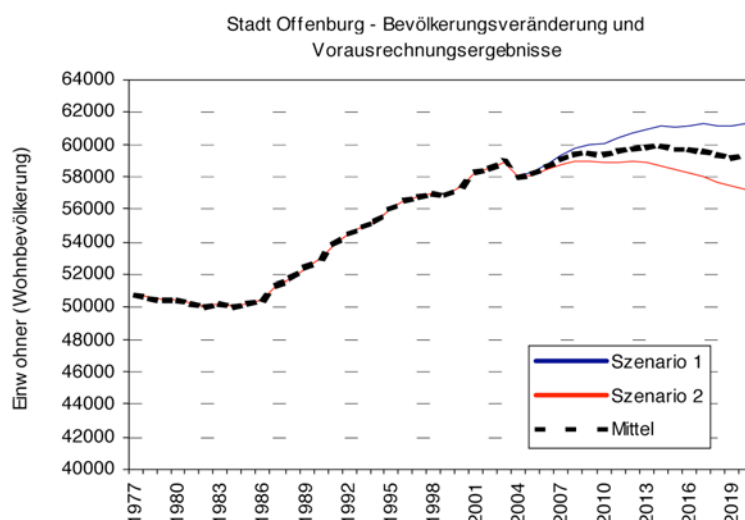


Abb.: Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung 1977-2020, Bevölkerungsvorausrechnung 2020, Häusser 2005

2.4.4

Bevölkerungsentwicklung in Bühl durch Häusser

Der Ort Bühl hatte am 31.12.2004 laut „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ 935 Einwohner. Gegenüber der Bevölkerungszahl von 1999 hat der Ort Bühl damit in einem 5-Jahreszeitraum ein Bevölkerungswachstum von 3,7% (durch Baugebietsentwicklung) erreicht, obwohl sowohl Geburten- wie auch Wanderungssalden in einem etwas längeren Untersuchungszeitraum von 1997 bis 2004 insgesamt leicht negativ ausfallen.

Die Alterstruktur Bühls am 31.12.2004 kann noch als relativ ausgewogen beschrieben werden, denn die Zahl der unter 18-Jährigen übersteigt die Zahl der über 65-Jährigen. Die größte Bevölkerungsgruppe stellt laut Häusser die Gruppe der 35- bis unter 65-Jährigen dar. Inwieweit sich hier eine drohende Überalterung ankündigt ist aufgrund der großen Altersspanne dieser Gruppe schwer abzuschätzen. Auffällig ist jedoch, dass diese Bevölkerungsgruppe und auch die älteren Bevölkerungsgruppen von 1999 auf 2004 einen deutlichen Zuwachs erfahren haben. Daneben haben die Altersgruppen, die für die Auslastung des Kindergartens und der Schule in Bühl relevant sind, gegenüber 1999 gravierende Einbrüche zu verzeichnen. Positiv ist dagegen jedoch zu vermerken, dass die Gruppe der unter 3-Jährigen deutlich gewachsen ist.

	0- bis unter 3	3- bis unter 6	6- bis unter 10	10- bis unter 18	18- bis unter 35	35- bis unter 65	65- bis unter 85	85 und älter	Summe
Bevölkerung 2004 (Absolut)	28	18	42	107	156	422	150	12	935
Veränderung gegenüber 1999 (in Prozent)	16,7 %	-43,8 %	-19,2 %	7,0 %	-4,9 %	10,8 %	8,7 %	9,1 %	3,7%

Abb.: Veränderung der Bevölkerung Bühls nach Altersgruppen 2004 gegenüber 1999, Bevölkerungsvorausrechnung 2020, Häusser 2005

2.4.5

Bevölkerungsprognose für Bühl durch Häusser

Die „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ für Offenburg prognostizierte 2005 ein Bevölkerungswachstum zwischen +6,1% und +27,0% bis 2020 für Bühl. Dieser große Bevölkerungsanstieg und die starke Abweichung zwischen der unteren und oberen Variante erklären sich durch die Rolle Bühls als Siedlungsbereich für die Gesamtstadt Offenburg und unterschiedliche Verteilungsschlüssel des gesamtstädtischen Wohnbauflächenpotenzials auf einzelne Orte. Die Flächenausweisungen in Bühl gehen damit über die Eigenentwicklung hinaus und machen eine Bevölkerungsprognose extrem schwierig. In zeitlicher und quantitativer Hinsicht sind die tatsächliche Bebauung der Flächenausweisung und der damit verbundene Bevölkerungszuwachs nicht definitiv abzuschätzen.

	0 bis unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 35	35 bis unter 65	65 bis unter 85	85 und älter	Ge- samt
Bevölkerung am 31.12.2004	28	18	42	107	72	84	422	150	12	935
Bevölkerung 2020 Szenario 1	30	33	51	131	66	109	569	175	23	1.187
Bevölkerung 2020 Szenario 2	18	24	30	105	60	76	485	172	22	992
Bevölkerung 2020 Szenario 3 (Mittlerer Verlauf)	24	29	41	115	62	93	528	172	23	1.087

Bevölkerungsprognose Bühl 2004-2020, Häusser

	0 bis unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 35	35 bis unter 65	65 bis unter 85	85 und älter	Ge- samt
Veränderung der Wohnbevölkerung in % zw. 30.06.1999 und 31.12.2004	16,7	-43,8	-19,2	7,0	k.A.	k.A.	10,8	8,7	9,1	3,7
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario 1	7,1	83,3	21,4	22,4	-8,3	29,8	34,8	16,7	91,7	27,0
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario 2	-35,7	33,3	-28,6	-1,9	-16,7	-9,5	14,9	14,7	83,3	6,1
Veränderung der Wohnbevölkerung in % bei Szenario3 (Mittelw.)	-14,3	61,1	-2,4	7,5	-13,9	10,7	25,1	14,7	91,7	16,3

Veränderung der Bevölkerung Bühl nach Altersgruppen 1999-2004, Häusser

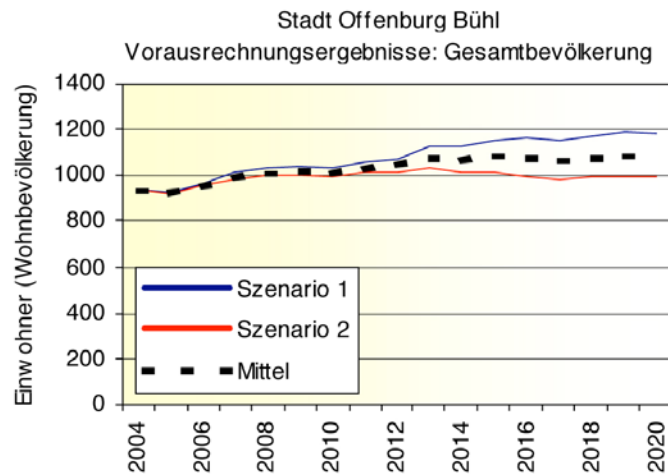


Abb.: Bevölkerungsprognose 2004 – 2020 für Bühl, Bevölkerungsvorausrechnung 2020, Häusser 2005

2.5

Beschäftigungsentwicklung

2.5.1

Beschäftigungsentwicklung 1997-2007

Die Beschäftigungsentwicklung der Stadt Offenburg wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg positiv dargestellt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort Offenburg hat sich von 1997 bis 2007 deutlich positiv entwickelt, was auf ein gutes Arbeitsplatzangebot hinweist, während die Zahl der Arbeitslosen in diesem Zeitraum nahezu stabil blieb. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich ist in diesem Zeitraum deutlich gestiegen, während die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sank, was den allgemeinen Strukturwandel in der Arbeitswelt widerspiegelt. Im Zeitraum 1999-2007 ist zudem die Zahl der Beschäftigten ohne abgeschlossene Ausbildung gesunken, während die Zahl der Beschäftigten mit Fachhochschulabschluss oder universitärem Abschluss angestiegen ist.

Als weiteres Zeichen der positiven wirtschaftlichen Situation in Offenburg kann die Pendlerrelation herangezogen werden. Laut Statistischem Landesamt überwog die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort die Zahl der Beschäftigten am Wohnort in Offenburg 2006 um mehr als ein Drittel. Darüber hinaus stellt das Statistische Landesamt zum Beispiel auch Offenburgs Branchenvielfalt oder die Akademikerquote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als positiv im Vergleich mit dem Landkreis Ortenaukreis und dem Land Baden-Württemberg heraus. Nur im Vergleich der Arbeitslosenzahlen liegt Offenburg deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises und des Landes.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sozialver. Beschäftigte am Arbeitsort	31.942	31.376	31.755	32.916	33.927	34.092	33.670	33.345	33.330	33.942	34.379
Sozialver. Beschäftigte am Wohnort		18.461	18.697	19.472	19.903	19.722	19.422	19.124	18.948	19.025	19.593
Pendlersaldo (Einüberschuss)		12.915	13.054	13.419	14.015	14.366	14.225	14.221	14.382	14.917	14.786
Arbeitslose				2.040	1.902	2.182	2.583	2.609	2.933	2.928	2.094
Arbeitslose in % der Beschäftigten am Wohnort				10,4 %	9,5 %	11,2 %	13,3 %	13,6 %	15,5 %	15,3 %	10,7 %

Abb.: Entwicklung der Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen 2000-2007, StaLa BW, 2008

2.5.2

Gewerbliche Hauptprägung / Hauptarbeitgeber

Aufgrund hoher Mobilität und eines flexiblen Arbeitsmarktes ist das Arbeitsplatzangebot nicht auf den Ort bezogen zu betrachten, sondern muss gesamtstädtisch gesehen werden.

Im Ortskern von Bühl selbst existiert eine dorftypische und verträgliche Gewerbesituation. Es sind nur wenige und vor allem kleine Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk hier angesiedelt. Der einzige markante gewerbliche Betrieb in Bühl selbst ist die Firma „Elektro- Oehler“, ein Betrieb für Elektroinstallationen und Einzelhandel am östlichen Ortsausgang. Aktive landwirtschaftliche Betriebe in Haupterwerbsform gibt es in Bühl nicht mehr.

Darüber hinaus verfügt die Ortschaft Bühl jedoch mit dem Gebiet „Lehbühl“ über gewerbliche Flächen an der Grenze zu Offenburg. Hier befinden sich innerhalb der Gemarkungsgrenzen Bühls mehrere gewerbliche Betriebe, wie zum Beispiel die Vorwerk Deutschland Stiftung & Co. KG. Der Entwurf zum FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sieht in diesem Bereich gewerbliche Flächenneuausweisung vor, was eine Ansiedlung weiterer Betriebe bzw. Ausweitung bestehender Betriebe ermöglicht.

Aufgrund des geringen Gewerbeangebotes ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der hier wohnhaften Beschäftigten über die Ortsgrenze hinaus pendelt. Die gewerbliche Hauptprägung des Landkreises Ortenaukreis (da eine Differenzierung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen nur auf Kreisebene vorliegt) bildet das regionale Arbeitsplatzangebot ab.

Landkreis Ortenaukreis Stand Dezember 2007	
Wirtschaftszweig	Beschäftigte
Beschäftigte insgesamt	147.574
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Fischzucht	1.231
Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden	441
Verarbeitendes Gewerbe	52.264
Energie- und Wasserversorgung	651
Baugewerbe	9.846
Handel	24.799
Gastgewerbe	4.266
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	7.099
Kredit- und Versicherungsgewerbe	3.343
Grundstückswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen	12.358
Öffentliche Verwaltung u.ä.	7.435
Öffentliche/private Dienstl. (ohne öffentl. Verw.)	23.811

Abb.: Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer pro Wirtschaftszweig im Ortenaukreis, Dezember 2007, StaLa BW, 2008

2.5.3

Zukünftige Beschäftigungsentwicklung

Eine vorsichtige Bewertung der zukünftigen Beschäftigungsentwicklung für Bühl muss aufgrund der geringen Bevölkerungsgröße der Ortschaft und der hohen Auspendlerquote über die Ortschaftsgrenzen hinaus, im Hinblick auf die Arbeitsplatzentwicklung in der Gesamtstadt Offenburg getroffen werden. Die Beschäftigungsprognose für die Stadt Offenburg kann aufgrund der oben beschriebenen Situation in Branchendiversifizierung, Anstieg der Beschäftigtenzahlen (besonders im tertiären Gewerbe) und dem Einpendlerüberschuss als positiv eingeschätzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das gute Arbeitsplatzangebot der Gesamtstadt anhält und für eine weitere Siedlungsentwicklung in Bühl als definierter „Siedlungsraum“ Offenburgs sorgt.

2.6**Analyse der Siedlungsstruktur****Analysepläne
im Anhang**

Die Analyse ist in einzelnen Themenkarten im Anhang dargestellt. In der linken Spalte wird auf den entsprechenden Analyseplan zum Textabschnitt hingewiesen.

