

**BEBAUUNGSPLAN NR. 135
„HOLDERSTOCK“
1. ÄNDERUNG UND
ERGÄNZUNG**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

**STADT OFFENBURG
22.07.2022
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.1-135**

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

1	Anlass und Ziele der Änderungsplanung	3
2	Geltungsbereich.....	3
3	Bebauungsplanverfahren.....	5
3.1	Bestehendes Planungsrecht	6
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
5	Angaben zum Bestand	8
5.1	Städtebauliche Struktur.....	8
5.2	Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet.....	9
5.3	Erschließung.....	9
5.4	Ver- und Entsorgung.....	9
5.5	Denkmalschutz	9
5.5.1	Darstellung des Schutzgutes	9
5.5.2	Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen	10
5.6	Altlasten	11
6	Städtebauliches Konzept	12
6.1	Klinikkonzeption des Ortenaukreises und Standortwahl	12
7	Planinhalt und Begründung der Änderungsplanung.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.2.1	Grundflächenzahl.....	14
7.2.2	Geschossflächenzahl.....	14
7.2.3	Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen	14
7.2.4	Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen	15
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.4	Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen.....	16
7.4.1	Erschließung für den Kfz-Verkehr.....	16
7.4.2	Kfz-Verkehr von Patienten, Beschäftigten und Besuchern	17
7.4.3	Wirtschaftsverkehr des Klinikums	17
7.4.4	Fuß- und Radwegerschließung.....	18
7.4.5	Erforderlicher Straßenausbau in der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße	19
7.5	Sonstige Ver- und Entsorgung	21
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
7.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen	21
7.8	Örtliche Bauvorschriften.....	22
8	Flächenbilanz	22

Anlage: Umweltbericht

1 Anlass und Ziele der Änderungsplanung

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 Standorte Offenburg-Ebertplatz, Offenburg-St. Josefsklinik, Gengenbach sowie teilweise Kehl und Oberkirch in einem Neubau an einem neuen Standort vorgesehen.

Als 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 Prüfverfahren 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.

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.

Die Planänderung umfasst somit im Wesentlichen die Qualifizierungsmaßnahmen der bereits vorhandenen Straßenzüge der Lise-Meitner-Straße und der Eckenerstraße, die verbreitert werden sollen, so dass eine ausreichend dimensionierteverkehrliche Anbindung des angrenzenden, geplanten Klinikgeländes erfolgen kann.

Weiter wird das bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstück der Asyl- und Obdachlosenunterkunft im Plangebiet künftig als Sondergebiet für soziale und medizinische Zwecke festgesetzt. Die Asyl- und Obdachlosenunterkunft soll bis auf weiteres an diesem Standort erhalten bleiben. Sollte sich hier in der Zukunft eine Veränderung ergeben, könnte das Grundstück künftig auch für medizinische Zwecke genutzt werden.

Im Übrigen wird die bisherige Festsetzung von Gewerbegebieten beibehalten, da das Plangebiet auch künftig gewerblichen Nutzungen dienen soll. Planungsziel ist auch, bisher untergenutzte oder brachliegende Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung und des Flächensparens einer intensiveren Nutzung als heute zuzuführen.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Kernstadt.

Im Zuge der Änderung soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Holderstock“ angepasst werden.

Flächen, die künftig Teil des geplanten Klinik-Campus sind, entfallen aus dem Bebauungsplan „Holderstock“ und werden in den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ aufgenommen. Dies betrifft zwei ehemalige Kasernengrundstücke (Flst.-Nr. 5542 und teilweise 5542/8 und 1232/18 der Gemarkung Offenburg) sowie Teilflächen der Lise-Meitner-Straße und der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flst.-Nr. 5542/10 der Gemarkung Offenburg).

Nordwestlich angrenzende Grundstücksteilflächen, die nicht Teil des geplanten Klinik-Campus werden sollen, werden dagegen in den Bebauungsplan „Holderstock“ aufgenommen, um dort die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Dies betrifft Teilflächen der Flurstücke 676 sowie 683, 684, 685 und 686.

In Verbindung mit dem geplanten Klinik-Campus wird ein Ausbau der Eckenerstraße erforderlich. Da sich der südliche Bereich der Eckenerstraße sowie die östlich angrenzenden Flächen zu dieser Straße derzeit außerhalb des Bebauungsplangebietes „Holderstock“ befinden, werden die entsprechenden Teilbereiche des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ 1. Änderung in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ integriert, damit sich alle von der Straßenplanung berührten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans „Holderstock“ befinden. Auch wird ein bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplanter Teilabschnitt der Eckenerstraße sowie ein bisher durch den Bebauungsplan „Süd III“ überplanter Teilabschnitt der Bühlerfeldstraße in den Bebauungsplan „Holderstock“ aufgenommen.

Des Weiteren soll im Westen des Plangebiets im Bereich des bestehenden Umspannwerks ein neuer Geh- und Radweg zwischen der Kehler Straße und der Lise-Meitner-Straße errichtet werden. Das hiervon teilweise betroffene Grundstück des Umspannwerks (Flst.-Nr.: 647/0, 647/0) wird daher ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der gesamte künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ weist eine Fläche von ca. 25 ha auf.

Nachstehender Abbildung 1 sind die Abgrenzungen des neuen Geltungsbereiches zu entnehmen.

