

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus„ und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	28.09.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	10.10.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der aktuelle Stand der Planungen für den Klinik-Campus, des Konzepts für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen und des Verkehrskonzepts werden zur Kenntnis genommen.
2. Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden zum Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ und zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ in Offenburg und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ mit örtlichen Bauvorschriften werden gebilligt und sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den berührten Ortschaftsräten und dem Gemeinderat vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu Alternativen für die Artenschutzmaßnahmen zu berichten und auf dieser Grundlage dem Gemeinderat hierzu eine Beschlussempfehlung vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135
„Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Gliederungsübersicht

- 1. Zusammenfassung**
- 2. Strategische Ziele**
- 3. Anlass und Ziel der Planung**
- 4. Bisherige Schritte und Sachstand**
- 5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**
- 6. Aktueller Stand der städtebaulichen Planungen und Fachgutachten**
- 7. Bebauungspläne „Klinik-Campus“ und „Holderstock“**
- 8. Projektbegleitgremium**
- 9. Ortschaftsräte**

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, und Bebauungsplan Nr. 135
„Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

1. Zusammenfassung

Der Kreistag des Ortenaukreises hat am 24.07.2018 den Beschluss zur Strukturreform „Agenda 2030“ gefasst, in deren Rahmen in Offenburg ein Klinik-Neubau geplant wird. Als geeigneter Standort für ein neues Klinikum wurde der Standort „Nordwestlich Holderstock“ nach einem umfangreichen Prüfverfahren ausgewählt und 2019 durch den Gemeinderat und Kreistag beschlossen.

Für den Klinik-Neubau wurde anschließend ein Planungswettbewerb ausgelobt, auf dessen Grundlage durch die Büros Ludes und Wankner und Fischer das Planungskonzept für den Klinik-Campus erstellt wurde.

Aufbauend auf dieser Planung hat die Stadtverwaltung eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, die die verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung nach dem aktuellen Stand der Planungen darstellt.

Der Gemeinderat hat am 11.04.2022 beschlossen, diese Planungen für den Klinik-Campus der Büros Ludes und Wankner und Fischer sowie die durch die Verwaltung erstellte städtebauliche Rahmenplanung der weiteren Bebauungsplanung zu Grunde zu legen und hierzu eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Mit dieser Vorlage wird über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Weiter wird zum aktuellen Stand der Planungen für den Klinik-Campus, des Konzepts für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen und des Verkehrskonzepts berichtet. Ebenso wird das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung dargestellt und es werden hierzu Abwägungsvorschläge vorgelegt.

Auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Planungskonzepts für den Klinik-Campus, der städtebaulichen Rahmenplanung zur verkehrlichen und freiraumplanerischen Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung und der verschiedenen Fachplanungen und Gutachten wurden die Entwürfe für den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ und für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Holderstock“ erstellt.

Der Bebauungsplan „Klinik-Campus“ deckt dabei den eigentlichen Klinik-Campus ab. Der Bebauungsplan „Holderstock“ soll geändert und ergänzt werden, um die Erschließung des Klinik-Campus über die Lise-Meitner-Straße und Eckenerstraße sicher zu stellen.

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanentwürfe „Klinik-Campus“ und „Holderstock“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 30.08.2022
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Bei einer Vorberatung im Ortschaftsrat Bohlsbach im Juli 2022 wurden starke Bedenken zu den erforderlichen Artenschutzmaßnahmen geäußert und um die Prüfung von Alternativen und eine stärkere Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft gebeten. Die Verwaltung prüft dies momentan zusammen mit einem Fachbüro und den Fachbehörden und beabsichtigt, nach Vorliegen der Ergebnisse zu berichten und eine Beschlussempfehlung vorzulegen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A 1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.
- Ziel A 2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel B 3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

3. Anlass und Ziel der Planung

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.

Ziel der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 169 „Klinik-Campus“ und Nr. 135 „Holderstock“, 1. Änderung und Ergänzung, ist es, Planungsrecht für die Errichtung des Klinik-Campus am Standort „Nordwestlich Holderstock“ sowie für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Gewerbe- und Industriegebiet Holderstock zu schaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135
„Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

4. Bisherige Schritte und Sachstand

In den Jahren 2020/21 hat der Ortenaukreis in Abstimmung mit der Stadt Offenburg einen Planungswettbewerb für den neuen Klinik-Campus ausgelobt. Die am 27.07.2020 durch den Gemeinderat beschlossenen Rahmenbedingungen und Ziele (Beschlussvorlage Nr. 052/20) sind dabei in die Wettbewerbsauslobung eingeflossen.

In der Preisgerichtssitzung am 22. und 23.03.2021 wurde der Wettbewerbsbeitrag von Ludes Architekten-Ingenieure mit Wankner und Fischer 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. Vertreter des Gemeinderats und der Stadtverwaltung haben im Preisgericht mitgewirkt.

Im anschließenden Verhandlungsverfahren wurde das Büro Ludes mit Wankner und Fischer durch den Ortenaukreis für die weitere Beauftragung ausgewählt.

Am 04.10.2021 hat der Gemeinderat beschlossen, den Entwurf der Büros Ludes und Wankner und Fischer den weiteren Planungen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts zu Grunde zu legen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ gefasst (Beschlussvorlage Nr. 121/21). Der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 war vorsorglich bereits am 16.09.2019 gefasst worden (Beschlussvorlage Nr. 172/19).

