

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

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

**STADT OFFENBURG
22.07.2022
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.1-169**

Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ Offenburg

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Planungen	5
4	Bebauungsplanverfahren	6
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
6	Angaben zum Bestand	8
6.1	Lage und Topografie	8
6.2	Städtebauliche Struktur der Umgebung des Plangebiets	9
6.3	Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet.....	11
6.4	Erschließung	11
6.5	Ver- und Entsorgung	11
6.6	Denkmalschutz	11
6.6.1	Darstellung des Schutzgutes	11
6.6.2	Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen	12
6.7	Eigentumsverhältnisse	12
6.8	Landwirtschaft.....	13
7	Städtebauliches Konzept	13
7.1	Klinikkonzeption des Ortenaukreises und Standortwahl	13
7.2	Nutzungskonzept	13
7.3	Entwicklung des städtebaulichen Konzepts	14
7.4	Inhalte des städtebaulichen Konzepts für den Klinik-Campus	14
7.5	Bauphasen.....	16
7.6	Freiraumkonzept	16
7.7	Energetisches Konzept	17
8	Planinhalt und Begründung	17
8.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.2.1	Grundflächenzahl.....	18
8.2.2	Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen	19
8.2.3	Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen	20
8.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	21
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
8.5	Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen.....	22
8.5.1	Erschließung für den Kfz-Verkehr	22
8.5.2	Fuß- und Radwegerschließung	24
8.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilitätsstation	25
8.5.4	Erforderlicher Straßenausbau	26
8.5.5	Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen	26

8.6	Entwässerungskonzept und sonstige Ver- und Entsorgung.....	26
8.6.1	Oberflächenwasser	26
8.6.2	Sonstige Ver- und Entsorgung	27
8.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).....	27
8.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
8.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit.....	29
8.10	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen	30
9	Flächenbilanz	32

1 Anlass und Ziele 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 des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ ist es, Planungsrecht für die Errichtung des Klinik-Campus am Standort „Nordwestlich Holderstock“ zu schaffen.

2 Geltungsbereich

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

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 eine geplante Zufahrt für Rettungswagen und den öffentlichen Nahverkehr von der Kehler Straße (B33).



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

Das Plangebiet bezieht Flächen des vorhandenen Gewerbegebietes Holderstock ein, die bisher durch den Bebauungsplan „Holderstock“ überplant waren und künftig Teil des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ werden sollen. Weiter soll auch ein Teil der Bühlerfeldstraße, der bisher Teil des Bebauungsplans „Süd III“ war, in den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ aufgenommen werden.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Landesplanung und der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Landesentwicklungsplan:

Offenburg ist gemäß Landesentwicklungsplan als Oberzentrum festgelegt und liegt an der Entwicklungsachse Freiburg i.Br. – Gundelfingen – Denzlingen – Emmendingen – Teningen – Kenzingen – Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg (RP SO - 2.3.1).

Die Errichtung einer zentralen Gesundheitseinrichtung in Offenburg als Oberzentrum entspricht den raumordnerischen Grundsätzen, Gesundheitseinrichtungen in ihrer fachlichen Gliederung und räumlichen Verteilung am Netz der zentralen Orte auszurichten (LEP 2002 – 4.7.1 G). Eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem Einzugsgebiet entspricht ebenfalls den raumordnerischen Vorgaben (LEP 2002 – 4.7.2 G). Dies wurde im Rahmen der Standortsuche für das neue Klinikum geprüft.

Regionalplan:

Für die Stadt Offenburg sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der vorgesehene Klinikums-Standort „Nordwestlich Holderstock“ ist im Regionalplan nicht als Vorranggebiet mit anderer Zielsetzung ausgewiesen, so dass die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Insgesamt ergibt sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans keine konfliktträchtige Darstellung und es wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den regionalplanerischen Zielen in Einklang steht. Ein zentraler Klinikstandort ist im verkehrlich gut angebunden Offenburg sinnvoll angeordnet, so dass der Neubau des Klinikums maßgeblich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmt.

Im Regionalplan wird bereits als Ziel festgelegt, dass Oberzentren „als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung ihres Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten“ soll (PS 2.3.1). Durch den Neubau des Klinikums soll eine gute medizinische Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Durch die Zusammenlegung und Konzentration verschiedener Nutzungen wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in einem zentralen Ort entlang einer Entwicklungsachse gestärkt.

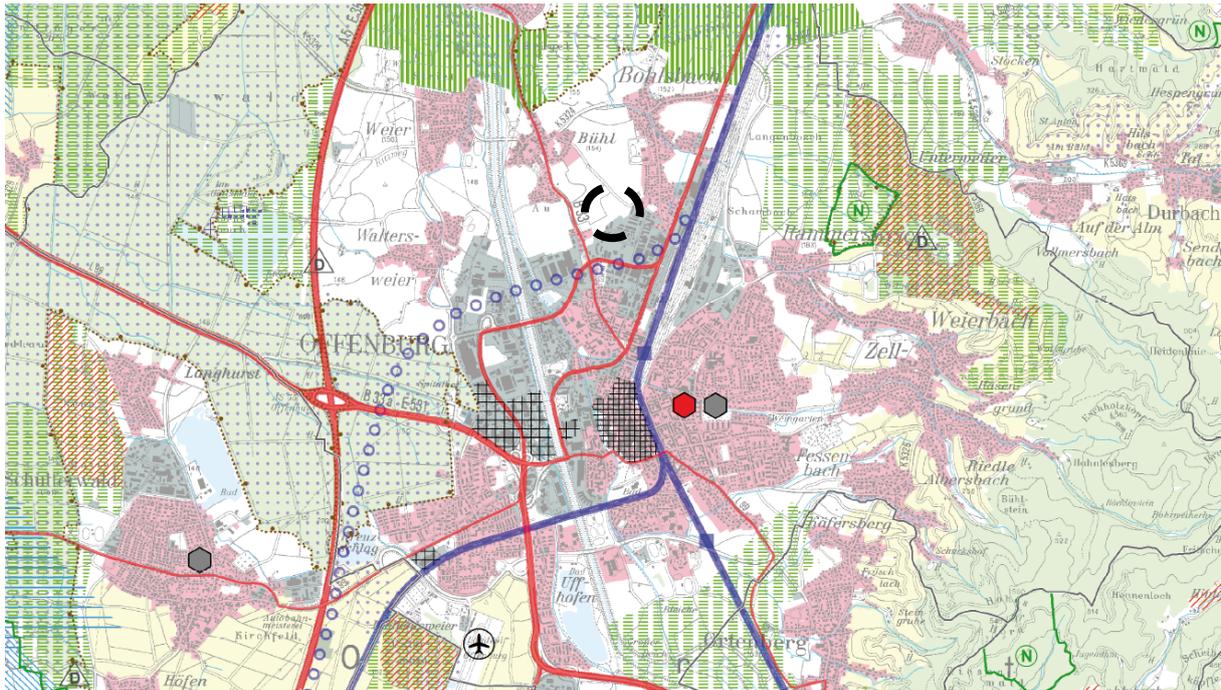


Abb. 2 - Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019) – ohne Maßstab

4 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 04.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ beschlossen (Bekanntmachung 09.10.2021, Drucksache - Nr. 121/21).

Das Grundkonzept „Klinik-Campus“ (Stand 14.02.2022) von Ludes Architekten in Zusammenarbeit mit Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten als Ergebnis des Planungswettbewerbes mit anschließendem Verhandlungsverfahren bildete die Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 21.02.2022 bis 21.03.2022 beteiligt. Im Zeitraum vom 13.04.2022 bis 02.05.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Am 26.04.2022 fand eine Bürgerinformation statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht) wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und auf der Grundlage des zwischenzeitlich fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes (Stand 28.07.2022) weiterentwickelt. Dieser stellt die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB dar.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes

werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als gesonderter Teil beiliegt.

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	20.09.2021
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.	04.10.2021
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	21.02.2022- 21.03.2022
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	13.04.2022- 02.05.2022
Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	26.04.2022
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Haupt- und Bauausschuss.	
Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	

5 Entwicklung aus dem 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. Am 11.12.2021 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans infolge der Bekanntmachung wirksam geworden. 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.

