

**BEBAUUNGSPLAN NR. 169
„KLINIK-CAMPUS“
1. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

**STADT OFFENBURG
22.03.2024
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.1-169/1**

Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ 1. Änderung Offenburg

1	Anlass und Ziele der Änderungsplanung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
3.1	Bestehendes Planungsrecht	4
4	Angaben zum Bestand	5
4.1	Lage und Topografie	5
4.2	Städtebauliche Struktur der Umgebung des Plangebiets	5
4.3	Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet	7
4.4	Erschließung	7
4.5	Ver- und Entsorgung	7
4.6	Denkmalschutz.....	8
4.6.1	Darstellung des Schutzgutes	8
4.6.2	Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen	8
4.7	Eigentumsverhältnisse	9
4.8	Altlasten.....	9
5	Städtebauliches Konzept	10
5.1	Klinikkonzeption des Ortenaukreises und Standortwahl.....	10
5.2	Nutzungskonzept	10
5.3	Entwicklung des städtebaulichen Konzepts.....	11
5.4	Inhalte des städtebaulichen Konzepts für den Klinik-Campus.....	11
5.5	Bauphasen	13
6	Planinhalt und Begründung der Bebauungsplanänderung	13
6.1	Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.1	Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen	13
6.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.3	Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen	14
6.3.1	Erschließung für den Kfz-Verkehr	14
6.3.2	Erforderlicher Straßenausbau in der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße	15
6.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	15
6.4.1	Ergänzung der Untersuchungsergebnisse.....	17
6.4.2	Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz	18
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
6.5.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen	19
7	Flächenbilanz	19
8	Anlagen	20

1 Anlass und Ziele der Änderungsplanung

Der Gemeinderat hat am 26.06.2023 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ und für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Holderstock“ gefasst (Drucksache - Nr. 059/23, Bekanntmachung 08.07.2023). Der Bebauungsplan ist am 08.07.2023 in Kraft getreten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ wird der Bebauungsplan auf der Grundlage der weiterentwickelten Planung fortgeschrieben.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Fortschreibung der Planungen durch das Ortenau Klinikum, insbesondere zum Multi-User-Zentrum (MUZ), zum östlichen Parkhaus, zur Erschließung der Mitarbeiterwohngebäude und zur Eingrünung. Diese Fortschreibung soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Kernstadt in der Nordweststadt von Offenburg sowie auf den Gemarkungen von Bühl und Bohlsbach zwischen Kehler Straße und Bühlerfeldstraße nordwestlich des bestehenden Gewerbegebiets „Holderstock“.

Das Plangebiet hat eine Größe von 21,19 ha und umfasst die für den künftigen Klinik-Campus mit einer Größe von rund 20 ha vorgesehenen Flächen sowie zusätzlich eine geplante Zufahrt für Rettungswagen und den öffentlichen Nahverkehr von der Kehler Straße (B33).

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ bleibt unverändert zum rechtsgültigen Bebauungsplan.



Abb. 1 - Luftbildübersicht mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung

3 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 29.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Nr. 169 „Klinik-Campus“ gefasst (Bekanntmachung 11.02.2024, Drucksache - Nr. 153/23).

Auf eine gesonderte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da zur Planung für den Klinik-Campus bereits in der Vergangenheit umfassende Beteiligungen stattgefunden haben. Die Planung wurde jedoch in den öffentlichen Ortschaftsratssitzungen am 12.12.2023 in Bohlsbach und am 09.01.2024 in Bühl öffentlich vorgestellt mit der Möglichkeit, Fragen aus dem Publikum zu stellen.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.02.2024 -01.03.2024.

Die öffentliche Auslegung wurde durch den Gemeinderat am ... beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom ... bis zum ... (Bekanntmachung ..., Drucksache - Nr. ...).

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als Anlage beiliegt.

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	15.01.2024
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1.	29.01.2024
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	19.02.2024 - 01.03.2024
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	... -
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	...
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	...

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Im Umgriff des künftigen Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ 1. Änderung befindet sich auf den Gemarkungen Offenburg, Bohlsbach und Bühl der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ 1. Änderung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens entsprechend ersetzt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ liegt im Norden Offenburgs in einer Entfernung von rund 1,5 km Luftlinie zum Offenburger Bahnhof und von rund 2,3 km Luftlinie zur Altstadt. Das Gebiet liegt im Bereich der Kernstadt in der Nordweststadt von Offenburg sowie auf den Gemarkungen der nördlich anschließenden Ortschaften Bohlsbach und Bühl.

Die Topografie des Plangebiets ist von einem leichten Geländeanstieg zwischen 4 m und 5 m in der Längsrichtung geprägt und verläuft auf einem Niveau zwischen 152,1 m ü. NHN (max. westlich Ausdehnung) bis 157,1 m ü. NHN (Bereich Bühlerfeldstraße, im Osten).