Im Norden reicht der Geltungsbereich somit jetzt bis einschließlich zur Bühlerfeldstraße, im Osten bis zur Eckenerstraße einschließlich einer Grundstücktiefe östlich der Straße. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis einschließlich zur Englerstraße.

Im Nordwesten schließt der Geltungsbereich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ an.

Im Osten und Süden überlagert der Geltungsbereich teilweise den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ 1. Änderung und schließt an diesen an.

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich direkt an den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5 „Süd III“ auf der Gemarkung der Ortschaft Bohlsbach.

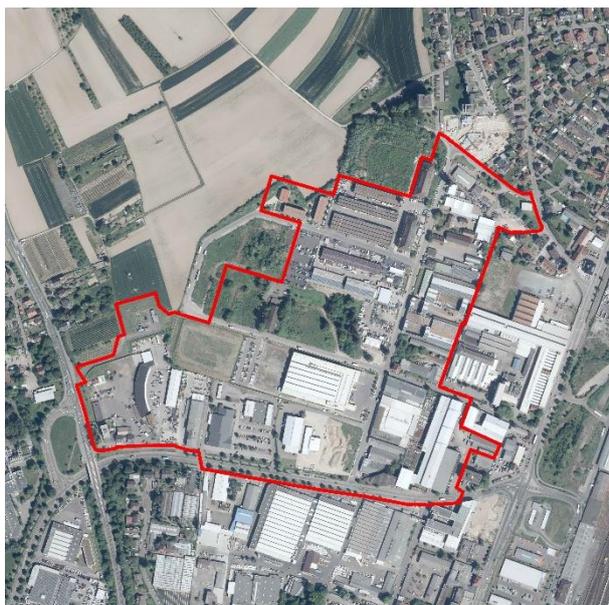


Abb. 1 - Luftbildübersicht mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung

3 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 16.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ beschlossen (Bekanntmachung 21.12.2019, Drucksache - Nr. 172/19). Der Aufstellungsbeschluss bezog sich zunächst auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Anschluss wurde der Geltungsbereich dann noch erweitert (siehe auch Kapitel 2).

Der Rahmenplan der Stadt Offenburg für den neuen Klinik-Campus und seine Erschließung (Stand 16.02.2022) basierend auf dem Grundkonzept 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 04.04.2022 bis 02.05.2022 beteiligt. Im Zeitraum vom 25.04.2022 bis 06.05.2022 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 1. Änderung des Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als Anlage beiliegt.

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	02.12.2019
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.	16.12.2019
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	04.04.2022- 02.05.2022
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	25.04.2022- 06.05.2022
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.	

3.1 Bestehendes Planungsrecht

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

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

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

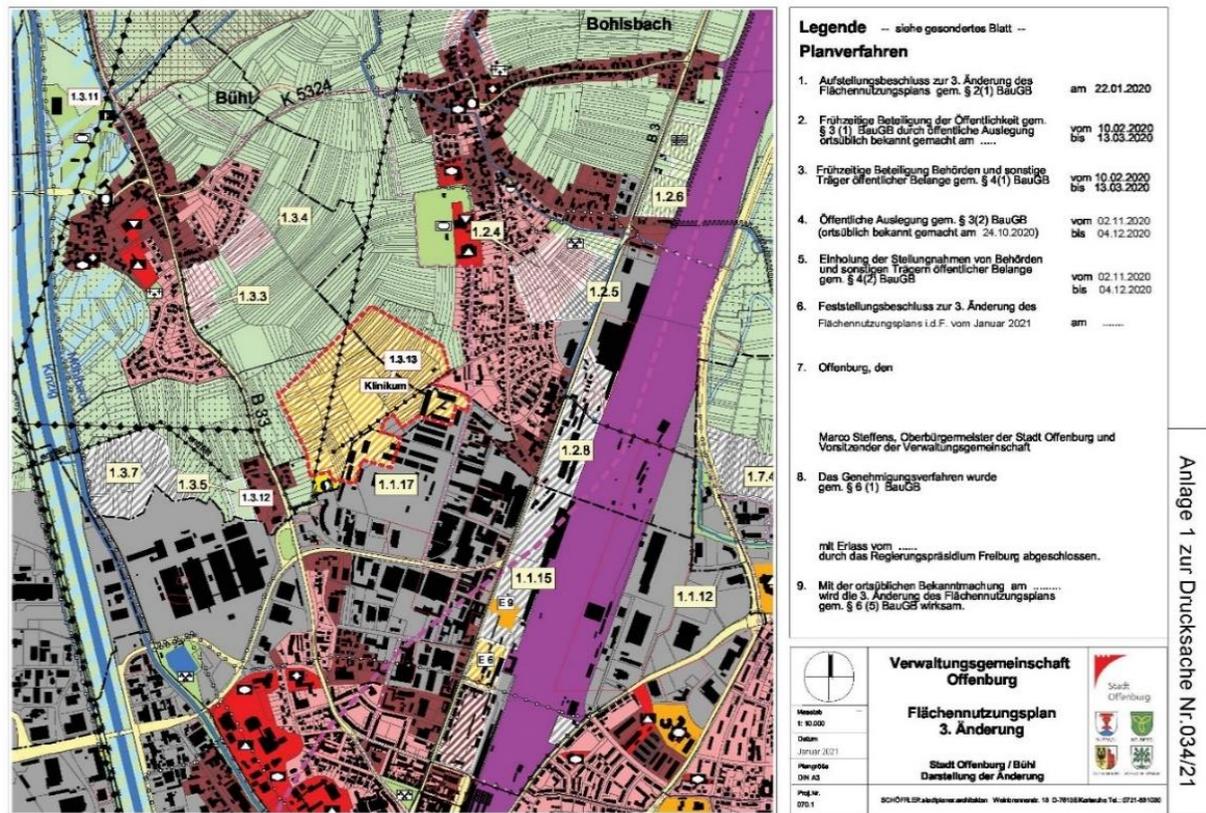


Abb. 2 - Auszug Flächennutzungsplan 2009 - 3. Änderung, Feststellungsbeschluss, Plandarstellung