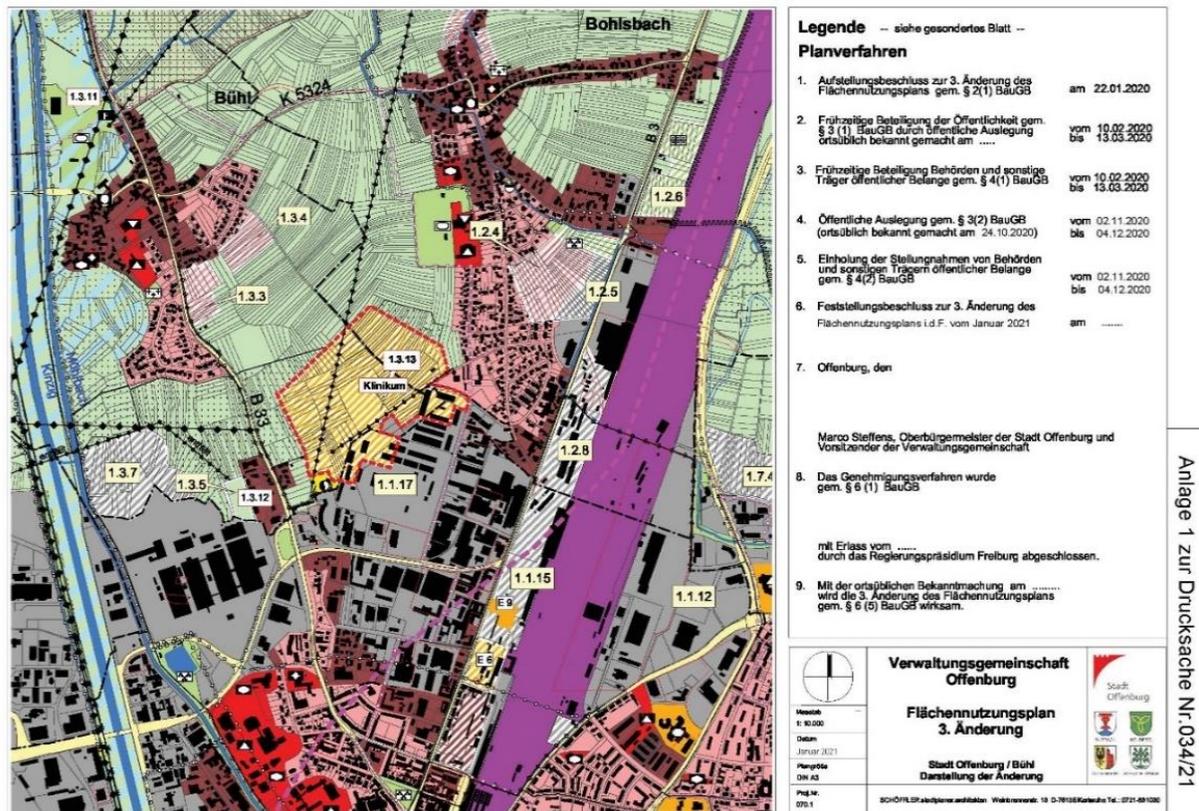


Abb. 3 - Auszug Flächennutzungsplan 2009 - 3. Änderung, Feststellungsbeschluss, Plandarstellung

6 Angaben zum Bestand

6.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ liegt im Norden Offenburgs in einer Entfernung von rund 1,5 km Luftlinie zum Offenburger Bahnhof und von rund 2,3 km Luftlinie zur Altstadt. Es ordnet sich zwischen der Offenburger Kernstadt mit dem Stadtteil Nordweststadt und den nördlich angrenzenden Ortschaften Böhlsbach und Bühl an.

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

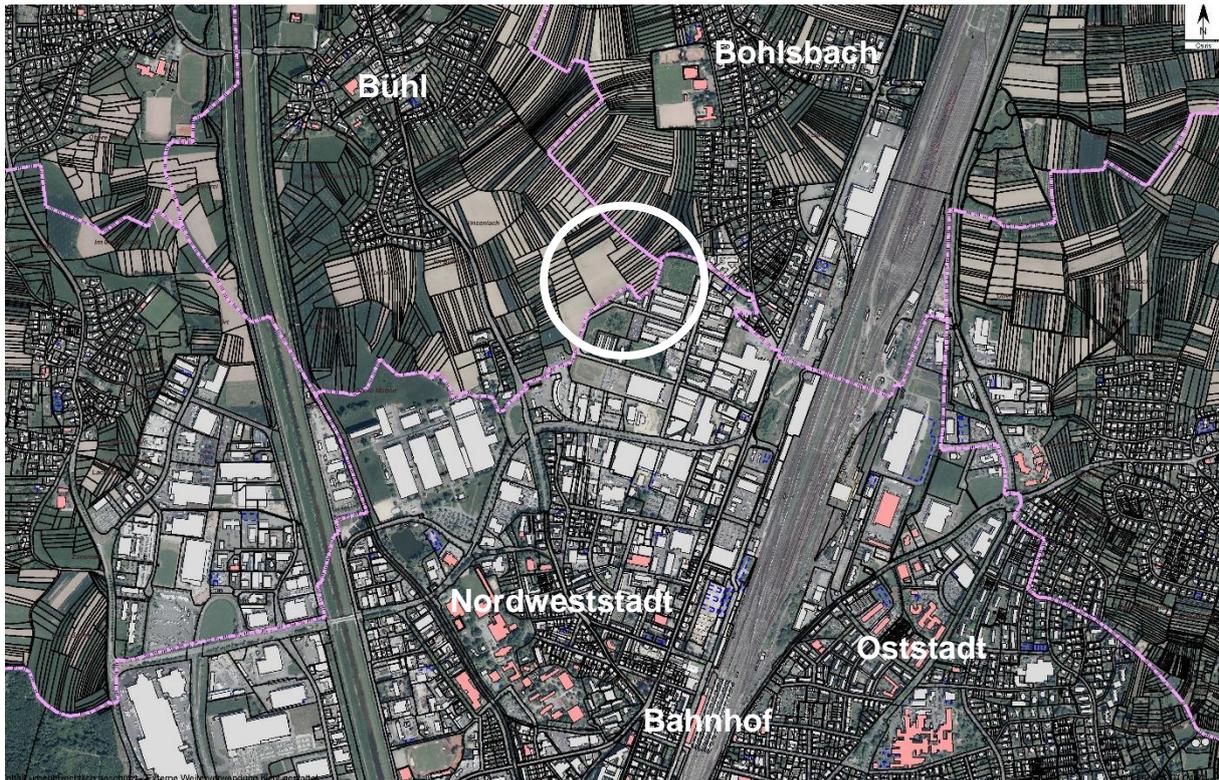


Abb. 4 - Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes, Stand 2021

6.2 Städtebauliche Struktur der Umgebung des Plangebiets

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

Es handelt sich um ein früheres Kasernenareal. Die Kaserne „Holderstock“ wurde 1938 durch die deutsche Wehrmacht errichtet, wobei der Anschluss an Gleisverbindungen zum Güterbahnhof die Standortwahl für die militärische Anlage maßgeblich mitbestimmte. Nach teilweiser Zerstörung im 2. Weltkrieg und Nutzung als Kriegsgefangenen- und Flüchtlingslager wurde die Kaserne 1948 von den Französischen Streitkräften instandgesetzt und bis 1990 militärisch genutzt.

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

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

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

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

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

Nordwestlich des Standorts des geplanten Klinikums liegt, jenseits eines Grünzugs, die Offenburger Ortschaft Bühl mit rund 1.000 Einwohnern. Der historische Siedlungsbereich von Bühl ist heute noch im Ortsbild ablesbar. Er verläuft hauptsächlich entlang der Bühler Straße, zwischen Kirche und dem Kreuzungsraum Kehler Straße/Bohlsbacher Straße, sowie entlang der Kehler Straße zum nördlichen Siedlungsrand. Im Jahre 1952 wurde die Regulierung der Kinzig mit Dämmen abgeschlossen, so dass Bühl weitgehend vor weiteren Hochwassern bewahrt werden konnte.

Im historischen Ortskern wird die Baustruktur durch Hofstellen geprägt, südlich davon von Ein- und Mehrfamilienhäusern, deren Alter nach Südosten sichtbar jünger wird. Dazwischen liegen in einem großzügigen Freibereich öffentliche Einrichtungen, wie Hallen und eine frühere Schule, die heute als Kindergarten genutzt wird, als bauliche Solitäre.

Das weitere Siedlungswachstum hat sich nach Süden und Osten erstreckt. Im Jahr 1960 wurde der Bebauungsplan „Talacker“ in seiner ersten Fassung beschlossen. Es folgten die Siedlungserweiterungen „Am Krestenweg“ 1964, „Im Lehbühl-Süd“ 1973, „Talacker - Im Bühnle“ 1984 und „Feuerwehrgerätehaus Nord“ 2015. Die neueste Wohnbauflächenerweiterung wurde über den Bebauungsplan „Am Krestenweg Süd“

im Jahr 2009 realisiert. Die Gemeinde Bühl wurde im Jahr 1971 in Offenburg eingemeindet. Bühl ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Grünräumen umgeben. Der Ortskern selbst dient überwiegend der Wohnnutzung, es gibt nur sehr wenige gewerbliche Nutzungen. Südlich abgesetzt, gehören noch einige Wohngebäude und gewerbliche Flächen, die östlich und westlich der Kehler Straße/B33 an das nördliche Offenburg-Gewerbegebiet anschließen, zur Bühler Gemarkung („Lehbühl“).

