

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, Gemarkung Offenburg, Bohlsbach und Bühl

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

1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.04. bis zum 02.05.2022 und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 21.02. bis zum 21.03.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

Folgende Fragen und Anregungen wurden im Rahmen der Veranstaltung anonym an den Marktständen protokolliert.

Den Landwirtschaftsweg „Krestenweg“ nicht zusammen mit Fahrradweg – Landwirtschaft bitte umleiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der bestehende Krestenweg wird aktuell gleichermaßen durch Fuß- Rad- und landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Dies ist in dem Teilabschnitt zwischen Bühl und dem Grundstück des Klinikums künftig auch weiterhin vorgesehen. Mit Beginn der Grundstücksgrenze des Klinikums soll für die Erschließung der angeschnittenen landwirtschaftlichen Parzellen ein separater landwirtschaftlicher Weg angelegt werden, welcher vom Krestenweg in nordöstlicher Richtung nach Bohlsbach zur Bühlerfeldstraße führt. Im Bereich des Klinik-Campus ist damit vorgesehen, die Verkehre zu trennen. Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

Sicherstellung, dass optionaler Weg für Busse und Rettungsfahrzeuge nicht von anderen KFZ benutzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Um unzulässige Kfz-Zufahrten zu verhindern, werden im Rahmen einer zukünftigen Realisierung geeignete Maßnahmen geprüft (z.B. Schranke oder absenkbarer Poller), wenn sich zeigt, dass diese erforderlich werden.

Brauchen wir überhaupt den optionalen Rettungsweg?

Stellungnahme der Verwaltung

Die zusätzliche Anbindung von der B33 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.

Ich wohne in Neuried, eigentlich nicht weit weg. Wie sieht es für mich mit der Erreichbarkeit mit ÖPNV aus?? Sind in der Planung die Umlandgemeinden angebunden?

Stellungnahme der Verwaltung

Die zentrale Bushaltestelle des Klinik-Areals ist auf dem zentralen Campus-Hauptplatz vorgesehen. Das Klinikgelände ist darüber hinaus über die bestehenden Bushaltestellen 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 des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ eine neue öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger zwischen der B33/Kehler Straße und der Lise-Meitner-Straße vorgesehen, die gleichzeitig wie oben ausgeführt auch die Anbindung für von der Straßburger Straße kommende Radfahrer und Fußgänger ermöglicht. Die zukünftige Liniennetzkonzeption zur Anbindung des Klinik-Campus ist noch zu entwickeln.

Bitte abklären: Kann Regenwasser für Toilettenspülungen verwendet werden? Thema Wassermangel.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird zur Prüfung an die Vertreter des Klinikums weitergeleitet.

Hinweis: Wegeverbindung B 33 – Krestenweg, nicht durchgehend (Schranke)

Stellungnahme der Verwaltung

Der Krestenweg wird aktuell gleichermaßen durch Fuß- Rad- und landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Dies soll auch weiterhin bis zur Grundstücksgrenze des Klinik-Campus möglich sein. Parallel zur Grundstücksgrenze wird für die Erschließung der angeschnittenen landwirtschaftlichen Parzellen ein separater landwirtschaftlicher Weg geführt. Aktuell ist vorgesehen, den Krestenweg als wichtige, attraktive Verbindung von den Ortschaften zum Klinikum für alle Nutzer, mit Ausnahme von Kfz-Verkehr, offen zu halten.

Die neu geplante Wegeverbindung zwischen der B33 und dem Krestenweg ist nur für Rettungswagen und den ÖPNV einerseits und für Radfahrer und Fußgänger andererseits vorgesehen.

Um unzulässige Kfz-Zufahrten zu verhindern, werden im Rahmen einer zukünftigen Realisierung geeignete Maßnahmen geprüft (z.B. Schranke oder absenkbarer Poller), wenn sich zeigt, dass diese erforderlich werden.

Warum Planung eines weiteren Fahrradweges (Variante2) parallel zu bestehendem Fahrradweg? Notwendig? Sinnvoll? (zusätzliche Verdichtung, schlechtere Bewirtschaftung der Ackerflächen).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung bezieht sich auf die in der städtebaulichen Rahmenplanung dargestellten zwei Varianten für eine mögliche künftige Radwegführung zwischen der Kehler Straße und dem Mühlbach.

Die dargestellten Variante 1 ist in Teilabschnitten bereits am südlichen Rand der Ortschaft Bühl vorhanden. Es wurde nach der Sinnhaftigkeit der Variante 2 gefragt, welche in direkter Verlängerung der optionalen Zufahrt vom Klinik-Campus über die B33/Kehler Straße zum Mühlbachradweg führt.

Es bestehen aktuell die Überlegungen, eine zusätzliche, noch geradliniger geführte Verbindung vom Klinik-Campus über die Kehler Straße zum Mühlbachradweg zu schaffen. So könnten der neue Klinik-Campus und Bohlsbach besser an den künftigen Radschnellweg am Mühlbach angebunden werden. Hierzu ist jedoch bisher keine Entscheidung getroffen, und diese Maßnahmen sind kein Gegenstand des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ und liegen außerhalb seines Geltungsbereichs. In einem späteren Planungsverfahren ist abzuwägen, welche der zwei dargestellten Varianten für eine Realisierung vorgesehen ist.

Rückwärtiger Zugang zu Grundstücken an der Kehler Str. (Lehbühl) soll erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung besteht sich auf einen bestehenden, nicht ausgebauten Privatweg, der rückwärtig entlang der Grundstücke Kehler Straße 2 bis Kehler Straße 10 verläuft. Dieser Weg verläuft teilweise auf den Privatgrundstücken, teilweise auf den Grundstücken des künftigen Klinik-Campus.

Die Anregung, den bestehenden rückwärtigen Weg zu erhalten, so weit er auf den Grundstücken des Klinik-Campus liegt, wurde für eine Prüfung im weiteren Verfahren an die Vertreter des Klinikums weitergeleitet.

Ein Ausbau zu einem öffentlichen Weg ist nicht beabsichtigt, zumal er teilweise auf Privatgrundstücken liegt.

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

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange

1.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben (E-Mail) vom 01.03.2022

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-13687 vom 20.01.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Anlage: Merkblatt für Planungsträger RP

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 83, Forstdirektion

Schreiben (E-Mail) vom 09.03.2022

Im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Ortenau Klinikums geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei eine Fläche von insgesamt rd. 20 ha, die zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum dargestellt werden soll.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch das Amt für Waldwirtschaft beim Landratsamt Ortenaukreis auf einer Gesamtfläche von rd. 0,49 ha Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) festgestellt.