5 Angaben zum Bestand

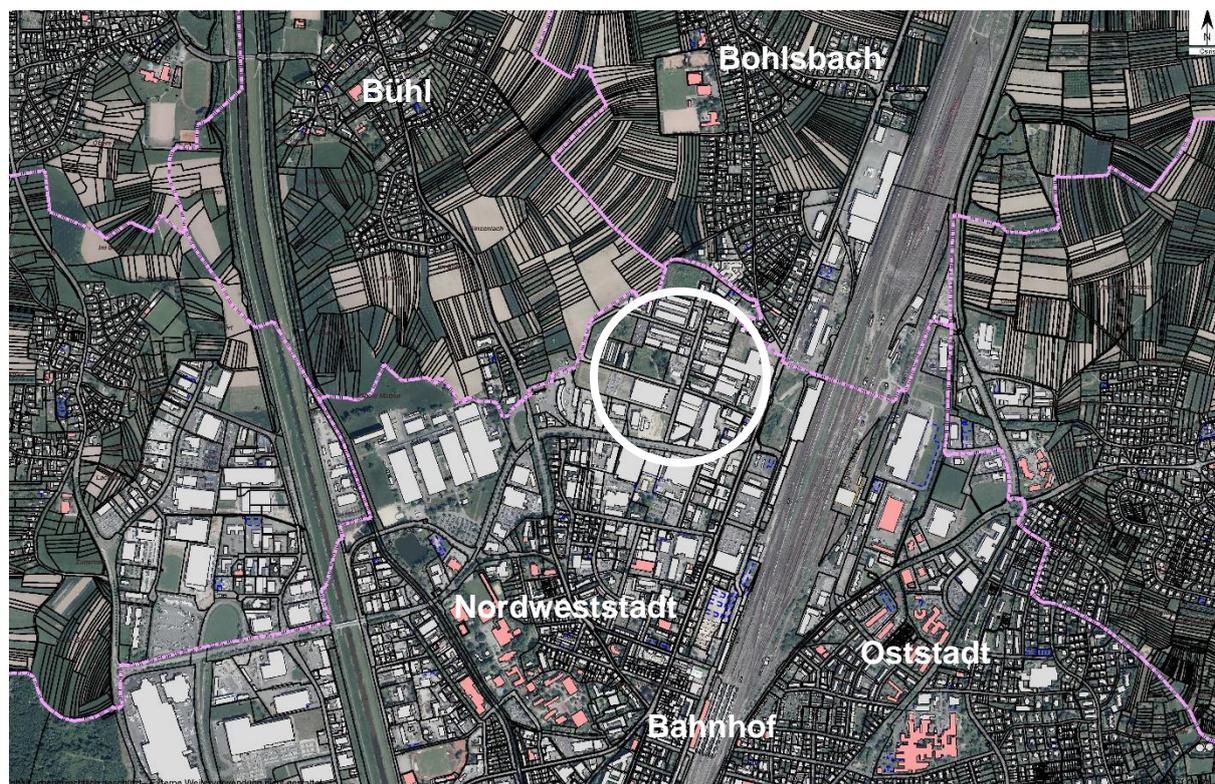


Abb. 3 - Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes, Stand 2022

5.1 Städtebauliche Struktur

Das Gewerbegebiet „Holderstock“ 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 überwiegend 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 (siehe Kapitel 5.5) wurde die Kaserne 1948 von den Französischen Streitkräften instandgesetzt und bis 1990 militärisch genutzt.

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. Im Jahr 2007 erfolgte der Neubau der Asyl- und Obdachlosenunterkunft nördlich der Lise-Meitner-Straße. 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.

Weitere innerhalb des künftigen Plangebiets gelegene Flächen östlich der Eckenerstraße und an der Englerstraße werden schon seit langem gewerblich genutzt.

Im Westen liegt zwischen der Siedlung „Im Lehbühl“ auf der Gemarkung Bühl im Bereich der Kehler Straße (B33) und dem Gewerbegebiet Holderstock das Umspannwerk-Nord. Das Umspannwerk wird betrieben von dem Energieversorger „Überlandwerk Mittelbaden“, welcher die Stromversorgung des Gebiets gewährleistet.

5.2 Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ umfasst im Wesentlichen Gewerbeflächen. Einzelne Grundstücke sind aktuell noch untergenutzt. In den Geltungsbereich einbezogen ist auch ein brachliegendes ehemaliges Kasernengrundstück (Flst.-Nr.: 5542/17).