6.3 Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet

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

6.4 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebiets Holderstock erschlossen. Der Bahnhof von Offenburg mit einem umfassenden Zugangebot (ICE, Regionalverkehr) befindet sich in rund 1,5 km Luftlinie und 1,8 km Wegstrecke entfernt.

6.5 Ver- und Entsorgung

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

6.6 Denkmalschutz

6.6.1 Darstellung des Schutzgutes

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

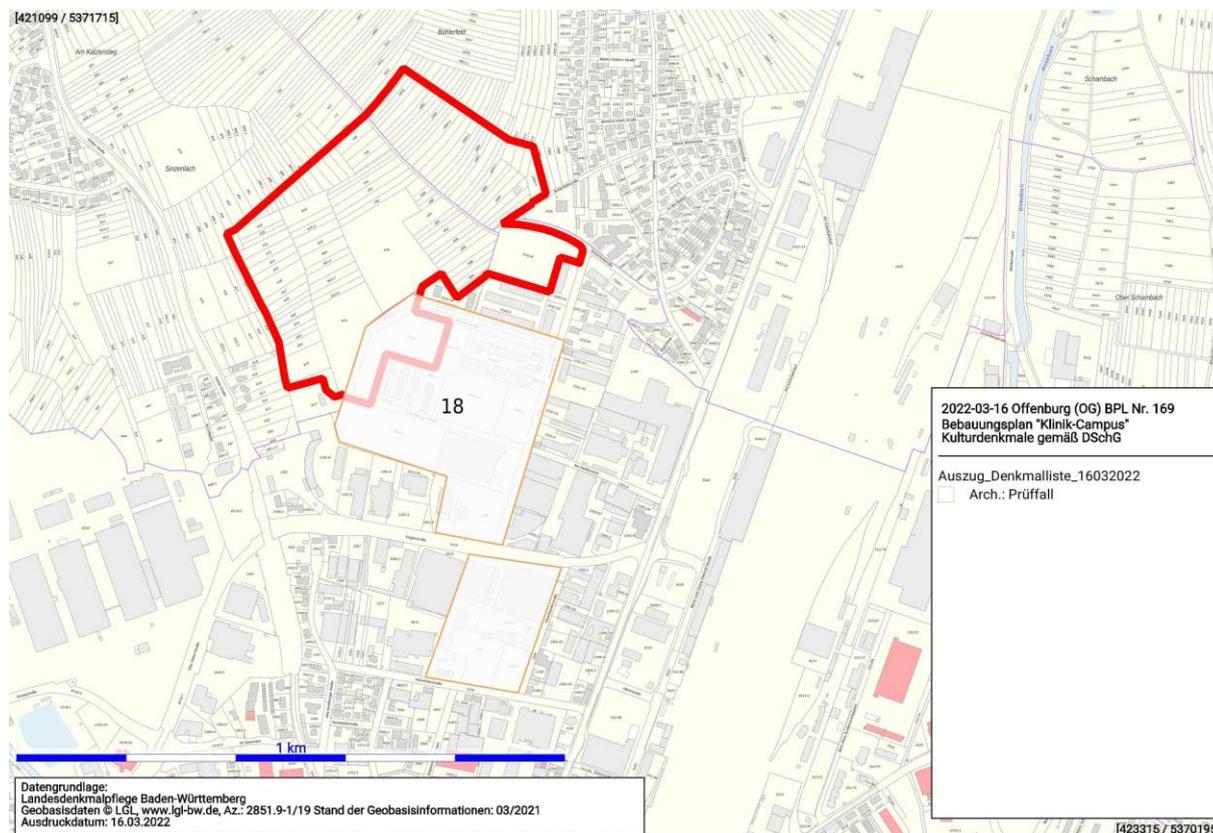


Abb. 5 - Übersichtsplan Archäologischer Prüffall "Stalag V C", Umgrenzung Nr. 18

6.6.2 Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Das Landesdenkmalamt regt an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Landesdenkmalamt ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

6.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich weitestgehend im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Stadt Offenburg beabsichtigt, die Grundstücke dem Ortenaukreis für

die Errichtung des Klinikums zur Verfügung zu stellen. Hierzu wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen.

Zwei kleinere Teilflächen (1.751 qm und 2.136 qm) innerhalb des geplanten Klinik-Campus befinden sich noch nicht im Eigentum der Stadt Offenburg, sondern in Privateigentum. Ebenso befindet sich die Fläche der geplanten Zufahrt für Rettungswagen und den ÖPNV noch nicht im Eigentum der Stadt Offenburg, sondern in Privateigentum.

6.8 Landwirtschaft

Die Themen der Landwirtschaft werden aktuell geprüft.

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Klinikkonzeption des Ortenaukreises und Standortwahl

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

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

7.2 Nutzungskonzept

Das künftige Ortenau Klinikum in Offenburg soll ein Maximalversorger mit rd. 724 Betten sein.

Das Leistungsspektrum soll durch eine Vielzahl an Fachabteilungen breit aufgestellt werden und die bestmögliche Versorgung unter einem Dach bieten. Ziel des Ortenaukreises ist es, eine moderne, zeitgemäße, innovative und patientenorientierte Gesundheitsversorgung durch optimierte Prozesse und Strukturen zu ermöglichen.

Im Umfeld des Klinikums soll unmittelbar angrenzend die Zentralverwaltung des Ortenau Klinikums und das Multi-User-Zentrum (MUZ) verortet werden. Im MUZ werden die Nutzungen gebündelt, die dem gesamten Klinikverbund dienen. Das MUZ besteht aus den Nutzungsbausteinen Zentrallabor, Arzneimittel- und Medikalprodukteversorgung, Sterilgutversorgung (AEMP), Wäscheversorgung, Speisenversorgung und Logistik. Die Zentralverwaltung und das MUZ sollen bereits vor dem Klinikneubau errichtet werden.

Ebenso sollen ein Gesundheitszentrum mit dem Medizinischen Versorgungszentrum Ortenau sowie weiteren Gesundheitsdienstleistungen, die Bildungsakademie mit Krankenpflegeschule, ein Betriebskindergarten, Mitarbeiterwohnen und Parkierungsanlagen auf dem Klinik-Campus Holderstock geplant.

7.3 Entwicklung des städtebaulichen Konzepts

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

In der Preisgerichtssitzung am 22.-23.03.2021 wurde der Entwurfsbeitrag des Wettbewerbsverfahrens von Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner mit dem 1. Preis für den Hochbau und mit dem 2. Preis für die städtebaulichen Ideenteile ausgezeichnet. Ein 1. Preis für die städtebaulichen Ideenteile wurde nicht vergeben.

Das Büro Ludes Architekten wurde im Ergebnis des anschließenden Verhandlungsverfahrens als Generalplaner mit der weiteren Planung für das Klinikum und den Klinik-Campus beauftragt.

Das im Wettbewerb prämierte Konzept wurde im Anschluss durch das Büro Ludes mit dem Büro Wankner & Fischer in Abstimmung mit dem Ortenau Klinikum und der Stadt Offenburg überarbeitet und fortentwickelt.

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

7.4 Inhalte des städtebaulichen Konzepts für den Klinik-Campus

Die zentralen Funktionen des Klinik-Campus gruppieren sich um einen großzügigen Platzbereich. Das sechsgeschossige Klinikhauptgebäude (Nr. 1) liegt auf der Nordseite des Platzes. Im westlichen Teilbereich des Klinik-Areals befinden sich die Erweiterungsflächen (Nr. 2) für eine mögliche zukünftige Klinikentwicklung im Bereich der Erschließungsachse des Klinikhauptbaus.

An das Klinikhauptgebäude schließt auf der östlichen Seite das zweigeschossige sogenannte Multi-User-Zentrum (MUZ) (Nr. 3) an. Im MUZ werden die Nutzungen gebündelt, die dem gesamten Klinikverbund dienen. Das MUZ besteht aus den Nutzungsbausteinen Zentrallabor, Arzneimittel- und Medikalprodukteversorgung, Sterilgutversorgung (AEMP), Wäscheversorgung, Speisenversorgung und Logistik.

Im südlichen Eingangsbereich des Campusplatzes ordnet sich die viergeschossige Zentralverwaltung des Ortenau Klinikums an (Nr. 4).

An der östlichen Platzseite steht das viergeschossige Ärztehaus (Nr. 5, kurz MVZ). Im südwestlichen Campusbereich liegt das viergeschossige Gebäude der Strahlentherapie (Nr. 6). Das dreigeschossige Kita-Schul-Reha-Gebäude (Nr. 7) befindet sich im südlichen Bereich des Klinikareals.