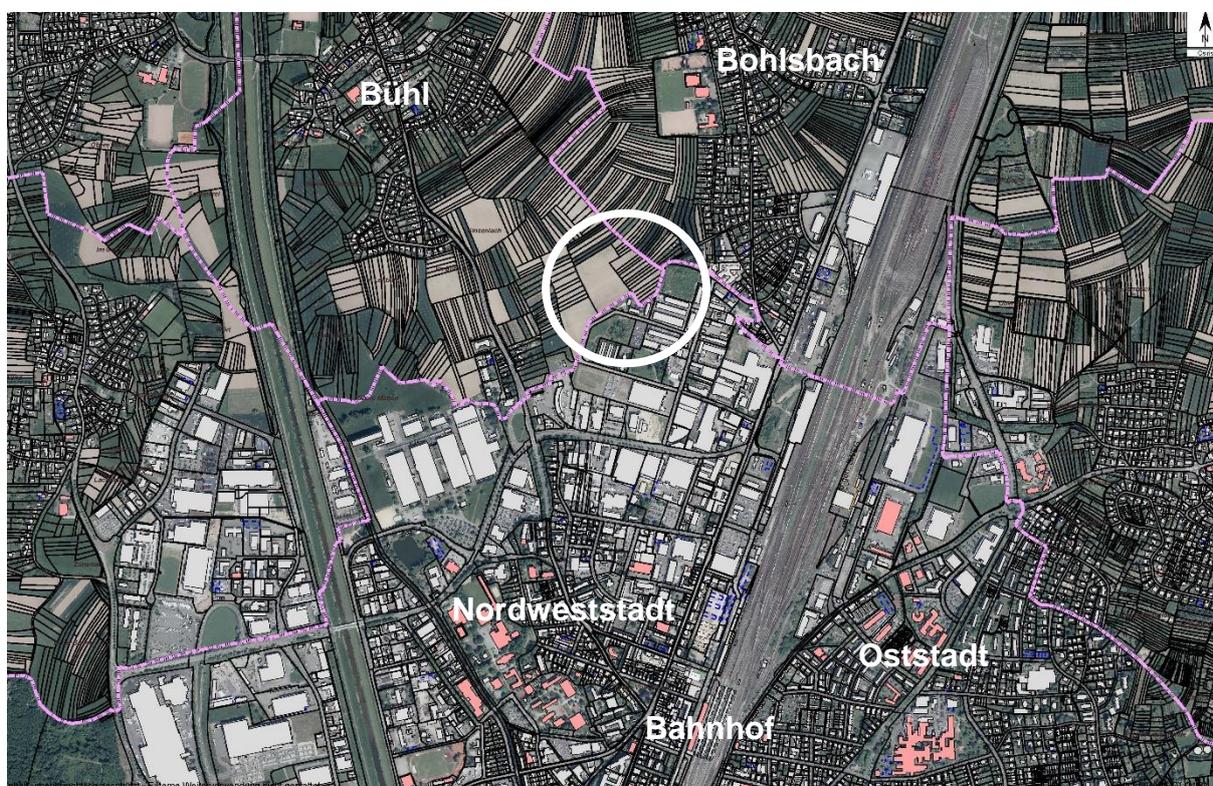


Abb. 4 - Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes, Stand 2021

4.2 Städtebauliche Struktur der Umgebung des Plangebiets

Südöstlich des geplanten Klinikum liegt das Gewerbegebiet „Holderstock“. Das Gewerbegebiet ist geprägt durch Fabrik- und Bürogebäude, Lagerhallen, Parkplätze und Garagen, Tankstellen und vereinzelter Wohnbebauung. Großflächige Betriebe werden von kleinen Betriebseinheiten am Rande des Gebietes begrenzt.

Es handelt sich um ein früheres Kasernenareal. Die Kaserne „Holderstock“ wurde 1938 durch die deutsche Wehrmacht errichtet, wobei der Anschluss an Gleisverbindungen zum Güterbahnhof die Standortwahl für die militärische Anlage maßgeblich

mitbestimmte. Nach teilweiser Zerstörung im 2. Weltkrieg und Nutzung als Kriegsgefangenen- und Flüchtlingslager wurde die Kaserne 1948 von den Französischen Streitkräften instandgesetzt und bis 1990 militärisch genutzt.

Im Jahr 2007 erfolgte der Neubau der Asyl- und Obdachlosenunterkunft nördlich der Lise-Meitner-Straße. Die einzelnen Grundstücke der Kaserne gingen nach Aufgabe der militärischen Nutzung in die Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) über und wurden nachfolgend teilweise weiterveräußert. Die Bestandsgebäude der Kaserne werden heute durch zahlreiche Gewerbebetriebe genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich ein Ensemble aus einer Halle mit Uhrturm, flankiert von zwei ehemaligen Mannschaftsgebäuden. Südöstlich geht das Gewerbegebiet Holderstock in das Industriegebiet Nord über.

Im Norden des Gewerbegebietes Holderstock schließt die Ortschaft Bohlsbach mit rund 2.400 Einwohnern an. Der bauliche Charakter des Ortes Bohlsbach wird maßgeblich geprägt von den historischen Hofstellen entlang der übergeordneten Verbindungsstraßen, welche im Kernort eine Kreuzform bilden.

In Bohlsbach erfolgten nach dem 2. Weltkrieg zahlreiche Ausweisungen neuer Baugebiete, u.a. erfolgte Anfang der 1960er Jahre die Planung des Baugebietes „Süd“, mit dem das gesamte Gebiet zwischen der B3, der damaligen Ortslage Bohlsbach und der Gemarkungsgrenze der Stadt Offenburg im Bereich Holderstock zu Bauland entwickelt werden sollte. Entlang der Bachstraße wurde eine Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, während zwischen der Okenstraße und der Bundesstraße zum Teil mit Reihenhäusern eine dichte Bauform gewählt wurde. Im Übergang zur Stadt Offenburg wurden an der Eisenbahnlinie Flächen für Industrie und Gewerbe vorgesehen.