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebiets Holderstock erschlossen. Das vorhandene Straßennetz innerhalb des Gewerbegebietes wurde nach der Aufgabe der Kaserne im ersten Schritt nur provisorisch ausgebaut. Der Bahnhof von Offenburg mit einem umfassenden Zugangebot (ICE, Regionalverkehr) befindet sich in rund 1,5 km Luftlinie und 1,8 km Wegstrecke entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

5.5 Denkmalschutz

5.5.1 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 Kulturdenkmalen gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) - zu rechnen.

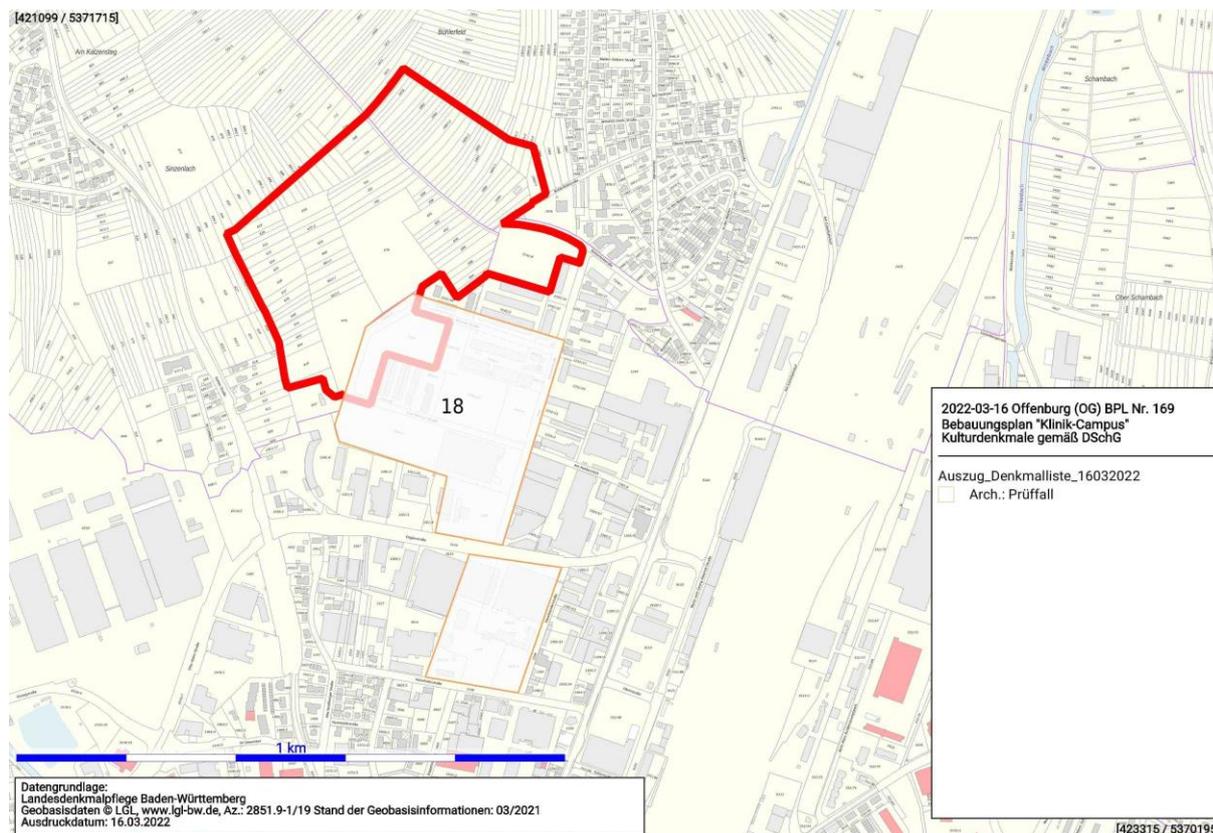


Abb. 4 – Übersichtsplan Archäologischer Prüffall "Stalag V C", Umgrenzung Nr. 18

5.5.2 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.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich insgesamt in der Vergangenheit erfasste 11 Altlasten- und Schadensfallflächen. Davon waren 7 Flächen bereits Gegenstand von weiterführenden Untersuchungen und sind daher nicht mehr Altlastverdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Holderstock“ erfassten Altstandorten sind 4 Flächen durch das 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 4 Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

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.

Die technischen Erkundungsmaßnahmen erfolgen zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Es ist geplant, sie vor der Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschließen.

Objekt-Nr., Altstandort/Altablagerung, Grundstück, Flst.-Nrn.

00788 AS Tankstelle Biekarck, 1450/20

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“.

07176 AS SB-Waschanlage Englerstr. 8, 1261/3

Die Waschanlage war von 2000 bis 2012 in Betrieb. Der Standort wurde am 05.02.2019 in „OU=Orientierende Untersuchung“ eingestuft, da Leckagen des Entwässerungssystems nicht ausgeschlossen werden konnten.

00306 AS Kunststoff Extruplast Englerstr. 12, 1428

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.

05056 AS Betriebstankstelle Link, 1232/15, 1232/17, 1232/20

Der Altstandort wurde am 13.04.2000 auf Beweinsniveau „BN 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Zwischenzeitlich (2009) wurde 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“.

5.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich weitgehend in Privateigentum. Die bestehende Asyl- und Obdachlosenunterkunft befindet im Eigentum der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau GmbH.

Die bisher vorhandenen Verkehrsanlagen befinden sich in städtischem Eigentum.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 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.

