

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Feuerlein, Leon
Wöldicke, Martin

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
12.06.2024

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	23.09.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	07.10.2024	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- Über die während der öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ in Offenburg und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ mit örtlichen Bauvorschriften werden als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Der Gemeinderat hat am 29.01.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Klinik-Campus“ und für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Holderstock“ gefasst (Drucksache - Nr. 153/23, Bekanntmachung 11.02.2024).

Die Bebauungspläne wurden auf der Grundlage der weiterentwickelten Planung fortgeschrieben.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ hat das Ortenau Klinikum die Planung für das Multi-User-Zentrum (MUZ) aufgrund funktionaler Anforderungen neu strukturiert. Die Gebäudegrundfläche des Untergeschosses wurde vergrößert, im Gegenzug konnte die Grundfläche der Obergeschosse reduziert werden. Der Wirtschaftshof wurde von Westen nach Süden verlagert und vergrößert. Die Abfahrtsrampe zum Wirtschaftshof liegt nun nicht mehr im Süden, sondern im Osten und soll eine wetterschützende Einhausung erhalten. Diese Planung soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Um die Verkehre im Bereich der Rettungszufahrt zu reduzieren, sollen die Mitarbeiterwohngebäude im Norden des Klinik-Campus nicht mehr über die Lise-Meitner-Straße, sondern über die Bühlerfeldstraße erschlossen werden. Eine Durchfahrt von der Bühlerfeldstraße zu anderen Teilen des Klinikums ist dagegen weiterhin baulich (z.B. Schranke) zu unterbinden. Auch für die Zufahrt für Rettungswagen und ÖPNV von der Kehler Straße ist baulich zu sichern, dass dort keine anderen Verkehre einfahren.

Für das östliche Parkhaus soll die zulässige Gebäudehöhe von 15 m auf 21 m erhöht werden, um eine höhere Ausnutzung bereits mit dem ersten Bauabschnitt zu erreichen. Die Pflanzfestsetzungen im Bereich des MUZ und des Campusplatzes sollen an den neuen Stand der Planung unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates angepasst werden.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ sollen die Festsetzungen an die aktuelle verkehrliche Erschließungsplanung der Lise-Meitner-Straße, der Ecken-erstraße und der Englerstraße angepasst werden. Im Knotenpunktbereich Englerstraße / Eckenerstraße soll anstatt eines Kreuzungspunktes mit Lichtsignalanlage eine Kreisverkehrsanlage festgesetzt werden. Im Bereich der Lise-Meitner-Straße soll im Vollausbau das Straßenprofil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan leicht verbreitert und begradigt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom 21.05.2024 bis 21.06.2024 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit ist bzgl. des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ keine Stellungnahmen eingegangen. Zum Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ wurde eine Stellungnahme eingereicht. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird in der Vorlage berichtet.

Die Vorlage dient weiter dazu, den Satzungsbeschluss für die Bebauungsplanentwürfe „Klinik-Campus“ 1. Änderung und „Holderstock“ 2. Änderung zu fassen.

Da die Detailplanungen für den Klinik-Campus und seine Erschließung noch in der Bearbeitung sind, ist es möglich, dass zu einem späteren Zeitpunkt noch ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erforderlich wird, um die Bebauungspläne auf Grundlage der weiterentwickelten Planung fortzuschreiben.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A 1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.
- Ziel A 2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel B 3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

3. Bisherige Schritte und Sachstand

3.1 Planungswettbewerb

In den Jahren 2020/21 hat der Ortenaukreis in Abstimmung mit der Stadt Offenburg einen Planungswettbewerb für den neuen Klinik-Campus ausgelobt. Die am 27.07.2020 durch den Gemeinderat beschlossenen Rahmenbedingungen und Ziele (Beschlussvorlage Nr. 052/20) sind dabei in die Wettbewerbsauslobung eingeflossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

In der Preisgerichtssitzung am 22. und 23.03.2021 wurde der Wettbewerbsbeitrag von Ludes Architekten-Ingenieure mit Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten und Stadtplaner mit dem 1. Preis für den Hochbau und mit dem 2. Preis für die städtebaulichen Ideenteile ausgezeichnet. Ein 1. Preis für die städtebaulichen Ideenteile wurde nicht vergeben. Vertreter des Gemeinderats und der Stadtverwaltung haben im Preisgericht mitgewirkt.