Sofern durch eine Bauleitplanung Waldflächen überplant werden, wird für diese Flächen nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung erforderlich.

Die Waldumwandlungserklärung konnte von der Körperschaftsforstdirektion Freiburg bereits mit Datum vom 09.06.2021 im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorhaben "Neubau Ortenau Klinikum Offenburg" erteilt werden.

Gegenüber der Bebauungsplanänderung bestehen aus forstfachlicher Sicht damit keine Einwände.

Hinweise zum Antrag auf Waldumwandlung nach § 9 LWaldG

Die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG kann erst nach Rechtskraft des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes erteilt werden. Entsprechende Hinweise sind auch der Umwandlungserklärung vom 09.06.2021 zu entnehmen.

Wir bitten um Mitteilung, sobald die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes („Neues Klinikum“) oder der Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ in Kraft getreten ist.

Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Feststellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg am 30.03.2021 gefasst (Drucksache - Nr. 034/21). Am 11.12.2021 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans infolge der Bekanntmachung wirksam geworden.

Die Forstdirektion wird schriftlich informiert, sobald der Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ in Kraft getreten ist.

1.2.3 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg

Schreiben (E-Mail) vom 14.03.2022

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 20 ha und sieht im Wesentlichen ein Sondergebiet Klinikum vor.

Das Plangebiet wurde in der 3. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2021 als Sonderbaufläche Klinikum dargestellt.

Entsprechend unserer Stellungnahmen zur FNP-Änderung regen wir eine flächeneffiziente und flächensparende Planung an.

Neben dem 6-geschossigen Klinikhauptgebäude, der 4-geschossigen Zentralverwaltung und den Parkhäusern sollten auch bei den weiteren Nutzungen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Insbesondere die Gebäude für Mitarbeiterwohnen sollten bei der weiteren Ausarbeitung mehrgeschossig und mit Tiefgarage vorgesehen werden.

Entsprechend Ziffern 4.3 und 10.1 der Begründung zum Bebauungsplan soll die Erschließung über das bestehende Straßennetz durch das Gewerbegebiet Holderstock erfolgen.

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

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

Da insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr, Carsharing sowie Fahrräder und deren Abstellmöglichkeiten in beispielsweise Fahrradgaragen ein nicht zu unterschätzender Flächenbezug besteht, wäre eine detaillierte Berücksichtigung der Mobilitätsbelange im Bebauungsplan wichtig.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die raumordnerischen Grundsätze zu einer flächeneffizienten und flächensparenden Planungskonzeption sind im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt. Wie bereits vom Regionalverband angesprochen, wird eine mehrgeschossige Bebauung zugelassen.

Bei den Gebäuden auf dem Klinik-Campus sind allerdings auch sowohl funktionale wie auch städtebauliche und landschaftsplanerische Belange zu berücksichtigen, die erfordern, bei der Entwicklung der Gebäudehöhen ein jeweils passendes Maß zu

vorzusehen. Aus diesen Belangen ergibt sich auch je nach Gebäudestandort eine Grenze für ein vertretbares Maß der Gebäudehöhen. Das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Planungskonzept ist aus einem städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb hervorgegangen, den der Ortenaukreis in Abstimmung mit der Stadt Offenburg ausgelobt hat.

Funktionsabläufe erfordern bei bestimmten Gebäuden eine Abwicklung bestimmter Prozesse auf dem gleichen Niveau, so dass sie nicht unbeschränkt gestapelt werden können. Dies betrifft z.B. u.a. das Multi-User-Zentrum, welches mit 2 Vollgeschossen geplant wird, die Fahrzeughalle der Rettungswache sowie die Energiezentrale. Gleichwohl werden in diesen Bereichen Baufenster ausgewiesen, die mehrerer Geschosse ermöglichen, um eine zukünftige flexible Weiterentwicklung und Erweiterung der Gebäude und Funktionsbereiche zu ermöglichen.

Die erforderlichen Stellplätze für den Klinik-Campus werden zum großen Teil in zwei Parkhäusern mit geplanten 1.450 Stellplätzen angeordnet. Darüber hinaus wird ein Baufeld für eine eventuelle Parkhauserweiterung vorgesehen.

Die Gebäude für das Mitarbeiterwohnen sind mehrgeschossig vorgesehen. Sie werden auf vier Vollgeschosse beschränkt, um den Übergang zum dörflich geprägten Bohlsbach städtebaulich zu gestalten.

Es wird seitens des Vorhabensträgers aktuell davon ausgegangen, dass für das Mitarbeiterwohnen wenig Stellplätze benötigt werden, da abgeleitet aus Erfahrungswerten des Klinikums viele Mitarbeiter*innen in den Wohnheimen keinen eigenen Pkw besitzen werden. Wie bei den Mitarbeiterwohnungen ggf. dennoch erforderliche Stellplätze realisiert werden sollen, steht seitens des Vorhabensträgers noch nicht abschließend fest.

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

Die Planung berücksichtigt bereits das Ziel, einen möglichst großen Anteil des Verkehrs von und zum künftigen Klinik-Campus mit umweltfreundlichen Verkehrsträgern abzuwickeln. Der Bebauungsplan „Klinik-Campus“ und die parallel erfolgende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Holderstock“ berücksichtigen in besonderem Maß die Belange des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs. Ein erheblicher Ausbau des Wegenetzes für diese Verkehrsarten ist vorgesehen.

Ebenso sind die Belange des öffentlichen Nahverkehrs berücksichtigt.

Der Standort für eine Mobilitätsstation wird im Umfeld des zentralen Klinikcampusplatzes festgesetzt.

Die genaue Ausgestaltung der ÖPNV-Anbindung (Liniennetz, Fahrplan) und von weiteren Mobilitätsangeboten wie beispielsweise Carsharing ist noch im Rahmen eines vertieften Mobilitätskonzepts für den Klinik-Campus auszuarbeiten.

Öffentliche (städtische) Fahrradabstellanlagen sind im Plangebiet nicht geplant. Die klinikeigenen Fahrradabstellanlagen sind noch im Rahmen der Planungen für den Klinik-Campus konkreter zu entwickeln.