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

7 Planinhalt und Begründung der Änderungsplanung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Asyl- und Obdachlosenunterkunft / Klinikgebiet“

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

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

Gewerbegebiete und Industriegebiete

Die bisherigen Festsetzungen als Gewerbegebiete und Industriegebiete werden beibehalten.

In den Gewerbegebieten 1-3 werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die nach ihrem Störungspotenzial in einem Mischgebiet zulässig sind.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Holderstock setzt für das Gewerbegebiet mit der Ordnungszahl 1 fest (zw. nördlicher Lise-Meitner-Straße und Eckenerstraße), dass dort nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das nordöstlich angrenzende Wohngebiet nicht wesentlich stören.

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 werden in die Änderungsplanung übernommen und auf das Gewerbegebiet mit der Ordnungsziffer 2 (zw. nördlicher, südlicher Lise-Meitner-Straße und Eckenerstraße) erweitert, das ebenfalls in der Nähe der bestehenden Asyl- und Obdachlosenunterkunft liegt.

Damit wird das Ziel verfolgt, die bestehende Asyl- und Obdachlosenunterkunft sowie die angrenzende Wohnbebauung der Ortschaft Bohlsbach vor gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen. Auch Immissionskonflikte mit dem künftig angrenzenden Klinikgebiet können so vermieden werden.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen ausgewiesenen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet zur Verfügung stehenden, gut integrierten Flächen im Umfeld des Klinikgebietes von Gewerbebetrieben mit einer städtebaulich angemessenen Dichte genutzt werden können und somit untergenutzte Grundstücke langfristig nachverdichtet werden.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen ausgewiesenen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Tankstellen nehmen große Flächen in Anspruch, die im Geltungsbereich für Gewerbebetriebe benötigt werden. Weiterhin verursachen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke einen hohen Zielverkehr, mit Rückstaugefahren und Parksuchverkehren, welcher die Gebietserschließung des Klinikgebietes beeinträchtigen würde.

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellähnliche Betrieben gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbe- und Industriegebieten soll die Gebietsentwicklung und Adressbildung des Gewerbegebietes im Umfeld des Klinikgebietes gestärkt werden und

städtebaulichen Abwertungstendenzen entgegengewirkt werden. Das bisher bestehende Gewerbegebiet weist, auch im Vergleich zu anderen Offenburger Gewerbegebieten, in besonderem Umfang städtebauliche Schwächen auf (untergenutzte und ungenutzte Grundstücke). Einem weiteren Negativtrend soll daher entgegengewirkt werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird das gleiche Ziel verfolgt. Auch wird damit das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept für Offenburg berücksichtigt.

Auf der Grundlage des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Offenburg werden weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die für die Gewerbegebiete festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,8 wird entsprechend der bisherigen Festsetzung beibehalten. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für eine Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

7.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,8 für die Gewerbe- und Industriegebiete wird im Rahmen der Änderungsplanung verzichtet, da die Steuerung der baulichen Dichte ausschließlich über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen erfolgen soll.

7.2.3 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

In den Bereichen der Gewerbeflächen GE 1 (teilw.), 2, 4, 5, 6 und 7 wird die max. Höhe baulicher Anlagen von 16 m beibehalten. Die Höhe ermöglicht eine flexible Nutzung der Gewerbegrundstücke und fügt sich städtebaulich in die Bestandssituation ein.

Für die Grundstücke Eckenerstraße 7 und 9 im Bereich GE 1 wird entsprechend der dort vorhandenen erhaltenswerten Bestandsbebauung eine max. Traufhöhe von 13 m und eine max. Firsthöhe von 21 m festgesetzt.

Am Gebietsrand im Übergang zur Ortschaft Bohlsbach wird die bisher festgesetzte Höhe für das GE 3 von 9 m übernommen. Mit der Festsetzung wird eine verträgliche Maßstäblichkeit der Baukörperhöhe zur nordöstlich anschließenden kleinteiligen Bestandsbebauung der Ortschaft gesichert.

Im GE 8, welches den Übergang zur Siedlung im Lehbühl ausbildet, wird die bisherige festgesetzte Höhe von 12 m beibehalten. Die Höhe von 12 m berücksichtigt die leicht abgerückte Lage von Lehbühl am Eckpunkt zwischen der Englerstraße und der Straßburger Straße.

Im Bereich der Industriegebiete GI 4 und 5 wird die bisher festgesetzte Höhe von 16 m übernommen.

Die bisherige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ im Bereich Bühlerfeldstraße und im Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ in den Gewerbegebieten wird für alle Gebiete gestrichen. Die Gliederung nach Geschossigkeiten wird für die Gewerbegebiete im Holderstock als städtebaulich nicht erforderlich erachtet.

7.2.4 Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann in den Gewerbegebieten und Industriegebieten ausnahmsweise überschritten werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe dies erfordern und die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

Mit der Festsetzung sollen untergeordnete Überschreitungen ermöglicht werden, z.B. für Aufzugstürme, Anlagen für Be- und Entlüftung, Anlagen für die Gebäudekühlung, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, Absturzsicherungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher festgesetzten Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, werden an die Erfordernisse des erforderlichen Straßenausbaus in der Eckenerstraße und der Lise-Meitner-Straße angepasst.