2.6.1**Siedlungsstruktur**

Der historische Siedlungsbereich von Bühl ist heute noch im Ortsbild ablesbar. Er verläuft hauptsächlich entlang der Bühler Straße, zwischen Kirche und dem Kreuzungsraum Kehler Straße / Bohlsbacher Straße, sowie entlang der Kehler Straße zum nördlichen Siedlungsrand. An der Siedlungsstruktur ist markant, wie sich ausgehend von der historischen Ansiedlung mit der Kirche an der topografischen Kante zur Kinzigau die Siedlungsentwicklung als Straßendorf entlang der Bühler Straße aufspannt. Zu dieser West-Ost-Entwicklung ergänzte sich eine Nord-Süd-Entwicklung an der Kehler Straße. Die Siedlungsentwicklung hat sich von hier aus nach Süden und Südosten entwickelt, was im Ortsbild deutlich abzulesen ist: Im historischen Ortskern wird die Baustruktur durch Hofstellen geprägt, südlich davon von Ein- und Mehrfamilienhäusern, deren Alter nach Südosten sichtbar jünger wird. Dazwischen liegen in einem großzügigen Freibereich öffentliche Einrichtungen, wie Halle und Schule als bauliche Solitäre. Die Siedlungsstruktur der Wohngebiete weist eine typische Ringerschließung mit jeweils zwei Anschlüssen an die überörtlichen Straßen auf. Neben den Wohnbereichen existieren in Bühl am nördlichen und östlichen Ortsausgang zudem kleine gewerblich geprägte Gebiete (ehem. Tankstelle, Firma „Elektro Oehler“).

**Analyseplan 2:
Siedlungs- und
Freiflächenstruktur**

Abb.: Hofstelle im historischen Ortskern an der Bühlerstraße

Abb.: Kehler Straße / Bundesstraße 33

Abb.: Blick auf die Kirche aus der Kinzig-Aue

Abb.: Parkplatz an der Festhalle und Scheune am Gasthof „Anker“

Abb.: Betrieb im Gebiet „Lehbühl“

2.6.2

Baustruktur

**Analyseplan 2:
Siedlungs- und
Freiflächenstruktur**

Der historische Siedlungskern in Bühl beinhaltet fast die gesamte ortsbildprägende und erhaltenswerte Bausubstanz, zugleich aber auch die meisten Gebäude mit Sanierungsbedarf. Dies ist auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft zurückzuführen, von dem fast alle Hofstellen in Bühl betroffen sind. Da es im Ort keine landwirtschaftlichen Betriebe im Haupterwerb und nur noch wenige im Nebenerwerb gibt, sind viele Hofstellen untergenutzt. Damit entsteht zum Teil ein großer Sanierungs- und Umnutzungsbedarf, zugleich bestehen hier jedoch auch große Flächenpotenziale. Dagegen weist die Bausubstanz in den neueren Baugebieten außerhalb des Siedlungskernes überwiegend keinen Sanierungsbedarf auf, doch auch hier bestehen noch Baulücken und Nachverdichtungspotenziale.



Abb.: Scheune am Gasthof Anker

Abb.: Hofstelle an der Kehler Straße

Abb. Nebengebäude einer Hofstelle an der Bühler Straße

2.6.3

Freiraumstruktur

Bühl verfügt im Innen- und Außenbereich über besondere Freiraumqualitäten. Bühl ist von hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Grünräumen umgeben, die auch zukünftig erhalten werden sollen. Im Süden sichert eine Freiraumzäsur einen ausreichenden Abstand zu den Bühler Gewerbeflächen (Lehbühl) und zum nördlichen Offenburger Gewerbegebiet. Im Osten öffnet sich der landwirtschaftlich geprägte Kulturräum, der durch die sich eröffnenden Blickbeziehungen auf die benachbarten Ortschaften und den Schwarzwald eine besondere Qualität besitzt. Im Westen fließt sowohl die Kinzig wie auch der Mühlbach an Bühl vorbei und bilden den attraktiven Naherholungsraum Kinzigau. Die Ortschaft Bühl erhebt sich topographisch gegenüber dieser Aue zur Kinzig. Die Naturräume im Westen und Osten der Ortschaft können im Rahmen der Umsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes als besondere Wohnqualität und Standortfaktor weiter ausgebaut werden. Im Innenbereich stellt der Friedhof, der Park um das Schulgebäude sowie unbebaute Grünräume und öffentliche Flächen an der Georg-Dietrich-Halle eine Kette wichtiger Freiräume dar.

**Analyseplan 2:
Siedlungs- und
Freiflächenstruktur**

Insbesondere dieser innere Freibereich wird durch einen wertgebenden Baumbestand geprägt. Weitere ablesbare Grünstrukturen sind an den Ortsrändern nach Westen durch Alleen und Baumgruppen sowie nach Osten durch Obstbaumwiesen vorhanden. Neben den ortsgestalterischen Aspekten sind die ökologischen Funktionen dieser Vegetationsstrukturen hervorzuheben.



Abb.: Blick auf die Kinzig Aue

Abb.: Freiraum an der Schule

Abb.: Ausblick auf die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft

2.6.4

Wege und Vernetzung

Die Erschließungsstruktur in Bühl gliedert sich an der Ortsdurchfahrt Kehlerstraße, die als B33 eine starke Verkehrsbelastung in den Ort trägt. Hier mangelt es abschnittsweise an einer ortsgerechten Straßenraumgestaltung, entschleunigenden Elementen und sicheren Übergängen. Neben dieser Verbindung nach Offenburg und Griesheim stellen auch die Bühler Straße nach Weier und die Bohlsbacher Straße nach Bohlsbach überörtliche Verbindungen dar. Wie in der Kehler Straße muss auch in der Bühler und Bohlsbacher Straße die Straßenraumgestaltung als Defizit benannt werden. Neben diesen überörtlichen Verbindungen sorgen verschiedene Wohnstraßen für eine ausreichende Erschließung der einzelnen Siedlungsbereiche. Die Bühler Straße endet im Westen in einer Sackgasse für den motorisierten Verkehr.

Die fußläufigen Verbindungen in Bühl sichern eine Vernetzung der Siedlungsbereiche, wie z.B. zwischen Kirche und Friedhof oder zwischen Aue und Kehler Straße. Besonders zu den Neubaugebieten im Süden und Osten Böhls fehlt jedoch noch eine adäquate fußläufige Verbindung mit dem Ortskern.

Radwege gibt es in Bühl als überörtliche Verbindungen nur im Außenbereich, diese sind jedoch gut ausgebaut. Dabei stellt der Europaradweg, der westlich von Bühl am Mühlbach verläuft, eine besondere Qualität der Radwegevernetzung dar. An der Kehler, Bühler und Bohlsbacher Straße hören die Radwege jedoch vor dem Siedlungskern auf, Radfahrer müssen also im Innenbereich auf den zum Teil sehr schmalen Bürgersteigen oder den stark befahrenen Straßen fahren. Im Aussenbereich ist zudem die Kinzig-Brücke als Gefahrenpotenzial für Radfahrer zu benennen, da hier nur sehr schmale,

**Analyseplan 3:
Wege + Vernetzung**

mit Hochbord abgetrennte Seitenstreifen als Geh- und Radweg ausgewiesen sind.

Die Anbindung Bühls an den ÖPNV ist durch Buslinien nach Offenburg und Griesheim sichergestellt. Die drei Bushaltestellen sind so positioniert, dass sie von jedem Punkt des Ortes fußläufig gut erreichbar sind, auch von den geplanten Siedlungsflächen im Südosten. Die Buslinienführung erfolgt radial von und zur Stadt Offenburg; damit besteht keine Ost-West-Verbindung zu den Nachbarorten Bohlsbach und Weier.

Potenziale:



Abb.: Fußweg zwischen Kinzigaue und Kehlerstraße

Abb.: Fußweg an der Kinzigaue zwischen Kirche und Friedhof

Abb.: Europa-Radweg am Mühlbach

Defizite:



Abb.: Nicht fortgeführter Fußweg an der Kinzigaue

Abb.: Enge Fuß- und Fahrradwege am nordwestlichen Ortseingang

Abb.: Nicht ausgebaute Wegevernetzung nach Bohlsbach

2.6.5

Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum in Bühl besitzt eine charakteristisch dörfliche Struktur, die hauptsächlich aus Straßenräumen und den Freiräumen der üblichen Einrichtungen wie Kirche oder Festhalle besteht. Auffällig ist jedoch, dass in Bühl kein erkennbares Ortszentrum an einem bestimmten Ort definiert werden kann. Es können drei Bedeutungsräume mit zentralen Funktionen bestimmt werden, jedoch kein im öffentlichen Raum als Ortsmitte erfahrbare Zentrum:

- Historischer Siedlungskern zwischen Kirche und Ortsverwaltung
- Kreuzungsbereich an der Kehler Straße
- Freiraumkette zwischen Halle und Friedhof

Der öffentliche Raum präsentiert sich Außenstehenden in Bühl zunächst nur als Straßenraum mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität. Besonders die Kehler und Bühler Straße als zentrale Bereiche sowie auch die Bohlsbacher Straße weisen Gestaltungsdefizite durch ihren verkehrsbetonten Ausbau auf und stellen keinen attraktiven Dorfkern dar. Die Kehler Straße ist zusätzlich als Bundesstraße einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Auch die untergeordneten Wohnstraßen weisen zum Teil Gestaltungsdefizite auf, diese sind jedoch gegenüber den übergeordneten Straßen als nachrangig zu betrachten.

Neben den Straßenräumen stellen auch Grünräume und die Freiflächen öffentlicher Einrichtungen Bestandteile des öffentlichen Raums in Bühl dar. In ihrer von der zentralen Ortsdurchfahrt abgelegenen Lage sind sie jedoch erst auf den zweiten Blick erfahrbar. Hohe Freiraumqualitäten besitzen besonders der Kirchhof, der Friedhof, der Park und das Schulumfeld. Gestaltungsdefizite weisen dagegen der Platz vor dem Brunnen in der Bühler Straße, der Parkplatz an der Halle sowie der Kreuzungsbereich Kehler Straße / Bühler Straße auf. Als Defizit muss zudem die nicht ausreichende Vernetzung dieser Räume angeführt werden.

Abschließend müssen noch besondere Freiraumqualitäten an den Siedlungsrändern erwähnt werden: Am westlichen Ortsrand von der Kirche bis zum südlichen Ortsrand befindet sich eine Geländekante zur Kinzigau, die besonders vom Kirchhof und vom Friedhof bzw. Park besondere Blickbeziehungen eröffnet. Am östlichen Siedlungsrand sind es besonders die Blickbeziehungen die sich entlang des Katzenstegs nach Süden und Osten in die Kulturlandschaft bis zum Schwarzwaldrand eröffnen.

Analyseplan 4: Öffentlicher Raum

Potenziale:



Abb.: Straße am Friedhof / Kriegerdenkmal vor der Kinzigau

Abb.: Freiraum an der Schule

Abb.: Vorplatz der Multifunktionshalle

Defizite:*Abb.: Verkehrsbarriere Kehler Straße (B33)**Abb.: Unattraktiver Straßenraum an der Festhalle***2.6.6****Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen**

Bühl besitzt in Anbetracht seiner Bevölkerungsgröße von unter 1000 Einwohnern eine relativ gute Grundausstattung öffentlicher Einrichtungen. Die Mehrzweckhalle im Ortszentrum wurde erst vor kurzem durch einen Anbau erweitert und befindet sich in einem insgesamt sehr guten Zustand. Sie wird durch die Schule und verschiedene Vereine genutzt. Außerdem besitzt Bühl eine Grundschule und einen Kindergarten, die beide in Kooperation mit Weier betrieben werden. Die Grundschule ist eine Außenstelle der Grund- und Hauptschule Weier, für die in Bühl zurzeit 2 Erste Klassen mit 51 Schülern, eine Zweite Klasse mit 17 Schülern und eine Vierte Klasse mit 23 Schülern untergebracht sind. Daneben werden die Räumlichkeiten auch durch die Musikschule Offenburg genutzt. Der Kindergarten bietet derzeit eine Gruppe mit 25 Kindern und zwei Hortgruppen mit 26 Kindern an. Zukünftig wird in der Entwicklung der 1-6 Jährigen ein Mittelwert von 41 Kindern bis zum Jahr 2015/2020 berechnet (Quelle Stadt Offenburg, FB Bürgerservice). Dieser Wert kann sich durch Siedlungsflächenausweisungen noch ändern. Außerdem existiert in Bühl noch das Rathaus mit der Ortsverwaltung und Wohnungen sowie der Feuerwehr in einem angrenzenden Gebäudeteil. Das Gebäude der Ortsverwaltung befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und ist nicht barrierefrei, die Feuerwehr verfügt nicht über ein ausreichendes Raumangebot.

**Analyseplan 6:
Öffentliche und
Gemeinschaftliche
Einrichtungen**

Zwischen den Gottswaldorten bestehen verschiedene Kooperationen. Neben der oben dargestellten Schulkoooperation erfolgt dies auch im Bereich der Ortsverwaltungen, der Gemeindearbeiter und der Hausmeistertätigkeiten. Die Feuerwehren haben einen gemeinsamen Ausrückebereich und gemeinsame Proben.

Insbesondere auf der Ebene der Vereine gibt es zum einen Kooperationen, zum anderen verteilt sich ein breites Angebot unterschiedlicher Vereinsaktivitäten auf die einzelnen Orte, so dass auch die Bürgerinnen und Bürger ortsübergreifend sich am Gemeinschaftsleben aktiv beteiligen.



Abb.: Grundschule Bühl

Abb.: Feuerwehr Bühl an der Bühler Straße

Abb.: Rathaus an der Bühler Straße

Abb.: Sportplatz

2.6.7

Grundversorgung

Bühl verfügt neben den oben beschriebenen öffentlichen Einrichtungen nur über ein geringes Angebot im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort selbst muss daher als schlecht bezeichnet werden. Zu den wenigen existierenden Angeboten gehört ein Bäcker und ein Kiosk mit jeweils stark eingeschränktem Angebot, ein Geldautomat sowie drei Gaststätten. Diese mangelhafte Versorgungssituation wird jedoch durch die Nähe zu großflächigen Einzelhandelsangeboten in Offenburg relativiert. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes/Discounters würde die Versorgungssituation wesentlich aufgewertet. In der Standortdiskussion (GMA, VI.3.4) wurde die Ansiedlung an der B33 / Kehler Straße favorisiert; derzeit ist die Realisierung jedoch aufgrund fehlender Investitionsbereitschaft von Seiten der Anbieter nicht absehbar.