Die Eingliederung der Gemeinde Bohlsbach nach Offenburg erfolgte zum 1. Januar 1975. Im Jahr 1979 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg den Bebauungsplan „In den Matten I“ als Satzung beschlossen, der die verbindliche Bauleitplanung im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes „Süd III“ neu regelte. Den neuen Plan mit der Änderung aus dem Jahr 1982 kennzeichnet im Wesentlichen eine höhere Verdichtung an der Grenze zur Stadt Offenburg, wo bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser zugelassen und Reihenhäuser eingeplant wurden. Im Jahr 1979 wurde für das restliche Gebiet zwischen der Bühlerfeldstraße ein Bebauungsplan rechtskräftig. Beim Inkrafttreten waren in diesem Bereich im Übergang zum Stadtgebiet Offenburg bereits das zwölfgeschossige Punkthochhaus und die sechs- bis achtstöckigen Mehrfamilienhäuser genehmigt und errichtet worden, die an den geplanten Klinikumsstandort angrenzen. Am westlichen Ortsrand entstanden der Kindergarten, die Schule und die Festhalle.

Mit der Errichtung des drei- bis sechsgeschossigen Seniorenzentrums an der Bühlerfeldstraße ist Anfang 2018 im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Süd III“ eine wichtige Pflegeeinrichtung für betreutes Wohnen zusammen mit einer Arztpraxis in direkter Nachbarschaft zum geplanten Klinikum entstanden. Aktuell befindet sich die Wohngebietsentwicklung „In den Matten“ in Vorbereitung, die im Rahmen des „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO)“ initiiert wurde.

Nordwestlich des Standorts des geplanten Klinikums liegt, jenseits eines Grünzugs, die Offenburger Ortschaft Bühl mit rund 1.000 Einwohnern. 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. Im Jahre 1952 wurde die Regulierung der Kinzig mit Dämmen abgeschlossen, so dass Bühl weitgehend vor weiteren Hochwassern bewahrt werden konnte.

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 Hallen und eine frühere Schule, die heute als Kindergarten genutzt wird, als bauliche Solitäre.

Das weitere Siedlungswachstum hat sich nach Süden und Osten erstreckt. Im Jahr 1960 wurde der Bebauungsplan „Talacker“ in seiner ersten Fassung beschlossen. Es folgten die Siedlungserweiterungen „Am Krestenweg“ 1964, „Im Lehbühl-Süd“ 1973, „Talacker - Im Bühnle“ 1984 und „Feuerwehrgerätehaus Nord“ 2015. Die neueste Wohnbauflächenerweiterung wurde über den Bebauungsplan „Am Krestenweg Süd“ im Jahr 2009 realisiert. Die Gemeinde Bühl wurde im Jahr 1971 in Offenburg eingemeindet. Bühl ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Grünräumen umgeben. Der Ortskern selbst dient überwiegend der Wohnnutzung, es gibt nur sehr wenige gewerbliche Nutzungen. Südlich abgesetzt, gehören noch einige Wohngebäude und gewerbliche Flächen, die östlich und westlich der Kehler Straße/B33 an das nördliche Offenburger Gewerbegebiet anschließen, zur Bühler Gemarkung („Lehbühl“).

4.3 Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.169 „Klinik-Campus“ umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Einzelne Grundstücke sind gärtnerisch genutzt. In den Geltungsbereich einbezogen sind auch zwei brachliegende ehemalige Kasernengrundstücke im Bereich des Gewerbegebiets Holderstock (Flst.-Nr. 5542/0 und 5542/8).

4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebiets Holderstock erschlossen. Ein weiterer Ausbau des Straßennetzes ist vorgesehen und Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Holderstock“. Der Bahnhof von Offenburg mit einem umfassenden Zugangebot (ICE, Regionalverkehr) befindet sich in rund 1,5 km Luftlinie und 1,8 km Wegstrecke entfernt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet Holderstock ist versorgungstechnisch mit Wasser, Gas-, Strom und Schmutzwasserleitungen durch die Offenburger Versorgungswerke erschlossen; Offenburger Wasserversorgung GmbH (OWV), Badenova AG & Co. KG, Überlandwerk Mittelbaden (ÜWM), Stadtentwässerung Offenburg (SEWO). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume.

4.6 Denkmalschutz

4.6.1 Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet umfasst im Westen im Bereich der Lise-Meitner-Straße einen Teilbereich des Kulturdenkmals (Prüffall) "Stalag V C": ein ausgedehntes Kriegsgefangenenlager aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Bei Bodeneingriffen ist daher in nicht modern überprägten Bereichen mit archäologischen Funden und Befunden - im Sinne von Kulturdenkmälern gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) - zu rechnen.