Die Lage der Baugrenze in der östlichen Eckenerstraße wird mit einem Abstand von 5 m von den festgesetzten Verkehrsflächen in die angrenzenden Grundstücke verlegt. Im Bereich der westlichen Eckenerstraße wird die bisherige Baugrenze beibehalten, der Abstand zu den festgesetzten Verkehrsflächen verringert sich folglich von 10 m auf 5 m.

In der nördlichen Lise-Meitner-Straße werden auf der Nordseite die bestehenden Baufluchten aufgenommen und die Baugrenze mit Abstand zu den festgesetzten Verkehrsflächen verortet. An der Südseite der nördlichen Lise-Meitner-Straße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m im Bereich der Eckenerstraße verortet und bildet nach Westen hin einen Übergang zur geplanten Bebauung des Klinik-Campus aus.

Im Bereich der südlichen Lise-Meitner-Straße wird die Baugrenze jeweils zu beiden Seiten mit einem Abstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen verortet.

Im Bereich der Straße Am Holderstock, an der Englerstraße und der Straßburger Straße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen festgesetzt.

Die weiteren Baugrenzen an den rückseitigen Grundstücksgrenzen werden einheitlich und mit einem Abstand von 5 m von der Parzellengrenze festgesetzt.

Mit der Festsetzung soll ein einheitlicher Übergangsbereich vom Straßenraum zu den Gewerbebauten freigehalten werden. Der Abstand kommt den festgesetzten Baumpflanzungen zu Gute, welche langfristig den Straßenraum des gesamten Quartiers aufwerten sollen. Auch ist für die Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) förderlich, wenn künftig entstehende Gebäude von den Verkehrsflächen etwas abgerückt werden.

7.4 Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen

7.4.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Das bestehende Straßennetz im Plangebiet dient bisher der Erschließung der Gewerbe- und Industrie-Grundstücke.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet wird in Zusammenarbeit mit dem Ortsaukreis der neue Klinik-Campus Offenburg entwickelt. Hierfür wird parallel der Bauplan „Klinik-Campus“ aufgestellt.

Innerhalb oder nahe angrenzend an den geplanten Klinik-Campus 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 soll damit über das bestehende, in Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holderstock“ liegende Straßennetz des Gewerbegebietes Holderstock erfolgen. Über die Lise-Meitner-Straße und die Eckenerstraße soll der Klinikums-Standort an das Hauptverkehrsstraßennetz in alle Richtungen über die Englerstraße/Otto-Hahn-Straße als Nordwestumfahrung von Offenburg an die B3 und die A5 angebunden werden.

Die Lise-Meitner-Straße soll die Funktion als öffentliche Haupteinschließung des Klinik-Campus übernehmen. Die südlich und nördlich gelegenen Abschnitte der Lise-Meitner-Straße sollen in ihrer Lage unverändert bleiben. Der außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gelegene vorhandene westliche Erschließungsbügel der Lise-Meitner-Straße soll entsprechend der Planung der Büros Ludes und Wankner und Fischer gegenüber dem Bestand um rd. 40 m nach Osten verschoben werden, wodurch Grundstückszuschnitte in diesem Bereich optimiert werden können.

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geplante zusätzliche Anbindung zur Kehler Straße (B33) ist nur für Rettungsfahrzeuge und den ÖPNV vorgesehen, nicht jedoch für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr (Patienten, Besucher, Personal, Lieferanten).

Die Bühlerfeldstraße soll keine Erschließungsfunktion für das Klinikum für den Pkw- und Lkw-Verkehr übernehmen.

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 wird hierfür eine Wendeanlage im nördlichen Abschnitt errichtet. Für Radfahrer soll die Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Eckenerstraße und Bühlerfeldstraße bestehen bleiben. Bei Bedarf kann auch eine Durchfahrtsmöglichkeit für den ÖPNV aufrecht erhalten bleiben, z.B. indem ein absenkbarer Poller angeordnet wird.

Durch die möglichst weitgehende Nutzung des bestehenden Straßennetzes können auch Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach Möglichkeit vermieden werden.

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

7.4.3 Wirtschaftsverkehr des Klinikums

Der Wirtschaftsverkehr des Klinikums soll über die Eckenerstraße nach Norden zu der neu zu errichtenden Wendeanlage geführt werden, über welche mit einer Zufahrt

das Multi-User-Zentrum (MUZ) erschlossen werden soll. Eine zweite Anbindung soll über die nördliche Lise-Meitner-Straße und dann über eine außerhalb des Plangebiets dieses Bebauungsplans gelegene Zufahrt neben der Asyl- und Obdachlosenunterkunft zum MUZ erfolgen.

7.4.4 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.

Nachfolgend werden die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegenden Verbindungen erläutert.

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 und der südlichen Lise-Meitner-Straße sind gesonderte Fahrradverkehrsanlagen geplant. Dies ist begründet durch die gemäß verkehrlicher Untersuchung künftig nach vollständiger Aufsiedlung erwarteten erheblichen Verkehrsmengen von über 11.000 Kraftfahrzeugen/Tag in der südlichen Eckenerstraße und von rund 5.000 Kraftfahrzeugen/Tag in der Lise-Meitner-Straße. Auch ist Schwerverkehr im Gewerbegebiet und zum Klinikum zu erwarten, wie auch Fahrten mit Sondersignal von Rettungsfahrzeugen. Dies macht erforderlich, den Radverkehr hier getrennt zu führen.

Die erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen sind im Einzelnen unten im Kapitel 7.4.5 dargestellt.

