

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“, 1. Änderung und Ergänzung, Gemarkung Offenburg, Bohlsbach und Bühl**

**Behandlung der während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen**

**1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.04. bis zum 02.05.2022 und der Behörden sowie der 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 Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

**1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Am 26.04.2022 wurde eine Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Messe Offenburg durchgeführt. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung diente auch der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren gemäß dem Baugesetzbuch.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konnten sich die rd. 40 teilnehmenden Bürger\*innen ausführlich über den aktuellen Stand der Planung informieren. Folgende Themenschwerpunkte wurden an den einzelnen Marktständen angeboten

- Projektübersicht
- Klinik-Campus Offenburg
- Grün, Wege, Umwelt, Energie
- Verkehr & Erreichbarkeit

**Es gab keine Anregungen betreffend den Bebauungsplan Nr. 135 "Holderstock".**

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.

**1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange**

**1.2.1 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Karlsruhe**  
Schreiben vom 19.04.2022

*Die Deutsche Bahn. AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:*

*Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Emissionen aus dem Bahnbetrieb wurden zwischenzeitlich durch ein Lärmgutachten ermittelt und bewertet. Das Ergebnis ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

### **1.2.2 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg**

Schreiben (E-Mail) vom 19.04.2022

*Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Geltungsbereich von ca. 25 ha, bezieht sich auf ein bebauten Gewerbegebiet und sieht im Wesentlichen Erschließungsmaßnahmen vor, die im Zusammenhang mit dem geplanten neuen nördlich anschließenden Ortenau-Klinikum stehen.*

*Entsprechend der Begründung zur Bebauungsplanänderung soll die Erschließung des neuen Klinikums über das bestehende Straßennetz durch das Gewerbegebiet Holderstock erfolgen.*

*Es sollte im Rahmen der Bebauungsplanänderung konkreter dargelegt werden, wie das bestehende Straßennetz den hinzukommenden motorisierten Individualverkehr aufnehmen und wie ein sicherer Fuß- und Radverkehr, insbesondere Richtung Innenstadt/Bahnhof, funktionieren kann.*

*Insbesondere unter Beachtung des Bahnhofs Offenburg sollte ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das dazu beiträgt, den Autoverkehr zum neuen Klinikum zu verringern.*

*Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung sind inzwischen weiter fortgeschritten. Eine Verkehrsprognose und ein Leistungsfähigkeitsnachweis wurden erstellt. Das Erschließungskonzept wird in der Begründung ausführlich erläutert.

### **1.2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 8, Forstdirektion**

Schreiben vom 20.04.2022

*Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wie folgt Stellung.*

#### Vorhaben

*Der städtebauliche Rahmenplan bildet die Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung. Die Entwicklung des Klinikareals wird parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ vorbereitet.*

*Ziel der Bebauungsplanänderung Nr. 135 „Holderstock“ ist es, die Ansiedlung des Klinikums angrenzend an den Nordwesten des Plangebiets und die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets bauplanungsrechtlich vorzubereiten und hierfür den Bebauungsplan im erforderlichen Umfang anzupassen.*

*Im Nordwesten wird ein Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ übernommen.*

#### Forstfachliche Stellungnahme

*Durch das o.g. Bebauungsplanverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange nicht tangiert. Bei den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden mit Gehölzen bestockten Bereichen handelt es sich nach Überprüfung vor Ort durch das Amt für Waldwirtschaft beim Landratsamt Ortenaukreis nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).*

*Gegenüber der Bebauungsplanänderung bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwände.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **1.2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5 Ref.54.1, Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung**

Schreiben (E-Mail) vom 25.04.2022

*Aus Sicht der Referate 54.1 – 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.*

*Jedoch ein Hinweis von Referat 54.2: evtl. ist zu prüfen ob sich hinsichtlich des geplanten Klinik-Campus und/oder des geplanten Sondergebietes ein Konfliktpotential (z.B. Lärm) ergibt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mögliche Konflikte durch Lärmimmissionen wurden zwischenzeitlich durch ein Lärmgutachten ermittelt und bewertet. Das Ergebnis ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

### **1.2.5 bnNetze GmbH, Freiburg**

Schreiben vom 26.04.2022

*Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der bnNETZE GmbH. Diese dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Notwendige Umverlegungen oder Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Erdgasversorgungsleitungen sind so früh wie möglich, mindesten jedoch 4 Monate vor Baubeginn mit der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, abzutimmen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **1.2.6 Offenburger Wasserversorgung GmbH**

Schreiben vom 26.04.2022

*Im Verfahrensgebiet befinden sich Wasserversorgungsleitungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH. Diese dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Notwendige Umverlegungen oder Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Wasserversorgungsleitungen sind so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn mit der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, abzustimmen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **1.2.7 Industrie- und Handelskammer IHK, Freiburg**

Schreiben (E-Mail) vom 28.04.2022

*Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist aktuell Folgendes zu äußern:*

*Die vorliegende Planänderung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geplanten Großklinikum, dessen Areal bzw. der ebenfalls in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan „Klinik-Campus“ unmittelbar an den hier vorliegenden Bebauungsplan angrenzen wird. Die vorliegende Änderung soll nicht nur den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Holderstock“, sondern auch größere Teile des wiederum an diesen östlich und südlich angrenzenden Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“ umfassen. Während in „Holderstock“ (von der Ausnahme einer kleineren Grünfläche abgesehen) grundsätzlich uneingeschränktes Gewerbegebiet „GE“ – auch für den Bereich der dort ansässigen Obdachlosen- und Asylunterkunft – festgesetzt ist, ist im zusätzlich mit einbezogenen Teilbereich von „Industriegebiet Nord“ neben „GE“ auch Industriegebiet „GI“ festgesetzt.*

