

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

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert §§ 46, 73 und 73a durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiete SO – Zweckbestimmung Klinikgebiet

1.1.1

Das im Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ dient der Ansiedlung eines Klinikums und weiterer medizinischer Einrichtungen sowie ergänzenden, hiermit in einem funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen.

a)

Im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ des Sondergebiets sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, einschließlich Verwaltung und Logistikeinrichtungen, die auch anderen Krankenhausstandorten des Klinikverbunds dienen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe aus dem Gesundheitswesen,
- Bildungseinrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens,
- soziale Einrichtungen,
- Technikanlagen zur Energieerzeugung Wärme/Kälte,
- Entwässerungsanlagen für den Klinik-Campus.

b)

Im Teilbereich 1 (SO 1.1) „Klinikum“ sind folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie vorwiegend Besuchern, Patienten und Mitarbeitern der gesundheitlichen Einrichtungen im Plangebiet dienen und gegenüber der Hauptnutzung gemäß a) untergeordnet sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsgewerbe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Einzelhandel:
 - Verkauf von Medizin-, Gesundheits- oder Sanitätsprodukten,
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk,
 - Reformwaren,
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken,
 - Drogeriewaren,
 - Kosmetika, Pharmazie,
 - Schnittblumen.

In der Summe darf eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten werden.

c)

Im Teilbereich 2 (SO 1.2) „Mitarbeiterwohnen“ sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen für Mitarbeiter der Einrichtungen im Plangebiet und anderer Krankenhausstandorte des Klinikverbunds,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

d)

Im Teilbereich 3 (SO 1.3) „Parkhaus“ sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Parkhäuser für Kraftfahrzeuge,
- Fahrradabstellplätze,
- Ladeinfrastruktur,
- Technikanlagen zur Energieerzeugung Wärme/Kälte.

e)

In den Teilbereichen 4, 5, 6 und 7 (SO 1.4, 1.5, 1.6 und 1.7) „Entwässerung und Bepflanzung“ sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Entwässerungsanlagen für den Klinik-Campus,
- Aufschüttungen im zeichnerisch festgesetzten Bereich.

1.1.2

Das im Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ dient der Unterbringung von für das Sondergebiet 1 „Klinikgebiet“ (SO 1) benötigten Stellplätzen

Im Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinikgebiet“ sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Parkhäuser für Kraftfahrzeuge,
- Fahrradabstellplätze,
- Ladeinfrastruktur,

– Technikanlagen zur Energieerzeugung Wärme/Kälte.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

2.2 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ)

2.2.1

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

2.2.2

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist im Sondergebiet 1 (SO 1) die Gesamtfläche des Sondergebiets maßgebend, unter Aussparung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- und Radweg“, „Öffentlicher Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg“ und „Öffentlicher Wirtschaftsweg“.

§ 19 Abs. 3 BauNVO

2.2.3

Im Sondergebiet 1 (SO 1) 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.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

2.2.4

Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Entwässerungsmulden und Aufschüttungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK) in der Planzeichnung.

§ 16 Abs. 4 S. 2 BauNVO

2.3.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Oberkante baulicher Anlagen beziehen auf die im jeweiligen Baufeld in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 4 S. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.3.3

Im Sondergebiet 1 (SO 1) und im Sondergebiet 2 (SO 2) kann die festgesetzte OK auf max. 90 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung um max. 2,0 m überschritten werden; die Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind von der Gebäudeaußenkante (Attika) min. 2,0 m zurück zu versetzen.

2.3.4

In dem Sondergebiet 1 (SO 1) und im Sondergebiet 2 (SO 2) kann die festgesetzte OK auf max. 35 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche durch technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Anlagen für Be- und Entlüftung, Anlagen für die Gebäudekühlung, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, Absturzsicherungen) um max. 3,5 m überschritten werden; die technischen Aufbauten sind von der Gebäudeaußenkante (Attika) min. 5,0 m zurück zu versetzen und müssen mit einer nicht reflektierenden Einhausung versehen werden. Der 5,0 m Abstand von der Gebäudeaußenkante kann im Rahmen einer Abweichung unterschritten werden, wenn dies technisch zwingend erforderlich ist und städtebaulich vertretbar.