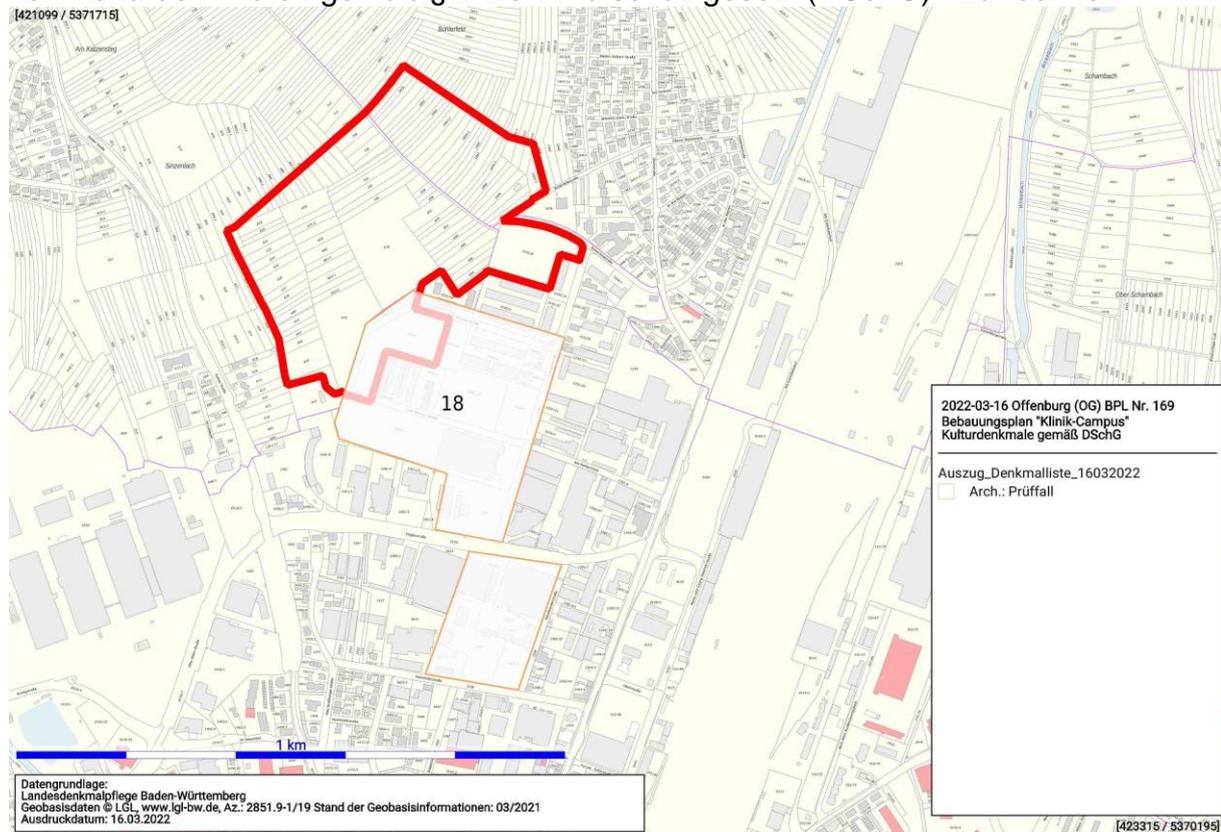


Abb. 5 - Übersichtsplan Archäologischer Prüffall "Stalag V C", Umgrenzung Nr. 18

4.6.2 Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Das Landesdenkmalamt regt an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Landesdenkmalamt ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen

Form festgehalten wird. Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich weitestgehend im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Stadt Offenburg beabsichtigt, die Grundstücke dem Ortenaukreis für die Errichtung des Klinikums zur Verfügung zu stellen. Hierzu wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen.

Eine kleinere Teilfläche (2.136 qm) innerhalb des geplanten Klinik-Campus befindet sich noch nicht im Eigentum der Stadt Offenburg, sondern in Privateigentum. Ebenso befindet sich die Fläche der geplanten Zufahrt für Rettungswagen und den ÖPNV noch nicht im Eigentum der Stadt Offenburg, sondern in Privateigentum.

4.8 Altlasten

Bei dem Grundstück, Flst.-Nr. 5542/8, Gemarkung Offenburg, handelt es sich um eine Teilfläche des Altstandortes „Kaserne Mansard“ (Objekt Nr. 00727).

Auf dem Altstandort wurde im Mai 2005 einer „Orientierenden Untersuchung“ (OU) durchgeführt. Auf Grundlage der daraus resultierenden Ergebnisse wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 20. Juli 2005 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird der Altstandort daher nicht gekennzeichnet.

Das Grundstück, Flst.-Nr. 5542, Gemarkung Offenburg, ist eine Teilfläche des Altstandortes „Ehem. Kaserne Wagram“ (Objekt Nr. 05063).

Auf diesem Standort wurden im Jahr 2005 im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, vertreten durch das staatliche Hochbauamt Freiburg, orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der dazugehörige Ergebnisbericht des Ingenieurbüro GEOsens vom 28. Juni 2005 wurde dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom Staatlichen Hochbauamt Freiburg mit Schreiben vom 5. Juli 2005 zur Verfügung gestellt.

Auf Grundlage des vorgenannten Ergebnisberichts wurde der Altstandort „Ehem. Kaserne Wagram“ beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Altstandortes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Aus Sicht des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, steht der beabsichtigten Bebauung der vorgenannten Grundstücke, Flst.-Nrn. 5542 und 5542/8, Gemarkung Offenburg, keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Hinblick auf das bei der Bewertung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ gewählte Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ wird darauf hingewiesen, dass geplante Erdarbeiten im Hinblick auf eine nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz geforderte ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung erfahrenen Gutachter / Ingenieurbüro begleitet werden müssen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird der Altstandort daher nicht gekennzeichnet.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Klinikkonzeption des Ortenaukreises und Standortwahl

Der Ortenaukreis hat am 24.07.2018 mit der „Agenda 2030“ eine Strukturreform für das „Ortenau Klinikum“ beschlossen. In Offenburg ist eine Zusammenführung der bisherigen Klinik-Standorte Offenburg-Ebertplatz, Offenburg-St. Josefsklinik, Gengenbach sowie teilweise Kehl und Oberkirch in einem Neubau an einem neuen Standort vorgesehen.