Analyseplan 7: Grundversorgung



Abb.: Bäckerei mit eingeschränktem Angebot an der Bühler Straße

Abb.: Geldautomat an der Kehlerstraße

Abb.: Asiatisches Restaurant im Gasthof Anker

2.7 Zusammenfassung der Analyse

Die Zusammenfassung der Analyse stellt zum einen das Ergebnis der planerischen Erhebung dar, zum anderen fließen die Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung mit ein. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden zusammenfassend in Kapitel 2.8 dargestellt.

2.7.1 Stärken-Schwächen-Analyse

Als Ergebnis der Analyse soll im Folgenden eine Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen Bühls dargestellt werden. Da Bühl ein nahezu reiner Wohnort ist, muss dies insbesondere vor dem Hintergrund der Wohn- und Lebensqualität erfolgen.

Unter dem Aspekt Wohnen kann zunächst die Lage als Potenzial Bühls benannt werden. Bühl liegt inmitten attraktiver Naturräume mit hohem Naherholungswert, ist aber dennoch sehr nah am Oberzentrum Offenburg mit seinen großen Arbeitsplatz-, Versorgungs- und Kulturangeboten gelegen und über die B33 bzw. Radwege sehr gut angebunden.

Mit der Veränderung der Bevölkerungsstruktur, die auch in Bühl die Zahl der alten und immobilen Menschen steigen lässt, ist jedoch die schlechte Anbindung Bühls durch den ÖPNV als Defizit zu betrachten.

Die Grundversorgung Bühls muss für sich betrachtet als Defizit beschrieben werden. Angebote aus dem Einzelhandel oder der Dienstleistung existieren in Bühl nur in äußerst geringem Maße. Für die Wohnqualität vor Ort stellt dies zwar ein Defizit dar, aufgrund der Nähe zu Offenburger Versorgungseinrichtungen jedoch keine gravierende Einschränkung, solange diese Angebote erreicht werden können.

Im Gegensatz zu den Versorgungseinrichtungen ist Bühl mit öffentlichen Einrichtungen gut ausgestattet. Besonders die Existenz von Schule, Kindergarten und Multifunktionshalle im Ort stellen eine Standortqualität als Wohnort dar. Dazu gehören auch die Kirche, die Ortsverwaltung und der Sportplatz.

In der Siedlungs- und Freiraumstruktur weist Bühl in seiner Funktion als Wohnstandort einige Qualitäten und insbesondere Potenziale auf, wie zum Beispiel die Grünräume im Innenbereich oder die Naherholungsräume im Außenbereich. Darüber hinaus werden in der Analyse jedoch strukturelle, bauliche und verkehrliche Missstände erhoben, die einer nachhaltigen Ortsentwicklung entgegenstehen. Im Ortsentwicklungskonzept soll nun aufgezeigt werden, wie durch strukturverbessernde Maßnahmen den Missständen entgegen zu wirken ist und die Potenziale zu nutzen sind.

Fehlende Ortsmitte

Wie in der Analyse beschrieben wurde, existieren in Bühl mehrere Bereiche mit zentralen Funktionen, eine deutlich erfahrbare Ortsmitte ist jedoch im öffentlichen Raum nicht erfahrbare. Eine ablesbare Eigenheit und Attraktivität Bühls ist daher nicht gegeben. Hinzu kommt, dass damit die Identifikation mit dem Wohnort erschwert wird. Dieses Defizit gewinnt besonders durch die großen Wohnflächenausweisungen in Bühl eine besondere Bedeutung.

Die Analyse zeigt jedoch auf, dass besonders die Freiraumkette mit ihrer zentralen Lage zwischen Halle und Friedhof ein hohes Potenzial für die Entwicklung einer erfahrbaren Ortsmitte birgt.

Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt

Die Ortsdurchfahrt Kehler Straße stellt als Bundesstraße 33 zugleich die gute Anbindung Bühls an Offenburg als auch durch ihre Barrierewirkung ein Problem der Zerschneidung der Siedlungsstruktur dar. Die Vernetzung der Wohnbereiche über die Kehler Straße hinweg ist schwierig und die Wohnqualität entlang der Straße durch die Verkehrsemissionen deutlich reduziert. Da eine Ortsumfahrung ausscheidet, hängt die zukünftige Wohnqualität in Bühl in entscheidendem Maße von der dorfgerechten Gestaltung der Kehler Straße als öffentlicher Raum mit mehr Funktionen als einer reinen Ortsdurchfahrt ab.

Strukturwandel der Hofstellen im historischen Ortskern

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist auch in Bühl zu erkennen. Die weiteren Hofstellen befinden sich in einem Nutzungswandel, der zu Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aber auch zu Unternutzung und Leerstand führt.

Dass der historische Siedlungskern Bühls noch heute hauptsächlich durch historische Bauten geprägt ist, bietet die Chance, ein unverwechselbares und attraktives Ortsbild zu entwickeln und dieses als Standortqualität im Sinne einer Eigenständigkeit zu fördern.

Die großen Grundstücksflächen und Gebäudestrukturen der Höfe bieten Flächenpotenziale im Innenbereich, die es zu nutzen gilt. Die Umwandlung zu Wohnraum kann zum einen den Siedlungsdruck auf den Außenbereich abdämpfen, zum anderen wird aber nur eine Wiedernutzung innerörtlicher Flächen eine Ausdünnung der Ortsmitte verhindern und damit die Werterhaltung der historischen Ortsmitte sichern.

Mangelnde Vernetzung zwischen Ortskern und Neubaugebieten

Bühl verfügt bereits über wichtige innerörtliche Fußwegebeziehungen. Gerade zwischen den Siedlungskern im Nordwesten und den jüngeren Siedlungsbereichen im Süden und Osten sind diese Verbindungen jedoch nicht ausreichend. Um die Ortsmitte mit ihren öffentlichen Einrichtungen auch vor dem Hintergrund der Siedlungserweiterung besser an die Wohnbereiche anzubinden, müssen Verbindungen nach Süden über den Friedhof hinaus und nach Osten in Verlängerung des bestehenden Fußweges, sowie weitere und verbesserte Überwege über die Kehler Straße geschaffen werden. Nur eine ausreichende Vernetzung wird ein „Gemeingefühl“ aller Bühler und Bühlerinnen schaffen.

2.8

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in Bühl

Die Bürgerbeteiligung zum Ortsentwicklungskonzept schloss sich in Bühl in zwei Arbeitsterminen am 18. Juni und 02. Juli an eine Auftaktveranstaltung am 03. Juni 2008 an. Durchgeführt wurde die Bürgerbeteiligung durch das Büro Wick+Partner in Zusammenarbeit mit der Ortsverwaltung Bühl und den Fachbereichen 4 und 5 aus der Stadtverwaltung Offenburg. Die Bürgerbeteiligung zielte von Anfang an konsequent auf eine aktive und produktive Rolle der Einwohner im Beteiligungsprozess, die durch Ihre Mitarbeit Schwerpunkte des Ortsentwicklungskonzeptes setzen und Inhalte von Handlungsfeldern formulieren konnten.

Zusammenfassend kann das Ergebnis der Bürgerbeteiligung in Bühl in drei thematischen Schwerpunkten festgehalten werden. Als räumlicher Schwerpunkt haben sich dabei der Bereich um die Festhalle und die Schule ergeben, sowie die Ortsdurchfahrt.

Ortsdurchfahrt / Übergänge / Vernetzung

Verkehr und Vernetzung stellen in Bühl besonders durch die starke Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt eines der wichtigsten Themen dar. Daneben spielen aber zum Beispiel auch Defizite in der Radwegevernetzung eine wichtige Rolle. Die Lösung dieser Probleme liegt für die Bühler vor allem in der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt.

Ortsmitte / Ortsstruktur / Freiraum / Innenentwicklung

Neben dem Verkehr trat in der Bürgerbeteiligung in Bühl auch die fehlende Ortsmitte ins Bewußtsein. Es wurde herausgestellt, dass es gleich mehrere zentrale Räume, aber keine erfahrbare Ortsmitte gibt. Diese soll im Rahmen der Ortsentwicklung rund um den Bereich Schule – Festhalle gestaltet werden. Kernprojekt soll dabei außerdem ein von verschiedenen Einrichtungen nutzbares Gemeinschaftshaus sein.

Wohnen / Versorgen / Altern in gewohnter Umgebung

Als drittes Themenfeld ist im Bürgerbeteiligungsprozess in Bühl die Thematik Altern in gewohnter Umgebung, in Verbindung mit Wohn- und Versorgungsproblemen, in den Vordergrund getreten. Als Zielstellung wurde formuliert, auch im Alter im Ort bleiben zu können, Lösungswege wurden dazu in spezifischen Wohnformen, Versorgungs- und Betätigungseinrichtungen gesehen.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung liegen gesondert vor.



3. Ermittlung und Bewertung innerörtlicher Potenzialflächen

3.1 Innerörtliches Entwicklungs- und Aktivierungspotenzial

Analyseplan 5:
Innen- vor
Außenentwicklung

Nachfolgend sollen die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale in Bühl erfasst und bewertet werden.

3.1.1 Nachverdichtungspotenzial

Als Nachverdichtungspotenzial werden unbebaute Flächen aufgenommen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung in Frage kommen, wozu jedoch eine Bodenordnung und die Sicherung der Erschließung notwendig sind. Solche Flächen befinden sich insbesondere an den Schnittstellen zwischen historischem Ortskern und neuen Wohngebieten und lassen sich in vier Schwerpunkten zusammenfassen:

- Westlich der Kehler Straße zwischen historischen Siedlungskern an der Bühler Straße und der Multifunktionshalle
- Zwischen Kehler Straße und dem Talackerweg
- Östlich der Kehler Straße rund um die Sackgasse Im Seemättle
- Nordwestlich der Kreuzung Kehler Straße / Bohlsbacher Straße

Eine bauliche Nutzung der Flächen hängt sehr stark vom Mobilisierungserfolg ab, der bei kleinteiliger Eigentümerstruktur schwierig ist.

Funktional belegte Freiräume in der Ortsstruktur sind ausgenommen.

Insgesamt umfasst das Nachverdichtungspotenzial im Ortskern eine Flächengröße von 3,6ha.

3.1.2 Freie Baugrundstücke

Im südlichen Baugebiet „Talacker“ an der St.-Peter-und-Paul-Straße / Zur Kinzigau sowie im östlichen Baugebiet „Am Krestenweg“ entlang des Katzenstegs / Im Weizenfeld existieren zurzeit noch ca. 17 freie Bauplätze. Sie stellen innerhalb der Siedlungsstruktur Baulücken dar, die aufgrund ihrer marktgerechten Parzellierung, vorhandenen Erschließung und Verfügbarkeit kurzfristig zu aktivierende Flächenpotenziale darstellen.

Insgesamt umfassen die freien Bauplätze eine Flächengröße von 0,8 ha.

3.1.3 Umnutzungspotenzial im Bestand

Neben den Brachflächen im Innenbereich und den Baulücken bestehen in Bühl weitere Flächenpotenziale in der Umbruchsituation vieler ehemaliger Hofstellen. Durch den Strukturwandel der vormals landwirtschaftlichen Nutzung besteht im Ortskern ein großes, wenn auch schwer abzuschätzendes Flächenpotenzial.

Bei einer Untersuchung der Hofstellen in Bühl konnten insgesamt ca. 34 Hofstrukturen erfasst werden. Auf 25 dieser Hofstrukturen wird keine aktive

Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb mehr betrieben. Sie befinden sich in unterschiedlichem Grade im Umstrukturierungsprozess, viele ehemalige Stallungen und Scheunen werden heute nur noch als Lager oder Garage genutzt. Die formale Umstrukturierung von der landwirtschaftlichen in eine andere Nutzung wird dabei oftmals auch aus steuerrechtlichen Gründen hinausgeschoben.

Bei 11 ehemaligen Hofstellen konnte Leerstand in Nebengebäuden festgestellt werden.

3.1.4

Leerstände

Leerstände im Wohnungsbestand konnte in Bühl in den Neubaugebieten außerhalb des historischen Ortskerns nicht festgestellt werden und auch im Zusammenhang mit ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen nur in einem Fall (Bühler Straße 5) ermittelt werden.

Einige ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude weisen dagegen Leerstände beziehungsweise Mindernutzungen auf (vgl. 3.1.3)

3.1.5

Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan

Der zurzeit in Aufstellung begriffene FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in seinem Stand vom April 2008 weist in Bühl insgesamt eine geplante Wohnbaufläche von insgesamt 7,3 ha am südöstlichen Ortsrand aus. In wie weit diese Flächen im weiteren Aufstellungsprozess bestehen bleiben, kann noch nicht abschließend geklärt werden. Aus dem rechtsgültigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg besteht noch ein Flächenpotenzial von 3,8 ha (Flächen 1.3.3 und 1.3.4).