Der Planung für den Klinik-Campus wurde im Anschluss an den Wettbewerb durch die Büros Ludes Architekten-Ingenieure gemeinsam mit Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten und Stadtplaner in Abstimmung mit dem Ortenau Klinikum und der Stadtverwaltung weiter ausgearbeitet und detailliert. In der weiteren Ausarbeitung wurden neue Gebäude, wie die Strahlentherapie und die Energiezentrale, in die Konzeption aufgenommen, die Lage von Gebäuden wurde leicht verschoben, Zufahrtswege wurden angepasst und Baumstandorte neu verortet. Die Entwässerungsmulden wurden bezüglich ihrer Lage auf die örtlichen Anforderungen abgestimmt.

Aufbauend auf dieser Planung hat die Stadtverwaltung eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, der auch die verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung nach dem aktuellen Stand der Planungen darstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 30.08.2022
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Mit der Beschlussvorlage Nr. 016/22 hat die Verwaltung dem Haupt- und Bauausschuss und dem Gemeinderat zum Planungsstand umfassend berichtet. Der Gemeinderat hat am 11.04.2022 beschlossen, die Planung für den Klinik-Campus der Büros Ludes und Wankner und Fischer sowie die durch die Verwaltung erstellte städtebauliche Rahmenplanung der weiteren Bebauungsplanung zu Grunde zu legen. Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, dass zu den Planungen die Öffentlichkeit zu beteiligen ist.

5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 26.04.2022 wurde zum Planungskonzept für den Klinik-Campus und zur städtebaulichen Rahmenplanung eine Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Messe Offenburg-Ortenau durchgeführt. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung diente auch der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren gemäß dem Baugesetzbuch.

An der Veranstaltung nahmen rund 40 Bürger*innen teil. Zu Beginn der Veranstaltung wurde der aktuelle Zeitplan und der städtebauliche Rahmenplan vorgestellt. Anschließend erfolgte die Präsentation der hochbaulichen Planung zusammen mit dem Freiraumkonzept. Im Anschluss konnten sich die Bürger*innen an verschiedenen Themenständen direkt mit den Fachplanern und den Vertretern der Stadtverwaltung austauschen und ihre Anregungen und Ideen einreichen.

Folgende Themenschwerpunkte wurden an den einzelnen Marktständen angeboten:

- Projektübersicht:
Ablauf/Zeitschiene, Akteure, B-Plan-Verfahren/Beteiligungsmöglichkeiten
- Klinik-Campus Offenburg:
Übersicht zu geplanten Gebäuden und deren Funktionen
- Grün, Wege, Umwelt, Energie:
Freiraumplanung im und um den Klinik-Campus, ökologische Fragestellungen
- Verkehr & Erreichbarkeit:
Übersicht zur Anbindung des Klinik-Campus mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln sowie zum ruhenden Verkehr

Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichten 8 Anregungen betrafen in erster Linie Fragen der Erschließung und des Verkehrs.

Insbesondere bestand das Anliegen, dass die zusätzliche Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Busse von der Kehler Straße (B33) nicht durch andere Kraftfahrzeuge genutzt wird. Dies ist so in der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Weiter wurde angeregt, den Fahrradverkehr und den landwirtschaftlichen Verkehr zu trennen. Für die am Rand des Klinik-Campus vorgesehenen neuen Wege ist dies so berücksichtigt.

Kritisch gesehen wurde die in der städtebaulichen Rahmenplanung dargestellte Variante 2 zur Führung eines Radwegs zwischen der Kehler Straße und dem Mühlbachradweg. Hierbei handelt es sich um eine Idee für eine mögliche direktere Verbindung, die jedoch außerhalb des Klinik-Campus liegt und nicht Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage ist. Welche Variante hier zu bevorzugen ist und wann umgesetzt werden kann, ist in einem späteren Planungsverfahren zu prüfen und zu entscheiden.

Die Anregungen sind in der Anlage 10 im Einzelnen wiedergegeben.

Weiter war der aktuelle Planungsstand vom 13.04. bis zum 02.05.2022 im Internet einsehbar. Schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen in dieser Zeit nicht ein.

6. Aktueller Stand der städtebaulichen Planungen und Fachgutachten

Nachfolgend wird zum aktuellen Stand der städtebaulichen Planungen und Fachgutachten informiert.

6.1 Planung für den Klinik-Campus

Der aktuelle Stand der Planung der Büros Ludes und Wankner und Fischer für den Klinik-Campus wurde dem Gemeinderat bereits am 11.04.2022 vorgelegt und in der Beschlussvorlage Nr. 016/22 erläutert. Der Gemeinderat hat beschlossen, diese Planung dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen.

Gegenüber diesem Planstand der Büros Ludes und Wankner und Fischer haben sich seitdem keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Lage des Fahrradparkhauses zwischen dem Klinikgebäude und dem MUZ wurde leicht verändert und die Grundstücksgrenze zur Asyl- und Obdachlosenunterkunft begradigt.

Der wie dargestellt geringfügig fortgeschriebene Planstand liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei.