Als am besten geeigneter Standort für ein neues Klinikum mit einem Flächenbedarf von 20 ha wurde der Standort „Nordwestlich Holderstock“ nördlich der Kernstadt von Offenburg angrenzend an die Ortschaften Bohlsbach und Bühl nach einem umfangreichen Standortsuchlauf ausgewählt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.05.2019 hat die Stadt Offenburg dem Ortenaukreis den Standort als neuen Klinikstandort angeboten. Mit Beschluss vom 07.05.2019 hat der Kreistag das Angebot der Stadt Offenburg angenommen.

5.2 Nutzungskonzept

Das künftige Ortenau Klinikum in Offenburg soll ein Maximalversorger mit rd. 724 Betten sein. Das Leistungsspektrum soll durch eine Vielzahl an Fachabteilungen breit aufgestellt werden und die bestmögliche Versorgung unter einem Dach bieten. Ziel des Ortenaukreises ist es, eine moderne, zeitgemäße, innovative und patientenorientierte Gesundheitsversorgung durch optimierte Prozesse und Strukturen zu ermöglichen. Im Umfeld des Klinikums sollen unmittelbar angrenzend die Zentralverwaltung des Ortenau Klinikums und das Multi-User-Zentrum (MUZ) verortet werden. Im MUZ werden die Nutzungen gebündelt, die dem gesamten Klinikverbund dienen. Das MUZ besteht u.a. aus den Nutzungsbausteinen Arzneimittel-, Sterilgut- und Speiserversorgung, Logistik, Transportdienst und Entsorgung. Die Zentralverwaltung und das MUZ sollen bereits vor dem Klinikneubau errichtet werden. Des Weiteren werden ein Gesundheitszentrum mit dem Medizinischen Versorgungszentrum Or-

tenau sowie weiteren Gesundheitsdienstleistungen, die Bildungsakademie mit Krankenpflegeschule, ein Betriebskindergarten, Mitarbeiterwohnen und Parkierungsanlagen auf dem Klinik-Campus Holderstock geplant.

5.3 Entwicklung des städtebaulichen Konzepts

Als Grundlage für die weitere Planung hat der Kreistag des Ortenaukreises am 17.12.2019 beschlossen, einen Planungswettbewerb für den geplanten Klinik-Campus auszuloben. Im städtebaulichen Aufgabenteil wurde ein Gesamtkonzept zur Entwicklung des „Klinik-Campus“ und zu seiner Einbindung in das Umfeld entwickelt, das den Rahmen für die hochbauliche Planung bildet. Im hochbaulichen Teil wurde die Gebäudekonzeption für das neue Klinikum mit 724 Betten geplant.

In der Preisgerichtssitzung am 22.-23.03.2021 wurde der Entwurfsbeitrag des Wettbewerbsverfahrens von Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner mit dem 1. Preis für den Hochbau und mit dem 2. Preis für die städtebaulichen Ideenteile ausgezeichnet. Ein 1. Preis für die städtebaulichen Ideenteile wurde nicht vergeben. Das Büro Ludes Architekten wurde im Ergebnis des anschließenden Verhandlungsverfahrens als Generalplaner mit der weiteren Planung für das Klinikum und den Klinik-Campus beauftragt. Das im Wettbewerb prämierte Konzept wurde im Anschluss durch das Büro Ludes mit dem Büro Wankner & Fischer in Abstimmung mit dem Ortenau Klinikum und der Stadt Offenburg überarbeitet und fortentwickelt.

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 04.10.2021 beschlossen, das fortgeschriebene städtebauliche Konzept für den Klinik-Campus den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

5.4 Inhalte des städtebaulichen Konzepts für den Klinik-Campus

Die zentralen Funktionen des Klinik-Campus gruppieren sich um einen großzügigen Platzbereich. Das sechsgeschossige Klinikhauptgebäude (Nr. 1) liegt auf der Nordseite des Platzes. Im westlichen Teilbereich des Klinik-Areals befinden sich die Erweiterungsflächen (Nr. 2) für eine mögliche zukünftige Klinikentwicklung im Bereich der Erschließungsachse des Klinikhauptbaus. An das Klinikhauptgebäude schließt auf der östlichen Seite das zweigeschossige sogenannte Multi-User-Zentrum (MUZ) (Nr. 3) an. Im MUZ werden die Nutzungen gebündelt, die dem gesamten Klinikverbund dienen. Das MUZ besteht aus den Nutzungsbausteinen Zentrallabor, Arzneimittel- und Medikalprodukteversorgung, Sterilgutversorgung (AEMP), Wäscheversorgung, Speisenversorgung und Logistik. Im südlichen Eingangsbereich des Campusplatzes ordnet sich die viergeschossige Zentralverwaltung des Ortenau Klinikums an (Nr. 4). An der östlichen Platzseite steht das viergeschossige Ärztehaus (Nr. 5, kurz MVZ). Im südwestlichen Campusbereich liegt das viergeschossige Gebäude der Strahlentherapie (Nr. 6). Das dreigeschossige Kita-Schul-Reha-Gebäude (Nr. 7) befindet sich im südlichen Bereich des Klinikareals. Im Norden des Klinikhauptgebäudes sind die Gebäude für Mitarbeiterwohnen und das Patientenhotel (Nr. 8) verortet. Die Gebäude sind aktuell noch schematisch dargestellt und werden im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet. Südlich des Klinikhauptbaus liegt die eingeschossige Energiezentrale (Nr. 9) neben der zweigeschossigen Fahrzeughalle für Rettungsfahrzeuge (Nr. 10). Die beiden geplanten Parkhäuser Ost (Nr. 11) und West (Nr. 12) mit