Im Norden des Klinikhauptgebäudes sind die Gebäude für Mitarbeiterwohnen und das Patientenhotel (Nr. 8) verortet. Die Gebäude sind aktuell noch schematisch dargestellt und werden im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet.

Südlich des Klinikhauptbaus liegt die eingeschossige Energiezentrale (Nr. 9) neben der zweigeschossigen Fahrzeughalle für Rettungsfahrzeuge (Nr. 10).

Die beiden geplanten Parkhäuser Ost (Nr. 11) und West (Nr. 12) mit bis zu 1.450 Stellplätze werden im Bereich der westlichen Lise-Meitner-Straße verortet. Die Parkhäuser sollen in erster Linie über den südlichen Abschnitt der Lise-Meitner-Straße erschlossen werden. Die ebenerdigen Parkplätze sollen im Plangebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf ein Minimum reduziert werden.

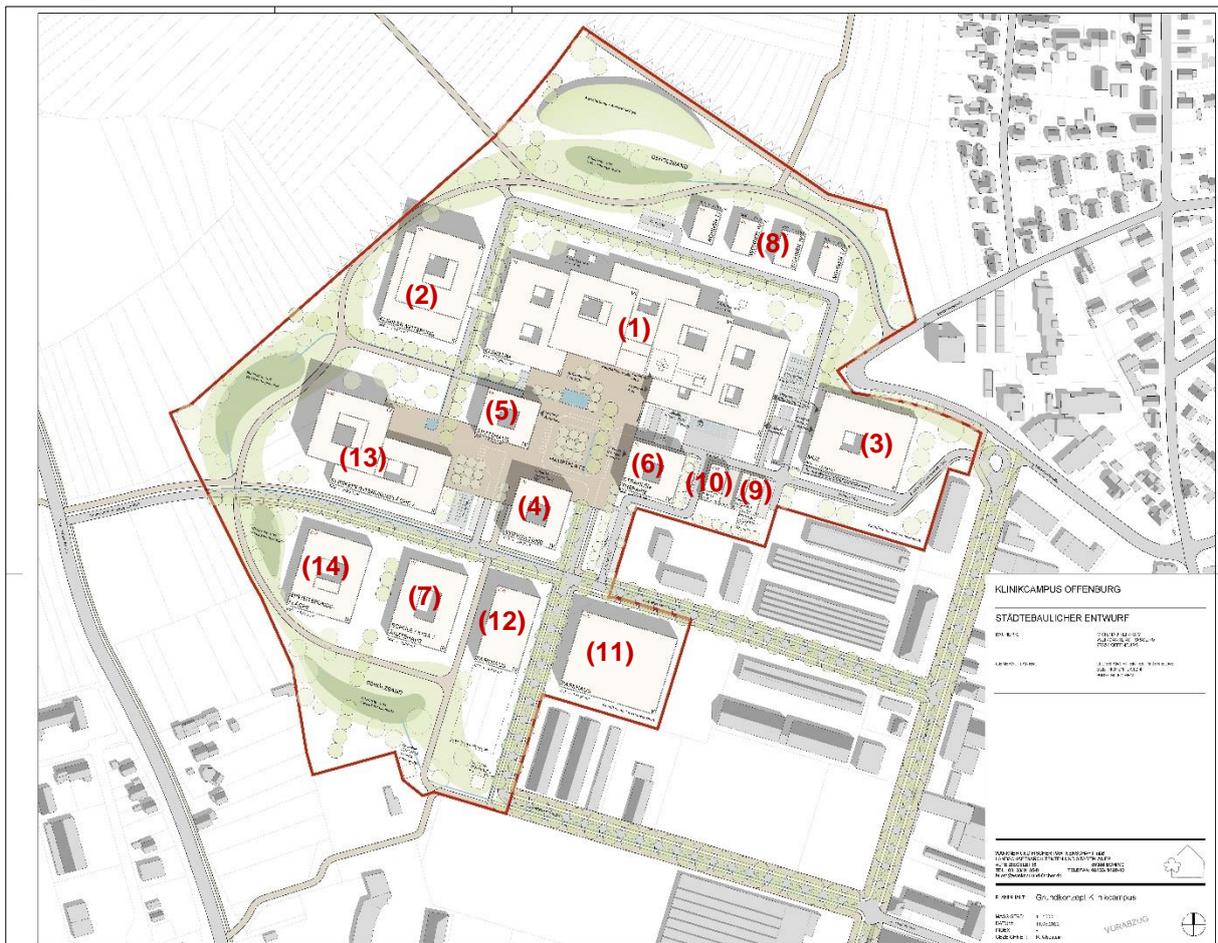


Abb. 6 - Klinik-Campus, Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Fortgeschriebenes Grundkonzept

Im Westen des Klinik-Campus befinden sich weitere Flächen für mögliche künftige Ergänzungen (Nr. 13 und Nr. 14).

7.5 Bauphasen

In der 1. Bauphase sollen zunächst bis 2028 das MUZ (Nr. 3) und die Zentralverwaltung (Nr.4) realisiert werden. Bis 2030 sollen dann nach derzeitigem Stand das zentrale Hauptklinikgebäude (Nr. 1), die weiteren Funktionsgebäude der ersten Baustufe (Grundstufe) sowie das östlich angeordnete Parkhaus (Nr. 11) errichtet werden (Gebäude Nr. 1, 3-11). Das westlich gelegene Parkhaus (Nr. 12) soll bedarfsorientiert errichtet werden.

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

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

7.6 Freiraumkonzept

Die landschaftliche Einbindung des Klinik-Campus erfolgt im Konzept über einen aufgelockert bepflanzten Freiraumgürtel, der das gesamte Klinik-Areal eingrünt und einzelne Sichtachsen in die Landschaft offenlässt. In diesem Freiraumstreifen werden die Versickerungsflächen für die Regenwasserbewirtschaftung eingebunden. Darüber hinaus werden dort in einem gewissen Umfang auch Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen angeordnet. In der nördlichen Ecke des Klinik-Areals am Rande des Freiraumgürtels ist eine Geländemodellierung in Form eines Hügels geplant.

Die geplanten Baumreihen innerhalb des zentralen Klinik-Areals werden als linearen Strukturen mit dem dynamischen Verlauf des Grüngürtels vernetzt, welcher in lockerer Anordnung mit Bäumen und Gehölzstrukturen bepflanzt werden soll.

Durchquert wird der Freiraumgürtel, der Teil des Klinikgrundstückes ist, durch eine umlaufende öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegeverbindung. Durch weitere Wege wird die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt. Die Wegeverbindung umschließt den Klinik-Campus von Nordost nach Südwest und vernetzt das Klinik-Areal mit den umliegenden Ortschaften, der nordwestlichen Kernstadt und dem angrenzenden Landschaftsraum. Der Freiraumgürtel dient der Eingrünung des Klinik-Campus, der Versickerung von Niederschlagswasser und übernimmt eine wichtige Funktion als Aufenthaltsraum für die Patienten, die Besucher und die Mitarbeiter des Klinikums.

Die Platzbereiche des Klinik-Campus werden gemäß der Planung mit Baumpflanzungen gestaltet.

Die Übergänge zum bestehenden Siedlungsraum sollen mit Baumpflanzungen und Gehölzstrukturen gestaltet werden. Auf dem gesamten Areal sollen qualitätsvolle Freiräume und Aufenthaltsbereiche realisiert werden. Die private Gebietserschließung soll flankierend mit Baumreihen bepflanzt werden.

7.7 Energetisches Konzept

Seitens des Ortenau Klinikums ist ein hoher Anteil der Dachflächen als Photovoltaikflächen geplant, welcher mit der Dachbegrünung baulich abgestimmt wird.

Ein Anschluss an das Fernwärme-Netz der Wärmeversorgung Offenburg wird aktuell seitens des Ortenau Klinikums geprüft.

8 Planinhalt und Begründung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist aus dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept für den Klinik-Campus und dem zu Grunde liegenden Nutzungskonzept des Ortenau Klinikums abgeleitet.

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

Das Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“, wird in die Teilbereiche 1 (SO 1.1) „Klinikum“, Teilbereich 2 (SO 1.2) „Mitarbeiterwohnen“, Teilbereich 3 (SO 1.3) „Parkhaus“ und in die Teilbereiche 4-7 (SO 1.4-SO 1.7) „Entwässerung und Bepflanzung“ untergliedert.

Der Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ bildet den Kernbereich des neuen Klinikums in welchem die Anlagen für gesundheitliche Zwecke, einschließlich Verwaltung und Logistikeinrichtungen, die auch anderen Krankenhausstandorten des Klinikverbunds dienen untergebracht werden. Desweiteren werden hier die Technikgebäude zur Energieerzeugung Wärme/Kälte mit Kaminanlage eingebunden. Die Arztnutzungen werden im Rahmen von Gebäuden und Räumen für freie Berufe aus dem Gesundheitswesen zugelassen. Bildungseinrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens und soziale Einrichtungen sind ebenso korrespondierend mit der Kliniknutzung zulässig.