Im anschließenden Verhandlungsverfahren wurde das Büro Ludes mit Wankner und Fischer durch den Ortenaukreis für die weitere Beauftragung ausgewählt (Beschlussvorlage Nr. 121/21).

3.2 Planung für den Klinik-Campus

Die Planung für den Klinik-Campus wurde im Anschluss an den Wettbewerb durch die Büros Ludes Architekten-Ingenieure gemeinsam mit Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten und Stadtplaner in Abstimmung mit dem Ortenau Klinikum und der Stadtverwaltung weiter ausgearbeitet und detailliert.

3.3 Städtebauliche Rahmenplanung zur verkehrlichen und freiraumplanerischen Einbindung

Aufbauend auf dieser Planung hat die Stadtverwaltung eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, die auch die verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung darstellt (Beschlussvorlage Nr. 076/22).

3.4 Bebauungspläne „Klinik-Campus“ und „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung

Auf der Grundlage dieser Planungen wurden die Bebauungspläne „Klinik-Campus“ und „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung aufgestellt. Der Gemeinderat hat am 26.06.2023 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ und für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Holderstock“ gefasst (Drucksache - Nr. 059/23, Bekanntmachung 08.07.2023).

4. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die freiraumplanerische und hochbauliche Detailplanung für den Klinik-Campus und die verkehrliche Erschließungsplanung sind parallel weiter vorangeschritten. Zu einzelnen Punkten war daher eine Fortschreibung der Bebauungspläne zu empfehlen.

Die Grundlage für die Fortschreibung bildet der aktuelle Grundkonzeptplan der Büros

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

Ludes Architekten-Ingenieure mit Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten und Stadtplaner (Anlage 1.1). In diesem aktualisierten Plan sind auch die umfassenderen Baumpflanzungen im Bereich des Grüngürtels gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 26.06.2023 berücksichtigt.

Der vorangehende Planstand des Grundkonzeptplans, der der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss des vorherigen Bebauungsplanverfahrens „Klinik-Campus“ beilag, ist zur Information als Anlage 1.2 beigelegt.

Die fortgeschriebene Rahmenplanung liegt als Anlage 3 bei. Der Plan in der Anlage 3.1 stellt den aus verkehrlichen Gründen bis 2030 erforderlichen Grundausbau dar, um den Klinik-Campus anzubinden. Dort, wo sich die Grundstücke bereits in städtischem Eigentum befinden, sind auch Baumpflanzungen vorgesehen. Der Plan in Anlage 3.2 stellt den langfristig wünschenswerten Vollausbau mit Baumpflanzungen in allen Straßen dar.

Die einzelnen Punkte der Fortschreibung wurden bereits in der Beschlussvorlage Nr. 222/23 erläutert, die am 13.05.2024 im Gemeinderat beraten wurde. Sie werden nachfolgend noch einmal zur Information wiedergegeben. Änderungen der Planung sind seit dem Offenlagebeschluss nicht mehr erfolgt.

4.1 Bebauungsplan „Klinik-Campus“

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ ist die Anpassung der Festsetzungen an die fortgeschriebenen Planungsanforderungen des Klinikums.

Der Bebauungsplan „Klinik-Campus“ deckt den Klinik-Campus ab. Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ ist in der Anlage 4 dargestellt. Der Geltungsbereich bleibt unverändert zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

4.1.1 Multi-User-Zentrum

Die Planung des Multi-User-Zentrums (MUZ) östlich des Klinik-Hauptgebäudes und südlich der Bühlerfeldstraße wurde im Auftrag des Klinikums durch ein externes, spezialisiertes Fachplanungsbüro im Detail geprüft. Im Ergebnis hat dies zu einer Neustrukturierung und Optimierung des Gebäudes geführt. Die Nutzungen Arzneimittel-, Sterilgut- und Speiserversorgung sollen nun zusammen mit der Logistik, dem Transportdienst und der Entsorgung im Untergeschoss des MUZ gebündelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

In der Folge hat sich die Untergeschoss-Grundfläche des MUZ vergrößert. Die Fläche der oberhalb des Geländes befindlichen Geschosse konnten dagegen infolge der Neustrukturierung gegenüber dem Planstand zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Klinik-Campus“ reduziert werden (Drucksache - Nr. 059/23, Bekanntmachung 08.07.2023). So rücken die Gebäudekanten der Obergeschosse im Norden um rd. 2,5 m, im Osten um rd. 15 m, im Süden um rd. 6,5 m, im Westen um rd. 4,5 m gegenüber der früheren Planung zurück. Die bauliche Höhe von 2 Vollgeschossen soll beibehalten werden.