*Im neuen Geltungsbereich befinden sich viele Gewerbebetriebe, auch einige auch emissionsstärkere bzw. störendere Unternehmen, v.a. produzierende Betriebe, Logistikunternehmen, Betriebe der Kfz-Branche wie bspw. auch der wohl größte Abschlepp- und Bergungsdienst der Stadt Offenburg. Die Betriebe sind – wie bspw. letztgenannter – zudem z.T. auf Nacharbeit angewiesen und emittieren auch dann Lärm und/oder sie sind auf Lkw-Verkehr von und zum Betrieb angewiesen. Industriegebiete sind gerade für solche Betriebe vorgesehen, welche aufgrund ihres hohen Störgrades an anderen Standorten nur schwierig oder gar nicht unterzubringen wären.*

*Das Plangebiet soll umstrukturiert werden: Die Erschließung des Klinikums – auch für Radfahrer – soll zum größten Teil über die Gewerbe- und Industriegebiete erfolgen, was einen Um- und Ausbau der vorhandenen Straßen sowie z.T. einen Zukauf von Gewerbeflächen erfordert. Die o.g. Unterkunft soll künftig als Sondergebiet für „soziale und medizinische Zwecke“ festgesetzt werden. Im Übrigen soll „die bisherige Festsetzung von Gewerbegebieten beibehalten werden, da das Plangebiet auch künftig gewerblichen Nutzungen dienen soll.“*

*Hinsichtlich der vorgesehenen Durchleitung des immensen Klinikverkehrs über das Gewerbegebiet hatten wir uns bereits im Bebauungsplanverfahren „Klinik-Campus“ (Stellungnahme von 11.3.2022) kritisch geäußert und dort auch erste Vorschläge gemacht. Diese Anmerkungen gelten weiter. Es werden weiterhin vorsorglich deutliche Bedenken geäußert!*

*Als kommunales Großprojekt sollte in Vorbildfunktion der öffentlichen Hand zunächst ein nachhaltiges Verkehrskonzept für das Klinikum entwickelt und umgesetzt werden, in welchem gerade die Vermeidung zusätzlichen Individualverkehrs eine besondere Rolle spielen müsste. Für den verbleibenden Autoverkehr wären dann aussagekräftige Analysen erforderlich, ob und wie das Straßennetz im Plangebiet diesen gemeinsam mit dem normalen gewerblichen (auch Lkw-)Verkehr aufnehmen und handeln könnte ohne Behinderung der betrieblichen Prozesse sowie ohne Sicherheitsverlust für alle Verkehrsteilnehmer. Auch das Thema Sicherheit von Fußgängern und Fahrradfahrern im Plangebiet wäre zu untersuchen.*

*U.E. sollte alternativ eine Durchbindung zur B33 zur Aufnahme von Autoverkehr von MitarbeiterInnen und BesucherInnen kein Tabu bilden. Es wird dringend angeregt, dies als Alternative bzw. Variante mit zu untersuchen und zu vergleichen.*

*- Vielleicht wurde übersehen, dass auch Industriegebiete im neuen Plangebiet liegen? Zu einer Herabstufung und Entwertung der wertvollen (und knappen) GI-Flächen würden unsererseits in jedem Fall auch diesbezüglich große Bedenken geäußert. Die Auswirkungen auf die hier befindlichen Betriebe sind nicht bekannt und wären zunächst im Detail zu untersuchen. Dazu wäre im ersten Schritt eine Bestandsaufnahme der Betriebe und Branchen erforderlich.*

*- Die o.a. Zweckbestimmung des neuen Sondergebietes lässt u.E. noch keinen Rückschluss auf dessen „Grad an Schutzbedürftigkeit“ zu. Die hier vorgesehenen bzw. in Frage kommenden Einrichtungen sollten bis zur Offenlage näher beschrieben und abschließend festgesetzt werden. U.E. wären hier nur solche Einrichtungen akzeptabel, die mindestens Lärmbelastungen auf dem Niveau eines Mischgebietes zulassen würden. Es wird davon ausgegangen, dass dies in dem erforderlichen Lärmgutachten mit behandelt wird.*

*- Es ist ausführlich zu untersuchen und darzulegen, mit welchen Auswirkungen und Konsequenzen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe sowie die Wertigkeit der Gewerbe- und Industrieflächen zu rechnen wäre. Die Betriebe müssen ohne Einschränkungen oder Beeinträchtigungen ihren bisherigen, normalen Betriebsprozessen nachgehen können; auch Entwicklungsperspektiven dürfen nicht gekappt werden. Des Weiteren müssen auch andere Nachnutzungen jederzeit möglich und zulässig sein.*

*- Zuletzt wird angeregt zu prüfen, ob die beiden funktional unmittelbar zusammenhängenden Bebauungspläne nicht in einem Verfahren gemeinsam weitergeführt werden sollten.*

*Eine detailliertere Stellungnahme kann erst mit der Vorlage des Planentwurfes sowie nach Vorlage der notwendigen Gutachten (betreffend Lärm, ggf. Luftschadstoffe (v.a. Staub) und Verkehr) abgegeben werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Gewerbegebiete im Bebauungsplan „Holderstock“ in seiner bisher gültigen Fassung nur teilweise als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind. Der rechtsgültige Bebauungsplan Holderstock setzt für das Gewerbegebiet mit der Ordnungszahl 1 fest (zwischen nördlicher Lise-Meitner-Straße und Eckenerstraße), dass dort nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das nordöstlich angrenzende Wohngebiet nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung besteht seit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans und der erstmaligen Aufsiedlung des Gewerbegebiets nach Aufgabe der Kasernennutzung. Grund hierfür war die unmittelbare Benachbarung zur Wohnbebauung der Ortslage Bohlsbach.