Das Ortenau Klinikum hat ergänzend darauf hingewiesen, dass die Detailplanungen für die Gebäude im Klinik-Campus überwiegend noch nicht abgeschlossen sind. Das genaue Nutzungs- und Raumprogramm steht noch nicht überall fest. Einzelne Änderungen gegenüber dem vorliegenden Plan sind daher noch denkbar. So wäre bei-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	82-2478	30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

spielsweise denkbar, dass statt einem großen Gebäude für Pflegeschule, Betriebskindergarten und Arztpraxen zwei kleinere Gebäude entstehen.

Für die im Westen des Plangebiets dargestellten Erweiterungsmöglichkeiten für den Zeitraum nach 2030 trifft in besonderer Weise zu, dass noch kein konkretes Nutzungs- und Raumprogramm vorliegt, da dieses noch nicht bekannt ist. Die dort im Konzept dargestellten Gebäude stellen daher eine städtebaulich vorstellbare Bebauung dar, eine konkrete Gebäudeplanung liegt aber noch nicht zu Grunde.

6.2 Städtebauliche Rahmenplanung zur verkehrlichen und freiraumplanerischen Einbindung

Die städtebauliche Rahmenplanung zur verkehrlichen und freiraumplanerischen Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung lag dem Gemeinderat ebenfalls am 11.04.2022 zur Beratung vor, und der Gemeinderat hat beschlossen, sie dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen.

Sie wurde seitdem gegenüber dem Planstand vom 11.04.2022 noch geringfügig wie folgt fortgeschrieben:

Die Planung sieht vor, am Nordrand des Klinik-Campus eine Wegeverbindung zu schaffen, um den Krestenweg weiterhin an Bohlsbach anzubinden und auch eine Wegeverbindung von Bohlsbach in Richtung Kehler Straße – Mühlbach zu schaffen. Gleichzeitig besteht dort die Erforderlichkeit, landwirtschaftliche Flächen neu zu erschließen.

Ursprünglich war daran gedacht, hier einen gemeinsamen Weg für Radfahrer, Fußgänger und landwirtschaftlichen Verkehr zu errichten. Nach nochmaliger Prüfung empfiehlt die Verwaltung, hier getrennte Wege für den Rad- und Fußverkehr einerseits und den landwirtschaftlichen Verkehr andererseits vorzusehen. Der Rad- und Fußverkehr soll in der bisher vorgesehenen Lage geführt werden („Campusweg“). Der landwirtschaftliche Verkehr soll am Rand des Klinik-Campus unmittelbar entlang der landwirtschaftlichen Flächen geführt werden. So können eventuelle Konflikte zwischen den Verkehrsarten vermieden werden. Gleichzeitig können so Wege entstehen, die im Hinblick auf Breite und Ausbaustandard an die konkreten Bedürfnisse der Verkehrsarten angepasst sind.

Die fortgeschriebene Planung liegt als Anlage 2 bei. Wie bereits in der Beschlussvorlage Nr. 016/22 erläutert, sind dabei zwei Ausbaustufen dargestellt. Der Plan in der Anlage 2.1 stellt den aus verkehrlichen Gründen bis 2030 erforderlichen Grundausbau dar, um den Klinik-Campus anzubinden. Dort, wo sich die Grundstücke bereits in städtischem Eigentum befinden, sind auch Baumpflanzungen vorgesehen. Der Plan

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 30.08.2022
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

in Anlage 2.2 stellt den langfristig wünschenswerten Vollausbau mit Baumpflanzungen in allen Straßen dar. In der Anlage 2.3 ist ergänzend der jeweils erforderliche Grunderwerb gekennzeichnet.

6.3 Konzept und Festsetzungen zur Eingrünung des Klinik-Campus

Aus klimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen soll eine umfassende Eingrünung des Klinik-Campus erfolgen.

Im Konzept der Büros Ludes und Wankner und Fischer sind umfassende Baumpflanzungen auf dem Klinik-Campus vorgesehen (siehe Anlage 1). Es handelt sich dabei um eine grundsätzliche konzeptionelle Aussage. Es ist denkbar, dass Baumstandorte im weiteren Planungsverlauf noch verändert werden müssen.

In den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ wurden die Baumstandorte, soweit sie sich nicht mit möglichen Baufenstern überschneiden, als zeichnerische Festsetzung übernommen (siehe Anlage 6). Insgesamt sind im Bebauungsplan Klinik-Campus 169 im Klinik-Campus zu pflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt. Auf Grund des Planungsstands ist dabei eine Regelung enthalten, dass die konkreten Standorte der Bäume noch verändert werden können.

Im Randbereich des Klinik-Campus ist das Pflanzkonzept noch in der Entwicklung. Dort ist daher keine zeichnerische Festsetzung erfolgt, sondern es ist textlich vorgegeben, dass dort je 600 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist (siehe Anlage 7, S. 8, Festsetzung 6.3). Dort sind daher gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere 61 Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind dort Hecken- oder Feldgehölz- oder Strauchstrukturen und Eidechsenhabitate zu entwickeln.

In der Summe sind damit im Klinik-Campus 230 Bäume zu pflanzen. Die Straßenbäume entlang der öffentlichen Straßen sind dabei nicht mitgerechnet.

Flachdächer und flach geneigte Dächer im Klinik-Campus sind zu begrünen (siehe Anlage 7, S. 9, Festsetzung 6.4).