5.5 Bauphasen

In der 1. Bauphase sollen zunächst bis 2026 das MUZ (Nr. 3) und die Zentralverwaltung (Nr. 4) realisiert werden. Bis 2030 sollen dann nach derzeitigem Stand das zentrale Hauptklinikgebäude (Nr. 1), die weiteren Funktionsgebäude der ersten Baustufe (Grundstufe) sowie das östlich angeordnete Parkhaus (Nr. 11) errichtet werden (Gebäude Nr. 1, 3-11). Das westlich gelegene Parkhaus (Nr. 12) soll bedarfsorientiert errichtet werden.

Die möglichen weiteren Bauphasen werden unter dem Begriff 2050+ geführt und beschreiben damit die langfristigen Entwicklungsoptionen, welche sich zeitlich noch nicht näher verorten lassen (Gebäude Nr. 2, 13 und 14). Ob, und wann und in welcher Form die Erweiterungsbauten realisiert werden, ist noch offen.

Auf dem Hauptklinikgebäude (Nr. 1) ist die Errichtung eines Hubschrauber-Landplatzes beabsichtigt. Dieser ist Gegenstand eines gesonderten luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und wird mit seinen Auswirkungen dort behandelt.

6 Planinhalt und Begründung der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat hat am 26.06.2023 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ gefasst. Der Bebauungsplan ist am 08.07.2023 in Kraft getreten.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird der Bauleitplan fortgeschrieben und der aktuelle Stand der Klinikplanung berücksichtigt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit Ausnahme der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe im Baufeld für das östliche Parkhaus beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die max. Höhe baulicher Anlagen über den Bezugspunkt Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK).

6.1.1 Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen

Für das Baufeld, in dem das östliche Parkhaus als zentrale und kompakte Parkierungsanlage errichtet werden soll, wird eine höhere Gebäudehöhe als bisher zugelassen, um eine höhere Ausnutzung bereits mit dem ersten Bauabschnitt zu erreichen, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die bisher festgesetzte „zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß“ wird von 15 m auf 21 m erhöht.

6.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandenen Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche werden übernommen und ergänzt.

Die Planung des Multi-User-Zentrums (MUZ) östlich des Klinik-Hauptgebäudes und südlich der Bühlerfeldstraße wurde im Auftrag des Ortenau Klinikums durch ein externes, spezialisiertes Fachplanungsbüro im Detail geprüft. Im Ergebnis hat dies zu einer Neustrukturierung und Optimierung des Gebäudes geführt. Die Nutzungen Arzneimittel-, Sterilgut- und Speiserversorgung sollen nun zusammen mit der Logistik, dem Transportdienst und der Entsorgung im Untergeschoss des MUZ gebündelt werden. In der Folge hat sich die Untergeschoss-Grundfläche des MUZ verändert. Das Untergeschoss liegt unterhalb der Geländeoberfläche. Die Fläche der oberhalb des Geländes befindlichen Geschosse konnten infolge der Neustrukturierung gegenüber dem Planstand zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Klinik-Campus“ reduziert werden (Drucksache - Nr. 059/23, Bekanntmachung 08.07.2023). Die bauliche Höhe von 2 Vollgeschossen wird beibehalten.

Der bisher im westlichen Bereich des Untergeschosses vorgesehene, teilweise überdeckte Wirtschaftshof muss für die Nutzungsanforderungen vergrößert werden und wird daher nach Süden vor das Gebäude verlagert.

Die neuen Ausmaße des Untergeschosses überschreiten in West-Ost-Richtung das bisher festgesetzte Baufenster. Daher soll das Baufenster in diesem Bereich an die neue Grundfläche des MUZ mit den zugehörigen Erschließungs- und Rangierflächen des Wirtschaftshofes angepasst werden.

Für eine wettergeschützte Zufahrt zum MUZ-Wirtschaftshof, welche im östlichen Grundstücksbereich liegt, wird eine Überdachung mit Einhausung vorgesehen. Die bauliche Anlage soll ebenso in die neue Umgrenzung des Baufensters mit aufgenommen werden.

Das Baufenster des Multi-User-Zentrums im Bereich der oberirdischen Bebauung (2 Vollgeschosse) wird aus dem vorherigen Bebauungsplan übernommen, um eine Reservefläche für zukünftige Erweiterungen zu berücksichtigen. Für das Untergeschoss, den südlich gelegenen Wirtschaftshof und die zugehörige Abfahrtsrampe mit Einhausung wird ein neues Baufenster (max. 1 Vollgeschoss) mit aufgenommen.

Das Klinikhauptgebäude soll im Bereich des 24h-Eingangs und der Liegenkranken-zufahrt voraussichtlich als Wetterschutz ein größeres Vordach erhalten. Daher wird für hochbaulich in Erscheinung tretenden Vordächer eine Ausnahme für die Überschreitung der Baugrenze mit aufgenommen, sofern städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

6.3 Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen

6.3.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Das grundlegende Erschließungskonzept wird beibehalten.