Die nicht überbaute Decke des Untergeschosses des MUZ soll extensiv begrünt und mit Photovoltaikflächen ausgestattet werden. Die Oberkante des Untergeschosses liegt auf der Höhe des vorhandenen natürlichen Geländes.

Der bisher im westlichen Bereich des Untergeschosses vorgesehene, teilweise überdeckte Wirtschaftshof musste für die Nutzungsanforderungen vergrößert werden und soll daher nach Süden vor das Gebäude verlagert werden. Der Wirtschaftshof ist weiterhin in Tieflage vorgesehen. Auf eine Überdeckung des Wirtschaftshofes soll nun jedoch verzichtet werden.

Die neuen Ausmaße des Untergeschosses des MUZ und des tiefliegenden Wirtschaftshofs überschreiten in West-Ost-Richtung das festgesetzte Baufenster. Daher soll das Baufenster in diesem Bereich an die neue Grundfläche des MUZ angepasst werden.

Für eine wettergeschützte Zufahrt zum MUZ-Wirtschaftshof, welche im östlichen Grundstücksbereich liegt, soll eine Überdachung mit Einhausung vorgesehen werden. Die bauliche Anlage soll ebenso in die neue Umgrenzung des Baufensters mit aufgenommen werden.

Nördlich des MUZ an der Bühlerfeldstraße soll eine Anpassung der Pflanzfestsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Übergang zur Bühlerfeldstraße erfolgen. Dies ist erforderlich, um den dort geplanten Lichthof, welcher der Belichtung und Belüftung des MUZ-Untergeschosses ermöglicht, zu berücksichtigen. Die Eingrünung des MUZ zur Bühlerfeldstraße wird weiterhin über Pflanzfestsetzungen mit Baumpflanzungen und Heckenstrukturen sichergestellt.

4.1.2 Zufahrt zu den Mitarbeiterwohnungen

Die Erschließung der Mitarbeiterwohngebäude im nördlichen Bereich des Klinikhauptgebäudes sollte bisher über die Lise-Meitner-Straße aus Richtung Süden erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

Eine vertiefte Untersuchung durch das Ortenau Klinikum ergab, dass sich bei der ursprünglichen Planung die verschiedenen Verkehre im Bereich der Rettungszufahrt stark überschneiden würden und damit Konflikte verbunden sind. Um die Erschließungssituation zu optimieren und Mitarbeiterverkehre auf der Rettungszufahrt zu vermeiden, sollen die Mitarbeiterwohngebäude daher nicht mehr von der Lise-Meitner-Straße erschlossen werden, sondern direkt auf kurzem Wege von der Bühlerfeldstraße. Im Bereich der westlichen Bühlerfeldstraße soll daher ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt werden.

Die neue Ein- und Ausfahrt soll ausschließlich der privaten Erschließung der geplanten Mitarbeiterwohngebäude mit bis zu 30 Stellplätzen dienen, wie auch der dort neu angeordneten zusätzlichen Stellplatzanlage für das Paul-Gerhardt-Werk (Bühlerfeldstraße 13-15) mit 16 Stellflächen, welche im Bereich der Zufahrt auf dem Klinikgelände errichtet werden soll. Die Durchfahrt für andere Verkehre zum Klinikum wird durch eine Absperrung unterbunden. Die Zuordnung der direkten Erschließung der Mitarbeiterwohngebäude auf der Nordseite des Klinikhauptgebäudes kann ebenso die Anbindung und Integration der Bewohner innerhalb der Ortschaft Bohlsbach stärken.