Auch der rechtsgültige Bebauungsplan Industriegebiet Nord setzt fest, dass im Gewerbegebiet südlich der Bühlerfeldstraße nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die die Wohnnutzung der nördlich angrenzenden Wohngebiete nicht wesentlich stören.

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Holderstock und Industriegebiet Nord zu Gebietstypen werden weitestgehend in die Änderungsplanung übernommen. Insbesondere ist keine Herabstufung von GI-Gebieten vorgesehen. Die bestehende Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft wird künftig entsprechend der genehmigten und tatsächlich vorhandenen Nutzung als Sondergebiet festgesetzt. Hier könnten sich in der Zukunft auch klinikaffine Nutzungen ansiedeln. Eine kleine Teilfläche angrenzend an die Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft wird künftig auf Grund der engen Benachbarung ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Teilfläche wird bisher nur wenig intensiv gewerblich genutzt (Gebrauchtwagenhandel, Garagenhof).

Angrenzend an die bestehenden Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete liegen auch reine und allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und eine Unterkunft für Asylbewerber und Obdachlose, so dass bei Emissionen bereits heute auf diese Nutzungen Rücksicht zu nehmen ist.

Im Rahmen eines Lärmgutachtens wurde zwischenzeitlich für die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete das im Hinblick auf die Bestandssituation bereits bisher vertretbare und zulässige Emissionsniveau ermittelt. Eine Messung hat ergeben, dass die tatsächlichen gewerblichen Emissionen weit unter diesem Niveau liegen.

Dem Bebauungsplan wurde zu Grunde gelegt, dass die bestehenden Betriebe weiterhin im heute zulässigen Umfang betrieblich tätig sein können und auch Erweiterungen vornehmen können.

Der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts für den Klinik-Campus wurde die Zielsetzung zu Grunde gelegt, lärmempfindliche Nutzungen möglichst abgewandt von den Gewerbegebieten anzuordnen und so auch die lärmabschirmende Wirkung vorgelagerter Gebäude mit nicht lärmempfindlichen Nutzungen zur Wirkung zu bringen. Im Übergang zum Gewerbegebiet sind die lärmunempfindlichen Nutzungen wie Parkhäuser, und das Multi-User-Zentrum als zentrales Logistikzentrum des Klinikverbundes angeordnet. Die besonders schutzbedürftig Patienten- und Behandlungszimmer befinden sich im Klinikhauptgebäude, das auf der abgeschirmten Seite des Plangebietes im Übergangsbereich zum angrenzenden

zum Landschaftsraum und orientiert sich somit Richtung der vorhandenen Wohnnutzung in Bohlsbach.

Zur Bewältigung möglicher Immissionskonflikte wurden Maßnahmen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan konkretisiert. In der Folge werden passive Maßnahmen an den Gebäuden des Klinik-Campus für schutzbedürftige Nutzungen festgesetzt, soweit dies erforderlich ist.

Die Stellungnahme ist somit grundsätzlich berücksichtigt. Der Planung wird zu Grunde gelegt, dass die bestehenden Betriebe weiterhin im heute zulässigen Umfang betrieblich tätig sein können und auch Erweiterungen vornehmen können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden unterschiedliche Alternativen der Verkehrsanbindung des künftigen Klinik-Campus geprüft. Ergebnis war, dass eine Anbindung des Klinik-Campus für den Kfz-Verkehr an die Lise-Meitner-Straße und Eckenerstraße unter Berücksichtigung aller Belange die beste Lösung ist. Über die Eckenerstraße ist eine direkte Anbindung an die Englerstraße als Nordwestumfahrung von Offenburg möglich, über die wiederum sowohl die Bundesstraße B3 wie auch die Autobahn A5 sehr gut erreichbar sind. Eine Anbindung an die B33 würde hingegen zu einer wesentlich stärkeren Belastung der Ortslage Bühl, die im Lärmaktionsplan bereits wegen der hohen Lärmbelastung als Lärmaktionsbereich ausgewiesen ist, und des Zentrums der Nordweststadt und damit von Bereichen mit umfassenden Wohnbebauung führen.

Sicherheitsprobleme bei einer Durchmischung und „Kreuzung“ des Klinik- mit dem gewerblichen Verkehr im Gewerbegebiet werden nicht gesehen. Der klinikbezogene Verkehr umfasst zu großen Teilen Verkehre, die sich aus verkehrlicher Sicht nicht wesentlich von gewerbebezogenen Verkehren unterscheiden (insbesondere Mitarbeiterverkehre). Auch im übrigen Stadtgebiet vermischen sich heute Klinikverkehre und gewerbliche Verkehre und werden sich künftig vermischen.

Für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr werden in der Umgebung des Klinik-Campus verschiedene neue Anbindungen geschaffen. In der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße werden getrennte Fahrradverkehrsanlagen vorgesehen. Hierdurch wird den Belangen des Fahrradverkehrs Rechnung getragen. Auch heute findet Fahrradverkehr von Bohlsbach u.a. zum Schulzentrum Nord über die Eckenerstraße und damit durch das Gewerbegebiet statt, ohne das getrennte Radverkehrsanlagen vorhanden wären. Durch die künftig geplanten getrennten Radverkehrsanlagen wird sich die Situation daher verbessern. Ferner ist anzumerken, dass die Radverkehrsanlagen auch für die ansässigen Betriebe von Vorteil sind, da sie auch durch Mitarbeiter und Besucher der Betriebe genutzt werden können.