Der Bebauungsplan sieht weiter vor, dass fensterlose Außenwandflächen (Fassaden) von Gebäuden ab einer Wandfläche von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Auf Grund der besonderen Anforderungen eines Klinikums wurde hier eine Ausnahmeregelung aufgenommen, dass von der Fassadenbegrünung abgesehen werden kann, wenn gewichtige Gründe in Bezug zur Nutzung oder bautechnische Erfordernisse entgegenstehen (siehe Anlage 7, S. 9, Festsetzung 6.5).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Darüber hinaus sieht die Planung vor, dass entlang der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße beidseitig Baumreihen gepflanzt werden (siehe Anlage 2.2). Entsprechend ist dies in den Bebauungsplänen festgesetzt (Anlage 6 und 14). Die Pflanzungen entlang der Straßen können dann erfolgen, wenn sich die benötigten Grundstücksflächen in städtischem Eigentum befinden. Momentan ist dies erst für einen Teil der Flächen gegeben, weitere Flächen sind noch zu erwerben (siehe auch Anlage 2.3).

6.4 Konzept für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen

In der Beschlussvorlage Nr. 016/22 wurde zum Bearbeitungsstand des Konzepts für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen berichtet.

Das Konzept wurde zwischenzeitlich im Entwurf fertiggestellt. Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs und Bundesnaturschutzgesetzes werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Konzept gliedert sich in Maßnahmen auf, die teils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen sind und sich teils darüber hinaus auch auf außerhalb gelegenen Flächen befinden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ sollen in den Randzonen artenreiche Grünländer entwickelt und Gehölze sowie Einzelbäume angepflanzt werden. Des Weiteren soll die Anlage von Mauereidechsenhabitaten durch die Anlage von wahlweise Trockenmauern, Gabionen oder Schotterflächen erfolgen. Entlang der Straßen und Wege sowie im Bereich von Plätzen sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen. Auf den Dachflächen der geplanten Gebäude erfolgt, wie schon unter 6.3 dargestellt, eine extensive Begrünung.

Durch das geplante Klinikum tritt ein Verlust von Brutrevieren wertgebender Vogelarten wie z.B. Steinkauz, Star, Haussperling und Goldammer ein. Des Weiteren werden Nahrungsflächen für den Steinkauz und den Turmfalken sowie für Fledermausarten in Anspruch genommen und Lebensräume von Zaun- und Mauereidechse gehen verloren. Der Verlust von Lebensräumen der Mauereidechse kann in den oben beschriebenen Randzonen des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist es für die weiteren relevanten und betroffenen Arten erforderlich, auf Flächen außerhalb des Plangebiets im Umfang von ca. 10 ha entsprechend neue Lebensräume wie z.B. insektenreiche Grünländer und Heckenstrukturen zu entwickeln. In einem ersten Schritt wurden bisher als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzte städtische Grundstücke in der Bohlsbacher Kammbachsenge identifiziert, die aus naturschutzfachlicher Sicht für Artenschutzmaßnahmen geeignet sind. Sie müssten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135
„Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

von Ackerflächen zu Grünland umgewandelt werden, und die oben genannten Maßnahmen müssten durchgeführt werden.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Belange soll ein Ausgleich für in Anspruch genommene Waldflächen durch die Ausweisung von rund 22 ha Waldrefugien im Stadtwald Offenburg auf den Gemarkungen von Bohlsbach, Fessenbach, Windschlag, Zell-Weierbach und Zunsweier erfolgen (siehe Anlage 19). Waldrefugien sind bestehende Waldflächen, die aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und ihrer natürlichen Entwicklung bis zum Zerfall überlassen werden.

Da in einem ersten Schritt für Artenschutzmaßnahmen geeignete landwirtschaftlich genutzte städtische Flächen auf Bohlsbacher Gemarkung in die engere Wahl genommen wurden, die von Ackerflächen zu Grünland umgewandelt werden müssten, wurde zum Entwurf des Konzepts am 05.07.2022 im Ortschaftsrat Bohlsbach mündlich berichtet.

Aus dem Ortschaftsrat wurden sehr starke Bedenken gegen den Eingriff in landwirtschaftliche Flächen geltend gemacht. Es bestanden grundsätzliche Bedenken, Flächen der Nahrungsmittelproduktion (Getreide) zu entziehen. Auch bestanden Bedenken, dass die Eingriffe zu einer besonderen betrieblichen Härte für einzelne Landwirte führen. Dies gelte insbesondere für Landwirte, die keine Viehhaltung betreiben und daher kein Grünland nutzen können.

Auf Grund der Rückmeldung aus dem Ortschaftsrat Bohlsbach überprüft die Verwaltung das Konzept für Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen gegenwärtig zusammen mit einem Fachbüro und den Fachbehörden. Die Verwaltung prüft dabei, ob andere Flächen verfügbar sind, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, und ob diese gleichermaßen oder besser geeignet sind.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können Artenschutzmaßnahmen nicht beliebig, z.B. im Wald, angeordnet werden. Es müssen gleichwertige Lebensräume möglichst nah zum baulichen Eingriff geschaffen werden.