3.2

Ermittlung der Flächenkapazitäten

	in Hektar	in Prozent	Anzahl
Bühl Gesamt (Siedlungsfläche ohne FNP-Fläche)	27,1	100 %	
Nachverdichtungspotenzial	3,7	13,7 %	
Freie Bauplätze	0,9	3,0 %	17
Hofstellen ohne aktiven landwirtschaftlichen Betrieb			25
Leerstand von Wohngebäuden			1
Geplante Wohnbaufläche im FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg	7,3	+26,9 %	

Abb. Flächenkapazitäten in Offenburg-Bühl, 2008

3.3 Bewertung der Flächenpotenziale

3.3.1 Bewertung der Flächenpotenziale im Innenbereich

Abgesehen von den freien Bauplätzen, die bei Verfügbarkeit entsprechend der Nachfrage umgesetzt werden können, muss die Aktivierung der Flächenpotenziale im Innenbereich als langfristige Aufgabe betrachtet werden. Als Hauptschwierigkeit der Innenentwicklung muss die oft schwierige Flächenaktivierung, eine notwendige Bodenordnung oder die Freimachung der Grundstücke gesehen werden.

Die Innenentwicklung ist im historischen Ortskern jedoch von besonderer Bedeutung, um hier langfristig auch im landwirtschaftlichen Nutzungswandel ein funktionierendes Siedlungsgefüge zu erhalten.

3.3.2 Bewertung der Wohnbauausweisungen im Außenbereich

In der Gegenüberstellung der Flächengrößen, bestehender Siedlungsfläche zu Ausweisungspotenzial, wird deutlich, wie groß der Druck der Außenentwicklung auf Bühl ist: Die Neuausweisung von Wohnflächen soll in ihrem derzeitigen Stand mehr als ein Viertel der derzeitigen gesamten Siedlungsfläche Bühls betragen. Auch wenn die Fläche der Neuausweisung noch reduziert würde, müsste Bühl immer noch eine enorme Siedlungsentwicklung realisieren. Die Wohnflächenausweisung wird Bühl nicht nur im Siedlungskörper, sondern auch in seiner Sozialstruktur verändern.

Unter dem Aspekt der Abrundung des Siedlungskörpers ist die Ausweisung von Flächen im Südosten der Ortschaft richtig. Mit der Ausweisung an dieser Stelle bleiben die erhaltenswerten Naturräume im Nordosten und Westen Bühls unberührt. Die Grünfuge im Süden als Abstand zum nördlichen Offenburg-Gewerbegebiet bleibt gegeben. Es muss jedoch bedacht werden, dass sich durch die Flächenausweisung der Siedlungsschwerpunkt wiederum ein Stückchen weiter nach Südosten verschiebt, während Bühls derzeitiger zentraler Bereich mit den öffentlichen Einrichtungen im Nordwesten verbleibt und kaum Bezüge in die neu ausgewiesenen Wohngebiete besitzt. Die Lage der Flächenausweisung östlich der Kehler Straße verstärkt das innerörtliche Vernetzungsdefizit zu den öffentlichen Einrichtungen. Aufgrund der Lage an der Kehler Straße / B33 werden für das Gebiet sicherlich Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Gleichzeitig wächst auch der Druck, die Verkehrsbelastung und Barrierewirkung zu reduzieren.

Daneben wird durch die Flächenausweisung auch die Sozialstruktur verändert, die neue bzw. verstärkte Anforderungen hervorbringt. Die größte Aufgabe im sozialen Bereich wird die Integration vieler Neubürger in das Ortsleben in einem relativ kurzen Zeitraum sein. Daneben wird z.B. auch der wachsende Bedarf an Versorgungseinrichtungen befriedigt werden müssen, dem zum Beispiel mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes, wie im GMA-Gutachten dargelegt, nachgekommen werden könnte. Hierfür wäre einer der vorgeschlagenen Standorte zu prüfen und zu sichern.

Ganz wesentlich werden auch die kommunalen Infrastrukturaufgaben wie Kindergartenangebot und Schulanbot der zu erwartenden Nachfrage an-

zupassen sein. Eine Schwierigkeit besteht hier, dass durch eine Wohnbauentwicklung dieser Bedarf kurzfristig aber wiederum nur zeitlich begrenzt besteht.

3.3.3

Reduzierung der Außen- durch Innenentwicklung

Der Außenentwicklungsdruck könnte in Bühl rechnerisch zum Teil auch durch die Innenentwicklung nachgewiesen und reduziert werden. Diese Möglichkeit muss jedoch mit Vorsicht betrachtet werden, denn nur die freien Bauplätze sind in Bühl derzeit real verfügbare Flächen. Mit den Nachverdichtungsflächen im Ortskern und den Hofstrukturen im Strukturwandel bestehen zwar wesentlich größere Potenzialflächen, diese sind jedoch schwer zu aktivieren und werden nur von einer bestimmten Bauklientel nachgefragt. Der Ortskern von Bühl mit seinen Flächenpotenzialen wird nur dann nachhaltig zur Entschärfung des Außenentwicklungsdrucks beitragen können, wenn es gelingt, die privaten Grundstücksbesitzer von der Nachverdichtung zu überzeugen, ihnen den finanziellen Vorteil zu verdeutlichen, sie in der Umsetzung umfassend zu beraten, bau- und planungsrechtliche Hürden abzubauen und sie bau- und finanztechnisch in die Lage zur Realisierung von Wohneinheiten zu versetzen.

Die Ausnutzung innerörtlicher Potenziale ist jedoch weitaus aufwendiger für die Stadtverwaltung als die Erschließung eines Neubaugebietes, da mit jedem Einzeleigentümer von Grundstücken Verhandlungen zu führen sind und oft die Lebensverhältnisse von Familien mit der Grundstückssituation eng zusammenhängen.

Gleichwohl ist die Innenentwicklung nachhaltiger als die Außenentwicklung:

- die Erschließung liegt oft bereits vor
- bestehende Infrastruktur wird besser ausgenutzt
- der Flächenverbrauch und Eingriff in Natur und Umwelt werden eingeschränkt
- das künftige Wohnumfeld ist bekannt und einschätzbar
- die Stärkung der Infrastruktur ist ein kultureller Beitrag

Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB die Planaufstellung verfahrensrechtlich gegenüber Bebauungsplänen erleichtert, die bisherige Außenbereichsflächen erstmals für Siedlungszwecke in Anspruch nehmen.

Für die Bebauung der innerörtlichen Flächen und die Sanierung von erhaltenswerten Bauten sollte durch eine hohe Funktions- und Architekturqualität Akzeptanz bei den Bewohnern erzeugt werden.

Die Instrumente für die Umsetzung und Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen sollten zu einer Sensibilisierung und Förderung der Mitwirkungsbereitschaft bei den Eigentümern führen.

Innenentwicklung ist jedoch nicht nur bauliche Entwicklung. Funktionale und ortsbildprägende Freiräume sind zu schützen und auszubauen, um die bauliche Innenentwicklung durch ein attraktives Wohnumfeld zu unterstützen.

4. Abschätzung des Flächenbedarfs

4.1 Entwicklung der Bautätigkeit von 2001 bis 2008

Im Folgenden soll die Entwicklung der Bautätigkeit im Ort Bühl zwischen 2001 und 2008 dargestellt werden. Die Auflistung der Stadt Offenburg umfasst neubeantragte Wohneinheiten und Gewerbebetriebe, sowie Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlichen oder gewerblichen Anwesen.

Einwohner Bühl:	ca. 935 EW (2004)
Belegungsdichte:	ca. 2,2 EW / WE
Wohneinheiten:	ca. 424 WE
Neue Anträge 2001-2008:	10 WE
Zuwachs neue WE / Jahr:	ca. 0,3 %/Jahr

Im Zeitraum 2001 bis 2008 fand in Bühl eine schwache Flächenentwicklung statt, diese Werte würden sich durch die geplanten Wohnbaugebietsentwicklungen wesentlich verändern.

Antragseingänge 2001 – 2008	Bühl
Anzahl und Fläche umgenutzter landwirtschaftlicher Anwesen in nicht landwirtschaftliche Nutzung	0
Anzahl und Fläche umgenutzter gewerblicher Anwesen in nicht gewerbliche Nutzungen	0
Zahl der neu beantragten Einfamilienhäuser	9
Zahl der neu beantragten Doppelhaushälften	1
Zahl der neu beantragten Reihenhauseinheiten	0
Zahl der neu beantragten Mehrfamilienhäuser	0
Zahl der neu beantragten Gewerbebetriebe	2

Abb.: Quelle Stadt Offenburg (FB 5.1), 2008

4.2 Darstellung des zukünftigen Flächenbedarfes

Zur Darstellung des Flächenbedarfes im Ortsentwicklungskonzept in Bühl muss der aktuell in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (in seinem Stand als Entwurf vom April 2008) und der Regionalplan herangezogen werden. Denn in der dezentralen

Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes, der Aufgabenverteilung der Siedlungsentwicklung in die Ortschaften und der regionalplanerischen Qualifizierung als Siedlungsbereiche begründet sich die geplante, weit über den Eigenentwicklungsbedarf hinausgehende Wohnbauflächenausweisung in Bühl.

Die Bedarfsrechnung des Entwurfs zum FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg geht von einer Bevölkerungsprognose durch die „Bevölkerungsvorausrechnung“ von Häusser aus dem Jahr 2005 aus, die die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg übersteigt und so einen höheren Flächenbedarf annimmt.

Die geplante Flächenausweisung in Bühl kann also nicht mit einem aus dem Ort selbst hergeleiteten Bedarf begründet werden, sondern ergibt sich aus gesamtstädtischer Bedarfsbetrachtung und kommunalpolitischem Verteilungsmodell.

4.2.1

Dezentrale Siedlungsentwicklung in Offenburg

Der Flächennutzungsplan Offenburg 2020 (Entwurf) weist in der Ortschaft Bühl große Wohnbauflächen aus. In Bezug auf die Flächengröße der Ortschaft bedeutet dies eine Flächenzunahme von 26,9%.

Diese Ausweisung von Wohnbauflächen beruht auf der Ausweisung von Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier als „Siedlungsbereiche“ im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 (siehe Ziffer 2.3.1). Die 4 Ortschaften werden darin neben Offenburg selbst als Bereiche definiert, in denen die Siedlungstätigkeit vorrangig vollzogen werden und über die Eigenentwicklung hinausgehen soll.

Der Flächennutzungsplan Offenburg 2020 (Entwurf) bewertet die Wohnbauflächenerweiterungen in den kernstadtnahen Ortschaften Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier deshalb als „ergänzende Wohnstandorte bezogen auf die Gesamtstadt Offenburg“. Ursache der dezentralen Flächenausweisung in den Ortschaften ist das fehlende Flächen- und Verdichtungspotenzial in der Kernstadt, weshalb der Flächenbedarf hier nicht gedeckt werden kann.

4.2.2

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen in Offenburg durch den Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf)

Im Kontext der dezentralen Flächenausweisung muss der zukünftige Flächenbedarf der Gesamtstadt neben dem Eigenentwicklungsbedarf der Ortschaften als Kennwert für die Flächenentwicklung in den Ortschaften Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier gelten. Deshalb soll nachfolgend der prognostizierte Wohnflächenbedarf der Stadt Offenburg laut Entwurf zum FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg dargestellt werden.

Der Entwurf zum FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand April 2008) legt für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Offenburg eine prognostizierte Bevölkerungszahl und die Belegungsdichte als Kennwerte zugrunde. Mit diesen Werten wird der Wohnungsbedarf für 2020 berechnet und dem derzeit bestehenden Wohnungsangebot gegenüberge-

stellt. Die Differenz dieser Werte ergibt nach Abzug der Baulandreserven die prognostizierte Bedarfszahl an Wohneinheiten für das Jahr 2020.

Die Bevölkerungszahl des Zieljahres prognostiziert einen Orientierungswert von 61.250 Einwohnern für die Stadt Offenburg (laut „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“, Häusser) im Jahr 2020. Die angenommene Belegungsdichte „Einwohner pro Wohneinheit“ prognostiziert eine durchschnittliche Dichte von 2,05 Einwohnern pro Wohneinheit.

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von 29.878 Wohneinheiten, dem 2006 ein Bestand von 27.633 Wohneinheiten gegenüberstand. Die daraus berechnete Differenz von 2.245 fehlenden Wohneinheiten wird um die zur Verfügung stehende Baulandreserve von 1.172 Wohneinheiten (im Jahr 2006) reduziert. Abschließend prognostiziert der FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Entwurf) also einen Bedarf von 1.073 Wohneinheiten in Offenburg bis zum Jahr 2020.

Der ermittelte Bedarf von 1.073 Wohneinheiten bis 2020 ergibt laut einer überschlägigen Flächenberechnung des FNP-Entwurfes bei 23 Wohneinheiten pro Hektar eine Bedarfsfläche von 46,7 ha.

Die quantitative Verteilung und Flächenausweisung ist derzeit in der Verfahrensabstimmung zur Neuaufstellung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg.

4.2.3

Unterschiedliche Bevölkerungsprognosen zur Bedarfsermittlung

Die oben beschriebene Bedarfsberechnung des Entwurfes zum FNP 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg basiert auf der „Bevölkerungsvorausrechnung 2020“ für die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg aus dem Jahr 2005, erstellt durch den freien Statistiker Tilman Häusser. Sie legt der Berechnung eine Bevölkerungsprognose von 61.249 Einwohnern im Jahr 2020 zugrunde, was einem Bevölkerungswachstum von 4,1% gegenüber 2005 entspricht.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg prognostiziert jedoch nur eine Bevölkerungszahl von 59.133 Einwohnern im Jahr 2020, was einem Bevölkerungswachstum von nur 0,6% entspricht. (Näheres zur Bevölkerungsentwicklung siehe 2.4.)

4.2.4

Zusammenfassung Flächenbedarf

Der Flächenbedarf, der im Flächennutzungsplanentwurf für die Gesamtstadt aufgestellt wird und auf die Siedlungsbereiche der Kernstadt und die Ortschaften verteilt werden muss, ist in seiner Flächengröße im Verfahrensstand des FNP 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg noch nicht endgültig bestimmt und im Rahmen der Ortsentwicklungskonzepte nicht als konkrete Größe erfassbar.