Die Verkehrskonzeption mit einer Anbindung des Klinik-Campus an die Lise-Meitner- und Eckenerstraße wird daher beibehalten und die Stellungnahme insoweit nicht berücksichtigt.

In der Begründung wird die Verkehrskonzeption genauer erläutert. Vorliegende Untersuchungen zum Verkehr behandeln den Modal Split und die Leistungsfähigkeit.

Die Stellungnahme zur Zweckbestimmung des Sondergebiets im Bereich der Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft wird insoweit berücksichtigt, als dass dort Nutzungen mit höheren Schutzanforderungen als Mischgebiet nur zugelassen werden, wenn ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Auf Grund der Größe der Plangebiete ist vorgesehen, die beiden Bebauungspläne „Klinik-Campus“ und „Holderstock“ nicht zu einem Bebauungsplan zusammen zu führen. Die Aufstellung bzw. Änderung erfolgt jedoch eng aufeinander abgestimmt.

### 1.2.8 Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl.8. Landesamt für Denkmalpflege Schreiben (E-Mail) vom 28.04.2022

*Im Planungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt.*

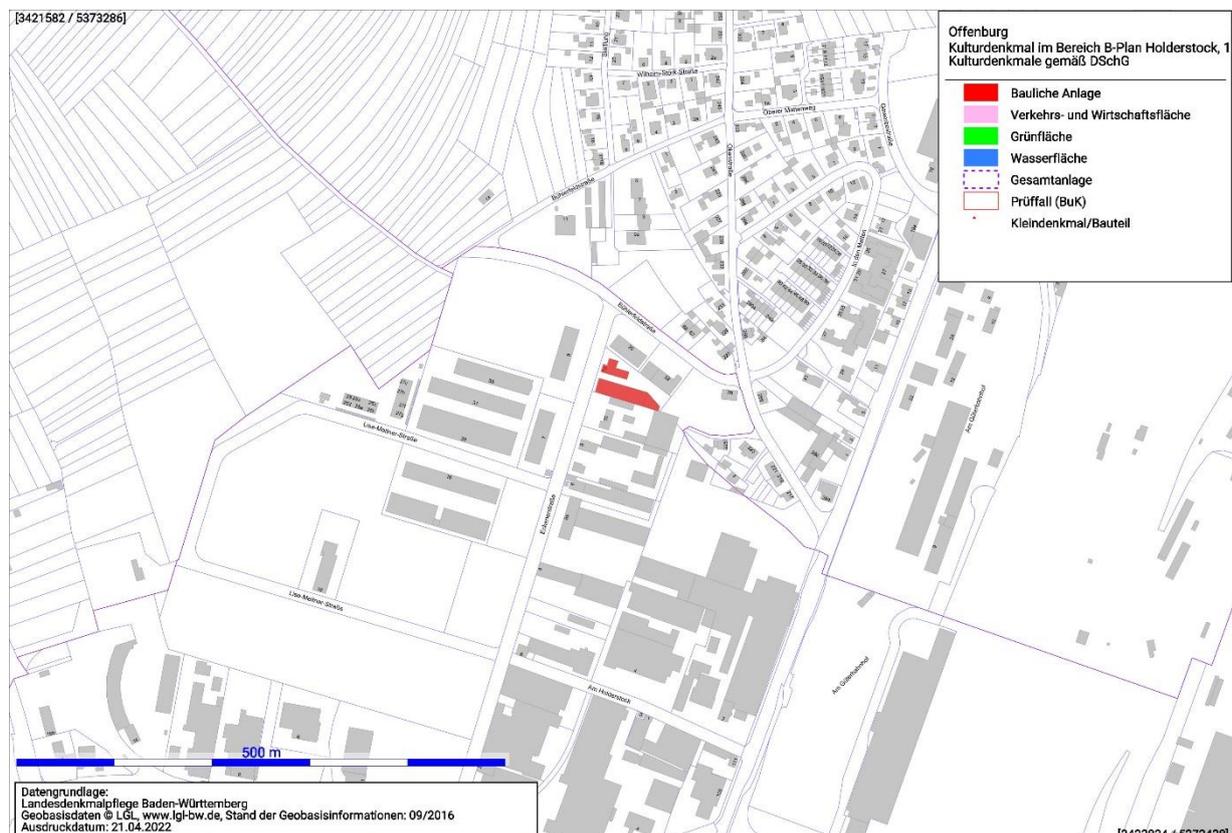
#### Bau- und Kunstdenkmalpflege

*Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:*

- **Eckenerstraße 12 (Flstnr. 0-1232/11)**

*Büro- und Wohnhaus und Werkhalle, 1960. Wohnhaus, zwei rechteckige Baukörper, rechtwinklig übereinandergesetzt. Im EG Büro, im OG Wohnung. Sehr flach geneigtes Pultdach. Werkhalle nach System Jawerth, einer vorgespannten Seilkonstruktion errichtet. Die Gebäude wurden vom Architekten Hans Hottinger für Walter Klass, Metallbau errichtet. (Sachgesamtheit)*

*Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe Karte).*

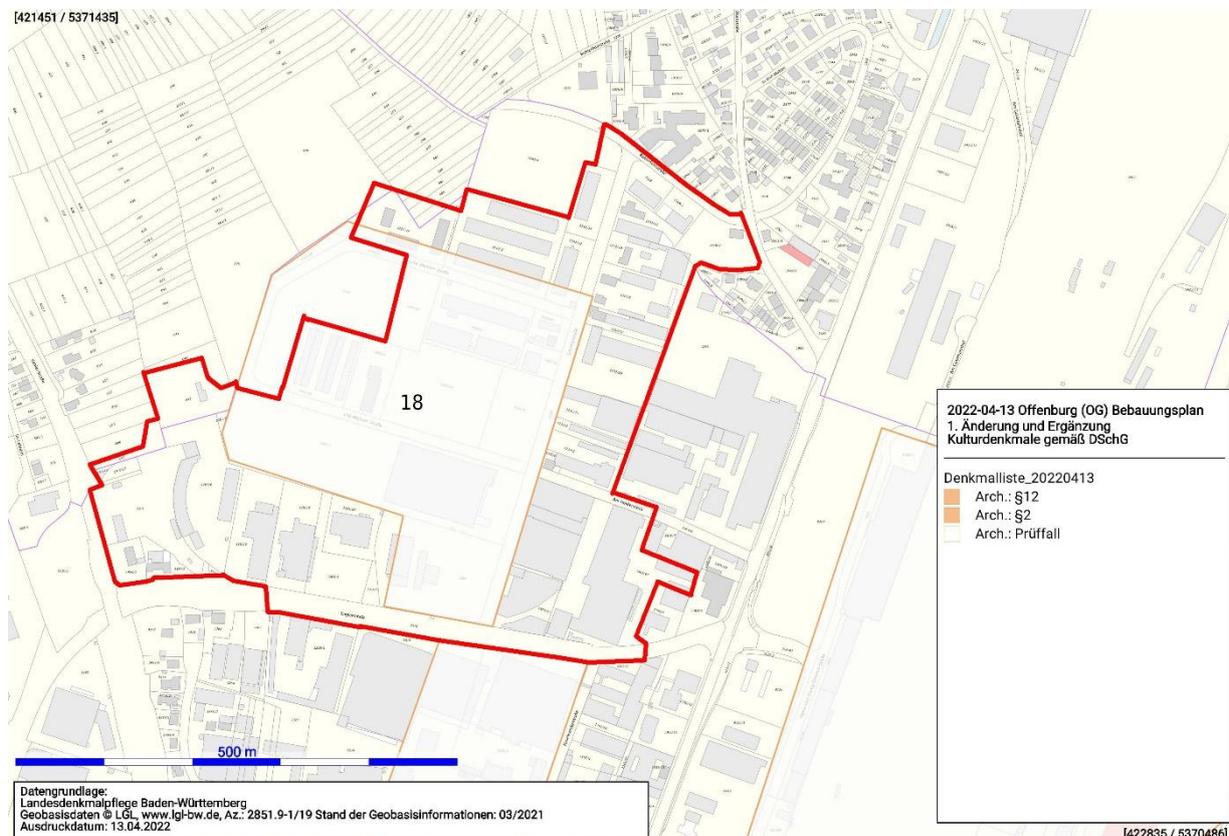


Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

### Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des kartierten Areals bestand zwischen 1942 und 1945 das Kriegsgefangenenlager Stalag V C (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 18, ADAB-ID 112193813). Dort wurde zunächst ein Übungslager der Landwehr errichtet. Nach dessen Auflösung verlegte die Wehrmacht 1942 das Kriegsgefangenen-Stammlager im Wehrkreis V (Stalag V C) in das westlich des Bahnhofs gelegene Lager im Industriegebiet „Am Holderstock“. Zeitweise waren hier über 3500 Kriegsgefangene interniert. Nach dem Krieg wurde das Lager zur Unterbringung von Kriegsflüchtlings, ehemaligen Zwangsarbeitern und displaced persons genutzt. Ein östlich gelegener Kantinenbau der 1930er Jahre (Am Holderstock 2) dürfte mit dem Lager im Zusammenhang stehen. Die weitere Bebauung wurde nach 2012 großflächig abgerissen.

Zumindest in den nicht erneut überbauten Bereichen des Lagerareals ist mit entsprechenden Bodenbefunden zu rechnen, es wird daher als Prüffall geführt. Die Denkmaleigenschaft kann jedoch erst nach Vorliegen weiterer Informationen endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Bodeneingriffe müssen archäologisch begleitet werden. Die Kostentragungspflicht für archäologische Untersuchungen liegt beim Vorhabensträger.



Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Kulturdenkmal wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Textteil wurde um entsprechende Hinweise ergänzt.

### **1.2.9 Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Schreiben (E-Mail) vom 02.05.2022

*Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.*

#### **1.Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:**

*Keine*

#### **2.Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:**

*Keine*

#### **3.Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

##### **Geotechnik**

*Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.*

*Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:*

*Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

## **Boden**

*Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.*

## **Mineralische Rohstoffe**

*Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

## **Grundwasser**

*Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.*

## **Bergbau**

*Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.*

*Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.*

## **Geotopschutz**

*Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.*

## Allgemeine Hinweise

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.*

*Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil wurde um entsprechende Hinweise ergänzt.

## **1.2.10 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Bauleitplanung, Offenburg** Schreiben (E-Mail) vom 02.05.2022: Gesamtstellungnahme

*Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.*

## **Vermessung und Flurneuordnung**

Untere Vermessungsbehörde:

*Die zeichnerische Darstellung der Flurstücke im Planungsbereich stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.*

*Die Bezeichnungen der Flurstücke 7155; 1989/1; und 5542/11 fehlen.*

*Darüber hinaus empfehlen wir, die Gemarkungsgrenzen zwischen Bohlsbach im Norden, Bühl im Westen und Offenburg im Südosten im Plan darzustellen. Teilweise ist im Bereich der Gemarkungsgrenzen auch gar keine Flurstücksgrenze im Plan eingezeichnet. z.B. zwischen Flurstück 647 und 1261/6.*

*Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.*

Untere Flurneuordnungsbehörde:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wurde überarbeitet.