Die Verwaltung wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Alternativenprüfung in den berührten Ortschaftsräten und im Gemeinderat berichten und eine Beschlussempfehlung für die Artenschutzmaßnahmen vorlegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 30.08.2022
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus„ und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

6.5 Schallgutachten

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses betrachtet die verschiedenen Lärmquellen und trifft Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Zu Grunde gelegt werden dabei die besonders niedrigen Immissionsgrenzwerte für Kliniken, die teilweise niedriger als für Wohngebiete sind.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B33, am Ostrand von Bohlsbach verlaufen die Bundesstraße B3 und die Rheintalbahn. Auch auf der Eckenerstraße und der Lise-Meitner-Straße ist künftig stärkerer Verkehr durch das Klinikum zu erwarten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Bereich des Klinik-Campus in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung teilweise passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich. Die genaue Festlegung, an welchen Gebäuden für welche Räume Schallschutzfenster erforderlich sind, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Südwestlich und südöstlich des Klinik-Campus liegen Gewerbe- und Industriegebiete. Hiervon kann Gewerbelärm ausgehen. Bereits heute müssen die Gewerbebetriebe beachten, dass in angrenzenden Wohn- und Mischgebieten Lärmgrenzwerte einzuhalten sind. Der Planung wurde zu Grunde gelegt, dass gewerbliche Emissionen auch künftig in diesem Umfang erfolgen dürfen.

Wenn durch die Errichtung des Klinikums künftig darüberhinausgehende Anforderungen bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) am Klinikum vorzusehen. Auch hier erfolgt die genaue Festlegung, an welchen Gebäuden welche Maßnahmen erforderlich sind, im Baugenehmigungsverfahren.

Am westlichen Ortsrand von Bohlsbach befinden sich Tennis- und Fußballplätze. 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. Für die Zufahrt von der Eckenerstraße zum MUZ wurde ermittelt, dass hiervon keine Grenzwerte überschreitende Lärmeinwirkungen auf angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Andere denkbare Lärmquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen, sind nach Vorliegen konkreter Planungen im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	82-2478	30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

6.6 Verkehrsprognose und Erschließungsplanung

Wie bereits in vorangehenden Beschlussvorlagen und in der Begründung zu den Bebauungsplänen (Anlagen 8 und 16) dargestellt, ist vorgesehen, den neuen Klinik-Campus von der Englerstraße aus über die Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße zu erschließen, da dies die am besten geeignete Erschließungsmöglichkeit ist.

Die Durchfahrtsmöglichkeit von der Eckenerstraße zur Bühlerfeldstraße soll für den Kfz-Verkehr (außer ÖPNV) künftig geschlossen werden, um Schleichverkehre zu vermeiden.

Eine Erschließung von der Kehler Straße ist nur für Rettungswagen und ggf. den ÖPNV vorgesehen, nicht jedoch für den allgemeinen Kfz-Verkehr.

Durch neue Wegeverbindungen wird der Klinik-Campus für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen. Dadurch wird die gewünschte und erforderliche Priorisierung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds umgesetzt. Gleichzeitig wird so der Krestenweg weiterhin an Bohlsbach angebunden. Auch die künftige Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch neue Wegeverbindungen sichergestellt.

Zwischenzeitlich wurde für den Klinik-Campus im Auftrag der Stadt Offenburg durch das Ingenieurbüro Bernard eine Verkehrsprognose erstellt. Betrachtet wurde sowohl die Grundstufe des Klinik-Ausbaus (bis 2030) wie auch die Ausbaustufe (einschließlich möglicher Erweiterungen nach 2030). Für die Ausbaustufe wurden dabei Annahmen zu möglichen Nutzungen und ihrem Verkehrsaufkommen getroffen.

Für die Grundstufe wurde eine Verkehrserzeugung des motorisierten Verkehrs durch den Klinik-Campus von 6.032 Kfz/24 h (darunter 100 Lkw/24h) ermittelt. Für die Ausbaustufe wird von einem Gesamtverkehr von 9.087 Kfz/24h (darunter 126 Lkw/24h) ausgegangen.

Ergänzend hat das Ingenieurbüro Bernard eine Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt Englerstraße/Eckenerstraße erstellt. Hierbei wurden verschiedene Knotenpunktformen geprüft.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung kommt zum Ergebnis, dass der Knotenpunkt sowohl bei einem Ausbau als signalisierte Kreuzung mit einer gesonderten Linksabbiegespur in der Englerstraße sowie zwei Spuren zum Links- und Rechtseinbiegen in der Eckener Straße als wie auch bei einem Ausbau als Kreisverkehr ausreichend leistungsfähig ausgebaut werden kann, um den Verkehr des Klinik-Campus auch in der Ausbaustufe aufzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 30.08.2022
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Die Verwaltung prüft gegenwärtig noch, welche der beiden Lösungen verkehrlich und städtebaulich wie auch im Hinblick auf Eingriffe in Nachbargrundstücke und den erforderlichen Grunderwerb am besten geeignet ist.

Bei einem Ausbau als signalisierte Kreuzung mit Abbiegespuren kann der Eingriff in Nachbargrundstücke geringgehalten werden. Diese Lösung wurde daher in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Sollte die weitere Vertiefung der Planungen zum Ergebnis führen, dass auch eine Kreisverkehrslösung gut umsetzbar ist sowie verkehrliche und städtebauliche Vorteile bietet, kann der Bebauungsplan zum gegebenen Zeitpunkt entsprechend geändert werden.