Deshalb konzentriert sich das Ortsentwicklungskonzept Bühl auf die Bewertung der Standorte der zukünftigen Außenentwicklungen, die Auswirkungen der Außenentwicklung für Ortsbild, Sozialstruktur, Infrastruktur und Integration sowie um die Chancen der Abfederung des Außenentwicklungsdrucks durch Bereitstellung von Flächenpotenzialen im Innenbereich. (Siehe 3.3.2)

5. Entwicklungskonzept

5.1 Ziel: Stärkung der Innenentwicklung in Bühl

Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine nachhaltige und ganzheitliche Planung der langfristigen Entwicklung Bühls. Das Ortsentwicklungskonzept strebt in der räumlichen und sozialen Entwicklung Bühls eine Stärkung der Rolle als attraktiver Wohnstandort an. Dazu muss in erster Linie die Aufwertung von siedlungsstrukturellen Defiziten und Problemen als vorrangiges Ziel im Entwicklungskonzept benannt werden, z.B. der Strukturwandel im landwirtschaftlich geprägten Ortskern oder das Fehlen einer Identitätsstiftenden Ortsmitte. Daneben stellen in Bühl aber auch der demographische Wandel, die Sicherung infrastruktureller Einrichtungen und die Versorgungssituation weitere Ziele dar. Insgesamt konzentriert sich das Ortsentwicklungskonzept also in verschiedenen Bereichen auf die Innenentwicklung Bühls als zentrale Aufgabe.

Eine besondere Herausforderung stellt die Rolle Bühls als „Siedlungsbe-
reich“ im Zusammenhang der Gesamtstadt dar, die mit großen Wohnflä-
chenausweisungen und Bevölkerungszuwächsen eine starke Veränderung
der Siedlungsstruktur bewirken wird. Das Ortsentwicklungskonzept steht
deshalb vor der besonderen Aufgabe, die Ortsmitte im Sinne einer integri-
tionsfördernden ideellen Mitte aller „Bühler“ zu stärken.

5.2 Leitbild: Bühl – Lebendiger Ort im Grünen

Im Bürgerbeteiligungsprozess wurde die Ortschaft Bühl von ihren Bewohne-
rinnen und Bewohnern als „Lebendiger Ort im Grünen“ charakterisiert. Die-
ses Motto setzt sich das Ortsentwicklungskonzept für Bühl als abstrakten
Leitsatz, der als Motte über der künftigen Entwicklung stehen soll.
Dazu verfolgt das Entwicklungskonzept die grundlegende Zielstellung den
Wohnstandort Bühl zu stärken. Bühl ist in seinem Siedlungskern ein fast
ausschließlicher Wohnort und wird in Zukunft durch große Wohnflächen-
ausweisungen in dieser Rolle weiter wachsen. Die Standortqualitäten hierfür
sind zu stärken und müssen in

- Einer lebendigen Ortsmitte
- Einem unverwechselbaren Ortsbild
- Einem attraktiven Wohnumfeld
- Einem hochwertigen Freiraumangebot

geschaffen werden.

Das Leitbild zeigt die übergeordneten Ziele der Ortsentwicklung auf.

5.3 Das Leitbild in Handlungsfeldern

Die übergeordneten Ziele werden im Folgenden in Handlungsfeldern erläu-
tert: Handlungsfelder stellen Maßnahmen mehrere Sachbereiche mit ent-

sprechenden „Handlungsaufforderungen“ integriert dar – „wie muss man handeln“, um übergeordnete Ziele zu erreichen.

Das Ortsentwicklungskonzept für Bühl gliedert sich in 6 Handlungsfelder, die sich zum Teil räumlich eng verzahnen. Nachfolgend werden die Handlungsfelder für das Ortsentwicklungskonzept Bühl beschrieben werden.

5.3.1

Eine Ortsmitte für Bühl

In Bühl besitzt die Schaffung einer Ortsmitte als Handlungsfeld eine besondere Priorität. Ziel ist es, die Attraktivität der Ortschaft Bühl als Wohnstandort durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes zu steigern. Außerdem soll durch die Schaffung einer deutlich erfahrbaren Ortsmitte die Identifikation der Bewohner mit dem Ort gesteigert bzw. die der Neubürger erleichtert werden. Im Zuge der geplanten Ortserweiterung im Südosten soll die Gestaltung der Ortsmitte zudem zur Stärkung des bestehenden Siedlungskerns beitragen und die Siedlungsstruktur in ihrer Funktionalität – Zentrum-Quartiere-Rand – damit insgesamt stabilisieren.

Die Schaffung einer attraktiven und im Ortsbild deutlich erfahrbaren Ortsmitte sieht das Handlungsfeld in zwei Komponenten vor.

Zum einen soll entlang der Freiraumkette vom Friedhof an der Hangkante zur Aue, über den Park und das Schulumfeld zur Halle und weiter bis an die Kehler und Bühler Straße eine „Grüne Mitte“ entstehen. Dazu sollen diese Freiräume stärker vernetzt und in ihrer Gestaltung ausgebaut werden.

In einer zweiten Komponente soll ein Ensemble aus Halle, Dorfplatz und „Multifunktionshaus“ (anstelle der Scheune am Gasthof Anker) ein Ortszentrum bilden und sich mit der „Grünen Mitte“ verzahnen. Die „Multifunktionalität“ eines neuen Hauses soll sich zum Beispiel in

- neutralen, flexibel nutzbaren Räumen,
- der Nutzung durch unterschiedliche Einrichtungen (privat/sozial/gewerblich/vereinsorientiert)
- angebotsorientierte Nutzung, das heißt als Treffpunkt für Bürger
- einer gemeinschaftlichen Organisation der Raumbesetzung zeigen.

Auf diese Weise wird ein hochattraktiver Grünraum in der Ortsmitte geschaffen, der ein klares Ortszentrum aufweist und an dem sich öffentliche beziehungsweise private Einrichtungen angliedern.

5.3.2

Verkehr beruhigen – Teilräume vernetzen

Die Themen Verkehrsberuhigung und Vernetzung stellen im Ortsentwicklungskonzept Bühls ein weiteres Handlungsfeld dar. Dabei spielt die Gestaltung des öffentlichen Raumes der Straßen, Wegen und Plätzen eine entscheidende Rolle.

Das Themenfeld der Verkehrsberuhigung muss sich insbesondere auf die Kehler Straße in ihrer Funktion als Bundesstraße und Ortsdurchfahrt konzentrieren. Ziel muss eine Verkehrsentschleunigung sein, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, Verkehrsemissionen und Barrierewirkungen zu senken, um damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität an der Kehler Straße zu

steigern. Darüber hinaus soll auch in anderen Straßen, wie der Bühler Straße oder Bohlsbacher Straße, eine fühlbare Verkehrsberuhigung erzielt werden. Handlungsansätze bieten hierzu aufwertende Gestaltungsmaßnahmen, weg von verkehrsbetonten Straßenausbauten zu ortsbildgerechten Erschließungsräumen: Oberflächenmaterial, Möblierung, Beleuchtung und Bepflanzung.

Das Themenfeld Vernetzung bezieht sich insbesondere auf die Verbesserung der fußläufigen Verbindungen in Bühl. Ziel ist es, Defiziträume wie die Barrierewirkung der Kehler Straße zu überwinden, Potenzialräume wie die Ortsmitte oder die Kinzig-Aue von allen Ortsbereichen zu erschließen und Wohnbereiche mit den öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten oder Schule stärker zu vernetzen. Damit soll sowohl eine höhere Wohnqualität mit kurzen Wegen, wie auch eine stärkere Identifikation mit dem Ort erreicht werden.

5.3.3

Historischen Siedlungsbereich als attraktiven Ortskern entwickeln – Innenentwicklung

Das Handlungsfeld „Historischen Siedlungsbereich als attraktiven Ortskern entwickeln – Innenentwicklung“ befasst sich mit der nachhaltigen Stärkung und der Entwicklung des Ortskerns als Gegengewicht der Siedlungsentwicklung gegenüber der Flächenausweisung im Außenbereich.

Um den Ortskern zu stärken, muss sich das Handlungsfeld in erster Linie mit dem Strukturwandel des ehemals landwirtschaftlich geprägten historischen Siedlungsbereiches beschäftigen. Es gilt den historischen Siedlungskern vor einer Ausdünnung zu bewahren, mit einer neuen Nutzung in alten Hofstrukturen zur Werterhaltung beizutragen und ortsbildprägende Baustruktur als Alleinstellungsmerkmal für Bühl zu erhalten. Der historische Ortskern soll unter dem Motto „Neue Wohnformen in alten Höfen“ durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Anpassung der Baustruktur an heutige Wohnansprüche zum Wohnstandort entwickelt werden.

Darüber hinaus zielt das Handlungsfeld auf eine aktive Innenentwicklung, um den Druck der Außenentwicklung zu reduzieren. Durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen auf unbebauten Flächen, Brachflächen und Baulücken kann im Ortskern ein ergänzender Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung gebildet und eine alternative zum Neubaugebiet entwickelt werden (siehe auch 3.3.3). Beispielhafte Entwicklungsbereiche sind im Rahmenplan und unter Ziffer 7 dargestellt.

5.3.4

Gemeinwesen stärken – Versorgungssituation ausbauen

In der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes Bühl ist deutlich geworden, dass eine Stärkung des Gemeinwesens und der Versorgungsstruktur für die Stärkung der Wohnfunktion in Bühl unbedingt notwendig ist. Besonders vor dem Hintergrund der geplanten Baulandausweisungen und der zu erwartenden starken Bevölkerungszuwanderung gewinnt dieses Handlungsfeld an Bedeutung.

Die Stärkung des Gemeinwesens soll mit dem Erhalt der sozialen Infrastruktur und dem Ausbau der sozialen Angebote erreicht werden. Ziel ist es, die Freizeit- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche auszubauen, das örtliche Gemeinschaftsleben in den Vereinen zu unterstützen sowie Versorgungsangebote für Senioren zu schaffen. Als Grundbausteine, in denen sich diese Angebotsstruktur ansiedeln kann, müssen dazu Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Halle, usw. durch Mehrfachnutzung erhalten werden. Neben neuen adäquaten Raumangeboten müssen zwischen den Akteuren, unter den Institutionen und Vereinen Netzwerke geschaffen werden, die Synergien erkennen und nutzen.

Zugleich sollen Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgungssituation unterstützt werden, als entscheidende Standortqualität für derzeitige Bewohner und neue Bewohner sowie als Vorraussetzung für Senioren, in gewohnter Umgebung altern zu können. Dabei stehen die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wie auch alltägliche Dienstleistungen im Mittelpunkt. Die Vorraussetzung für klassische Einzelhandelsangebote sind in Bühl nicht gegeben. Um so mehr sind Versorgungsangebote zu entwickeln, die neue Wege gehen: Sei es genossenschaftlich, gemeinnützig unterstützt, sei es mobil oder temporär, in Kooperationen oder ähnlichem.

5.3.5

Naturräume als Wohn- und Naherholungsqualität ausbilden

Die abwechslungsreichen und charakteristischen Naturräume um Bühl bieten das Entwicklungspotenzial für ein weiteres Handlungsfeld. Ziel ist es, die Naherholungsqualität auszubauen, den Naturraum erlebbar zu machen und Verknüpfungen zu anderen Orten herzustellen. Hierbei soll ein besonderes Augenmerk auf die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft gelegt werden, z.B. durch die Inszenierung von Ausblicken in Verbindung mit Freiraumvernetzungen, Grüninseln, Spielplätzen und Wegeverbindungen.

5.3.6

Ortsübergreifende Initiativen

Vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungszahl bietet sich eine ortsübergreifende Zusammenarbeit und Verflechtung der Aktivitäten als weiteres Handlungsfeld in Bühl an. Die räumliche Nähe zu Weier und Waltersweier, die ideelle Zusammengehörigkeit als Gottswaldgemeinden im Norden Offenburgs, die soziale Verknüpfung in Sportvereinen, Schule und Kindergarten stellt dabei eine hervorragende Basis für gemeinsame Initiativen her. Zusammen können Strukturen, Angebote und Kooperationen erhalten oder aufgebaut werden, wie z.B. Feuerwehr, Bauhof, Nahversorgung, soziale oder seniorenspezifische Angebote.

6. Rahmenplan

Der Rahmenplan zeigt die räumlich-stadtgestalterische Umsetzung des Leitbildes. Er vereinigt inhaltlich/thematisch die Sachgebiete:

Baustruktur – Nutzung – Freiräume – Erschließung

Sachgebietsbezogen wird der Rahmenplan im Folgenden erläutert:

6.1 Baustruktur:

Für Bühl wird eine ergänzende, den Ort abrundende Siedlungsstruktur angestrebt.

Für die Außenentwicklung bietet sich langfristig die Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Süden, östlich der Kehler Straße, an.

Zur Stärkung der Ortsmitte stellt der Rahmenplan daneben mehrere Standorte dar, an denen Wohnnutzung unter in Anspruchnahme von innerörtlichen Potenzialen realisierbar ist oder die gewachsene Siedlungsstruktur abrunden.