**Amt für Landwirtschaft**

*Die Änderung des Geplanten B-Plans Nr. 135 „Holderstock“ entspricht nicht den vorhandenen Flurstücksgrenzen und schneidet im Norden einige Teilstücke ab. Sollte es zu einer nicht Realisierung des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ kommen, entstehen hier ungünstige und unwirtschaftliche Reststücke für die Landwirtschaft. Diese Reststücke welche zudem ungünstig geschnitten sind, gilt es für die Landwirtschaft zu vermeiden.*

*Sollte demnach der „Klinik-Campus“ nicht realisiert werden, sollte auf diese ungünstig geschnittene Planung verzichtet werden und die bisher vorherrschenden Flächenstrukturen beibehalten.*

*Aus den Unterlagen geht hervor, dass einige CEF Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen sein sollten. Bei diesen Maßnahmen ist auf die Extensivierung und den Verbrauch von Landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zu verzichten.*

*Weitere Anregungen und Bedenken bestehen derzeit nicht zu den o.g. Planungen. Eine weitere Beteiligung an dem Verfahren ist erwünscht.*

Stellungnahme der Verwaltung

Es besteht die Absicht, den Klinik-Campus zu realisieren. Die befürchtete Problematik angeschnittener landwirtschaftlicher Grundstücke bei einer Nicht-Realisierung des Klinik-Campus wird daher nicht eintreten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Holderstock“ wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Diese berücksichtigt die Aussagen der Untersuchungen des Planungsbüros ÖG-N aus dem Jahr 2017. Das Fachgutachten Artenschutz führt Maßnahmen auf, unter deren Berücksichtigung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen beziehen sich teils auch auf Eingriffsflächen im Bereich des Bebauungsplans

„Holderstock“, teils aber auch auf Eingriffsflächen im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans „Klinik-Campus“. Für die Mauereidechse werden in den Randbereichen des geplanten Klinik-Areals Strukturen angelegt. Die Randbereiche dienen aber nicht nur der Entwicklung von Artenschutzmaßnahmen, sondern sind auch als Abstandsflächen zwischen Klinikum und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Für die weiteren betroffenen Arten insbesondere im Bereich des Klinik-Areals werden darüber hinaus noch zusätzliche Artenschutzmaßnahmen benötigt. Daher sind weitere landwirtschaftliche Flächen für die Herstellung entsprechender Habitatstrukturen erforderlich.

### ***Straßenbauamt***

*Zu der Änderung des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### ***Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht***

*Wir würden das geplante angrenzende Sondergebiet wie ein allgemeines Wohngebiet (WA) einstufen. Dafür gilt für das Gebiet eine höhere Schutzbedürftigkeit und niedrigere Immissionswerte. Es würden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gelten.*

*Die Ansiedlung der Betriebe in der Nähe von schutzbedürftiger Wohnbebauung kann zu Konflikten führen. Daher regen wir an, die Auswirkungen des Gewerbegebiets auf die Schallsituation an den umliegenden Immissionsorten bereits im Rahmen der Bauleitplanung durch eine Schallimmissionsprognose zu untersuchen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mögliche Konflikte durch Lärmimmissionen wurden zwischenzeitlich durch ein Lärmgutachten ermittelt und bewertet. Das Ergebnis ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

### ***Amt für Umweltschutz***

#### Artenschutz

*Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind weitere Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ggfs. in Verbindung mit den Untersuchungen für den B-Plan „Klinik-Campus“ erforderlich.*

#### Ergebnis

*Aufgrund des frühen Planungsstandes und der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist derzeit noch keine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde möglich.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht weitestgehend bereits Baurecht. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. In dieser wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans Arten der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten oder europäische Vogelarten potenziell vorkommen können. Da für Teilflächen des Geltungsbereiches Artenerfassungen aus dem Jahr 2017 des Büros ÖG-N vorlagen, konnten diese in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung berücksichtigt werden.

Aufgrund des überschaubaren Ergebnisses an potenziell vorkommenden Arten und in Hinblick auf den Eingriffsumfang reichen bereits relativ einfache Maßnahmen aus, unter deren Berücksichtigung die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten. Diese Maßnahmen sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführt. Genauere Erhebungen von Arten sowie eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die potenziell vorkommenden Arten ist daher nicht zwingend erforderlich. Auf diese Betrachtungen und die Erstellung des Formblattes der LUBW zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten wurde daher verzichtet.

### **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

*Der mit Schreiben vom 6. April 2022 übersandte Bebauungsplanänderung kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer II. Altlasten).*

*Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:*

#### **A)**

#### **Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen**

##### **I.**

#### **Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung**

*Sachstand / fachtechnische Beurteilung*

*Gemäß unserer Aktenlage entwässert der betrachtete Bereich und der großflächig darum liegende Bereich von Offenburg im Mischsystem.*

*Im Rahmen dessen weisen wir vorsorglich darauf hin, dass im Hinblick auf Neubauten und künftig beabsichtigte Entwässerungssituationen des Areals (hier v. a. die Errichtung des Großklinikums) die Auswirkungen auf nachführende Entlastungsanlagen und die Vorflut über eine aktuelle Schmutzfrachtberechnung und einschlägige Gewässerbetrachtung zu bewerten ist.*

*Wir gehen davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des anstehenden Mischwasserkanals zuvor ausreichend geprüft wurde.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Entwässerung des geplanten Klinikgeländes ist entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser des Klinik-Areals soll im Bereich der Lise-Meitner-Straße in die bestehende Kanalisation eingeleitet

werden. Das Ortenau Klinikum plant, das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Klinik-Campus zu versickern. Eine Ableitung in ein Gewässer ist daher nicht erforderlich.