Für die Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße wird ein Ausbau erforderlich (siehe zu Einzelheiten die Beschlussvorlage Nr. 016/22). Die hierfür erstellten Regelquerschnitte wurden in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Die detaillierte Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Sich hieraus ggf. noch ergebende Präzisierungen könnten ebenfalls in einer Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt werden.

6.7 Entwässerungskonzept

Wie bereits in der Beschlussvorlage Nr. 016/22 dargestellt, plant das Ortenau Klinikum, das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Klinik-Campus zu versickern. Eine Ableitung in ein Gewässer ist daher nicht erforderlich.

7. Bebauungspläne „Klinik-Campus“ und „Holderstock“

Auf der Grundlage des Planungskonzepts für den Klinik-Campus, der städtebaulichen Rahmenplanung zur verkehrlichen und freiraumplanerischen Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung sowie der oben in Kapitel 6 dargestellten Fachplanungen und Gutachten wurden die Entwürfe für den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ und für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Holderstock“ erstellt (Anlagen 6 und 14).

Der Bebauungsplan „Klinik-Campus“ deckt dabei den eigentlichen Klinik-Campus ab. Der Bebauungsplan „Holderstock“ soll geändert und ergänzt werden, um die Erschließung des Klinik-Campus über die Lise-Meitner-Straße und Eckenerstraße sicher zu stellen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte der Bebauungspläne zusammenfassend dargestellt. Weitere Einzelheiten können der jeweiligen Begründung entnommen werden (Anlagen 8 und 16).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 30.08.2022
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

7.1 Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“

7.1.1 Geplanter Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Offenburger Kernstadt, südöstlich der Ortschaft Bohlsbach und südwestlich der Ortschaft Bühl.

Gegenüber der Abgrenzung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Beschlussvorlage Nr. 121/21) wurde der Geltungsbereich noch geringfügig angepasst. Einerseits wurde die geplante Zufahrt für Rettungswagen und ÖPNV von der Kehler Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Andererseits wurde die Abgrenzung zum angrenzenden Bebauungsplan „Holderstock“ unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstands noch leicht verändert.

Das Plangebiet hat eine Größe von 21,16 ha und umfasst die für den künftigen Klinik-Campus mit einer Größe von rund 20 ha vorgesehenen Flächen sowie zusätzlich wie dargestellt die geplante Zufahrt für Rettungswagen und den öffentlichen Nahverkehr von der Kehler Straße (B33). Weiter sind auch Teile der Lise-Meitner-Straße und der Bühlerfeldstraße im Geltungsbereich enthalten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ auf der Gemarkung Offenburg sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd III“ auf der Gemarkung Bohlsbach, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens entsprechend aufgehoben und ersetzt werden.

7.1.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der neue Klinikumsstandort wurde bereits durch ein Änderungsverfahren in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Am 30.06.2021 wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium genehmigt. Die gesamte Fläche von 20 ha ist somit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum dargestellt. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

7.1.3 Wesentliche Inhalte der Planung

Die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanentwurfes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zu Nebenanlagen und Stellplätzen, Verkehrsflächen, Entwässerung und Bepflanzung wurden auf Basis des abgestimmten hochbaulichen Grundkonzeptes von

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	82-2478	30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Ludes Architekten-Ingenieure und Wanker und Fischer Landschaftsarchitekten und Stadtplaner für den Klinik-Campus entwickelt.

Ebenfalls zu Grunde gelegt wurde die städtebauliche Rahmenplanung zur städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung.

Für verschiedene Gebäude des Klinik-Campus liegen noch keine detaillierten Nutzungskonzepte und architektonischen Planungen vor, da diese noch durch das Ortenau Klinikum entwickelt werden. Für die möglichen künftigen Erweiterungen im Westen des Plangebiets ist die genaue Nutzung noch gar nicht bekannt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des aktuell vorliegenden, aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Planungskonzepts erstellt. Falls sich künftig neue Anforderungen ergeben, könnte eine Änderung des Bebauungsplans geprüft werden, wenn sich die Änderungen in das Gesamtkonzept städtebaulich verträglich einfügen und innerhalb des 20 ha großen Klinik-Campus liegen.

Das Plangebiet soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ ausgewiesen werden und somit vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke dienen.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse sind aus dem Nutzungskonzept des Ortenau Klinikums abgeleitet. Sie tragen den Anforderungen des Klinikums Rechnung. Gleichzeitig soll eine Abstufung zum umgebenden Siedlungsraum und zur Landschaft erreicht werden.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung wie Solarthermie und Photovoltaik, für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Aufzugtürme, Anlagen für Be- und Entlüftung, Anlagen für die Gebäudekühlung, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, Absturzsicherungen) und für die Anlage eines Hubschrauberlandeplatzes werden begrenzte Überschreitungen von den Höhenfestsetzungen zugelassen.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend den Anforderungen, die mit der Gebietserschließung verbunden sind, festgesetzt. Dabei soll die heutige westliche Schlaufe der Lise-Meitner-Straße entsprechend dem Konzept für den Klinik-Campus gegenüber ihrer heutigen Lage verändert werden. Für den Rad- und Fußverkehr ist entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung eine neue Wegeverbindung um den Klinik-Campus herum vorgesehen. Landwirtschaftliche Wege dienen der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Von der Kehler Straße ist eine Zufahrt nur für Rettungswagen und ggf. den ÖPNV vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Die Entwässerung des geplanten Klinikgeländes ist entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem geplant. Gemäß dem in Entwicklung befindlichen Konzept soll das Niederschlagswasser vollständig im Klinik-Campus versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der befestigten Flächen in Entwässerungsmulden einzuleiten, rückzuhalten und dem Wasserkreislauf durch Versickerung wieder zuzuführen.