Beispielhaft seien genannt:

- Entwicklung eines Quartiers „Im Seemättle“ mit Durchwegung Richtung Krestenweg (1)
- Wohnbebauung entlang der Kehler Straße (2)
- Wohnbebauung nördlich der Bohlsbacher Straße (3)
- Wohnbebauung nördlich der Bühler Straße (4)
- Schließung von Baulücken in den Baugebieten



Zwischen Festhalle und Kehler Straße ist die bauliche Entwicklungsmöglichkeit besonderer Nutzungen, wie dem unter Ziffer 5.3.1 beschriebenen Multifunktionshaus vorgeschlagen.

Die zur Erhaltung des Ortsbildes charakteristischen Gebäude sind als ortsbildprägend und als Denkmale markiert. Ebenso die Gebäude mit Modernisierungsbedarf. Der räumliche Zusammenhang ortsbildprägender Gebäude wird durch die Erhaltung und Modernisierung dieser Gebäude, aber auch durch die Förderung der Nutzung von Umbau- und Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich sichergestellt.



6.2

Nutzung:

In der Rahmenplanung wird die für Bühl typische Nutzungsverteilung gestärkt. Die öffentlichen Einrichtungen befinden sich an der ‚Grünen Mitte‘ und im historischen Bereich der Bühler Straße. Der Bereich zwischen Halle und Kehler Straße soll durch die Ansiedlung weiterer Nutzungen als Ziel für Bürgerinnen und Bürger im Ortsleben gestärkt werden.

Die Vernetzung dieser öffentlichen Einrichtungen wird durch verkehrsberuhigende Straßengestaltungsmaßnahmen verbessert.

Im Weiteren ist zu prüfen, in wie weit die Ansiedlung von Einrichtungen der Grundversorgung (Lebensmitteleinzelhandelsangebot) entsprechend der Hinweise des GMA-Gutachtens erreicht werden kann. Als potenzieller Standort, auch im Gutachten begründet, bietet sich die zentrale Fläche (FNP-Ausweisung) entlang der Kehler Straße (B 33) an. Die Ansiedlung würde die Versorgungssituation aller nördlichen Stadtteile verbessern.

Die Wohnnutzung erhält innerorts vielfältige Möglichkeiten, sich zu entwickeln. Das Wohnen im Ort kann auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzeption attraktiv angeboten werden und es kann eine belebte Ortsmitte umgesetzt werden.

Die unterschiedlichen Umnutzungs-, Modernisierungs- und Nachverdichtungspotenziale sollten unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen, Junge Familie genauso wie Senioren oder auch Baugemeinschaften. Auch Standorte für gemeinschaftliches und altersgerechtes Wohnen könnten im Bereich der Grünen Mitte (nördlicher Talackerweg) gesehen werden.

6.3

Freiräume

Der Rahmenplan weist unterschiedlich nutzbare Freiräume auf:

Die „Grüne Mitte“ als großräumiges Freiraumangebot, vereinigt Parklandschaft zur Naherholung und Aktivflächen für Spiel und Freizeit. Sie bietet Vor- und Umfeld der Gemeindeeinrichtungen und verknüpft die verschiedenen Bereiche des Ortes.



Die öffentlichen Räume der Straßen und Plätze werden als gemischt genutzte Freiräume für alle begriffen. Ob zu Fuß, per Rad oder Auto sollen sie für Bürgerinnen und Bürger Verbindungs-, Treff- und Aufenthaltsraum werden. Sie sollen daher in ihrer verkehrsbetonten Gestaltung zurückgenommen werden.

Die privaten Freiräume sind als wohnungsnaher Freiräume oftmals individuell gestaltet. Mit einem Hofbaum oder einer Hecke als Einfriedung können gestalterische Qualitäten erreicht werden, die den öffentlichen Raum und damit das Ortsbild prägen.

Die Freiräume tragen wesentlich zur Wohnqualität in Bühl bei.

Gestaltungselemente der Freiräume sind beispielhaft die Landmarken „Bühel“ an den Ortseingängen, Einzelbäume und Baumgruppen in Straßenräumen sowie besondere Elemente wie Kunstwerke oder ähnliches.

6.4

Erschließung

Die Erschließung bleibt in ihrer hierarchischen Netzstruktur von übergeordneten Straßenverbindungen bis zur Quartierserschließung erhalten. Der Rahmenplan zeigt Vorschläge für eine der Verkehrsfunktion angemessenen Gestaltung auf, die jedoch eine Verkehrsentschleunigung auf den heute allein als Durchfahrtsstraße empfundenen Straßenabschnitten bewirkt.

Gestaltungsschwerpunkte bilden Kreuzungspunkte und bestehende räumliche Aufweitungen im Straßenraum, die visuell aufgewertet, gegliedert und eingeeengt werden. Elemente sind Oberflächenwechsel, Querungshilfen und Baumtore oder Baumreihen. Damit werden in linearen, langen Straßen Abschnitte gebildet, die Sequenzen wie Ortseinfahrt – Wohngebietsbereich – Ortsmitte – Ortsausfahrt erfahrbar machen.

Beispiele sind:

Verkehrsentschleunigung durch Abschnittsbildung

- Kreuzungspunkte der Kehler Straße mit der St. Peter-und-Paul-Straße, mit den Straßen Am Katzensteg / Talackerweg, der Bohlsbacher Straße und der Bühler Straße

Bereichsverknüpfungen durch Querungshilfen

- in der Bühler Straße
- in der Bohlsbacher Straße
- in der Kehler Straße

Aufenthaltsqualität durch Raumbildung

- westlicher Endpunkt der Bühler Straße
- im Verlauf Am Katzenweg

Der Verknüpfungsaspekt durch fußgänger- und verkehrssichere Querungshilfen, verbunden mit einer Entschleunigung insbesondere der Durchgangsverkehre, sind wesentliche Ziele im Ortsentwicklungskonzept und Voraussetzung für das Erreichen des formulierten Leitbildes:

Bühl – Lebendiger Ort im Grünen

7. Maßnahmenplan zur Umsetzung des Leitbildes

Die Ableitung konkreter Maßnahmen aus dem Leitbild und den Handlungsfeldern lässt einen nahezu umfassenden Maßnahmenplan entstehen, der die städtebaulichen Defizite aufgreift und entscheidende Potenziale ausbaut, um Bühl als Wohnstandort weiterzuentwickeln. Die Priorisierung der Maßnahmen, deren Konkretisierung und deren Umsetzung in Abhängigkeit von zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln erfolgt im weiteren Verfahren.

8.**Quellen**

Landesentwicklungsplan 2002 Baden Württemberg
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung
Stuttgart, September 2002

Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995
Regionalverbund Südlicher Oberrhein
Freiburg, Juni 1995

Flächennutzungsplan Offenburg 2020 (Entwurf)
Stadt Offenburg, Voegele+Gerhardt, Karlsruhe
Offenburg, April 2008

„Einzelhandelsanalyse 2007 für die Stadt Offenburg“
GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg, September 2007

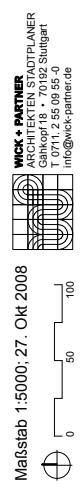
„Lärmtechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungs-
planes Offenburg 2020“
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft
Aalen/Dresden, Mai 2008

„Bevölkerungsvorausrechnung „2020“,
Tilman Häusser,
Tübingen, September 2005

Stadt Offenburg

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ortsteile der Stadt Offenburg - Ortschronik
<http://www.otog.de/welcome.asp>
August, 2008



Siedlungs- und Freiflächenstruktur

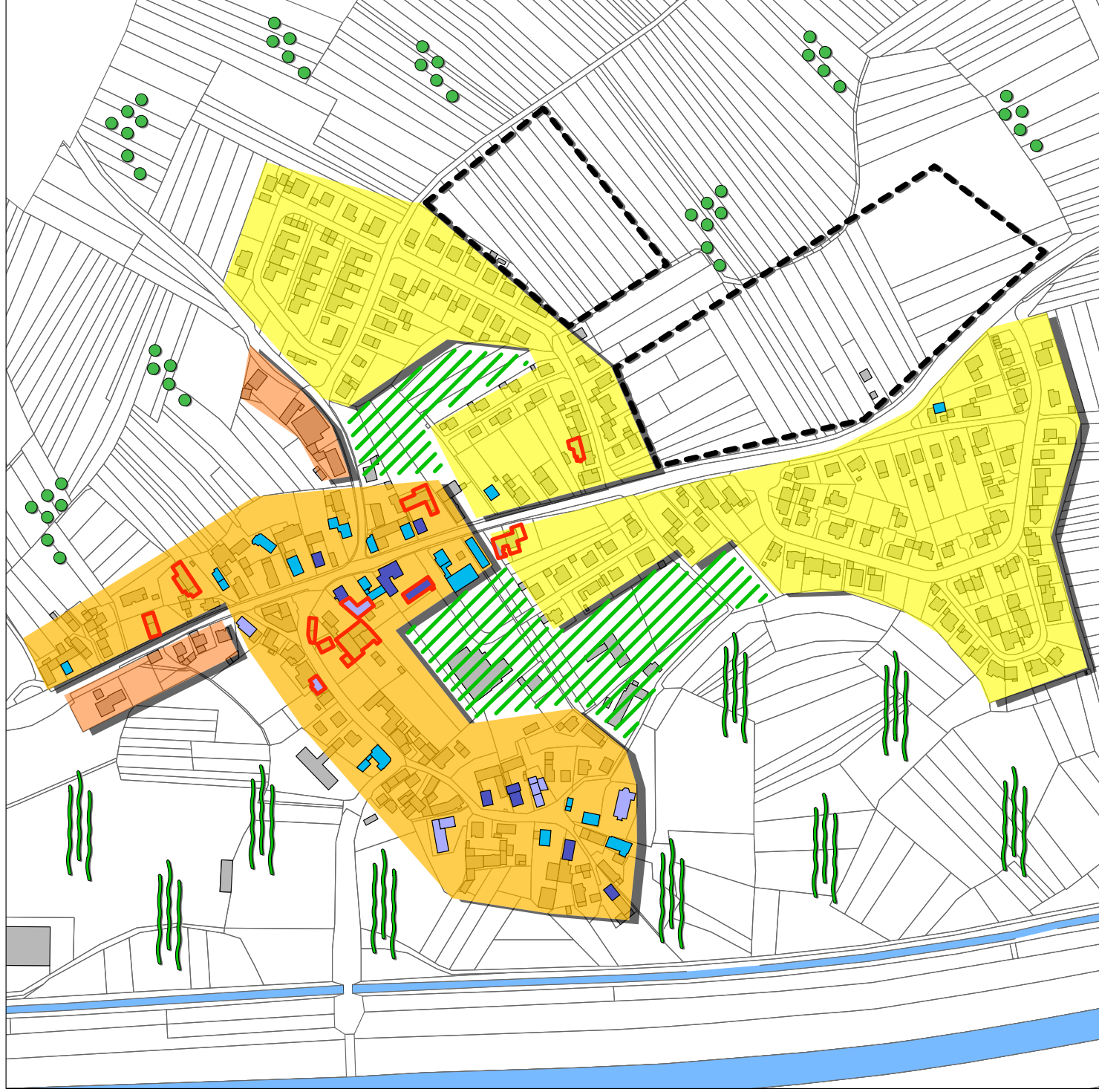
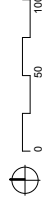
- Erfasste Kulturdenkmäler
(gemäß §2 DschG))
- Denkmalswerte Bausubstanz
(Quelle: Stadt Offenburg)
- Ortsbildprägende Bausubstanz
(Quelle: Stadt Offenburg)
- Sanierungsbedarf Bausubstanz
(eigene Begehung, Beurteilung v. außen)
- Historischer Siedlungsbereich
- Siedlungsentwicklung nach 1945
(Wohnen)
- Mischgebiet / Gemengelage
- mögliche Siedlungserweiterung
- Innerörtliche Grünfreiräume
- Auenlandschaft
- Kulturlandschaft

Stadt Offenburg













Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gohlkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de



Wege + Vernetzung

-  Überörtliche Straße
-  Innerörtliche Straße
-  Fuß und Radweg
-  Wichtiges Ziel im Ort
-  mögliche Siedlungserweiterung
-  Bushaltestelle mit 250m Radius
-  Übergang
-  Verkehrsdefizite:
-  Defizit: Verkehrsbelastung
-  Defizit: fehlender Übergang
-  Defizit: Orientierung
-  Defizit: Fehlende Verbindung

Entfernungen im Raum (Ortsrand zu Ortsrand)

- 0,4 km Stadt Offenburg
- 0,7 km Bohlsbach
- 0,9 km Griesheim
- 0,4 km Waltersweiler
- 0,8 km Weier

Stadt Offenburg

Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gohlkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de