2.3.5

Im Sondergebiet 1 Teilbereich 1 (SO 1.1) kann in den Bereichen, in denen die OK auf 28 m ü. NHN festgesetzt ist, die OK auf max. 30 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche durch die erforderlichen Anlagen des Hubschrauberlandeplatzes sowie die hierfür erforderlichen technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Dachaustritte, Absturzsicherungen) um max. 8,5 m überschritten werden.

2.3.6

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine max. Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

3.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

3.2

Für die Teile des Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise durch Planeintrag als (a) festgesetzt.

Für den Bereich der abweichenden Bauweise (a) wird festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit folgender Maßgabe: Die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO definierte max. Länge für die in Satz 1 dieser Rechtsvorschrift bezeichneten Hausformen darf eine max. Gebäudelänge von 30 m nicht überschreiten.

§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist im Plangebiet nur in Parkhäusern und nur im Sondergebiet 1 Teilbereich 3 (SO 1.3) sowie im Sondergebiet 2 (SO 2) zulässig.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

4.2

Stellplätze und Garagen können abweichend von Festsetzung 4.1 in den übrigen Teilflächen des Sondergebiets 1 (SO 1) und dort auch in anderen Bauformen als Parkhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf Grund besonderer Nutzungsanforderungen eine Anordnung an einer bestimmten Stelle geboten ist, dies verkehrlich und städtebaulich vertretbar ist und die Funktion des Sondergebiets 1 Teilbereich 3 (SO 1.3) und des Sondergebiets 2 (SO 2) als Hauptparkierungsstandorte für das Plangebiet gewahrt bleibt.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

4.3

Im Sondergebiet 1 (SO 1) und Sondergebiet 2 (SO 2) sind Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Andere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn eine Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus funktionalen Gründen nicht möglich oder sinnvoll ist und die Errichtung städtebaulich vertretbar ist.

§ 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO

4.4

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“ sind nur Nebenanlagen für die Entwässerung sowie die in der Planzeichnung festgesetzte Aufschüttung zulässig. Nebenanlagen für die Mitarbeitererholung und Naherholung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Funktion der Fläche für die Entwässerung gewahrt bleibt und eine ausreichende Begrünung weiterhin vorgesehen ist. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO

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

5.1

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.2

Für die Aufwertung der Flächen als Eidechsenlebensraum sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ Trockenmauern oder Gabionen oder weitere Habitatstrukturelemente für die Mauereidechse im Umfang von insgesamt 2.160 m² herzustellen. Alternativ können für die Habitatstrukturelemente auch geschotterte Traufstreifen an den neuen Gebäuden im Umfang von insgesamt 2.160 m² angelegt werden. Diese müssen eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen und sind mit Schotter/Schroppen (Körnung von 60-150 mm) zu füllen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ist auf einer Teilfläche von 960 m² ein Ersatzhabitat für die Mauereidechse anzulegen. Auf dieser Fläche sind 170 m² Hecken- oder Feldgehölz- oder Strauchstrukturen mit einer Auswahl aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen der unter Kapitel 6.6 angeführten Pflanzenlisten 2 und 3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind 70 m² Trockenmauern oder Gabionen oder weitere Habitatstrukturelemente für die Mauereidechse herzustellen. Die verbleibende Fläche (720 m²) ist als extensive und blütenreiche Wiesenfläche anzusäen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist ausschließlich auf autochthones Pflanz- und Saatgut zurückzugreifen. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Erhaltungsdüngung ist zulässig.

Habitatstrukturelemente wie z.B. Gabionen oder Totholz und 170 m² Gehölzstrukturen aus Arten der unter Kapitel 6.6 angeführten Pflanzlisten 2 und 3 herzustellen. Auf 720 m² ist eine extensive und blütenreiche Wiesenfläche zu entwickeln.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.3

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).

Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1

Die im zeichnerischen Teil als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind hochstämmige Laubgehölze mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm der unter Kapitel 6.6 angeführten Pflanzliste 1. Es sind offene, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mind. 8 m² oder bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mind. 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass ausnahmsweise Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Brandschutz, Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind, wenn keine städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründe entgegenstehen. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.2

Die im zeichnerischen Teil entsprechend zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Baumneupflanzung mit einer Art aus der unter Kapitel 6.6 angeführten Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der neugepflanzte Ersatzbaum muss einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen.