Ausnahmsweise werden folgende untergeordnete Nutzungen zugelassen, wenn sie vorwiegend Besuchern, Patienten und Mitarbeitern der gesundheitlichen Einrichtungen im Plangebiet dienen: Kleinflächige Gastronomie als Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsgewerbe wie z.B. ein Friseur, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gebäude und Räume für freie Berufe.

Als kleinflächige Einzelhandelsnutzungen werden folgende Sparten ausnahmsweise zugelassen: Verkauf von Medizin-, Gesundheits- oder Sanitätsprodukten, Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie und Schnittblumen. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 200 m² beschränkt.

Diese Nutzungen sollen keinen Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet bilden, sondern lediglich auf stark untergeordneten Flächen der unmittelbaren Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Klinikums und zugehöriger Nutzungen dienen.

Eine darüberhinausgehende Ansiedlung von Einzelhandel ist im Plangebiet entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg nicht vorgesehen.

Der Teilbereich 2 (SO 1.2) „Mitarbeiterwohnen“ dient entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Unterbringung von Wohnungen für Mitarbeiter der Einrichtungen im Plangebiet und anderer Krankenhausstandorte des Klinikverbunds. Er bildet so einen Übergang zur Ortslage Bohlsbach und den dort gelegenen Wohngebieten. Zulässig ist auch die Errichtung eines Patientenhotels als Betrieb des Beherbergungsgewerbes.

Der Teilbereich 3 (SO 1.3) „Parkhaus“ dient der Unterbringung des Parkhauses West mit den erforderlichen Kfz-Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen und der Ladinfrastruktur für die Kliniknutzung. Desweiteren sind Technikanlagen zur Energieerzeugung Wärme/Kälte zulässig.

Die Teilbereiche 4-7 (SO 1.4-SO 1.7) „Entwässerung und Bepflanzung“ dienen der Unterbringung der Entwässerungsmulden und von Bepflanzungen zur landschaftlichen Einbindung des Klinik-Campus.

Das Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinikgebiet“ dient der Unterbringung des Parkhauses Ost mit den erforderlichen Kfz-Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen und der Ladinfrastruktur für die Kliniknutzung, dessen Grundstück vom übrigen Klinikgrundstück durch die Lise-Meitner-Straße abgegrenzt wird. Desweiteren sind Technikanlagen zur Energieerzeugung Wärme/Kälte zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

8.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet 1 „Klinikgebiet“ (SO 1) auf 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) Klinikgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (u.a. Wege, Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) Klinikgebiet ist weiter eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Entwässerungsmulden und Aufschüttungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Mit der Festsetzung soll die Realisierung der standortnahen Entwässerung mit den hierfür erforderlichen Bauwerken auf dem Grundstück des Klinik-Campus ermöglicht werden.

Für das Sondergebiet 2 (SO 2) Klinikgebiet „Parkhaus“ wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Im Übergang zum Gewerbegebiet wird somit eine höhere Dichte zugelassen. Die Baukörper übernehmen in ihrer Anordnung eine wichtige Funktion als Lärmschutzbebauung für die sensiblen Kliniknutzungen und sollen diese vom übrigen Gewerbegebiet abschirmen.

8.2.2 Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse sind aus dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept für den Klinik-Campus und dem zu Grunde liegenden Nutzungskonzept des Ortenau Klinikums abgeleitet. Sie tragen den Anforderungen des Klinikums Rechnung. Gleichzeitig soll eine Abstufung zum umgebenden Siedlungsraum und zur Landschaft erreicht werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Angabe der max. Oberkante baulicher Anlagen definiert. Die geplanten Gebäude sollen sich über die Festsetzung in das bauliche und landschaftliche Umfeld einfügen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für die Oberkante baulicher Anlagen beziehen sich jeweils auf die in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe über dem Bezugspunkt m. ü. NHN, die in etwa der Geländehöhe entspricht.

Sondergebiet 1 (SO 1) „Klinikgebiet“

Für das Klinikhauptgebäude (Nr. 1) im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. sechs festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 28 m ü. der Bezugshöhe. Für den Sockelbereich des Gebäudes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 11 m ü. Bezugshöhe. Hiermit wird den besonderen Anforderungen des Klinikumgebäudes Rechnung getragen und die Errichtung des geplanten Bettenhauses ermöglicht.

Dass Baufenster der zukünftigen Klinikerweiterungsfläche (Nr. 2) im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ wird ebenso mit max. sechs Vollgeschossen festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 28 m ü. der Bezugshöhe.

Für das Multi-User-Zentrum (Nr. 3) im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 11 m ü. der Bezugshöhe.

Für die Gebäude mit den Nutzungen Ärztehaus (Nr. 5), Strahltherapie (Gebäude Nr. 6) und Verwaltung (Nr. 4) im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“, welche sich um den zentralen Campusplatz gruppieren, werden max. vier Vollgeschosse festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 16 m ü. der Bezugshöhe.

Für das Baufenster der Fahrzeughalle und der Energiezentrale (Nr. 10, Nr. 9) im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ im Süden des Klinikhauptgebäudes, werden max. vier Vollgeschosse festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 16 m ü. Bezugshöhe.

Für die Klinikerweiterungsfläche 2 (Nr. 13) im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ im Südwesten des Klinikhauptgebäudes wird die Zahl der Vollgeschosse im westlichen Teilbereich auf max. vier festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 15 m ü. Bezugshöhe. Für den südöstlichen Sockelbereich des Gebäudes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 11 m ü. Bezugshöhe.

Das Baufenster, in welchem das Multifunktionsgebäude Ärztehaus, Kindergarten und Schule (Nr. 7) im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ eingeplant ist, erhält eine Höhenfestsetzung von vier Vollgeschossen mit einer Oberkante baulicher Anlagen von 15 m ü. Bezugshöhe.

Die Erweiterungsfläche (Nr. 14) im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ im Südwesten des Plangebietes wird mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 11,25 m ü. Bezugshöhe, um hier zur angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Lehbühl abzustaffeln.

Das Baufenster der Wohngebäude für die Mitarbeiter und das Patientenhotel (Nr. 8) im Teilbereich 2 (SO 1.2) „Mitarbeiterwohnen“ erhält eine Höhenfestsetzung von vier Vollgeschossen mit einer Oberkante baulicher Anlagen von 14 m ü. Bezugshöhe.

Das Parkhaus-West (Nr. 12) im Teilbereich 3 (SO 1.3) „Parkhaus“ wird mit vier Vollgeschossen festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 15 m ü. Bezugshöhe.

Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinikgebiet“

Das Parkhaus-Ost (Nr. 11) wird mit fünf Vollgeschossen festgesetzt mit einer max. Oberkante baulicher Anlagen von 15 m ü. Bezugshöhe.

8.2.3 Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet 1 (SO 1) und das Sondergebiet 2 (SO 2) wird eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe für Anlagen zur solaren Energiegewinnung wie Solarthermie und Photovoltaik von bis zu max. 2,0 m Höhe für 90 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche festgesetzt. Die Anlagen müssen einen Abstand von der Gebäudekante (Attika) von min. 2,0 m einhalten, damit Aufbauten nicht die vom Bodenniveau sichtbare Gebäudehöhe beeinflussen.

Für das Sondergebiet 1 (SO 1) und im Sondergebiet 2 (SO 2) wird eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Anlagen für Be- und Entlüftung, Anlagen für die Gebäudekühlung, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, Absturzsicherungen) von bis zu max. 3,5 m Höhe für 35 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche festgesetzt. Die Anlagen müssen einen Abstand von der Gebäudekante (Attika) von min. 5,0 m einhalten, damit Aufbauten nicht die vom Bodenniveau sichtbare Gebäudehöhe beeinflussen. Weiterhin wird für die Anlagen eine nicht reflektierende Einhausung festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Aufbauten gestalterisch eingebunden werden und es nicht zu störenden Reflexionen von weithin sichtbaren Metalloberflächen kommt.

Für das Sondergebiet 1 Teilbereich 1 (SO 1.1) wird eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe für die erforderlichen Anlagen eines Hubschrauberlandeplatzes sowie die hierfür erforderlichen technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Dachaustritte, Absturzsicherungen) von bis zu max. 8,5 m Höhe für 30 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche, für die Oberkante baulicher Anlagen auf 28 m ü. NHN festgesetzt ist, festgesetzt.

Für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die max. Höhe von 8,0 m zugelassen. Die zulässige Höhe leitet sich aus den Erfordernissen des Klinikums ab.