Die Stellungnahme ist somit weitgehend berücksichtigt bzw. noch auf weiteren nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

1.2.4 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg

Schreiben (E-Mail) vom 14.03.2022

Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist zum recht schlanken Vorentwurf Folgendes zu äußern:

*Das Ortenau Klinikum, der viertgrößte kommunale Klinikumverbund in Baden-Württemberg hatte im Rahmen seiner aktuellen Strukturreform „Ortenau 2030“ u.a. beschlossen, dass die Betriebsstelle Offenburg als „Haus der Maximalversorgung“ weiterentwickelt werden und hierzu ein Klinikneubau erfolgen soll. Mit dem Mitte 2021 abgeschlossenen Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Offenburg steht der Standort des neuen Großklinikums nun endgültig fest: Der Standort „Nordwestlich Holderstock“ befindet sich unmittelbar angrenzend an die großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete im Norden der Kernstadt. Der Flächenbedarf für das Klinikum soll sich - inklusive einer mit eingeplanten Flächenreserve von ca. 5 ha für spätere Erweiterungen - auf insgesamt 20 ha belaufen. Auf mehr als einem Viertel der vorgesehenen Gesamtfläche soll dabei auf bestehende oder geplante Gewerbeflächen zurückgegriffen werden. Für das Großklinikum wird u.a. mit rund 2.700 Mitarbeiter*innen, ca. 720 Betten sowie mit bis zu 1.450 Pkw-Stellplätzen geplant.*

Die Flächen des unmittelbar ans Plangebiet angrenzenden, z.T. künftig sogar überlagerten Gewerbegebiets Holderstock sind mit rechtswirksamem (gleichnamigem) Bebauungsplan bislang als uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen! Hier befinden sich einige auch emissionsstärkere Unternehmen, v.a. produzierende Betriebe, Logistikunternehmen, Betriebe der Kfz-Branche wie bspw. auch der wohl größte Abschlepp- und Bergungsdienst der Stadt Offenburg. Die Betriebe sind – wie bspw. letztgenannter – zudem z.T. auf Nacharbeit angewiesen und emittieren auch dann Lärm und /oder sie sind auf Lkw-Fahrten von und zum Betrieb angewiesen. Südöstlich geht das Gewerbegebiet in das Industriegebiet Nord über. Leider liegt das erforderliche Lärmgutachten dem Vorentwurf noch nicht bei.

Bereits im FNP-Änderungsverfahren hatten wir deshalb vorsorglich deutliche Bedenken geäußert. Es wird befürchtet, dass die ansässigen Betriebe in der Nähe der z.T. deutlich schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Klinikareal sowohl in ihren jetzigen Arbeitsprozessen, als auch in ihren betriebswirtschaftlich erforderlichen Entwicklungsperspektiven massiv behindert und eingeschränkt werden könnten: Für Krankenhäuser gelten nach TA Lärm die niedrigsten Lärm-Immissionsrichtwerte überhaupt. Sie liegen sogar noch deutlich unterhalb denjenigen für Wohngebiete. Zudem könnte das bislang als uneingeschränkte Gewerbegebiet „GE“ ausgewiesene Areal faktisch deutlich entwertet werden, sodass es für Neuansiedlungen emissionsstärkerer Betriebe, für die es eigentlich gedacht ist, uninteressant oder unmöglich wird. Ähnliches gilt für den anschließenden Bereich des „Industriegebiets Nord“ sowie ggf. für das südwestlich des Plangebietes liegende Areal „Im Seewinkel“ (Bereich des Tesa Werkes Offenburg). Für diese sind zum Teil sogar

Industriegebiete (GI) rechtswirksam festgesetzt.

Dem beigefügten städtebaulichen Entwurf, Stand 14.2.2022 ist zu entnehmen, dass der eigentliche Klinikbereich von den gewerblichen Nutzungen zwar weiter weg platziert werden soll und eine leichte Abschirmungswirkung durch die beiden IV- bis V-geschossigen Parkhäuser erreicht werden könnte. Die eigentliche Klinik ist jedoch mit VI Vollgeschossen geplant und die restlichen Gebäude auf dem Klinikareal deutlich niedriger. Andere, ebenfalls empfindlichere Bereiche wären gegenüber möglichen Emissionen aus den Gewerbegebieten wiederum gar nicht abgeschirmt. Die wirksame Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen den angrenzenden gewerblichen oder industriellen Nutzungen und den Kliniknutzungen muss u.E. ein wesentliches städtebauliches Ziel der Planung darstellen und sollte daher auch in den Zielkatalog mit aufgenommen werden. Auch in der Begründung muss das Thema Immissionsschutz entsprechenden Raum einnehmen.

Wie bisher wird dringend gefordert, ein qualifiziertes, dezidiertes Lärmgutachten vorzulegen, welches mögliche Nutzungskonflikte im Detail untersucht und analysiert. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich innerhalb des Klinikareals zu realisieren sowie zu Lasten des Klinikums vorzunehmen. Möglichkeiten einer angemessenen betrieblichen Weiterentwicklung der Betriebe sind mit zu berücksichtigen.

*Laut Kurzbegründung ist geplant, den vom Klinikum verursachten Individual-Verkehr grundsätzlich und vollständig über das bestehende Straßennetz im Gewerbegebiet Holderstock zum Klinikareal zu leiten. Mit welcher relevanten Dimensionen dabei zu rechnen wäre, lassen die o.a. sehr hohen Mitarbeiter*innen-, Betten- und Stellplatzzahlen zumindest erahnen. Auch der Fahrradhauptverkehrsstrom soll über das Gewerbegebiet geführt werden. Auch hierzu möchten wir vorsorglich massive Bedenken anmelden.*

Oberste Priorität sollte aus unserer Sicht sein, den durch das Großklinikum verursachten Individualverkehr im Sinne der Nachhaltigkeit auf ein Minimum zu reduzieren und - bspw. für das Personal - entsprechende Anreize zu bieten. Die Nähe zum Bahnhof bietet hierfür sicherlich deutliche Anknüpfungspunkte. Welche Ziele und Maßnahmen verfolgen Stadt und Ortenaukreis diesbezüglich? Eine Durchmischung und „Kreuzung“ des Klinik- mit dem gewerblichen Verkehr im Gewerbegebiet halten wir bereits aus Sicherheitsgründen für äußerst problematisch. Alternativ wird angeregt, bspw. stattdessen die als Fahrradweg von der B33 in kürzester Entfernung zum westlichen Teil der Lise-Meitner-Straße bzw. den beiden Klinik-Parkhäusern führende Verbindung (zumindest als obligatorische Zu- oder Abfahrt) auszubauen. Dies hätte des Weiteren den Vorteil, dass dies auf kürzestem Wege möglich wäre, die dabei zurückzulegende Strecke minimiert würde und zudem die Straßen im Gewerbegebiet nicht oder nur reduziert ausgebaut werden müssten. Außerdem könnten die Verkehrsströme auf die ohnehin stark belasteten Bundesstraßen B3 und B33 aufgeteilt und so entzerrt werden. Es wird davon ausgegangen, dass bis zur Offenlage ein qualifiziertes Verkehrsgutachten vorgelegt wird, welches sich sowohl mit den grundsätzlichen verkehrlichen Zielen und Maßnahmen (Stichwort „Modal Split“) bezüglich des Großklinikumsbetriebs befasst, als auch mögliche Erschließungsvarianten und deren Leistungsfähigkeit auch zu den Stoßzeiten untersucht und vergleicht.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst mit der Vorlage des Planentwurfes sowie nach Vorlage o.a. Gutachten abgegeben werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung berücksichtigt, dass in der weiteren Umgebung ansässige Unternehmen durch den neuen Klinik-Campus nicht im Vergleich zur heutigen Situation behindert oder eingeschränkt werden.