6.3

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ im Bereich des Freiraumgürtels im

Übergang zum Landschaftsraum ist je angefangene 600 m² der umgrenzten Fläche mind. 1 mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum mit mind. 18-20 cm Stammumfang der unter Kapitel 6.6 angeführten Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Des Weiteren sind in diesen Bereichen insgesamt mind. 5.050 m² Hecken- oder Feldgehölz- oder Strauchstrukturen mit einer Auswahl aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist darauf zu achten, durch eine offene und durchlässige Gestaltung die landschaftliche Weitsicht und Blickbeziehungen zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist als extensive und blütenreiche Wiesenfläche anzusäen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist ausschließlich auf autochthones Pflanz- und Saatgut zurückzugreifen. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Erhaltungsdüngung ist zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ südlich der Bühlerfeldstraße sind Anteile der 5.050 m² Hecken- oder Feldgehölzstrukturen mit einer Auswahl aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen aus der unter Kapitel 6.6 angeführten der Pflanzlisten 2 und 3 zu entwickeln als durchgehende, blickdichte Hecke.

6.4

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen auf gesamter Fläche dauerhaft mit flächigen Pflanzen mind. extensiv zu begrünen. Auf technisch bedingten Dachaufbauten kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden, wenn sie dort funktional oder bautechnisch nicht möglich ist. Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mind. 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

6.5

Bei Parkhäusern sind die fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude ab einer Wandfläche von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der unter Kapitel 6.6 angeführten Pflanzliste 4 zu begrünen.

Bei anderen Gebäuden sind die fensterlosen Außenwandflächen ab einer Wandfläche von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der unter Kapitel 6.6 angeführten Pflanzliste 4 zu begrünen, wenn keine gewichtigen Gründe in Bezug zur Nutzung oder bautechnische Erfordernisse entgegenstehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.6

Pflanzliste 1

Bäume im Bereich von Straßen und versiegelten Flächen/Klimabäume.

Bäume 1. Ordnung

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rotesche (Sorte)
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus patraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Scheinakazie (Sorte)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde (Sorte)

Bäume 2. Ordnung

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Esche (Sorte)
Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	Fächerbaum (Sorte)
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde (Sorte)

Pflanzliste 2

Heimische Gehölze des Oberrheingrabens im Bereich des Grüngürtels.

Bäume 1. Ordnung

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume 3. Ordnung

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Pflanzliste 3

Heimische Sträucher.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4

Pflanzen im Bereich von fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Fünfbl. Jungfernrebe / Wilder Wein
Rosa 'Bobby James'	Ramblerrose 'Bobby James'
Vitis vinifera (auch in Sorten)	Wein-Rebe

6.7

Auf den Böschungen und Sohlbereichen von Versickerungsmulden ist eine Ruderalvegetation zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Es sind ein- bis zwei Mahddurchgänge pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.8

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind insgesamt zehn 3er Koloniekästen (Einfluglöcher ca. 28 bis 32 mm) für den Haussperling an Gebäuden zu installieren. Alternativ können die künstlichen Nisthilfen auch durch baulich integrierte Nistmöglichkeiten an den Gebäuden (z.B. Niststeine) bereitgestellt werden.

Des Weiteren sind im Sondergebiet 1 (SO 1) für den Turmfalke insgesamt drei künstliche Nisthöhlen an Gebäuden anzubringen.

Die rechtzeitige Funktionsfähigkeit ist sicherzustellen. Erforderlichenfalls sind während der Bauzeit temporäre Nistkästen für Haussperling und Turmfalke außerhalb des Baubereiches an Gebäuden oder Bäumen mit angrenzenden Gehölzstrukturen (Ruhestätten) anzubringen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Verkehrsflächen

7.1

Die private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Personennahverkehr / Rettungswagen“ zwischen der Kehler Straße und dem Sondergebiet 1 (SO 1) darf ausschließlich durch den öffentlichen Personennahverkehr und Rettungswagen genutzt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

8.1

Die im zeichnerischen Teil mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Radfahrer und Fußgänger zu belasten.