Mit der Festsetzung von neuen Baumpflanzungen im Verhältnis zur vorhandenen Grundstückfläche und im Bereich der Straßenverkehrsflächen wird ein positives Mikroklima mit einer ausgewogenen Beschattung gefördert und so zu einer Minderung der Auswirkungen des Klimawandels beigetragen.

Des Weiteren sollen so eine Einbindung des Klinik-Campus in die Landschaft erreicht und die Flächen im Inneren des Klinik-Campus gut gestalten werden. Weiter übernehmen die Baumpflanzungen auch einen Teil des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

7.1.4 Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als gesonderter Teil beiliegt.

04.10.2021	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
13.04.2022-02.05.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf
26.04.2022	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
21.02.2022-21.03.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

7.1.5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 13.04. bis zum 02.05.2022 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 21.02. bis zum 21.03.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen. Eine Bürgerinformation fand wie oben dargestellt am 26.04.2022 statt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind als separate Anlage 10 beigelegt. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

7.1.6 Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll nun der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat und die anschließende Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

28.09.2022	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Haupt- und Bauausschuss
10.10.2022	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
24.10.2022- 23.11.2022	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
24.10.2022- 23.11.2022	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss - Vorberatung durch den Haupt- und Bauausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Es ist, vorbehaltlich des Ergebnisses der Offenlage, vorgesehen, das Bebauungsplan-Verfahren im 1. Quartal 2023 abzuschließen.

7.2 Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“, 1. Änderung und Ergänzung

7.2.1 Geplanter Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Kernstadt.

Im Zuge der Änderung und Ergänzung soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Holderstock“ angepasst werden. Gegenüber der Abgrenzung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss-vorlage Nr. 172/19) wurde der geplante Geltungsbereich noch erweitert, damit alle geplanten Erschließungsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	82-2478	30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Der gesamte künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ weist damit eine Fläche von ca. 24,9 ha auf (siehe Anlage 11).

Im Norden reicht der Geltungsbereich künftig bis einschließlich zur Bühlerfeldstraße, im Osten bis zur Eckenerstraße einschließlich einer Grundstücktiefe östlich der Straße. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis einschließlich zur Englerstraße. Im Nordwesten schließt der Geltungsbereich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ an.

Im Osten und Süden überlagert der Geltungsbereich teilweise den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ 1. Änderung und schließt an diesen an. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich direkt an den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5 „Süd III“ auf der Gemarkung der Ortschaft Bohlsbach.

7.2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan stellt den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Das bestehende Umspannwerk ist als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt. Unmittelbar nordwestlich angrenzend ist im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Klinikum“ dargestellt.

Die bisherige Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten soll im Bebauungsplan beibehalten werden. Im Übergangsbereich zum Klinikum soll das Grundstück der Asyl- und Obdachlosenunterkunft, welches bisher als Gewerbegebiet festgesetzt ist, nun künftig als Sondergebiet „Asyl- und Obdachlosenunterkunft/Klinikgebiet“ festgesetzt werden. Die Fläche schließt direkt an die bereits entwickelte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum an.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.

7.2.3 Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Die städtebauliche Rahmenplanung, die auf der Grundlage der Planung für den neuen Klinik-Campus der Büros Ludes und Wankner und Fischer die verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung entwickelt und darstellt, bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Ausarbeitung des Entwurfs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Holderstock“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 30.08.2022
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Die bisherigen Festsetzungen als Gewerbegebiete und Industriegebiete werden beibehalten.

In den an die Ortslage Bohlsbach grenzenden Gewerbegebieten werden wie bisher auch nur Gewerbebetriebe zugelassen die, die nach ihrem Störungspotenzial auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Nach Süden soll dieser Bereich noch in kleinem Umfang erweitert werden.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1232/18, welches bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen war und der Asyl- und Obdachlosenunterkunft dient, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Asyl- und Obdachlosenunterkunft/Klinikgebiet“ ausgewiesen.

Die bestehende Nutzung als Asyl- und Obdachlosenunterkunft kann so weitergeführt werden. Das Grundstück kann somit aber auch zukünftig der Ansiedlung von medizinischen Einrichtungen sowie ergänzenden, mit dem angrenzend geplanten Klinikum in einem funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen dienen.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Die Verkehrsflächen sollen entsprechend den Anforderungen, die mit der Gebietserschließung verbunden sind, festgesetzt werden. Wie bereits weiter oben und in der Beschlussvorlage Nr. 016/22 dargestellt, wird für die Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße ein Ausbau erforderlich, für den auch Randstreifen der angrenzenden Privatgrundstücke benötigt werden. Die hierfür erstellten Regelquerschnitte wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Grundausbau soll dabei die Eckenerstraße mit einem Gehweg und einen getrennt geführten Radweg ausgebaut werden. Ebenso soll die Lise-Meitner-Straße ausgebaut werden, wobei dort ein getrennt geführter Radweg nur in der südlichen und westlichen Lise-Meitner-Straße vorgesehen ist. Weiter soll der Knoten Englerstraße/Eckenerstraße ausgebaut werden (siehe auch oben in Kapitel 6.5). Dieser Ausbau ist erforderlich, um das Klinikum erschließen zu können.