8.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baufenster der Wohngebäude für die Mitarbeiter und das Patientenhotel (Nr. 8) wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt mit einer Längenbeschränkung der Gebäude auf max. 30 m. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass eine aufgelockerte, offene Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Entwurf erfolgt und der Übergang zur Ortschaft Bohlsbach maßvoll und verträglich gestaltet wird.

Für weitere Baufenster (Nr. 6, 7, 9, 10, 13, 14), wird eine offene Bauweise festgesetzt, womit gemäß Baunutzungsverordnung eine Längenbeschränkung der Gebäude auf max. 50 m einhergeht. Mit der Festsetzung soll die Körnung des städtebaulichen Entwurfs und die dort vorgesehene offene Bebauung gesichert werden und so der Übergang zur angrenzenden Landschaft und zum Siedlungsbereich Lehbühl gestaltet werden.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen wird beschränkt auf die Bereiche der geplanten Parkhäuser West Sondergebiet 1 Teilbereich 3 (SO 1.3) und Ost Sondergebiet 2 (SO 2). Ziel ist, den Kfz-Verkehr von Patienten, Besuchern und Mitarbeitern bereits am Eingang des Klinik-Campus in flächensparenden Parkhäusern unterzubringen und so den Klinik-Campus im Interesse der Patienten, Besucher und Mitarbeiter möglichst frei von Kraftfahrzeugen zu halten.

Es wird eine Ausnahme definiert, für Fallkonstellationen, in denen auf Grund der Nutzungsanforderungen eine Anordnung an anderer Stelle geboten ist, dies verkehrlich vertretbar ist und die Funktion der geplanten Parkhäuser gewahrt bleibt. Dies trägt der Erforderlichkeit Rechnung, dass im Einzelfall bei einem Klinikum z.B. mobilitätseingeschränkte Patienten oder Mitarbeiter direkt bis zu bestimmten Gebäuden vorfahren können und dort dann auch parken müssen.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird für die Zulässigkeit die Ausnahme definiert, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wenn eine Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus funktionalen Gründen nicht möglich oder sinnvoll ist und die Errichtung städtebaulich vertretbar ist. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Nebenanlagen, wenn dies funktional möglich ist, in Gebäude integriert werden.

Sollte eine Integration aus funktionalen und technischen Gründen nicht möglich sein, und sind die notwendigen Voraussetzungen erfüllt, können Nebenanlagen auch ausnahmsweise freistehend errichtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ wird die Zulässigkeit auf die für die Entwässerung notwendigen Nebenanlagen sowie für Geländeaufschüttungen beschränkt. Die Entwässerung des Klinik-Campus auf dem eigenen Grundstück ist gesetzlich vorgeschrieben und die Realisierung ein wichtiges planerisches Ziel, welches durch die Festsetzung unterstützt wird. Der Bodenaushub soll aus Gründen des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit ortsnah untergebracht werden. Auch diese Zielsetzung soll mit der Festsetzung zu baulichen Aufschüttungen unterstützt werden. Nebenanlagen für die Mitarbeitererholung und Naherholung sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die planerischen Voraussetzungen und die Maßnahmen im Einklang mit der Funktion der Freifläche stehen.

8.5 Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen

8.5.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Innerhalb oder nahe angrenzend an das Plangebiet liegen die bestehenden öffentlichen Straßen Lise-Meitner-Straße, Bühlerfeldstraße und Kehler Straße (B33).

In einer verkehrlichen Untersuchung wurde bewertet, wie das Plangebiet künftig am besten für den Kfz-Verkehr an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden kann.

Ein Anschluss an die Bühlerfeldstraße würde zu einer erheblichen Verkehrsbelastung in der Bühlerfeldstraße und Okenstraße und damit in den Wohngebieten der Ortslage Bohlsbach führen. Auch sind diese Straßen insbesondere auf Grund ihres teils geringen Querschnitts wenig leistungsfähig.

Ein Anschluss an die Kehler Straße (B33) würde die Verkehrsbelastung einerseits in der Ortslage Bühl in ihrem Zentrum und in den angrenzenden Wohngebieten und andererseits in der Straßburger Straße im Zentrum der Nordweststadt mit angrenzender Wohnbebauung erheblich erhöhen. Die Ortslage Bühl ist auf Grund der bestehenden Verkehrslärmbelastung bereits im Lärmaktionsplan als Aktionsbereich erfasst.

Ein Anschluss an die Lise-Meitner-Straße ermöglicht dagegen eine Zu- und Abführung des Kfz-Verkehrs über die Eckenerstraße zur Englerstraße. Diese Straßen verlaufen durch Gewerbegebiete und tangieren keine Wohngebiete. Über die Englerstraße können sowohl die Bundesstraße B3 in Richtung Norden wie auch die Autobahn A5 und die Bundesstraßen B3 und B33 Richtung Süden bzw. Südosten gut und ohne Querung von Wohngebieten erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund soll der geplante Klinik-Campus für den Kfz-Verkehr an die Lise-Meitner-Straße angeschlossen werden. Ein Anschluss für allgemeinen Kfz-Verkehr an die Bühlerfeldstraße und die Kehler Straße ist nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Klinik-Campus erfolgt damit über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebietes Holderstock. Über die Lise-Meitner-Straße und die Eckenerstraße ist der Standort an das Hauptverkehrsstraßennetz in alle Richtungen über die Englerstraße/Otto-Hahn-Straße als Nordwestumfahrung von Offenburg an die B3 und die A5 angebunden.

Die Lise-Meitner-Straße übernimmt die Funktion als öffentliche Haupteinschließung des Klinik-Campus. Die südlich und nördlich gelegenen Abschnitte der Lise-Meitner-Straße sollen in ihrer Lage unverändert bleiben. Der vorhandene westliche Erschließungsbügel der Lise-Meitner-Straße wird gegenüber dem Bestand um rd. 40 m nach Osten verschoben, wodurch Grundstückszuschnitte in diesem Bereich optimiert werden können.

Zusätzlich ist eine direkte Anbindung des Klinik-Campus nur für Rettungsfahrzeuge und den ÖPNV mit einer Privatstraße an die Kehler Straße/B33 vorgesehen. Diese zusätzliche Anbindung ist erforderlich, um einerseits für Rettungsfahrzeuge aus dem Raum Bühl/Griesheim/Hesselhurst/Eckartsweier möglichst kurze Anfahrtswege zum Klinikum zu schaffen. Sie soll darüber hinaus auch die Möglichkeit eröffnen, auf der B33 aus Richtung Kehl und Willstätt verkehrende Linienbusse direkt in den Klinik-Campus zu führen und so möglichst kurze Fahrzeiten im ÖPNV zu bieten. Die genaue Konzeption für das Busliniennetz ist noch in der Ausarbeitung. Die Anbindung ist über Grundstücke in Privateigentum und im Eigentum einer kirchlichen Stiftung festgesetzt, da im in Frage kommenden Zufahrtbereich keine Grundstücke in öffentlichem Eigentum vorhanden sind.

Die Bühlerfeldstraße soll für das Plangebiet aus den oben genannten Gründen keine Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr übernehmen. Daher wird dort ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Um sicher zu stellen, dass die Zufahrt zum Klinik-Campus von der Englerstraße erfolgt und nicht durch die Ortslage Bohlsbach, und zur Vermeidung von Schleichverkehren, soll die Durchfahrtsmöglichkeit für den PKW- und LKW-Verkehr von der Eckenerstraße zur Bühlerfeldstraße unterbrochen werden. In der Eckenerstraße soll hierfür eine neue Wendeanlage im nördlichen Abschnitt errichtet werden. Die hierfür benötigte Fläche wird im angrenzenden Bebauungsplan „Holderstock“ durch ein parallel laufendes Änderungsverfahren als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie befindet sich bereits weitgehend im Eigentum der Stadt Offenburg.

Für Radfahrer soll die Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Eckenerstraße und Bühlerfeldstraße bestehen bleiben. Weiter soll auch eine Durchfahrtsmöglichkeit für den ÖPNV aufrecht erhalten bleiben. Um unzulässige Fahrten zu verhindern, kann z.B. ein absenkbarer Poller angeordnet werden.

Kfz-Verkehr von Patienten, Beschäftigten und Besuchern

Die Erschließung des Klinik-Areals für den Kfz-Verkehr von Patienten, Beschäftigten und Besuchern erfolgt über das bestehende Straßennetz aus Richtung Englerstraße

über die Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße. Dabei soll die Zufahrt zu den Parkhäusern vorzugsweise über die südliche Lise-Meitner-Straße erfolgen.