8.2

Die im zeichnerischen Teil mit „ÖPNV“ bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

9.1 Festsetzung von passiven 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 als Anlage 1 beigefügten „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. 1 - 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 Anlage 2 und 3 beigefügte Übersichtskarten „Schalltechnische Untersuchung, Karte 7: Gewerbelärmeinwirkungen, Freie Schallausbreitung, zulässige Emissionspegel - Beurteilungspegel Tagzeitraum“ und „Karte 8: Gewerbelärmeinwirkungen, Freie Schallausbreitung, zulässige Emissionspegel - Beurteilungspegel Nachtzeitraum, FIRU Gfl 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 öffenbare Fenster ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen eine fensterunabhängige Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

10. Zuordnungsfestsetzung

Zusätzlich zu den unter Kapitel 6 genannten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weitere Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf städtischen Grundstücken, die den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden:

- Im nördlichen Teil des Flurstücks 1290 (Gemarkung Bohlsbach) werden auf einer Fläche von 10 ha Ersatzhabitate für die betroffenen Arten angelegt. Es werden u. a. Entwicklungen von Acker in Grünlandbestände, die Entwicklung von Gehölzstrukturen und die Herstellung von Zauneidechsenhabitaten durchgeführt. Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich für in Anspruch genommene Biotoptypen und dem Ausgleich für beeinträchtigte Bodenfunktionen.
- Für den Ausgleich werden Waldrefugien im Stadtwald Offenburg (Gemarkungen Bohlsbach, Fessenbach, Windschlag, Zell-Weierbach, Zunsweier) ausgewiesen.

§ 9 Abs. 1a BauGB

B Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1 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.

1.2 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.

2. Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Die Entwässerung des geplanten Klinikgeländes muss gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem erfolgen. Dabei sind für das anfallende Regenwasser (RW) die Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und wassersensitiven Stadtentwicklung zu beachten. In diesem Zusammenhang ist eine Versickerung des Regenwassers anzustreben.

3. Artenschutz

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. Dies betrifft insbesondere Bauvorhaben, bei denen Bäume gefällt werden sollen.

Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung sollten außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Vergrämung und Umsiedelung Reptilien

Mauereidechse

Um das Tötungsverbot zu beachten, ist die Vergrämung der Individuen aus den Baubereichen in die Ersatzhabitats vorzusehen. Die Ersatzhabitats sind im Umfeld der Vorkommensbereiche vorrangig zu entwickeln (gestaffelte Bauweise). Die derzeitigen Vorkommensbereiche sind bis zur Fertigstellung der Ersatzhabitats zu erhalten.

Zauneidechse

Um das Tötungsverbot zu beachten, ist vor dem Bau der Abfang der Individuen aus den Baubereichen vorzusehen (nachdem Ersatzhabitats auf der 10 ha umfassenden externen Ausgleichsfläche geschaffen wurden). Die Individuen sollen dann auf diese Fläche umgesiedelt werden.

Ausgleich für Bebauungsplan „Holderstock“ in Offenburg

Die Artenschutzmaßnahme auf einer Teilfläche von 960 m² (siehe textliche Festsetzung 5.2) dient der Kompensation von Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung.

4. Sonstige Empfehlungen zu Umwelt- und Naturschutz

Minderung von Umweltbeeinträchtigungen während der Bauarbeiten

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge.
- Vermeidung von Staubentwicklung, z.B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf.
- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten.
- DIN 18915: Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüntem, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau.

Baustellennebenflächen sollten außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen angelegt werden, ggf. Rekultivierung von Bodenverdichtungen.

Metalloberflächen

Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech sollten beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

Farbenwahl Fassadenanstriche

Es wird empfohlen, helle Farben für den Fassadenanstrich und die Dacheindeckung zu verwenden. Für Dachflächen wird ein Albedowert von mind. 0,3 und für Putzfassaden ein Albedowert von mind. 0,7 empfohlen.

Kleintierschutz

Es sollten kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken verwendet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.

Mindestabstand zwischen Zaun und Boden

Dauerhafte Zäune sollten mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht sollte im bodennahen Bereich vermieden werden. Zaunanlagen sollten aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun hergestellt werden. Alternativ sollte bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. Der Hinweis bezieht sich nicht auf temporäre Maßnahmen, wie z.B. geschlossene Wildschutzzäune.

Vogelschutzglas

Es wird empfohlen, zur Vermeidung der Kollision von Vögeln mit Glasfassaden oder Fenstern an Gebäuden, Vogelschutzglas zu verwenden.

5. Altlasten

Im Bereich der Flurstücke 5542 und 5542/8 (beide Gemarkung Offenburg) sind Altstandorte bekannt (Altstandort „Kaserne Mansard“, Altstandort „Ehem. Kaserne Wagram“). Die Standorte sollten entsprechend ihrer Einstufung nach den gesetzlichen Vorgaben behandelt werden.

6. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften (§ 75 Abs. 3 LBO) wird hingewiesen.

Offenburg, den

Marco Steffens
Oberbürgermeister