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

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

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

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

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

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

Der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts für den Klinik-Campus wurde die Zielsetzung zu Grunde gelegt, lärmempfindliche Nutzungen möglichst abgewandt von den Gewerbegebieten anzuordnen und so auch die lärmabschirmende Wirkung vorgelagerter Gebäude mit nicht lärmempfindlichen Nutzungen zur Wirkung zu

bringen. Im Übergang zum Gewerbegebiet sind die lärmunempfindlichen Nutzungen wie Parkhäuser, und das Multi-User-Zentrum als zentrales Logistikzentrum des Klinikverbundes angeordnet. Die besonders schutzbedürftig Patienten- und Behandlungszimmer befinden sich im Klinikhauptgebäude, auf der abgeschirmten Seite des Plangebietes im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum und Richtung der vorhandenen Wohnnutzung in Bohlsbach.

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

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

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

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

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

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

1.2.5 Bn Netze GmbH, Freiburg

Schreiben vom 15.03.2022

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Im Plangebiet verläuft eine Erdgasversorgungsleitung der bnNETZE GmbH. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung dürfen nicht gestört noch darf die Leitung überbaut werden. Sollte es zu einer Umverlegung kommen, ist dies rechtzeitig mit

der bnNETZE GmbH abzustimmen. Im Hinblick auf die geplanten Baumbepflanzungen weisen wir darauf hin, dass bei der Festlegung von neuen Baumstandorten Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau einzuhalten sind.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss bzw. Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Verlegung des Straßenabschnittes der westlichen Lise-Meitner-Straße wird eine Verlegung der Gasleitung in diesem Bereich erforderlich sein. Das heutige Straßengrundstück wird für eine Neubebauung (Parkhaus Ost) ausgewiesen.

Die weitere Planung für die Gasversorgung des Klinik-Campus ist in Abstimmung zwischen dem Ortenau Klinikum und der BN Netze zu entwickeln. Die Stellungnahme wurde hierzu dem Ortenau Klinikum übermittelt.

1.2.6 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 15.03.2022

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Im Verfahrensgebiet befindet sich eine Wasserversorgungsleitung der Offenburger Wasserversorgung GmbH. Diese darf nicht überbaut und in ihrem Betrieb gestört werden und ist gegebenenfalls zu sichern. Sollte es zu einer Umverlegung kommen, ist dies rechtzeitig abzustimmen. Bezüglich der geplanten Baumbepflanzungen weisen wir darauf hin, dass bei der Festlegung von neuen Baumstandorten Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau einzuhalten sind. Eine Versorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschatz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich

nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblattes W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Offenburger Wasserversorgung GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Der Versorgungsdruck liegt bei 6,5 - 7 bar.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH, den Bestimmungen der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Verlegung des Straßenabschnittes der westlichen Lise-Meitner-Straße wird eine Verlegung der Gasleitung in diesem Bereich erforderlich sein. Das heutige Straßengrundstück wird für eine Neubebauung (Parkhaus Ost) ausgewiesen.

Die weitere Planung für die Trink- und Löschwasserversorgung des Klinik-Campus ist in Abstimmung zwischen dem Ortenau Klinikum und der Offenburger Wasserversorgung zu entwickeln. Die Stellungnahme wurde hierzu dem Ortenau Klinikum übermittelt.

1.2.7 Überlandwerk Mittelbaden, Lahr

Schreiben (E-Mail) vom 15.03.2022

Wir haben derzeit folgende Anmerkungen:

- Bitte ändern Sie in der Begründung als Stromversorger das E-Werk Mittelbaden in Überlandwerk Mittelbaden um.*
- Wie unter Punkt 7.5 Ver- und Entsorgung vermerkt, ist das Gewerbegebiet Holderstock mit Strom über die öffentlichen Straßenräumen erschlossen. Müssen die bestehenden Stromversorgungsleitungen auf Grund einer Neuordnung von öffentlicher Verkehrsflächen umgelegt werden, ist uns dies frühzeitig mitzuteilen. Falls es zur Umlegung kommt, muss dies in einem Bauabschnitt erfolgen.*
- Für die Erschließung des „Klinik Campus“ mit Strom, muss uns ein jahresscharfes Erschließungskonzept vorgelegt werden. Die Stromversorgung des Areals soll ab der Umspannanlage Offenburg Nord errichtet werden. Die Verlegung der Versorgungsleitungen sollte, wenn möglich in einem bzw. wenigen Bauabschnitten erfolgen. Aus Gründen der Versorgungssicherheit muss in allen Bau- und Erschließungsphasen eine zweiseitige Versorgung (Ring) ermöglicht werden. Dies ist uns von Ihrer Seite aus sicherzustellen.*

Für die weitere Planung der Erschließung des „Klinik Campus“ mit Strom sind ein geklärter Grenzverlauf der Straßen- und Gehwegführung technische Voraussetzungen. Die Übergabe des Bebauungsplanes in digitaler Form (DXF oder

DWG, georeferenziert) sind Grundvoraussetzung.

Der Übergabestandort und die Bauform inkl. Ausbau der klinikeigenen 20-kV-Trafostationen sollten uns frühzeitig mitgeteilt werden. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer Planung, dass die Übergabestation für uns jederzeit frei zugänglich und an einem verkehrsgünstigen Standort errichtet werden. Für die weitere Planung muss uns der Strombezugsbedarf wie auch die zu erwartende Einspeiseleistung der potenziellen Anschlussnehmer am gewünschten Übergabepunkt frühzeitig mitgeteilt werden.