Darüber hinaus sollen überall dort, wo Flächen schon verfügbar sind oder erworben werden können, weil zum Beispiel Grundstücke durch die Eigentümer ohnehin neu geordnet werden, Pflanzstreifen mit Bäumen entlang der Straßen vorgesehen werden (Vollausbau). Mit neuen Baumpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen soll ein positives Mikroklima mit einer ausgewogenen Beschattung gefördert und so zu einer Minderung der Auswirkungen des Klima-wandels beigetragen werden. Zwischen den Bäumen können je nach Bedarf auch Stellplätze angeordnet

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus,, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

werden. Wo Flächen noch nicht verfügbar sind, kann der Vollausbau (Pflanzstreifen mit Bäumen und ggf. Stellplätzen) zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, sobald die benötigten Flächen z.B. anlässlich von Grundstücks-verkäufen oder Umnutzungen und Abbrüchen verfügbar werden.

In den Plänen in der Anlage 2 sind beide Ausbaustufen und auch der noch erforderliche Grunderwerb nach aktuellem Planungsstand differenziert dargestellt. Im Bebauungsplan soll bereits die gesamte Fläche (Grundausbau und Vollausbau) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Beispielsweise bei einem Grundstücksverkauf kann so ein Vorkaufsrecht auf Grundlage des Bebauungsplanes genutzt werden.

Darüber hinaus soll im Bebauungsplan die neue Fuß- und Radwegverbindung südlich des Umspannwerks zur Straßburger Straße festgesetzt werden.

7.2.4 Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als gesonderter Teil beiliegt.

16.12.2019	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
25.04.2022-06.05.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf
26.04.2022	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
04.04.2022-02.05.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

7.2.5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 25.04. bis zum 06.05.2022 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 04.04. bis zum 02.05.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen. Eine Bürgerinformation fand am 26.04.2022 statt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind als separate Anlage 18 beigelegt. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

7.2.6 Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll nun der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat und die anschließende Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

28.09.2022	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Haupt- und Bauausschuss
10.10.2022	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
24.10.2022- 23.11.2022	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
24.10.2022- 23.11.2022	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss - Vorberatung durch den Haupt- und Bauausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Es ist, vorbehaltlich des Ergebnisses der Offenlage, vorgesehen, das Bebauungsplan-Verfahren im 1. Quartal 2023 abzuschließen.

Im Umgriff des künftigen Bebauungsplanes Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung befindet sich auf der Gemarkung Offenburg bisher teilweise der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ und auf der Gemarkung Bohlsbach der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 „Süd III“. Diese Bebauungspläne werden durch den Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens entsprechend teilweise ersetzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus„ und Bebauungsplan Nr. 135
„Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

8. Projektbegleitgremium

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom Mai 2019 hat die Stadt Offenburg ein Projektbegleitgremium (PBG) mit jeweils zwei Mitgliedern aus den Ortschaften Bühl und Bohlsbach sowie des Stadtteils Nordweststadt eingerichtet. Das PBG begleitet seitdem das weitere Verfahren zur Entwicklung des Klinik-Campus und stellt somit sicher, dass die Perspektive der benachbarten Orts- bzw. Stadtteile in alle Planungsschritte einfließt. Auch die vorliegenden Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 169 Klinik-Campus und Nr. 135 Holderstock wurden im PBG beraten. Die Verwaltung hat die Hinweise aus dem Projektbegleitgremium geprüft und so weit wie möglich berücksichtigt.

9. Ortschaftsräte

Zum Ergebnis der Vorberatung in den Ortschaftsräten Bohlsbach und Bühl wird in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses mündlich berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon Schuhmacher, Matthias Wöldicke, Martin	82-2478	30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Klinik-Campus, Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Fortgeschriebenes Grundkonzept
2. Städtebaulicher Rahmenplan, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung
 - 2.1a Städtebaulicher Rahmenplan "Klinik-Campus",
verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung,
Erschließung Grundausbau bis 2030
 - 2.1b Städtebaulicher Rahmenplan "Klinik-Campus",
verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung,
Erschließung Grundausbau bis 2030,
Detailansicht
 - 2.2a Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“,
verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung,
Erschließung Vollausbau
 - 2.2b Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“,
verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung,
Erschließung Vollausbau,
Detailansicht
 - 2.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“,
erforderlicher Grunderwerb für den Straßenausbau

Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“

3. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“
4. Luftbild mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“
5. Übersichtsplan rechtsgültige Bebauungspläne im Bereich Holderstock
6. Bebauungsplan (Verkleinerung)
7. Textliche Festsetzungen
8. Begründung
9. Umweltbericht
10. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Schuhmacher, Matthias
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
30.08.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus„ und Bebauungsplan Nr. 135
„Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung

11. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung
12. Luftbild mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung
13. Übersichtsplan rechtsgültige Bebauungspläne im Bereich Holderstock
14. Bebauungsplan (Verkleinerung)
15. Textliche Festsetzungen
16. Begründung
17. Umweltbericht
18. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
19. Übersichtsplan Waldrefugien

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.