Öffentlicher Raum



Wichtiges Ziel im Ort



Bedeutungsraum mit Zentrumsfunktion



Öffentl. Raum: Einrichtungen



Öffentl. Raum: Grünräume



Öffentl. Raum:
Straßen-/Dorfstraßen
Gestaltungsdefizit, hohe
Verkehrsbelastung



Öffentl. Raum: Wohnstraßen
Gestaltungsdefizit



Öffentl. Raum: Platzraum
Gestaltungsdefizit



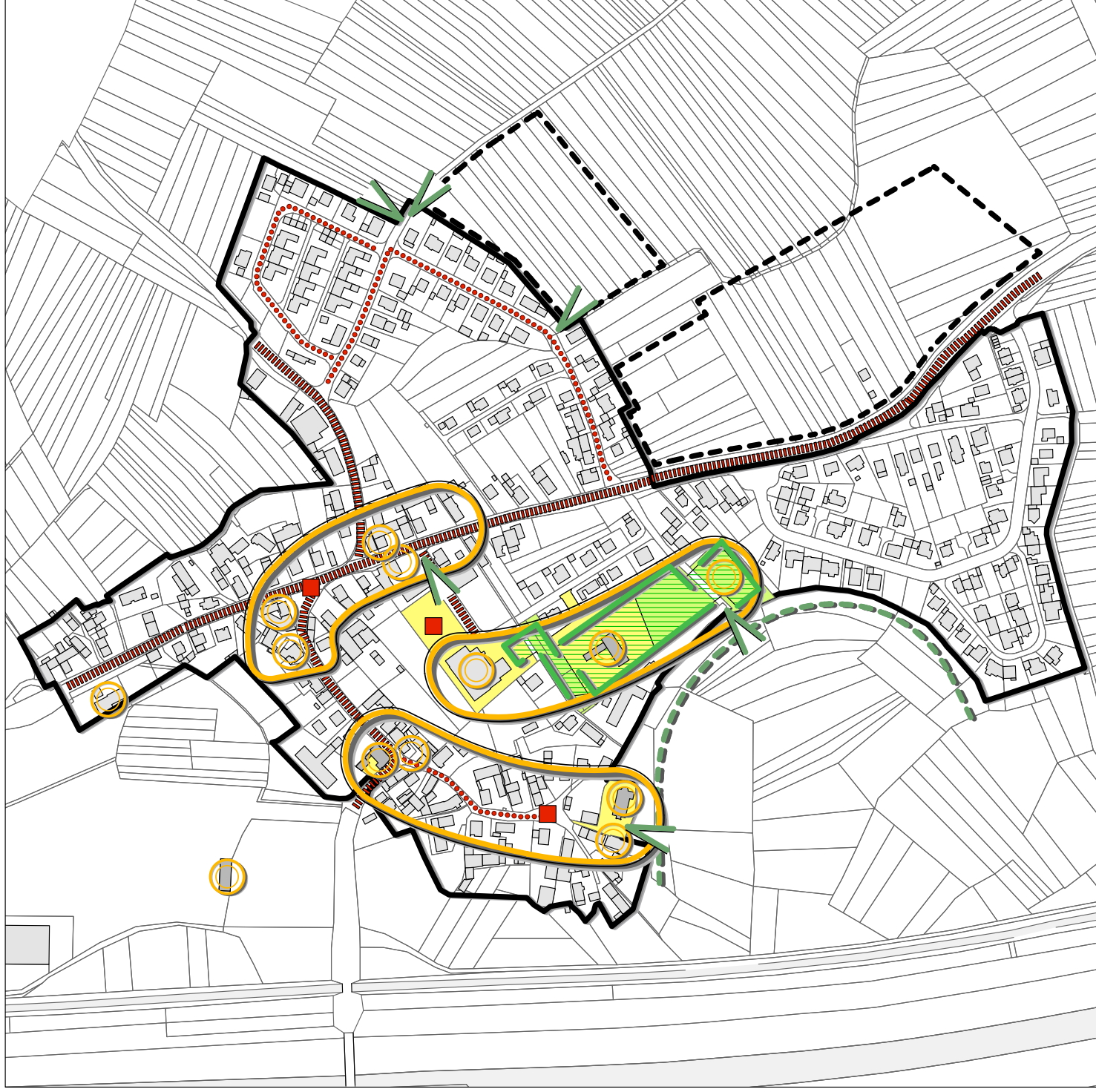
Öffentl. Raum: Freiraumqualität
im Innenbereich



markante Siedlungskante
/ Auenlandschaft



Besondere Blickbeziehungen

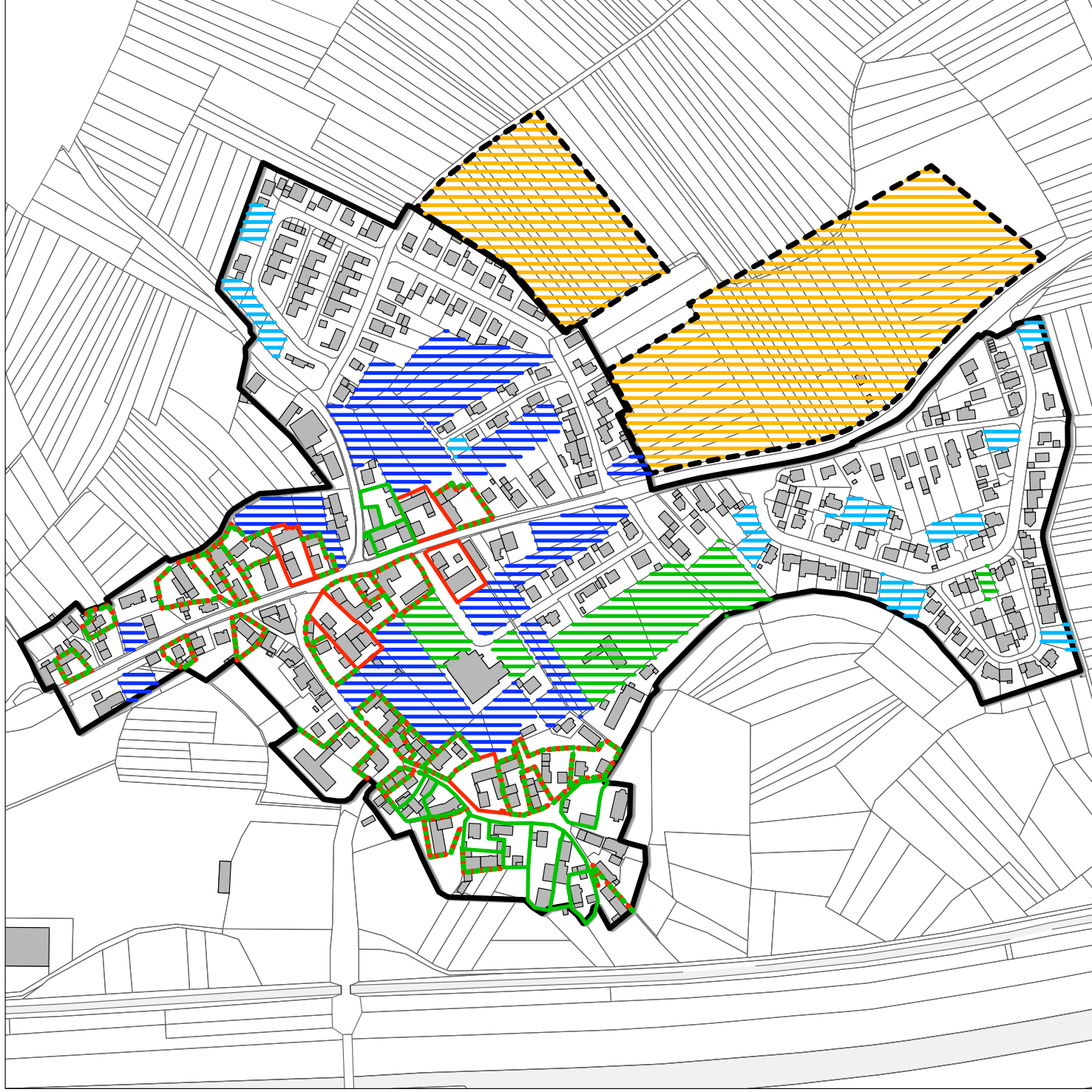
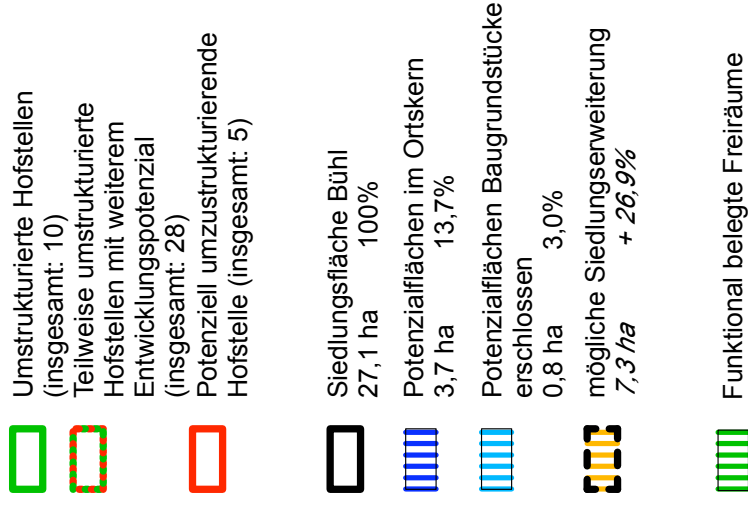


Stadt Offenburg

Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gshkopt 18 • 70192 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de

Innen- vor Außenentwicklung



Stadt Offenburg

Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008



WICK & PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gshkopt 18 • 70192 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de



Öffentliche und Gemeinschaftliche Einrichtungen

- Ortsverwaltung
- Öffentl. Einrichtungen Schule
- Öffentl. Einrichtungen KiGa
- Öffentl. Einrichtungen Feuerwehr
- Öffentl. Einrichtungen Sport/Festhalle
- Kirche
- Friedhof
- Grünfläche
- Spielplatz
- Freizeitanlage Sportplatz
- Freizeitanlage Reitplatz

Benötigte Mantelbevölkerung:

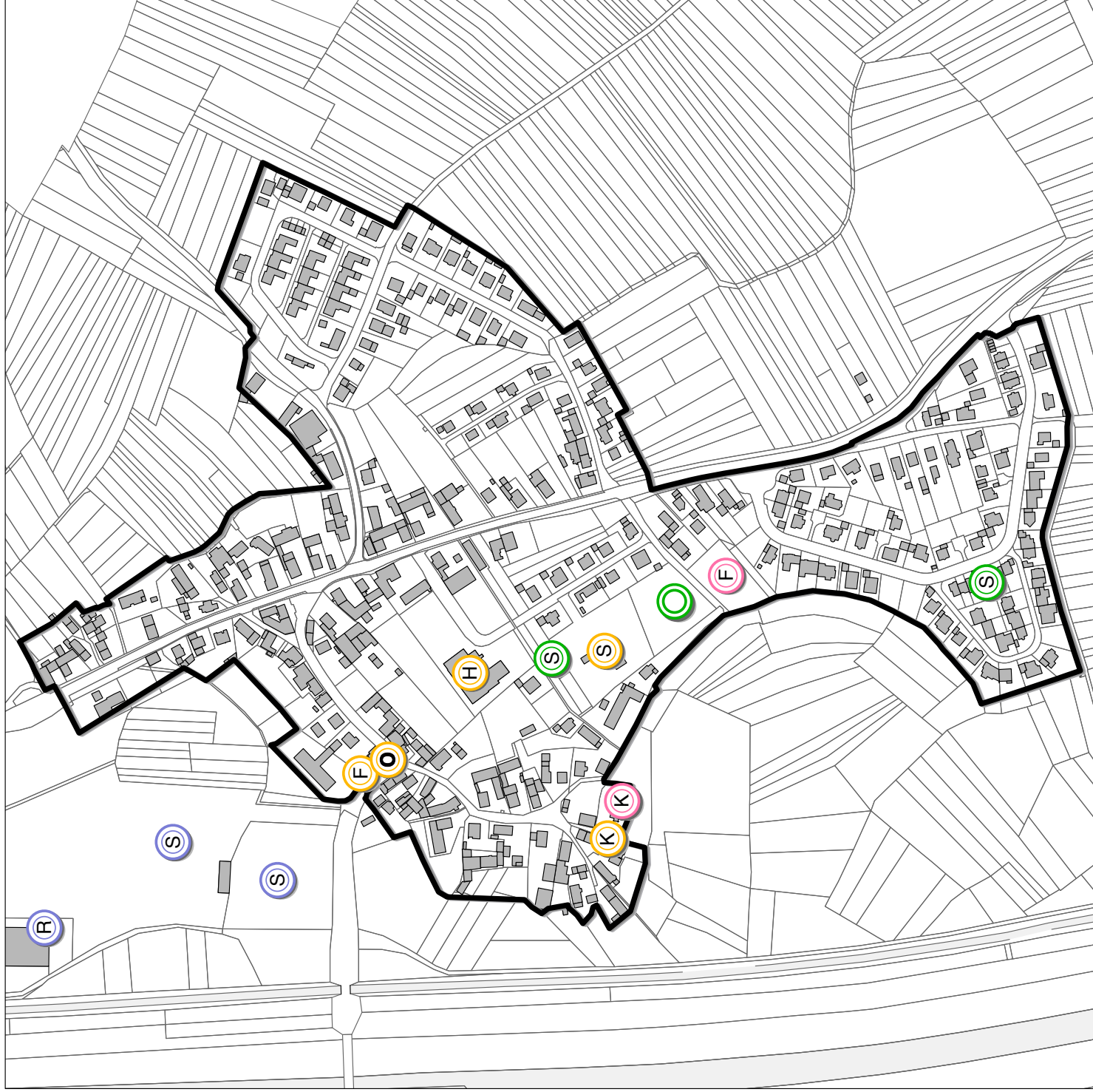
2.000 Einwohner KiGa
3.750 Einwohner Grundschule

Bühl am 31.12.06:

948 Einwohner

Stadt Offenburg

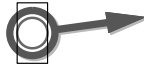
Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008



Grundversorgung



Bäckerei,
eingeschränktes Angebot
Sonstige Läden
(Ehemalige Tankstelle)
Gastronomie
Bank / Geldautomat



**Entfernung zum nächsten
Supermarkt in Offenburg:**

Lidl im Nördl. Gewerbegebiet
Offenburg
1,2 km

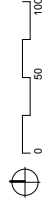
**Benötigte Mantelbevölkerung
Discounter / Supermarkt:**
4.000 - 10.000 Einwohner