• Bei den weiteren Planungen der Radwegtrasse im Bereich Lehbühl am Umspannwerk Offenburg Nord bitten wir um frühzeitige Abstimmung falls Grunderwerb vom Überlandwerk Mittelbaden nötig wäre.

Ob der weiterhin laufenden Entwicklungsschritte bitten wir um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die weitere Planung für die Elektrizitätsversorgung des Klinik-Campus ist in Abstimmung zwischen dem Ortenau Klinikum und dem Überlandwerk Mittelbaden zu entwickeln. Die Stellungnahme wurde hierzu dem Ortenau Klinikum übermittelt.

Der Begriff E-Werk Mittelbaden wurde in Überlandwerk Mittelbaden geändert.

1.2.8 Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl. 8, Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg

Schreiben (E-Mail) vom 18.03.2022

Im Rahmen des o.g. Planverfahrens nimmt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wie folgt Stellung.

1.) Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet berührt den Rand des Prüffalls "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 gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

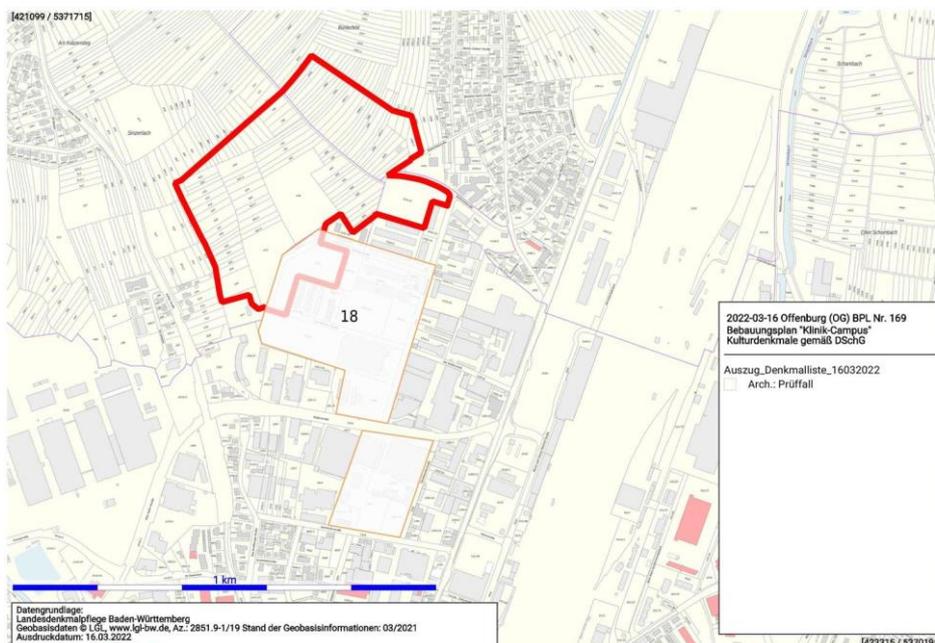
Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die un bebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist

ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 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 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. Wir weisen 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Bertram Jenisch (Tel. 0761-208 3587).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Anlage: Auszug Denkmalliste



Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

1.2.9 Naturschutzbund Offenburg

Schreiben vom 21.03.2022

So wie im Bericht vom Planungsbüro bhm Bresch Henne Mühlinghaus bei der faunistischen Erfassung 2019 erfasst wurde, befindet sich im zentralen Geltungsbereich Brutvögel der roten Liste.

Besonders der Steinkauz, der im zentralen Geltungsbereich mit 2 Brutpaaren vorkommt, braucht ein frühzeitiges Ausgleichshabitat mit Streuobstbäume in welches beide Brutpaare ausweichen können. Diese Fläche sollte mindestens so groß wie die

Verlustfläche von 3,9 ha sein. Im Umfeld des 3,9 ha großen Maßnahmefläche müssen mind. 10 ha geeignetes Nahrungshabitat zur Verfügung stehen. Dabei sollten so viele ältere Streuobstbäume wie möglich erhalten bleiben, auf denen 6 Brutröhren angebracht werden können. Im Ausgleichshabitat sollte mind. 1 Brennholzstapel mit den Maßen 2 m hoch und 3 m lang bereitgestellt werden.

Auch Fledermäuse brauchen die natürlichen Baumhöhlen, viele nehmen künstliche Nisthilfen nicht an.

Weiterhin bitten wir im Außenbereich um eine insektenfreundlichen Beleuchtung mit LED warmweißen Lichtquellen.

Um Vogelschlag an Glas zu verhindern, bitten wir Vogelschlag sicheres Glas zu verwenden. Millionen Vögel kommen jedes Jahr durch Glas ums Leben.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde ein Artenschutzkonzept entwickelt. Bei dessen Berücksichtigung treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Vögel, Fledermäuse und Reptilien nicht ein. Die für den Steinkauz erforderlichen Habitatstrukturen werden im Rahmen dieses Maßnahmenkonzeptes berücksichtigt. Für die Funktionstüchtigkeit der Maßnahme ist die Anlage von Brennholzstapeln nicht zwingend erforderlich, sodass dieses Strukturelement derzeit auch nicht geplant ist.

Für jeden Baum mit hochwertigem Quartierpotenzial, welcher im Zuge des Vorhabens gefällt werden muss, wird die Anbringung von je drei Fledermauskästen vorgesehen, sodass mehr geeignete Strukturen neu entstehen, als in Anspruch genommen werden. Auch wenn einzelne Strukturen bzw. Fledermauskästen nicht angenommen werden sollten, bestehen somit ausreichend Ersatzstrukturen für die Art.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde die Vorgabe aufgenommen, dass für Außenbeleuchtungen Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden sind.

In den örtlichen Bauvorschriften wurde unter dem Kapitel „Hinweise“ die Empfehlung aufgenommen, Vogelschutzglas zu verwenden.

1.2.10 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt (Gesamtstellungnahme) Schreiben(E-Mail) vom 21.03.2022

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

Vermessung und Flurneuordnung

Untere Vermessungsbehörde:

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

Die Bezeichnungen der Flurstücke (Flurstücknummern) sind im Plan nicht dargestellt.

Darüber hinaus empfehlen wir, die Gemarkungsnamen („Bohlsbach“ im Norden, Bühl im Westen und „Offenburg“ im Südosten) im Plan darzustellen.

Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.

Untere Flurneunordnungsbehörde:

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wurde überarbeitet.