Änderungen

Die geplante zusätzliche Anbindung zur Kehler Straße (B33) ist nur für Rettungsfahrzeuge und den ÖPNV vorgesehen, nicht jedoch für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr (Patienten, Besucher, Personal, Lieferanten). Um sicher zu stellen, dass die

Zufahrt zum Klinik-Campus nicht von der Kehler Straße (B33) erfolgt, soll die Durchfahrtsmöglichkeit für den PKW- und LKW-Verkehr von der Kehler Straße (B33) zum Klinik-Campus unterbrochen werden. Dies kann z.B. durch eine Schrankenanlage oder einen absenkbaren Poller sichergestellt werden. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung ergänzt. Für Radfahrer soll die Durchfahrtsmöglichkeit bestehen bleiben.

Neu in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird eine Ausnahme vom Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in der westlichen Bühlerfeldstraße.

Eine vertiefte Untersuchung durch das Ortenau Klinikum ergab, dass sich bei der ursprünglichen Planung die verschiedenen Verkehre im Bereich der Rettungszufahrt stark überschneiden und damit Konflikte verbunden sind. Die Erschließung der Mitarbeiterwohngebäude im nördlichen Bereich des Klinikhauptgebäudes sollte bisher über die Lise-Meitner-Straße aus Richtung Süden erfolgen. Um die Erschließungssituation zu optimieren und Mitarbeiterverkehre auf der Rettungszufahrt zu vermeiden, werden die Mitarbeiterwohngebäude nicht mehr von der Lise-Meitner-Straße erschlossen, sondern direkt auf kurzem Wege von der Bühlerfeldstraße.

Im Bereich der westlichen Bühlerfeldstraße wird daher Ausnahme vom Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Von der Bühlerfeldstraße kann ausnahmsweise ausschließlich privater Verkehr zur geplanten Stellplatzanlage der Mitarbeiterwohngebäude mit bis zu 30 Stellplätzen und zur geplanten Stellplatzanlage des Paul-Gerhardt-Werks (PGW) auf dem Klinik-Gelände (PGW-Adresse Bühlerfeldstraße 13-15) mit bis zu 16 Stellplätzen zugelassen werden. Die Durchfahrt für andere Verkehre zum Klinikum ist durch eine Absperrung zu unterbinden.

6.3.2 Erforderlicher Straßenausbau in der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße

In der nördlichen Lise-Meitner-Straße wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 1 m verbreitert. So kann der im Straßenraum geplante Grünstreifen mit Baumpflanzungen beidseitig um 0,50 m verbreitert werden, um dort längsausgerichtete Stellplätze mit einzubinden und den Baumpflanzungen mehr Raum zu geben. Das hiervon innerhalb des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ befindliche Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg.

6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurde von FIRU GfI (2022) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese betrachtet die verschiedenen Lärmquellen und trifft Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B33, östlich von Bohlsbach verlaufen die Bundesstraße B3 und die mehrgleisige Rheintalbahn (Bahnstrecken 4000, 4263 und 4280). Südwestlich und südöstlich des Klinik-Campus liegen Gewerbe- und Industriegebiete. Am westlichen Ortsrand von Bohlsbach befinden sich Tennis- und Fußballplätze.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden im Bereich des Klinik-Campus in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung teilweise passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich. Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Sportlärm werden nicht erforderlich, da keine Grenzwerte überschritten werden.

Weiterhin wurden die vom Klinik-Campus ausgehenden Schallemissionen bewertet, soweit diese schon bekannt sind. Andere denkbare Lärmquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen, sind nach Vorliegen konkreter Planungen im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten.

Bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans sind daher die nachfolgenden Festsetzungen zum Schallschutz erfolgt:

Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der „Schalltechnische Untersuchung, Karte 18: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2016) - Nacht, FIRU GfI 2022“ zu entnehmen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61-65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	b	50	45
<i>b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen</i>				

Abb. 7 - Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die lediglich über Fenster an Fassadenabschnitten verfügen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den

Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Fenster

Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen dürfen im Plangebiet schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern nur errichtet werden, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vor dem offenbaren Fenster die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf der Grundlage einer Berechnung auf der Grundlage der heute unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Bestandsbebauung als zulässig anzunehmenden Schallpegel, im Hinblick auf die angrenzenden Bestandsnutzungen (siehe Anlage 2 und 3 beigefügte Übersichtskarten „Schalltechnische Untersuchung, Karte 7: Gewerbelärmeinwirkungen, Freie Schallausbreitung, zulässige Emissionspegel - Beurteilungspegel Tagzeitraum“ und „Karte 8: Gewerbelärmeinwirkungen, Freie Schallausbreitung, zulässige Emissionspegel - Beurteilungspegel Nachtzeitraum, FIRU GfI 2022) zuzüglich dem von den Nutzungen im Klinik-Campus selbst ausgehenden Lärm eingehalten werden. Andernfalls sind schutzbedürftige Räume nur mit nicht offenbaren und zum Erreichen der nachfolgend genannten Immissionsrichtwerten ausreichend schallgedämmten Fenster (außer für Reinigungs- und Wartungszwecke) zulässig. Als schutzbedürftige Räume im Sinne des Bebauungsplans gelten Patientenzimmer/Bettenräume und Aufenthaltsräume in Wohnungen. Für offenbare Fenster von Patientenzimmern/Bettenräumen sind die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht maßgeblich. Für offenbare Fenster von sonstigen schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) sind die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht maßgeblich.