Eine weitere wichtige Radwegverbindung 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 direkt erreichbar sein. Diese Anbindung dient auch dazu, eine möglichst kurze Wegeverbindung von der bestehenden Bushaltestelle „Im Lehbühl“ zum Klinikum herzustellen.

Diese neue öffentliche Wegeverbindung wird daher im Bebauungsplan festgesetzt.

Sie nutzt von der Kehler Straße kommend zunächst die schon bestehende Zufahrt zum Umspannwerk.

Für die weitere Führung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Das Überlandwerk Mittelbaden (ÜWM) hat mitgeteilt, dass eine Führung eines öffentlichen Wegs über das Grundstück des Umspannwerks aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist. Lediglich am Ostrand des Umspannwerks ist eine Führung über das Grundstück des ÜWM möglich, da sich dort lediglich eine Anlage zur Rückhaltung von Regenwasser befindet, die wenn erforderlich verlegt werden kann.

Geprüft wurde daher eine Führung südlich des Umspannwerks wie auch eine Führung westlich und dann nördlich des Umspannwerks. Die jetzt im Bebauungsplan festgesetzte Führung südlich des Umspannwerks ist am geradlinigsten. Sie ist damit am besten für Radfahrer befahrbar und auch, im Hinblick auf die Sicherheit auch in Nachtstunden, am besten einsehbar. Eine alternativ geprüfte Führung auf der Westseite des Umspannwerks würde zu einer Trassierung mit erheblich mehr engen Kurven und schlecht einsehbaren Abschnitten führen.

Eine Führung westlich und dann nördlich des Umspannwerks würde einen Eingriff in insgesamt drei Privatgrundstücke erfordern. Eine Führung südlich des Umspannwerks erfordert einen Eingriff in ein Privatgrundstück. Die Eingriffe liegen jeweils in einer Randlage der Grundstücke, ein Eingriff in Gebäude ist nicht erforderlich.

Auf Grund der wie oben dargestellt wesentlich günstigeren Führung wurde der südlich des Umspannwerks verlaufenden Variante der Vorrang gegeben und diese im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte Breite von 5,0 m orientiert sich an den geltenden verkehrlichen Richtlinien.

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

Um den geplanten Klinik-Campus in ausreichender Weise für alle Verkehrsarten anbinden zu können, ist der Ausbau der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Eckenerstraße und die südliche Lise-Meitner-Straße sollen von der Fahrbahn getrennte Radverkehrsanlagen erhalten, um Radfahrern verkehrssicher die Zufahrt zum neuen Klinikum zu ermöglichen (zu den Gründen siehe auch oben in Kapitel 7.4.4).

Es wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, ob besser die südliche Lise-Meitner-Straße oder besser die nördliche Lise-Meitner-Straße ausgebaut wird und getrennte Radverkehrsanlagen erhält.

Der bestehende Straßenquerschnitt lässt die Anlage von beidseitigen den Richtlinien entsprechenden separaten Radwegen nicht zu, so dass hierfür ein Eingriff in angrenzende Grundstücke erforderlich wird.

Für einen Ausbau der nördlichen Lise-Meitner-Straße müsste auf der Südseite oder auf der Nordseite des Straßenabschnitts auf einer Länge von rund 160 m in intensiver gewerblich genutzte Privatgrundstücke eingegriffen werden (Flst. 5542/2 und Flst. 5542/12 bzw. Flst. 5542/4 und Flst. 5542/9). Darüber hinaus müsste zusätzlich entweder in das nördlich gelegene durch die Asyl- und Obdachlosenunterkunft genutzte Grundstück oder in das südlich gelegene Privatgrundstück Flst. 5542/16 eingegriffen. Das Grundstück Flst. 5542/16 ist ebenfalls gewerblich genutzt, aber mit geringerer Intensität (Gebrauchtwagenhandel, keine Gebäude vorhanden).

Für einen Ausbau der südlichen Lise-Meitner-Straße müsste auf der Nordseite der Straße auf einer Länge von rund 45 m in ein intensiver gewerblich genutztes Grundstück eingegriffen werden (Flst.-Nr. 5542/5). Weiter müsste auf einer Länge von 70 m in ein nur mit Garagen bebautes Grundstück (Flst.-Nr. 5542/18) sowie auf einer Länge von 58 m in ein mit geringer Intensität genutztes Grundstück (Flst. 5542/6, Gebrauchtwagenhandel, keine Gebäude vorhanden) eingegriffen werden.

Vor diesem Hintergrund wird einem Ausbau der südlichen Lise-Meitner-Straße der Vorrang gegeben, um möglichst wenig in ausgeübte Gewerbebetriebe einzugreifen. Ein Ausbau sowohl der südlichen wie auch der nördlichen Lise-Meitner-Straße ist nicht erforderlich, da die Fahrradfahrer durch entsprechende Wegweisung auf eine der beiden Zufahrten gelenkt werden können.

Darüber hinaus ist aus Gründen des Stadtbilds, des Klimaschutzes und der Ökologie Planungsziel, an den Straßen im Plangebiet auch beidseitig Baumpflanzungen vorzusehen. Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen ermöglichen auch, zwischen den Bäumen Parkbuchten anzulegen, die durch Besucher des Gebiets genutzt werden können. Ziel ist eine durchgehende Straßenraumgestaltung mit Alleecharakter. Um einen Straßenausbau in dieser Form zu ermöglichen, wird oben dargestellt eine Verbreiterung gegenüber heute und zusätzlicher Grunderwerb erforderlich.