Amt für Landwirtschaft

Die Stadt Offenburg beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ aufzustellen, um dem Ortenaukreis einen neuen Klinikstandort zu ermöglichen.

Flächeninanspruchnahme

Die überplante Fläche beträgt ca. 20 ha. Die Fläche wurde bisher überwiegend ackerbaulich genutzt.

Bei den Grundstücken handelt es sich um eine Fläche bester Bodenqualität der Vorrangfläche Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung).

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Durch den Flächenentzug verlieren zwei Nebenerwerbs- und ein Haupterwerbslandwirt aus Bühl mehr als 10 % ihrer Betriebsflächen auf Basis des Jahres 2021. Eine Existenzgefährdung der Betriebe muss befürchtet werden. Jeder Flächenverlust schwächt die betroffenen Betriebe. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Zerschneidung und Erschließung

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich bekanntermaßen nicht an den Flurstücksgrenzen, sondern zerschneidet und verkleinert eine Vielzahl von

Flurstücken. Die Restflurstücke werden somit unwirtschaftlich verkleinert.

Die Landwirtschaft ist auf die Erhaltung und Entwicklung wirtschaftlicher Flächenstrukturen angewiesen. Größere Einheiten bedeuten Wirtschaftlichkeit. Zerschneidungen, Restflächen oder ungünstig geformte Bewirtschaftungseinheiten führen zu geringerer oder gar keiner Wirtschaftlichkeit.

Zusätzlich zu den Schäden durch die Zerschneidung von landwirtschaftlichen Flächen ist die Verkehrserschließung der landwirtschaftlichen Flächen zukünftig nicht mehr gewährleistet.

Im Zuge der Baumaßnahmen zum „Neuen Klinikum“ ist aus landwirtschaftlicher Sicht die Erschließung und die Bildung neuer landwirtschaftlicher Bewirtschaftungseinheiten (Schläge) im Umfeld der Baumaßnahme neu zu regeln.

Ausgleichsmaßnahmen

Planungen zu Kompensationsmaßnahmen liegen bisher nicht vor.

Wir weisen schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte im Rheintal und seinen Nebentälern mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.

Die sinnvolle Lenkung der Kompensation auf ertragsschwache Flächen oder naturschutzrelevante Flächen die tatsächlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region.

Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz-, Natura 2000- und Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans zu lenken. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II
- Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen
- Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik

Untermauert wird die Bedeutung der Digitalen Flurbilanz Vorrangflur Stufe I und II

durch § 15, Abs. 3 BNatschG. Demnach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) bedeutet weiterhin, dass eine Abwägung der für die Inanspruchnahme sprechenden naturschutzfachlichen Belange mit den agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen ist. Dabei sind agrarstrukturelle Belange, wie ausreichende Schlaggröße oder zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten einzubeziehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu: Flächeninanspruchnahme

Die Errichtung eines neuen Klinik-Campus in Offenburg ist erforderlich, um die Gesundheitsversorgung in der Region dauerhaft zu sichern. Das Oberzentrum Offenburg ist hierfür der raumordnerisch richtige Standort.

Der Standort „Nordwestlich Holderstock“ hat sich unter Einbeziehung einer umfassenden Alternativenprüfung mit der Bewertung verschiedenster Kriterien als der am besten geeignete Standort herausgestellt.

Nach dem zugrunde gelegten Flächenprogramm werden für den Klinik-Campus 20 ha benötigt.

Die Stadt Offenburg ist bestrebt, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen so weit als möglich zu reduzieren, weshalb derzeit ungenutzte Flächen im Bebauungsplan „Holderstock“ in die benötigte Sonderbaufläche einbezogen werden und so die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen reduziert werden kann.

Auf die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen kann jedoch nicht verzichtet werden, da keine anderen Flächen in der genannten Größenordnung in Offenburg für die Ansiedlung des Klinik-Campus zur Verfügung stehen.

Es wird bis zum Satzungsbeschluss geprüft, ob den betroffenen Landwirten Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Zu: Zerschneidung und Erschließung

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Klinikstandortes wird durch den Bau neuer landwirtschaftlicher Wege sichergestellt, so dass alle landwirtschaftlichen Grundstücke auch künftig für den landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen sind.

Es wird gegenwärtig geprüft, ob neue landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinheiten gebildet werden müssen und welche Möglichkeiten hierzu bestehen. Die Prüfung wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Zu: Ausgleichsmaßnahmen

Neben den Ausgleichsmaßnahmen für in Anspruch genommene Biotoptypen und beeinträchtigten Bodenfunktionen, für die teilweise auch Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können, ist bei Artenschutzmaßnahmen die Funktion der Ausgleichsmaßnahme von entscheidender Bedeutung. Für die relevanten, betroffenen Arten müssen Biotopstrukturen entwickelt werden, die von der jeweiligen Art auch angenommen und genutzt werden können. Des Weiteren müssen diese Strukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort stehen, sodass die betroffene Population von der Maßnahme profitiert. Durch das geplante Klinikum tritt ein Verlust von Brutrevieren wertgebender Vogelarten wie z. B. Steinkauz, Star, Haussperling und Goldammer ein. Des Weiteren werden Nahrungsflächen für den Steinkauz und den Turmfalken sowie für Fledermausarten in Anspruch genommen und Lebensräume von Zaun- und Mauereidechse gehen verloren.

Der Verlust von Lebensräumen der Mauereidechse kann innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Die Flächen dienen einerseits als Abstandsstreifen zwischen Klinikum und landwirtschaftlichen Flächen, andererseits können sie für die Herstellung der angesprochenen Mauereidechsenlebensräume herangezogen werden. Für die Entwicklung von Lebensräumen für die weiteren, betroffenen Arten ist aber die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich. Auf diesen werden z. B. insektenreiches Grünland, Gehölze und für die Zauneidechse Versteck-, Eiablage- und Überwinterungsplätze entwickelt. Andere Flächen sind hierfür nicht geeignet und erfüllen die naturschutzrechtlichen Anforderungen nicht.

Für den Ausgleich von beeinträchtigten Bodenfunktionen und für den forstrechtlichen Ausgleich werden weitere Maßnahmen erforderlich. Hierfür werden Waldflächen aus der Nutzung genommen, sodass keine landwirtschaftlichen Flächen für den hierfür zu erbringenden Ausgleich herangezogen werden.

Amt für Waldwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch das Amt für Waldwirtschaft auf einer Gesamtfläche von rd. 0,49 ha Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) festgestellt.