Lüftungseinrichtungen

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ohne offenbare Fenster ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen eine fensterunabhängige Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

6.4.1 Ergänzung der Untersuchungsergebnisse

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung FIRU GfI (2022) wurde anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des Multi-User-Zentrums fortgeschrieben, um die Auswirkungen der angepassten Zufahrtssituation des neuen Wirtschaftstiefhofs im Detail zu untersuchen. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der neuen Erschließung über die westliche Bühlerfeldstraße zusammen mit den zugeordneten 20 Stellplätzen für die Mitarbeiterwohngebäude, der 16 Stellplätze für Mitarbeiter des Paul-Gerhardt-Werks und der 15 Stellplätze im Bereich des MUZ untersucht. Die Lärmauswirkungen, die durch den Betrieb des Klinikums verursacht werden, sind rechtlich wie Gewerbelärm zu bewerten. Die Beurteilung der Lärmauswirkungen durch den Betrieb des Klinikums erfolgt daher anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Im Südosten des Geltungsbereichs soll westlich und östlich der Lise-Meitner-Straße jeweils ein Parkhaus entstehen. Konkrete Planungen, beispielsweise zur inneren Organisation oder Fassadenausführung, liegen zum derzeitigen Stand noch nicht vor. Parkhaus I westlich der Lise-Meitner-Straße soll über fünf Ebenen, Parkhaus II östlich der Lise-Meitner-Straße soll über sieben Ebenen verfügen. Es wird davon ausgegangen, dass die Zu- und Ausfahrten über die Lise-Meitner-Straße erfolgen und die

Parkhäuser überdacht sind. Gemäß vorliegenden Angaben sind in den zwei Parkhäusern insgesamt 1.450 Stellplätze vorgesehen. Für das kleinere der beiden Parkhäuser westlich der Lise-Meitner-Straße (Parkhaus I) werden 365 Stellplätze, für das größere Parkhaus östlich der Lise-Meitner-Straße (Parkhaus II) werden 1.085 Stellplätze angesetzt (Verhältnis $\frac{1}{4}$ zu $\frac{3}{4}$).

Beurteilung

Im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) werden durch Betriebsvorgänge des MUZ und durch Pkw-Fahrten und -Parkvorgänge in den beiden Parkhäusern Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) an der Asyl- und Obdachlosenunterkunft berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. An den nächstgelegenen Gebäuden in den südlich und östlich des geplanten MUZ gelegenen Gewerbegebieten werden Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird eingehalten.

Im nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird eingehalten.

Innerhalb der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) werden unter Berücksichtigung oben beschriebener Emissionsansätze Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) an den den beiden Parkhäusern zugewandten Fassaden der Asyl- und Obdachlosenunterkunft berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird hier um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen werden maßgeblich durch die Schallabstrahlung der Nordfassade von Parkhaus II verursacht.

An bestehenden Wohngebäuden in dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet werden Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 40 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird eingehalten.

Ergebnis

Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an den den geplanten Parkhäusern zugewandten Fassaden der Asyl- und Obdachlosenunterkunft werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Überschreitungen resultieren maßgeblich aus der Schallabstrahlung der Nordfassade von Parkhaus II. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht können eingehalten werden, wenn die Nordfassade von Parkhaus II vollständig geschlossen ausgeführt wird.

6.4.2 Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz

Es sind keine Änderungen und Ergänzungen der bestehenden Festsetzung erforderlich.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung zu der Beschaffenheit der befestigten Flächen soll eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Klinik-Campus begrenzt werden zugunsten einer Verbesserung des Mikroklimas. Ein weiterer Vorteil ist die Erhöhung der natürlichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, um eine Reduzierung der Abflusswerte zu erreichen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen wird eine Minderung von Funktionsverlusten des Bodens erzielt.

Weiterhin werden in Randbereichen des Klinik-Campus Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese werden im Umweltbericht genauer erläutert und begründet. Darüberhinausgehend sind Artenschutzmaßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf stadteigenen Flächen vorgesehen. Auch diese werden im Umweltbericht genauer dargestellt und erläutert.

6.5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen

Durch den Gestaltungsbeirat wurde eine Ergänzung und Neuordnung von Baumpflanzungen innerhalb des Klinik-Campus und insbesondere auf dem zentralen Campusplatz vorgeschlagen. Die Planung für den Campus-Platz wurde auf dieser Grundlage durch die Planer überarbeitet.

Im Ergebnis hat sich die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume innerhalb des zentralen Klinik-Campus (exklusive Grüngürtel) auf rund 220 Bäume erhöht.

Im Grüngürtel um den eigentlichen Klinik-Campus ist die Pflanzung weiterer Bäume vorgegeben. Dort ist, unter Berücksichtigung der durch Entwässerungsanlagen belegten Flächen, eine Baumzahl von etwa 130 Bäumen zu erwarten.

Änderungen

Im Bereich südlich der Bühlerfeldstraße wurde die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ an die fortgeschriebene Planung des MUZ angepasst und wurde im östlichen Teilbereich reduziert.

7 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	21,19 ha
Sondergebiete	19,13 ha
Verkehrsflächen	1,87 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,94 ha
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,07 ha
Öffentliche Fuß- Radwege	0,48 ha
Öffentliche landwirtschaftliche Wege	0,38 ha

Grünflächen	0,19 ha
Öffentliche Grünflächen	0,14 ha
Private Grünflächen	0,05 ha

8 Anlagen

- Anlage Klinik-Campus, Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Fortgeschriebenes Grundkonzept
- Anlage Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Erschließung Grundausbau
- Anlage Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Erschließung Vollausbau
- Anlage Umweltbericht, Stand 22.03.2024 (gesondertes Dokument)