Wirtschaftsverkehr des Klinikums

Der Wirtschaftsverkehr des Klinikums wird von der Englerstraße über die Eckenerstraße nach Norden zu der neu zu errichtenden Wendeanlage geführt, über welche mit einer Zufahrt das Multi-User-Zentrum (MUZ) erschlossen werden soll. Eine zweite Anbindung erfolgt über die nördliche Lise-Meitner-Straße und dann über eine Zufahrt westlich neben der Asyl- und Obdachlosenunterkunft zum MUZ.

8.5.2 Fuß- und Radwegerschließung

Das geplante Klinikum soll aus allen Richtungen auf möglichst kurzen und gut nutzbaren Wegen für Radfahrer und Fußgänger erreichbar sein, um diese umweltfreundlichen Verkehrsarten zu fördern und damit gleichzeitig den Kraftfahrzeugverkehr und die damit verbundenen Immissionsbelastungen so gering wie möglich zu halten. Um diesem Ziel gerecht zu werden, sollen bestehende Wegeverbindungen aufrechterhalten und neue geschaffen werden. Gleichzeitig sollen auch die Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen aufrechterhalten und verbessert werden.

Das bestehende Wegenetz im Landschaftsraum und im Übergangsbereich zu den Ortschaften wird daher aufgenommen und ausgebaut.

Im Norden des Klinik-Campus wird eine in Ost-West-Richtung laufende öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Diese Wegeverbindung schließt im Osten an die Bühlerfeldstraße an und ermöglicht so die Zufahrt aus Richtung Bohlsbach. Im Norden bindet sie an den bestehenden Krestenweg an, der durch den Klinikumsneubau unterbrochen wird. Die heutige Stadtteilverbindung zwischen Bühl und Bohlsbach kann so in neuer Lage erhalten werden. Im Westen wird die Wegeverbindung bis an die Kehler Straße (B33) geführt. Hierdurch wird über einen bestehenden Rad- und Fußweg eine Verbindung sowohl vom Klinik-Campus wie auch von Bohlsbach zum wichtigen Haupttradweg am Mühlbach geschaffen, über den sowohl die Offenburger Innenstadt wie auch Willstätt und Kehl erreicht werden können. Künftig ist daran gedacht, den Mühlbachradweg zu einem Radschnellweg auszubauen, womit die Bedeutung dieser Anbindung noch steigen wird.

Die öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Kehler Straße ist parallel zur oben schon angesprochenen privaten Zufahrt für Rettungswagen und den ÖPNV über Grundstücke in Privateigentum und im Eigentum einer kirchlichen Stiftung festgesetzt, da im in Frage kommenden Zufahrtsbereich keine Grundstücke in öffentlichem Eigentum vorhanden sind.

Weitere Überlegungen gehen dahin, eine zusätzliche, noch geradliniger geführte Verbindung von der Kehler Straße zum Mühlbachradweg zu schaffen und diese Verbindung möglicherweise auch über eine neue Kinzigbrücke in Richtung Waltersweier zu verlängern. Hierzu ist jedoch bisher keine Entscheidung getroffen, und diese Maßnahmen sind kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und liegen außerhalb seines Geltungsbereichs.

Ebenso ist daran gedacht, im Rahmen der Baugebietsentwicklung „In den Matten II“ in Bühl eine neu zu schaffende Querverbindung für Radfahrer von der Bundesstraße B3 zur Bühlerfeldstraße herzustellen und so eine besonders direkte Anbindung zu schaffen. Auch diese Maßnahmen ist kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und liegt außerhalb seines Geltungsbereichs.

Die Radwegverbindung von Süden aus Richtung der Okenstraße soll über die Eckenerstraße und die südliche Lise-Meitner-Straße zum zentralen Klinik-Campus erfolgen. Entlang der Eckenerstraße, der südlichen Lise-Meitner-Straße und der östlichen Lise-Meitner-Straße sind gesonderte Fahrradverkehrsanlagen geplant. Der erforderliche Straßenausbau ist im parallel geänderten Bebauungsplan „Holderstock“ festgesetzt.

Eine weitere wichtige Verbindung zum Klinikum verläuft von Süden von der Innenstadt, vom Bahnhof und von der Nordweststadt kommend über die Straßburger Straße. Hier soll daher mit einem neu zu errichteten Fuß- und Radweg im Bereich Lehbühl am Umspannwerk Nord vorbei das Klinik-Areal für den Rad- und Fußverkehr auf kurzem Weg direkt erreichbar sein. Diese Anbindung dient auch dazu, eine möglichst kurze Wegeverbindung von der bestehenden Bushaltestelle „Im Lehbühl“ zum Klinikum herzustellen. Diese Wegeverbindung soll im parallel in einem Änderungsverfahren fortgeschriebenen Bebauungsplan „Holderstock“ festgesetzt werden. Ein kleiner Abschnitt der Wegeverbindung liegt im Plangebiet des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ und ist in diesem Plan festgesetzt.

Fahrradstellplätze sind südlich des Campus-Platzes und für Mitarbeiter im Nordosten des Klinikums geplant.

8.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilitätsstation

Der Bahnhof von Offenburg mit einem umfassenden Zugangebot (ICE, Regionalverkehr) befindet sich in rund 1,5 km Luftlinie und 1,8 km Wegstrecke entfernt.

Die zentrale Haltestelle des Klinik-Areals ist auf dem zentralen Campus-Hauptplatz vorgesehen.

Das Klinikgelände ist darüber hinaus über die bestehenden Haltestellen in Bühl „Im Lehbühl“ und in Bohlsbach „Bühlerfeldstraße“ erreichbar. Um die Haltestelle „Im Lehbühl“ auf kurzem Weg an den Klinik-Campus und auch an das Gewerbegebiet Holderstock anzubinden, wird außerhalb des Plangebiets eine neue öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger zwischen der Kehler Straße (B33) und der Lise-Meitner-Straße erforderlich, die gleichzeitig wie oben ausgeführt auch die Anbindung für von der Straßburger Straße kommende Radfahrer und Fußgänger ermöglicht. Sie ist südlich des Umspannwerks Nord vorgesehen. Sie soll im parallel in einem Änderungsverfahren fortgeschriebenen Bebauungsplan „Holderstock“ festgesetzt werden. Ein kleiner Abschnitt der Wegeverbindung liegt im Plangebiet des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ und ist in diesem Plan festgesetzt.

Die zukünftige Liniennetzkonzeption zur Anbindung des Klinik-Campus ist noch zu entwickeln. Durch die mögliche Durchbindung zur Kehler Straße/B33 und die Befahrbarkeit des Knotens Eckenerstraße/Bühlerfeldstraße für Busse sind hierfür alle Optionen weiterhin gegeben.

Im Klinik-Campus ist eine Mobilitätsstation entsprechend dem hierfür bestehenden Gesamtkonzept der Stadt Offenburg geplant und im Bebauungsplan festgesetzt.

8.5.4 Erforderlicher Straßenausbau

Um den Klinik-Campus gut für alle Verkehrsarten anbinden zu können und die durch den Klinik-Campus hervorgerufenen Verkehrsmengen gut bewältigen zu können, wird ein Ausbau der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße und des Knotenpunkts Englerstraße/Eckenerstraße erforderlich.

Insbesondere sollen die Eckenerstraße und die südwestliche Lise-Meitner-Straße als Hauptanbindungen für den Fahrradverkehr entwickelt werden. Sie sollen auf Grund der Verkehrsmengen von der Fahrbahn getrennte Radverkehrsanlagen erhalten.

Vor diesem Hintergrund erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ eine Änderung des angrenzenden Bebauungsplans „Holderstock“, um in diesem Bebauungsplan die erforderlichen Verkehrsflächen festzusetzen und somit zu sichern.

8.5.5 Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen

Durch neue Grundstückszuschnitte im Bereich des Klinik-Campus entsteht die Notwendigkeit, neu geschnittene an den Klinik-Campus angrenzende landwirtschaftliche Parzellen künftig weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr zu erschließen.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird daher über einen am Rand des Klinik-Campus verlaufenden neu anzulegenden Wirtschaftsweg gewährleistet.

8.6 Entwässerungskonzept und sonstige Ver- und Entsorgung

8.6.1 Oberflächenwasser

Die Entwässerung des geplanten Klinikgeländes ist entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem geplant.

Der naturnahe Umgang mit Niederschlagswasser spielt in der vorliegenden Planung eine zentrale Rolle. Ziel ist es, das Entwässerungssystem des gesamten Areals einem Gesamtkonzept zugrunde zu legen und das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der befestigten Flächen in Entwässerungsmulden einzuleiten, rückzuhalten und dem Wasserkreislauf durch Versickerung wieder zuzuführen.

Gemäß dem in Entwicklung befindlichen Konzept soll das Niederschlagswasser vollständig im Klinik-Campus versickert werden.