Sofern durch eine Bauleitplanung Waldflächen überplant werden, wird für diese Flächen nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Die Waldumwandlungserklärung konnte von der Körperschaftsforstdirektion Freiburg bereits mit Datum vom 09.06.2021 im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorhaben "Neubau Ortenau Klinikum Offenburg" erteilt werden.

Gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus forstfachlicher Sicht damit keine Einwände.

Hinweise zum Antrag auf Waldumwandlung nach § 9 LWaldG

Die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG kann erst nach Rechtskraft des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes erteilt werden. Entsprechende Hinweise sind auch der Umwandlungserklärung vom 09.06.2021 zu entnehmen.

Wir bitten um Mitteilung, sobald die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes („Neues Klinikum“) oder der Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ in Kraft getreten ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Straßenverkehr und ÖPNV

*Ansprechpartner/-in: Frau Dörfler Telefonnummer: 0781 805 6282
Stellungnahme wird nachgereicht.*

Es ist keine gesonderte Stellungnahme eingegangen.

Straßenbauamt

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.

Hinweis:

Die in der Bauleitplanung berücksichtigte Erschließungsoption (Anbindung zur Bundesstraße 33 für Rettungsfahrzeuge und ÖPNV) muss vor einer möglichen planerischen und baulichen Umsetzung mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung der Anbindung an die Bundesstraße 33 mit dem Regierungspräsidium Freiburg erfolgt noch.

Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben (E-Mail) vom 21.04.2022 (nachgereicht)

Für eine fundierte Stellungnahme unsererseits ist die gutachterliche Untersuchung erforderlich.

Durch den Betrieb des geplanten Klinikums sowie dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen wirken Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe auf benachbarte schutzbedürftige Wohn- und Büronutzung ein.

Zudem wirken auf das Plangebiet Schallimmissionen durch die nördlich gelegenen Sportanlagen, durch Gewerbebetriebe die sich im Geltungsbereich der umliegenden Bebauungspläne (z.B. „Holderstock“, „Industriegebiet Nord“, „Im Seewinkel“) befinden, sowie durch Verkehrslärm (Bundesstraße und Rheintalbahn) ein. Diese Lärmeinwirkungen sind ebenfalls zu ermitteln und zu bewerten.

Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit des Plangebiets als Klinikstandort sind unserer Ansicht nach die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung für „Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ mit 45 dB(A) für den Tageszeitraum und 35 dB(A) für den Nachtzeitraum sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für „Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime“ mit 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts anzuwenden.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Lärmgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von FIRU GfI (2022) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (28.07.2022) wurde bestätigt, dass eine Luftschadstoffuntersuchung zu erstellen ist, welche die Auswirkungen des Verkehrs auf die sensiblen Nutzungen des Plangebietes aufzeigt. Bzgl. des Gewerbes werden keine Konflikte erwartet, daher ist dbzgl. keine Untersuchung durchzuführen. Daher wird ein Gutachten zu vom Verkehr emittieren Luftschadstoffen erstellt.

Amt für Umweltschutz

Schreiben (E-Mail) vom 08.04.2022 - nachgereichte Stellungnahme

1. *Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO):
nein*
2. *Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO):
nein*
3. *Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG):
Ja: „Untere Schutter und Unditz“, „Kammbach -Niederung“*
4. *Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadengesetz (§ 19 BNatSchG):
Anhang II: ---
Lebensraumtyp:---*
5. *Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG):
Ja: europäische Vogelarten, Reptilien, Fledermäuse, Büschelnelke*
6. *Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG):
nein*
7. *Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung):
nein*

8. *Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO):
zu beachten*

Zusammenfassende Beurteilung

Artenschutz

In dem faunistischen Gutachten des Büros bhm vom 24.09.2020 sind Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechsen sowie die Büschelnelke festgestellt.

Die in Kapitel 8 des Gutachtens genannten Maßnahmenvorschläge sind naturschutzfachlich sinnvoll.

Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind jedoch weitergehende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Erstellung spezieller Maßnahmenkonzepte erforderlich.

Natura 2000

In der Natura 2000-Vorprüfung des Büros bhm vom 25.03.2020 wurden die möglichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und –Lebensraumtypen im Umfeld des Vorhabens untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele auf das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ sowie das Vogelschutzgebiet „Kammbach-Niederung“ zu erwarten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §14 BNatSchG handelt, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach der Ökokonto-Verordnung erforderlich.

Ergebnis

Aufgrund des frühen Planungsstandes, der noch fehlenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie noch ausstehender konkreter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist derzeit noch keine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu: Artenschutz

Zwischenzeitlich wurde ein Maßnahmenkonzept zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erarbeitet und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Zu: Natura 2000

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz unter Verwendung der Ökokonto-Verordnung erstellt.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zu dem mit Schreiben vom 18. Februar 2022 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

A)

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

I.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Beurteilung:

Den Bebauungsplanunterlagen ist zu entnehmen, dass das komplett auf dem geplanten Klinik-Campus anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll. Sofern dies nicht vollumfänglich möglich wird, soll das verbleibende Niederschlagswasser über eine neu zu errichtende Regenwasserleitung dem Mühlbach zugeleitet werden.

Im Sinne von § 55 Abs. 2 WHG ist es in der Siedlungsentwässerung ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserbilanz – auch bei versiegelten Flächen - derjenigen einer unbebauten Fläche möglichst nahekommt.

Im Rahmen dessen ist somit vor einer möglichen Entwässerungsplanung zum Mühlbach auch noch zu prüfen, welche weiteren Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z. B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer, Verdunstungsbecken).

Das gezielte Versickern von Niederschlagswasser setzt voraus, dass keine kupfer-, zink- oder blei- gedeckten Dächer in diesem Gebiet vorhanden sind (siehe Seite 23 Punkt 3.3.1 des Merkblattes „Bebauungsplan“).

Weiter sind die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren.

Hinweis

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen sowie für die mögliche Einleitung in den Mühlbach eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Durch den Bauherrn/Grundstückseigentümer sind dazu rechtzeitig vor Baubeginn aussagekräftige Antragsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen.

Die allgemeinen Anforderungen an die Antragsunterlagen können dem Merkblatt Versickerung (siehe Anlage) entnommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass für die betriebliche Einrichtung, einschließlich des Umganges mit ggf. anfallendem betriebsspezifisch verunreinigtem Niederschlagswasser, die fachtechnische Zuständigkeit beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht – liegt. Die Voraussetzungen im Rahmen einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Fahr-, Hof- und Verladeflächen etc. sowie der Verbringung des Niederschlagswassers des Hubschrauberlandeplatzes sind im Voraus mit der Gewerbeaufsicht abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach aktuellem Planungsstand des Ortenau Klinikums ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlbach nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser kann vollständig auf dem Gelände des Klinik-Campus versickert werden. Die Stellungnahme wurde an das Ortenau Klinikum als Vorhabensträger weitergeleitet.