Bühl am 31.12.06:
948 Einwohner

Stadt Offenburg


Maßstab 1:5000; 27. Okt 2008


WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gehlepf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de



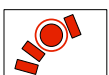
OEK Bühl : Leitbild

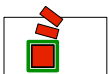
Eine Ortsmitte für Bühl

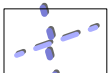
 Grüne Mitte Bühl
Konzentration zentraler Einrichtungen

 Neue Ortsmitte Bühl
Halle, Platzgestaltung, Multifunktionshaus

Verkehr beruhigen - Teilräume vernetzen

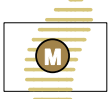
 Dorfgerechte Gestaltung der Kehler Straße,
Entschleunigung; Barrierewirkungen abbauen


 Tor zur Ortsmitte, Sequenzbildung


 Wohngebiete mit den öffentlichen
Einrichtungen in der Ortsmitte vernetzen

 Markierte Ortseingänge


Historischen Ortskern als attraktiven Ortskern entwickeln - Innenentwicklung

 Hist. Ortskern zum Wohnstandort weiterent-
wickeln; Erhalt Hofstrukturen/ortsbildprägende
Gebäude: "Neue Wohnformen in alten Höfen"


 Nutzung von Baulandpotenzialen
in der gesamten Ortschaft

 Moderates, ortskernverträgliches
Siedlungswachstum

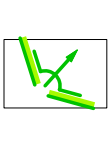
Gemeinwesen stärken - Versorgungssituation ausbauen

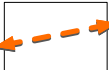
 Bausteine mit zentraler Funktion

 Funktionale Integration öffentl. und gemein-
schaftlicher Einrichtungen ins Gemeindeleben

 Möglicher Standort Nahversorgung

Naturräume als Wohn- und Naherholungsqualität ausbilden

 Lage an der Kinzig und in der Kulturlandschaft
der Rheinebene mit ihren Freiraumqualitäten
herausstellen; Bezugspunkte zur Kinzig und
zum Panorama Schwarzwald einrichten
und inszenieren

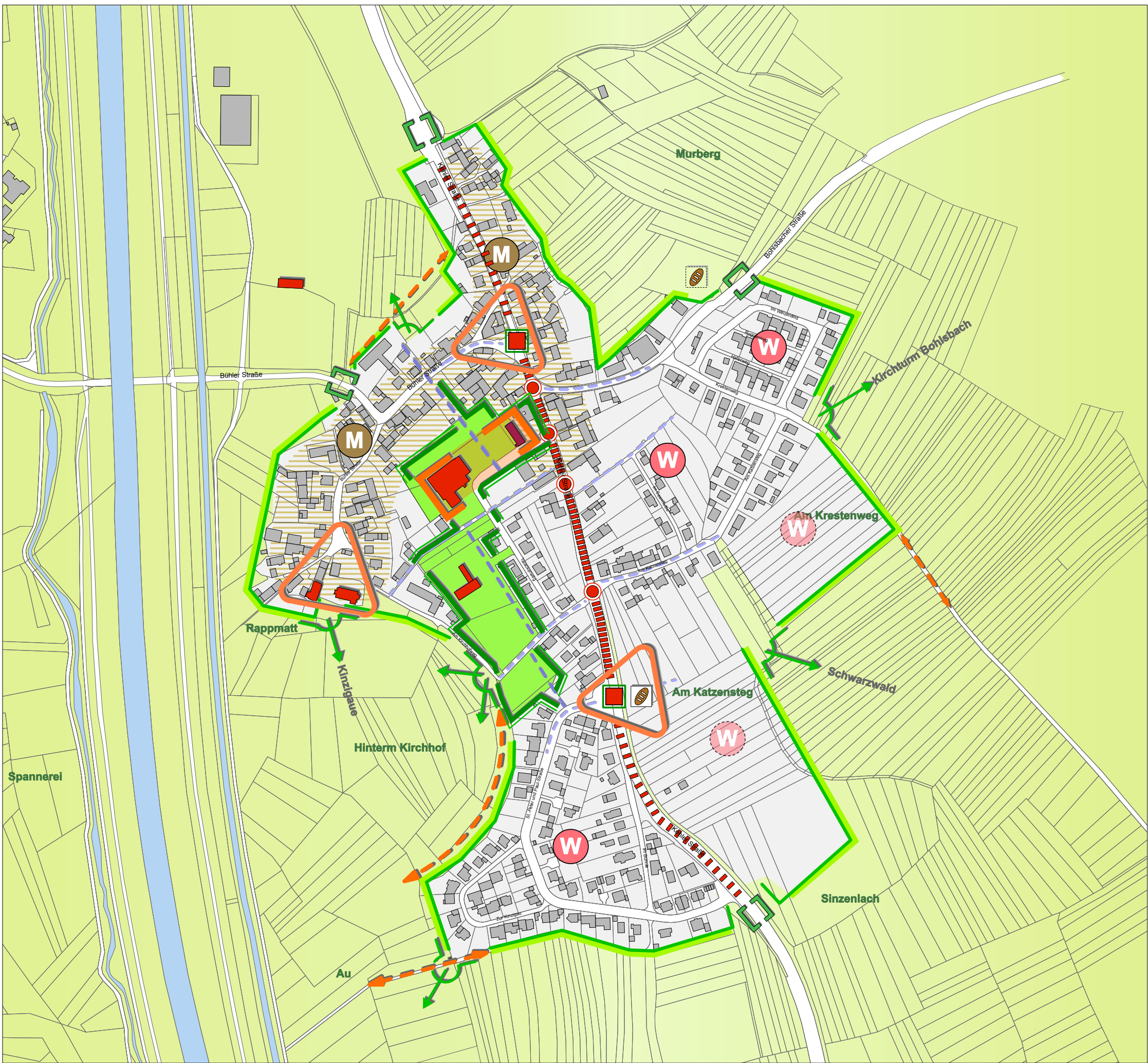
 Verbindungen in den Naturraum Kinzig und in
den landwirtschaftlichen Kulturraum ausbauen

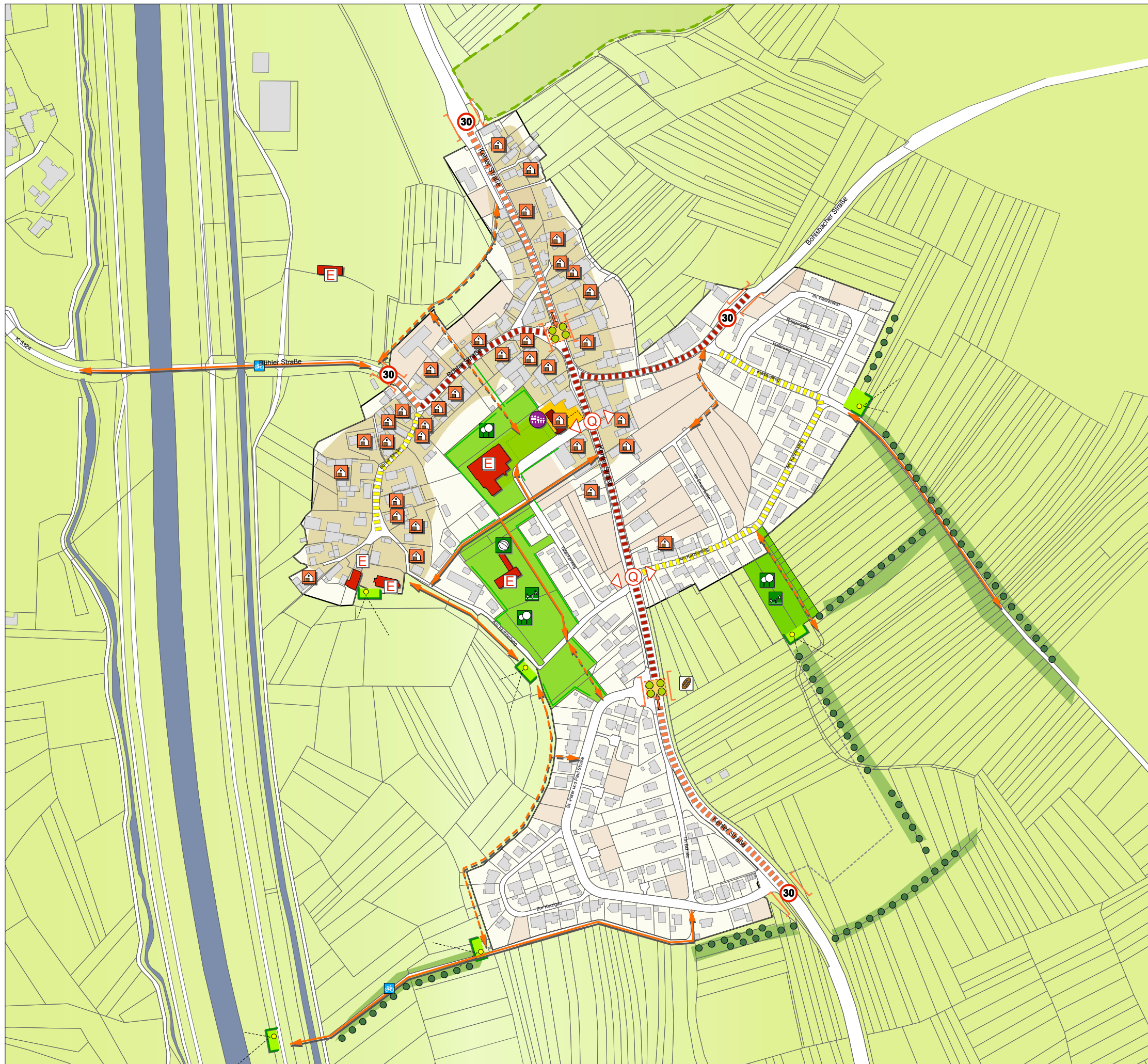
Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:1500
27. Oktober 2008





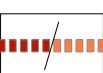



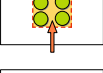


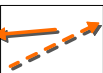
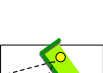






 **WICK + PARTNER**
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de





OEK Bühl: Maßnahmen

-  Stärkung des historischen Ortskerns
-  Modernisierung / Umnutzung historischer und ortsbildprägender Bauten
-  Gestaltung eines zentralen, nutzungsoffenen Platzes
-  Zusammenhängende Gestaltung "Grüne Mitte Bühl"
-  Entwickeln eines durchgehenden Gestaltungs-konzeptes für die Ortsdurchfahrt; Abbau von Barrieren niveaugleicher Ausbau in der Ortsmitte
-  Mischfunktionsflächen
-  Gliedern der Ortsdurchfahrt in verschiedene Abschnitte; Entschleunigung
-  Hervorheben und Gestalten der Übergänge ins Ortszentrum durch Anlage von Torsituationen, z.B. durch Baumtore
-  Verbesserung Funktionalität Radweg
-  Erhöhung der Verkehrssicherheit, z.B durch Querungshilfen entlang der Ortsdurchfahrt; Tempo 30-Zonen
-  Aufwertung vorhandener und Schaffen neuer Wegeverbindungen zur Verbesserung der inner- und überörtlichen Vernetzung sowie der Anbindung an die Kinzig-Aue
-  Landschaftsterrassen mit Fernblick Aussichtspunkte, Verweilorte, Spielplätze ("Kinzig-Terrassen", "Schwarzwaldblick")
-  Grünvernetzung von Siedlung und Landschaft, Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung
-  Schutzgebiet: FFH-Gebiet
-  Neubaupotenziale; Innenentwicklung
-  Möglicher Standort für Einzelhandel zur Verbesserung des Versorgungsangebotes / Aufwertung und Erhalt öffentlicher und gemeinschaftlicher Einrichtungen
-  Potentieller Standort für zentrale Einrichtungen, Sonderwohnformen, Gemeinschaftlich orientierte Nutzungen

Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:1500
27. Oktober 2008



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de



OEK Bühl: Rahmenplan

Baustruktur

- Gebäude Bestand in der historischen Ortslage
- Gebäude Siedlungsgebiet
- Denkmal nach §2 DSchG
- Ortsbildprägende, erhaltenswerte Gebäude
- Gebäude Planung Innenentwicklung Umstrukturierung + Nachverdichtung
- Gebäude Planung Innenentwicklung freie Bauplätze
- Gebäude Planung Siedlungserweiterung
- Gebäude Planung - beispielhafte Baustruktur 2. Reihe
- Gebäude Abbruch
- Modernisierung
- Umnutzung (Modernisierungsbedarf vorausgesetzt)
- Geplante Siedlungserweiterung - Potentieller Einzelhandelsstandort
- Geplante Siedlungserweiterung - Lärmabschirmende / Freie Baustruktur

Nutzung

- Überwiegend Wohnnutzung
- Öffentliche Nutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Überdachung Pergola - Bushaltestelle, Marktstand

Freiräume

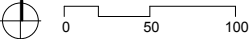
- Grünfläche - Öffentlich / Privat
- Private Hofffläche
- Ortsrandeingrünung
- Einzelbäume Bestand, Planung
- Gestaltungselement
- Spiel- und Freizeitfläche
- "Bühel" - Landmark am Ortseingang

Erschließung

- Ortsdurchfahrt - kantenarme Gestaltung, Radweg im Querschnitt
- Dorfstraße - verkehrsberuhigt gestaltet
- Fuß- und Radweg - Bestehend / Geplant
- Belagswechsel - Platzfläche
- Belagswechsel - Fahrbahntarsie, überfahrbar
- Parken unter Bäumen

Stadt Offenburg

Originalmaßstab 1:1500
27. Oktober 2008



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55-0
info@wick-partner.de