Dabei soll der aus Gründen der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderliche Straßenausbau mit Radwegen zeitnah durchgehend umgesetzt werden (Ausbaustufe 1).

Der darüberhinausgehende Straßenausbau mit Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen (Ausbaustufe 2) soll zeitnah nur dort umgesetzt werden, wo sich Grundstücke bereits im öffentlichen Eigentum befinden oder momentan ungenutzt oder wenig genutzt sind.

Um Eingriffe in bestehende Nutzungen gering zu halten, soll der Ausbau gemäß Ausbaustufe 2 auf momentan bebauten oder sonst intensiver gewerblich genutzten Grundstücken nur jeweils dann umgesetzt werden, wenn es in der Zukunft zu einer Nutzungsänderung kommt und beispielsweise bestehende Bausubstanz deshalb abgebrochen wird und das Grundstück neu bebaut werden soll.

Mehrere Grundstücke an der Eckenerstraße und im Gewerbegebiet Holderstock werden derzeit nur mit geringer Intensität genutzt. Es ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren und Jahrzehnten dort, auch angestoßen durch die Entwicklung des angrenzenden Klinik-Campus, eine Neuordnung erfolgt und neue Nutzungen aufgenommen werden, so dass dann auch die Umsetzung der Ausbaustufe 2 des Straßenausbaus erfolgen kann.

Das Straßengrundstück der Eckenerstraße verfügt aktuell über eine Breite von insgesamt rund 14,00 m. Um beidseitig getrennte Radwege anlegen zu können, wird unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien ein Querschnitt von 16,00 m benötigt und damit eine Verbreiterung gegenüber dem Bestand um rund 2,00 m. Im Bereich der Einmündung in die Englerstraße ist eine Aufweitung auf 19,50 m erforderlich, um eine zusätzliche Linksabbiegespur anlegen zu können, die dort auf Grund der prognostizierten Verkehrsstärken erforderlich wird.

Um zusätzlich einseitig Bäume pflanzen zu können und dazwischen Parkbuchten anlegen zu können, wird ein Querschnitt von 19,25 m benötigt, um beidseitig Bäume pflanzen zu können, von 22,00 m.

Das Straßengrundstück der Lise-Meitner-Straße verfügt aktuell über eine Breite von 12,50 m. Um in der südlichen Lise-Meitner-Straße beidseitig getrennte Radwege

anordnen zu können, werden auch hier 16,00 m benötigt. In der nördlichen Lise-Meitner-Straße, wo keine Radwege vorgesehen sind, reicht die heutige Breite von 12,50 m aus, um verkehrlichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Um zusätzlich Bäume pflanzen zu können und bei Bedarf Parkbuchten anlegen zu können, wird sowohl in der südlichen wie auch in der nördlichen Lise-Meitner-Straße ein entsprechend vergrößerter Querschnitt benötigt.

Der künftig benötigte Straßenquerschnitt einschließlich der Straßenraumbegrünung sind im Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung entsprechend festgesetzt.

Der Plan in der Anlage 2.1 stellt dar, welcher Mindestausbau aus verkehrlichen Gründen bis 2030 erforderlich ist, um den Klinik-Campus anzubinden (Grundausbau). Dort, wo sich die Grundstücke bereits in städtischem Eigentum befinden, sind auch Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Plan in Anlage 2.2 stellt den längerfristig vorgesehenen Straßenausbau mit Baumpflanzungen in allen Straßen dar (Vollausbau).

7.5 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Umspannwerk Nord des Überlandwerks Mittelbaden (ÜWM) wird entsprechend dem Bestand als Versorgungsfläche festgesetzt.

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 (ÜWM), 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.

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

Artenschutzmaßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs auf stadteigenen Flächen vorgesehen. Diese werden im Umweltbericht genauer dargestellt und erläutert.

7.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen

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

Die Pflanzlisten werden im Rahmen des Änderungsverfahrens aktualisiert.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 Landesbauordnung (LBO)

Einfriedigungen

Die geltenden Bauvorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen werden beibehalten. Damit sollen die Sicherheitsbedürfnisse in der Ortsrandlage anerkannt, übertrieben hohe und deshalb ortsgestalterisch unbefriedigende Formen aber verhindert werden. Weiterhin wird aus gestalterischen Gründen Stacheldraht als Einfriedigung ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Die bisher gültige Höhenbeschränkung für die Anbringung von Schildern an der Fassade wird beibehalten. Damit soll die Unterordnung der Werbeanlage unter das Gebäudevolumen gesichert werden.

Dachneigung

Die bisherige Festsetzung der max. Gradzahl der Dachneigung im Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ von 18° für die Gewerbe- und Industriegebiete wird im Rahmen des Änderungsverfahrens gestrichen. Eine Reglementierung der Dachneigung wird für die Gewerbe- und Industriegebiete im Holderstock als städtebaulich nicht erforderlich erachtet.

8 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	24,94 ha
Industriegebiete	4,41
Gewerbegebiete	15,58
Sondergebiet	0,62
Verkehrsflächen	3,76
Öffentliche Verkehrsfläche	0,09
Öffentliche Fuß- Radwege	3,67
Grünflächen	0,08
Öffentliche Grünflächen	0,08