II.

Altlasten

Sachstand

Bei dem Grundstück, Flst.-Nr. 5542/8, Gemarkung Offenburg, handelt es sich um eine Teilfläche des Altstandortes „Kaserne Mansard“ (Objekt Nr. 00727). Diese ehemalige militärische Liegenschaft wurde von 1938 bis 1997 genutzt.

Auf dem Altstandort wurde im Mai 2005 einer „Orientierenden Untersuchung“ (OU) durchgeführt. Auf Grundlage der daraus resultierenden Ergebnisse wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 20. Juli 2005 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Das Grundstück, Flst.-Nr. 5542, Gemarkung Offenburg, ist eine Teilfläche des Altstandortes „Ehem. Kaserne Wagram“, Objekt Nr. 05063.

Auf diesem Standort wurden im Jahr 2005 im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, vertreten durch das staatliche Hochbauamt Freiburg, orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der dazugehörige Ergebnisbericht des Ingenieurbüro GEOsens vom 28. Juni 2005 wurde dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom Staatlichen Hochbauamt Freiburg mit Schreiben vom 5. Juli 2005 zur Verfügung gestellt.

Auf Grundlage des vorgenannten Ergebnisberichts wurde der Altstandort „Ehem. Kaserne Wagram“ beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Altstandortes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Fachtechnische Beurteilung

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung steht der beabsichtigten Bebauung der vorgenannten Grundstücke, Flst.-Nrn. 5542 und 5542/8, Gemarkung Offenburg, keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Hinblick auf das bei der Bewertung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ gewählte Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ machen wir darauf aufmerksam, dass geplante Erdarbeiten im Hinblick auf eine nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz geforderte ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung erfahrenen Gutachter / Ingenieurbüro begleitet werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden in die Begründung mit aufgenommen.

III.

Bodenschutz

Hinweise

Im Hinblick auf die im Rahmen der noch ausstehenden Umweltprüfung notwendige Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Böden im Bereich der Grundstücke, Flst.-Nrn. 5542 und 5542/8, Gemarkung Offenburg, aufgrund ihrer baulichen Vornutzung als Teilflächen zweier ehemaliger militärischer Liegenschaften (vgl. II. Altlasten) bereits überprägt sind. Die ökologischen Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sind auf diesen beiden Grundstücken insgesamt maximal mit der Wertstufe 2 („mittel“) zu bewerten.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

B)

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines

Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren. Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Ebenfalls im Anhang die Merkblätter Versickerung und erlaubnispflichtige Einleitung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Erschließung / Stichstraße mit Wendeanlage

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

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

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

Abbiegeradien / Schleppkurven

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die

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

Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen

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

Erdaushub

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

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

Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

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

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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

Abfallwirtschaftssatzung

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

Anlagen: Merkblatt Vesickerung + Merkblatt erlaubnispflichtige Einleitung

Stellungnahme der Verwaltung

Die erforderlichen Abbiegeradien und Schleppkurven werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Wendekreis in der Eckenerstraße soll für Müllfahrzeuge ausgebaut werden.

Die Stellungnahme zur Behandlung des Erdaushubs wurde an das Ortenau Klinikum als Vorhabenträger weitergeleitet. Im Plangebiet ist eine Erdaufschüttung vorgesehen, um dort Erdaushub ablagern zu können.

1.2.11 Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG, Lahr

Schreiben vom 22.03.2022

Die Belange der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG sind hier nicht negativ betroffen.

Der Klinik-Campus soll an die Fernwärme angeschlossen werden. Außerdem entsteht auf dem Gelände ein Heizkraftwerk. Die geschieht in Kooperation zwischen der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG und dem Ortenau Klinikum.

Bei Rückfragen melden Sie sich gerne.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.12 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 28.03.2022

Aus unserer Sicht sollte der Absatz „Oberflächenwasser“ in Kapitel 9.4 noch angepasst werden:

Oberflächenwasser

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. Hierfür fordert das aktuelle Wassergesetz, das anfallende Niederschlagswasser, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist.

Gemäß dem in Entwicklung befindlichen Konzept wird das Niederschlagswasser vollständig im Klinik-Campus versickert werden. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird aus ökologischen Gründen vorwiegend nahe der Geländeoberfläche über offene Gräben und Mulden erfolgen. Die Gräben verlaufen parallel des privaten, internen Erschließungsnetzes. Das anfallende Regenwasser im Bereich der geplanten Gebäude wird in der ersten Stufe auf den Dachflächen zurückgehalten werden und anschließend über das Entwässerungsnetz in vier geplanten Entwässerungsmulden weitergeleitet werden. Mit Hilfe von Durchstichen durch die schlecht versickerungsfähigen Bodenschichten wird eine Versickerung in tiefere Bodenschichten sichergestellt werden. Im weiteren Verfahren wird das

Entwässerungskonzept weiter ausgearbeitet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan genauer erläutert.

1.2.13 Polizeipräsidium Offenburg, Sachgebiet Verkehr

Schreiben (E-Mail) vom 29.03.2022

Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169, „Klinikum-Campus“, Gemarkung Offenburg, keine Einwendungen bzw. Änderungsvorschläge.

Wir sind mit dem Standort „Nordwestlich Holderstock“ für den Neubau des Klinikums mit einer Größe von etwa 20 ha einverstanden.

Mit dem Neubau des Klinikums wird es zu Verlagerungen von Verkehrsströmen kommen, die mit einem erhöhten Maß an einem Bedürfnis für Verkehrssicherheit einhergehen. Aus diesem Grunde wird unsererseits um Beteiligung am Verkehrskonzept gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

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

- Netze BW GmbH, Stuttgart

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

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Offenburg
- CSG GmbH, Frankfurt
- DB Netz AG, Karlsruhe
- Deutsche Bahn AG, Karlsruhe
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg
- Fernstraßen- Bundesamt, Leipzig (keine Zuständigkeit)
- Handwerkskammer, Freiburg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Offenburg
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.2, Ref.21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.4, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref.46- Verkehr-Zivile Luftfahrtbehörde
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Ref.52, Gewässer und Boden
- Unitymedia BW GmbH, Netzplanung, Kassel