Das anfallende Regenwasser von Dachflächen der geplanten Gebäude soll in der ersten Stufe auf den begrünten Dachflächen zurückgehalten werden und anschließend über das Entwässerungsnetz in vier geplanten Entwässerungsmulden weitergeleitet werden. Mit Hilfe von Durchstichen durch die schlecht versickerungsfähigen Bodenschichten soll eine Versickerung in tiefere Bodenschichten sichergestellt werden. Im weiteren Verfahren wird das Entwässerungskonzept weiter ausgearbeitet. Das Bestandsgelände kommt der Planung in diesem Aspekt mit dem Höhenverlauf

entgegen. Das Gelände fällt von Osten nach Westen von 157 m ü. Normalhöhennull (NHN) auf 152 m ü. NHN um rund 5 m. Im Bereich des Multi-User-Zentrums schließt das Bestandgelände auf 157 m ü. NHN an den Planungsumgriff an, der Tiefpunkt befindet sich im Bereich der geplanten Entwässerungs- und Regenrückhaltemulde 4 an der westlichen Grenze des Realisierungsbereiches. Da das MUZ, das Klinikum und die zukünftige Erweiterung auf einer Höhe liegen müssen, ist für diese Gebäude der ungefähre Mittelwert von 155 m ü. NHN angesetzt.

Der gesamte Klinik-Campus wurde in vier Entwässerungseinheiten eingeteilt, welche an vier Entwässerungsmulden angeschlossen sind. Das Niederschlagswasser gelangt über Rohrleitungen oder offene Entwässerungsgräben zu den Mulden. Die Entwässerungsmulden 1-3 weisen Abläufe in Richtung Entwässerungsmulde 4 im Bereich des Geländetiefpunktes auf. Vor allem im Bereich dieser Entwässerungsmulde werden durchlässige Versickerungskörper eingebaut. Die Entwässerungsmulden weisen ausreichend Rückhaltevolumen für ein 5-jährliches und 5-minütiges Regenerereignis auf und es kann auch zusätzliches Rückhaltevolumen für den Überflutungsnachweis oder ein Starkregenereignis nachgewiesen werden.

Im Bebauungsplan sind die für die Entwässerung benötigten Flächen als Sondergebiet Klinikgebiet festgesetzt. Die genaue Lage der Entwässerungsmulden nach derzeitigem Planungsstand ist informationshalber dargestellt.

8.6.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet Holderstock und damit auch der daran angrenzende neue Klinik-Campus sind versorgungstechnisch mit Wasser, Gas-, Strom und Abwasserleitungen durch die Offenburger Versorgungswerke erschlossen; Offenburger Wasserversorgung GmbH (OWV), Badenova AG & Co. KG, Überlandwerk Mittelbaden, Stadtentwässerung Offenburg (SEWO). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume.

Das Schmutzwasser des Klinik-Areals soll im Bereich der Lise-Meitner-Straße in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von FIRU GfI (2022) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses betrachtet die verschiedenen Lärmquellen und trifft Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B33, östlich von Bohlsbach verlaufen die Bundesstraße B3 und die Bahnstrecken 4000, 4263 und 4280. Südwestlich und südöstlich des Klinik-Campus liegen Gewerbe- und Industriegebiete. Am westlichen Ortsrand von Bohlsbach befinden sich Tennis- und Fußballplätze.

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

Sportlärm werden nicht erforderlich, da keine Grenzwerte überschritten werden.

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

Passiver Schallschutz

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

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

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

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

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

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

Fenster

Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen dürfen im Plangebiet schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern nur errichtet werden, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vor dem offenbaren Fenster die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf der Grundlage einer Berechnung auf der Grundlage der heute zulässigen Schallpegel (siehe „Schalltechnische Untersuchung, Karte 7: Gewerbelärmeinwirkungen, Freie Schallausbreitung, zulässige Emissionspegel - Beurteilungspegel Tagzeitraum“ und „Karte 8: Gewerbelärmeinwirkungen, Freie Schallausbreitung, zulässige Emissionspegel - Beurteilungspegel Nachtzeitraum, FIRU GfI 2022) eingehalten werden. Andernfalls sind schutzbedürftige Räume nur mit nicht offenbaren Fenstern (außer für Reinigungs- und Wartungszwecke) zulässig. Als schutzbedürftige Räume im Sinne des Bebauungsplans gelten Patientenzimmer/Bettenräume und Aufenthaltsräume in Wohnungen. Für offenbare Fenster von Patientenzimmern/Bettenräumen sind die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht maßgeblich. Für offenbare Fenster von sonstigen schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) sind die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht maßgeblich.

Lüftungseinrichtungen

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

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

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

Weiterhin werden in Randbereichen des Klinik-Campus Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese werden im Umweltbericht genauer erläutert und begründet.

Darüberhinausgehend sind Artenschutzmaßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf stadteigenen Flächen vorgesehen. Auch diese werden im Umweltbericht genauer dargestellt und erläutert.

8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit

Geh-, Fahrrecht für Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit

Die im Norden des Klinik-Campus festgesetzte in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird im Bereich des südlichen Klinik-Campus mit einem Geh-, Fahrrecht für Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit bis zum festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg, welcher an die Lise-Meitner-Straße, Straßburger Straße und an den zentralen Klinikcampusplatz anschließt, fortgeführt und festgesetzt.

Vom zentralen Klinikcampusplatz wird das Geh-, Fahrrecht für Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit nach Norden weitergeführt und schließt im Bereich des bestehenden Krestenwegs sowie in der westlichen Verlängerung wieder an den festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg an.

Mit den Geh-, Fahrrecht für Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit sollen direkte, kurze Wegebeziehungen innerhalb des Klinik-Campus gesichert werden, um den umweltfreundlichen Rad- und Fußverkehr zu fördern.

Fahrrecht für den Fahrrecht für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Rettungswagen (RTW)

Für die Sicherung der möglichen Durchbindung zur Kehler Straße/B33 wird ein Fahrrecht für den ÖPNV und Rettungswagen festgesetzt. Weiterhin wird für die Anbindung des zentralen Klinikcampusplatzes an die Lise-Meitner-Straße ein Fahrrecht für den ÖPNV festgesetzt.

8.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen

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.

Im Bereich des zentralen Klinik-Campus werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte nur Pflanzungen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung zugelassen, die in der Pflanzliste 1 aufgeführt sind. In der Pflanzliste 1 sind heimische und nicht heimische Baumarten zusammengestellt. Da im Klinikumsbereich großflächig versiegelte oder überformte Böden vorherrschen sowie die Gehölze teilweise Belastungen durch Streusalz ausgesetzt sind und auch mechanische Verletzungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich häufiger eintreten, weisen diese Standorte schwierige Wachstumsbedingungen für Gehölze auf. Hinzu kommen in den letzten Jahren aufgrund des Klimawandels weitere Belastungen durch Hitze und einem hiermit einhergehenden Trockenheitsstress. Im bebauten Bereich wirken sich diese klimabedingten Belastungen aufgrund der Versiegelungen stärker aus als im Vergleich zur freien Landschaft. Mit diesen genannten Bedingungen kommen nichtheimische Gehölze oft besser zurecht. Daher werden im Innenbereich bzw. auf den Klinikumsflächen neben heimischen auch nichtheimische Gehölze verwendet. Somit soll sichergestellt werden, dass die Baumpflanzungen an diesen Standorten langfristig erhalten bleiben.

Im Bereich des Freiraumgürtels sind innerhalb der Flächenfestsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ nur Baumpflanzungen der 1., 2. und 3. Ordnung und Sträucher der Pflanzliste 2 und 3 zugelassen. Es werden im Bereich dieser Grünflächen nur gebietsheimische Gehölze verwendet, da diese Flächen bereits der freien Landschaft zuzuordnen sind. Des Weiteren sind

in diesen Bereichen insgesamt mind. 5.770 m² Hecken- oder Feldgehölzstrukturen mit einer Auswahl aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu entwickeln. In diesem Bereich soll mit einer offenen und durchlässigen Gestaltung die landschaftliche Weitsicht und Blickbeziehungen erhalten werden. Die verbleibende Fläche ist als extensive und blütenreiche Wiesenfläche anzusäen.

Im Übergangsbereich zur Ortschaft Bohlsbach und Multi-User-Zentrum, südlich der Bühlerfeldstraße sind innerhalb der Flächenfestsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sind Anteile der 5.770 m² Hecken- oder Feldgehölzstrukturen mit einer Auswahl aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu entwickeln als durchgehende, blickdichte Hecke.

9 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	21,16 ha
Sondergebiete	19,19 ha
Verkehrsflächen	1,8 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	1,00 ha
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,07 ha
Öffentliche Fuß- Radwege	0,48 ha
Öffentliche landwirtschaftliche Wege	0,25 ha
Grünflächen	0,17 ha
Öffentliche Grünflächen	0,12 ha
Private Grünflächen	0,05 ha