4.1.3 Außenanlagen und Begrünung

Die Freianlagen und die Begrünung im Klinik-Campus wurde unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats und der städtischen Fachleute mit den Planern erörtert. Auf dieser Grundlage wurde die Planung für den Campus-Platz und für den Bereich nördlich des Klinikum-Hauptgebäudes durch die Planer überarbeitet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sollen daher ergänzt und in der Lage an die überarbeitete Pflanzkonzeption angepasst werden. Im Ergebnis hat sich die Gesamtzahl innerhalb des zentralen Klinik-Campus (exklusive Grüngürtel) auf rund 203 Bäume erhöht (urspr. 200 Bäume). Im Grüngürtel sind 130 Baumpflanzungen nachzuweisen.

Für Sondersituationen, die sich nicht für Baumpflanzungen eignen, wie Bereiche mit einer Unterbauung durch unterirdische Bauwerke und für Entwässerungsanlagen und Aufschüttungen, wurde die Möglichkeit einer Ausnahme in die Festsetzungen aufgenommen.

4.1.4 Weitere Änderungen

Für das östliche Parkhaus als zentrale und kompakte Parkierungsanlage soll eine höhere Gebäudehöhe zugelassen werden, um eine höhere Ausnutzung bereits mit

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

dem ersten Bauabschnitt zu erreichen, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die bisher festgesetzte „zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß“ soll von 15 m auf 21 m erhöht werden. Das entspricht zwei zusätzlichen Parkgeschossen.

Nördlich des Klinikhauptgebäudes und des MUZ wurde ein Fahrradparkhaus für die Mitarbeiter neu mit eingeplant. Südlich des Klinikhauptgebäudes wurden das Gebäude der Energiezentrale und die Fahrzeughalle für die Rettungsfahrzeuge nach Süden erweitert. Für das Fahrradparkhaus und die Gebäudeerweiterungen sind keine Anpassungen im Bebauungsplan erforderlich.

Die geplante zusätzliche Anbindung zur Kehler Straße (B33) ist nur für Rettungsfahrzeuge und den ÖPNV vorgesehen, nicht jedoch für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr (Patienten, Besucher, Personal, Lieferanten). Auf Anregung des Ortschaftsrates Bühl im Rahmen der Beratung am 09.01.2024 wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Durchfahrtsmöglichkeit für den PKW- und LKW-Verkehr von der Kehler Straße (B33) zum Klinik-Campus unterbrochen wird. Dies kann z.B. durch eine Schrankenanlage oder einen absenkbaren Poller sichergestellt werden. Für Radfahrer ist eine Durchfahrtsmöglichkeit vorgesehen.

4.2 Bebauungsplan „Holderstock“

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ ist die Anpassung der Festsetzungen an die fortgeschriebene verkehrliche Erschließungsplanung in der Lise-Meitner-Straße, der Eckenerstraße und der Englerstraße.

Der Bebauungsplan „Holderstock“ umfasst die verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen des Klinik-Campus über die Lise-Meitner-Straße, Eckenerstraße und Englerstraße. Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ ist als Anlage 10 beigefügt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung verändert sich im Bereich des geplanten Kreisverkehrs im Bereich des Knotenpunktes Englerstraße / Eckenerstraße und umfasst neu Teilbereiche des Flst.-Nr.: 5571/0 und Flst.-Nr.: 5571/1.

Für den Knotenpunkt Englerstraße / Eckenerstraße war bisher ein Kreuzungspunkt mit Lichtsignalanlage festgesetzt. Im Rahmen der Änderungsplanung soll für den Knotenpunkt eine Kreisverkehrsanlage festgesetzt werden. Der Kreisverkehr soll als verkehrlich leistungsfähige Anlage eine flüssige und schnelle Zufahrt zum Klinik-Campus gewährleisten. Die zentrale Zufahrt zum Klinikquartier soll mit der Anlage städtebaulich betont werden. Gespräche mit einem südlich angrenzenden Unternehmen haben ergeben, dass die erforderlichen Flächen bereitgestellt werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Wöldicke, Martin	82-2478	12.06.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