## **II.**

### **Altlasten**

#### **1.**

#### **Sachstand**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Holderstock“ sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, insgesamt 11 Altlasten- und Schadensfallflächen bekannt (Stand: Ende April 2022).*

#### **1.1**

#### **Altlastenflächen mit der Einstufung „B = Belassen zu Wiedervorlage“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“**

*Von den vorgenannten 11 Altstandorten sind bis Ende April 2022 die nachfolgend genannten 7 Altlasten- und Schadensfallflächen im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser zum Teil nach durchgeführten technischen Erkundungsmaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.*

*Die betreffenden Altstandorte sind damit nicht mehr Altlastverdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).*

<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Altstandort</b>	<b>Grundstück, Flst.-Nrn.</b>
<b>05453</b>	<b>AS Tanklager Shell</b>	<b>1261</b>
<i>Dieser Altstandort wurde nach erfolgter Sanierung, bei der rd. 17.500 t mit Mineral-ölkohlenwasserstoffen belasteter Boden/Bauschutt angefallen ist, am 23.02.2010 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen nach Sanierung“ eingestuft.</i>		
<b>05066</b>	<b>AS Betriebstankstelle Post</b>	<b>1261/6</b>
<i>Diese Eigenverbrauchs-Tankanlage wurde nach 30 Jahren Nutzungsdauer 1995 still gelegt und ausgebaut. Da der Treibstoffumsatz deutlich geringer als bei öffentlichen Tankstellen war, wurde der Altstandort ohne vorhergehende „Orientierende Untersuchung“ am 13.04.2000 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.</i>		
<b>05064</b>	<b>AS Kaserne Genie</b>	<b>1288</b>
<i>Im Rahmen der Altlastenerkundung wurden zwei Belastungsbereiche festgestellt, die in der Folgezeit durch Absaugung und Abreinigung der LHKW-belasteten Bodenluft saniert worden sind. Der Altstandort wurde am 09.09.2003 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen nach Sanierung“ eingestuft.</i>		
<b>05063</b>	<b>AS Kaserne Wagram</b>	<b>5542/5 - 7, 5542/10, 5542/12,5542/16 - 18</b>

Dieser Altstandort wurde nach erfolgter „Orientierenden Untersuchung“ am 20.07.2005 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „**B = Belassen zur Wiedervorlage**“ eingestuft.

**00727 AS Kaserne Manshard 5542/2 - 4, 5542/9, 5542/12, 5542/11+12, 5542/14, 5542/16**

Dieser Altstandort wurde nach erfolgter „Orientierenden Untersuchung“ ebenfalls am 20.07.2005 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „**B = Belassen zur Wiedervorlage**“ eingestuft.

**05100 AS Betriebstankstelle Straßenbauamt 1232/8**

Der Altstandort wurde 1990 stillgelegt und rückgebaut; TÜV-Berichte zeigten keine Mängel. Der Altstandort wurde ohne „Orientierende Untersuchung“ am 13.04.2000 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „**B = Belassen zur Wiedervorlage**“ eingestuft.

**00307 AS Schrott-/Metallgroßhandlung Leber 1232/10**

Nach Betriebsende 1965 Wohn- und Bürohäuser/Lager; Der Altstandort wurde ohne „Orientierende Untersuchung“ am 26.09.2012 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „**B = Belassen zur Wiedervorlage**“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung). Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

In der Regel beschränkt sich die weitere Bearbeitung dieser Altlastflächen auf die Begleitung sämtlicher Erdbaumaßnahmen durch einen erfahrenen Gutachter bzw. durch ein erfahrenes Ingenieurbüro.

Auf die gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz geforderte ordnungsgemäße und schadlose Verwertung anfallender Abfälle, zu denen auch mineralischer Materialien bzw. Erdaushub zählen, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

## **1.2**

### **Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf „OU = Orientierende Untersuchung“**

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Holderstock“ erfassten Altstandorten sind 4 Flächen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als Altlastenverdachtsfläche im Sinne im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft worden.

Bei diesen Standorten besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.

Die Einstufung dieser Altlastverdachtsflächen in „**OU = Orientierende Untersuchung**“ bedeutet, dass **weiterer Handlungsbedarf besteht**. Es sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung/Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw.

Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden.

<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Altstandort/Altablagerung</b>	<b>Grundstück, Flst.-Nrn.</b>
-------------------	----------------------------------	-------------------------------

---

<b>00788</b>	<b>AS Tankstelle Biekarck</b>	<b>1450/20</b>
<i>Die Tankstelle war von 1965 bis 1983 in Betrieb. Bei einer Wiederholungsprüfung sind im Februar 1972 durch den TÜV erhebliche Mängel an beiden Tanks festgestellt worden. Am 21.07.1993 erfolgte die Einstufung in „OU=Orientierende Untersuchung“.</i>		

<b>07176</b>	<b>AS SB-Waschanlage Englerstr. 8</b>	<b>1261/3</b>
<i>Die Waschanlage war von 2000 – 2012 in Betrieb. Der Standort wurde am 05.02.2019 in „OU=Orientierende Untersuchung“ eingestuft, da Leckagen des Entwässerungssystems nicht ausgeschlossen werden konnten.</i>		

<b>00306</b>	<b>AS Kunststoff Extruplast Englerstr. 12</b>	<b>1428</b>
<i>Auf dem Gelände waren von 1962 – 1990 kunststoff- und metallverarbeitende Betriebe tätig. Über den Einsatz von Entfettungs- und Reinigungsmitteln existieren keine verlässlichen Informationen. Die Einstufung in „OU=Orientierende Untersuchung“ erfolgte am 16.09.1990.</i>		

<b>05056</b>	<b>AS Betriebstankstelle Link</b>	<b>1232/15, 1232/17, 1232/20</b>
<i>Der Altstandort wurde am 13.04.2000 auf Beweisniveau „BN 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Zwischenzeitlich (2009) wurde uns ein i. Z. einer Verkehrswertermittlung erstelltes Gutachten mit Kostenschätzungen für eine technische Untersuchung bzw. eine bautechnische Sanierung vorgelegt, wonach eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden konnte. Am 21.04.2021 erfolgte die Einstufung in „OU = Orientierende Untersuchung“.</i>		

### **1.3 Grundsätzliches**

*Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.*

*In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten baulichen Nutzung (BPL) entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige*

Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung auf der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.

## **2.**

**Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

### **2.1**

#### **Vorgaben**

Die Änderung des Bebauungsplanes "Holderstock" der Stadt Offenburg stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. **Die Kenntnisse über die unter Punkt 1.2 genannten vier Altlastenverdachtsflächen sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.**

Das Ziel der Abwägung, zu klären, ob die genannten Altlasten der geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen.

Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen.

**Vor Klärung des Sachverhaltes kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.**

Dem entsprechend **sind** auf den vier Altlastenverdachtsflächen **Erkundungsmaßnahmen** soweit **durchzuführen**, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser“, Boden ...) einschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können.

Die Erkundungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.

Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.

## **2.2**

### **Rechtsgrundlagen**

§ 1 Abs. 3, 5 BauGB

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

§ 2 Abs. 3 bzw. § 5 Abs. 1 Baustellenverordnung

## **2.3**

### **Möglichkeiten der Überwindung:**

Keine

## **3.**

### **Hinweis**

Bezüglich der Durchführung von technischen Erkundungsmaßnahmen auf den Standorten der oben unter Punkt 1.2 genannten Altstandorte weisen wir darauf hin, dass die im Rahmen der „Orientierenden Untersuchungen“ durchzuführenden Maßnahmen auf nicht kommunalen altlastverdächtigen Flächen nach den Ziffern 8.3.1 und 9.2 Förderrichtlinien „Altlasten“ vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 100 % förderfähig sind, sofern diese Erkundungsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen oder einer vorbereitenden Untersuchung nach den §§ 141 und 165 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Stadt Offenburg für die Durchführung der „Orientierenden Untersuchungen“ ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro Ihres Vertrauens einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen.

Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags (Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist ein Antrag (3-fach) auf Gewähren einer Zuwendung nach den Förderrichtlinien „Altlasten“ für die jeweilige „Orientierende Untersuchung“ dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.

## **III.**

Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

## **B)**

### **Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:**

#### **Allgemeiner Hinweis**

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der **Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“** aus unserer Sicht ausreichend.

### **Hinweis**

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.

### **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Aus unserer Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwendungen. Ergänzend weisen wir auf Folgendes hin:

#### **Erschließung / Stichstraße mit Wendeanlage**

Um sicher zu stellen, dass die Zufahrt zum Klinik-Campus von der Englerstraße erfolgt, soll die Durchfahrtsmöglichkeit von der Eckenerstraße zur Bühlerfeldstraße unterbrochen werden. In der Eckenerstraße wird hierfür eine Wendeanlage am nördlichen Ende eingeplant. Ob diese Wendeanlage für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) ausreichend groß dimensioniert ist, lässt sich aus den vorliegenden Planunterlagen nicht eindeutig erkennen (Wendefläche ohne Bemaßung; keine Darstellung der Wendeanlage mit Freihaltezonen). Wir bitten dies zu überprüfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Erschließungsstraße (Stichstraße) ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlage nicht von ASF befahren wird (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Damit die Stichstraße von ASF befahren werden kann, sind bei der Gestaltung und Bemessung der Straße und der Wendeanlage die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ bzw. die BG-Vorgaben für die Bemessung von Wendehämmer zugrunde zu legen. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,75 m Länge) anzusetzen.

Insbesondere ist auch zu prüfen, ob die erforderliche Freihaltezone in die Größe der Wendefläche einbezogen wurde. Die Einhaltung der Freihaltezone um die Wendefläche ist zwingend sicher zu stellen, da dies eine Grundvoraussetzung für das Wenden darstellt (Fahrzeugüberhänge im Front- und Heckbereich).

### **Abbiegeradien / Schleppkurven**

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) dimensioniert sein. Die Abbiegeradien und Schleppkurven und deren Sicherheitsabstände von jeweils 0,50 m zum Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge sollten hier geprüft werden, damit eine haushaltsnahe Abfallentsorgung gewährleistet werden kann.

### **Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen**

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

### **Erdaushub**

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen:

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. **Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen.** In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

Wir bitten des Weiteren nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufzunehmen:

### **Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

### **Abfallwirtschaftssatzung**

*Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die erforderlichen Abbiegeradien und Schleppkurven werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Wendeanlage in der Eckener Straße soll für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) ausgebaut werden.

### **1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Polizeipräsidium Offenburg
- Netze BW GmbH, Kassel
- Terranets bw GmbH, Stuttgart

### **1.4 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:**

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.2, Ref.21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.4, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.46 Verkehr- Zivile Luftfahrtbehörde
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.5, Ref.52, Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Telekom Technik, Offenburg
- Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG, Lahr
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- CSG GmbH, Frankfurt
- Unitymedia BW GmbH, Kassel
- Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co.KG
- Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. BUND, Offenburg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund NABU, Offenburg
- DB Netz AG, Großprojekt Karlsruhe-Basel, Projektmanagement/Technik, Karlsruhe