Die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage am Nordende der Eckenerstraße soll im Übergang zur Bühlerfeldstraße an die fortgeschriebene verkehrliche Erschließungsplanung angepasst werden. Die Wendeanlage im Übergang zur Bühlerfeldstraße liegt rd. 5 m weiter südlich als bisher geplant. Dies resultiert aus der Integration einer sog. „Busschleuse“. Eine „Busschleuse“ ist ein Fahrbahnabschnitt, der ausschließlich dem Linienverkehr von Bussen vorbehalten ist. Mit der „Busschleuse“ soll sichergestellt werden, z.B. durch einen absenkbaren Poller, dass im Bereich der Wendeanlage in die Bühlerfeldstraße keine Pkw-Schleichverkehre entstehen. Für Radfahrer*innen wird die Verbindung von der Eckenerstraße entlang der Wendeanlage in die Bühlerfeldstraße beidseitig über die Neuanlage von Radwegen gesichert.

Im Vollausbau soll die nördlichen Lise-Meitner-Straße, abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan, welcher den heute bestehenden abknickenden Straßenverlauf aufnimmt, das Straßenprofil verbreitert und begradigt werden. Der Grünstreifen soll beidseitig um 0,50 m verbreitert werden, um dort längs ausgerichtete Stellplätze mit einzubinden.

4.2.1 Schallgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses betrachtet die verschiedenen Lärmquellen und trifft Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Für die Zufahrt von der Eckenerstraße zum MUZ wurde ermittelt, dass hiervon keine Grenzwerte überschreitende Lärmeinwirkungen auf angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Andere denkbare Lärmquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen, sind nach Vorliegen konkreter Planungen im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten.

Das Lärmgutachten wurde nun für die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ für den Bereich MUZ und Ein- und Ausfahrt Bühlerfeldstraße fortgeschrieben.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Bereich des Klinik-Campus in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung teilweise passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich. Die genaue Festlegung, an welchen Gebäuden für welche Räume Schallschutzfenster erforderlich sind, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Wöldicke, Martin	82-2478	12.06.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

5. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5.1 Bebauungsplan „Klinik-Campus“

Die gesamte Fläche von 20 ha ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum dargestellt.

Die Festsetzung als Sondergebiet wird beibehalten.

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

5.2 Bebauungsplan „Holderstock“

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete wird beibehalten. Im Übergang zum Klinik-Campus wird die Festsetzung als Sondergebiet übernommen.

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

6. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinikum-Campus“ und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als gesonderter Teil beiliegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

6.1 Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

15.01.2024	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.
29.01.2024	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
19.02..2024-01.03.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
29.04.2024	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Haupt- und Bauausschuss
13.05.2024	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
21.05.2024-21.06.2024	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
21.05.2024-21.06.2024	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage und Behördenbeteiligung wurde vom 21.05.2024 bis zum 21.06.2024 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit ist bzgl. des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ keine Stellungnahmen eingegangen. Zum Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ wurde eine Stellungnahme eingereicht.

Die zum Entwurf der Bebauungspläne eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch die Verwaltung geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ist kein Änderungsbedarf der Bebauungspläne hervorgegangen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und die Abwägungsempfehlungen der Verwaltung sind als separate Anlagen 10 (zum Bebauungsplan „Klinik-Campus“ 1. Änderung) und 18 (zum Bebauungsplan „Holderstock“ 2. Änderung) beigefügt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.06.2024
Stadtplanung und	Feuerlein, Leon		
Stadtgestaltung	Wöldicke, Martin		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

6.2 Satzungsbeschluss

Die Bebauungspläne sollen jetzt als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung treten die Bebauungspläne in Kraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

August / September 2024	Vorberatung in den Ortschaftsräten
23.09.2024	Satzungsbeschluss - Vorberatung durch den Haupt- und Bauausschuss
07.10.2024	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

7. Projektbegleitgremium

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom Mai 2019 hat die Stadt Offenburg ein Projektbegleitgremium (PBG) mit jeweils zwei Mitgliedern aus den Ortschaften Bühl und Bohlsbach sowie des Stadtteils Nordweststadt eingerichtet. Das PBG begleitet seitdem das weitere Verfahren zur Entwicklung des Klinik-Campus und stellt somit sicher, dass die Perspektive der benachbarten Orts- bzw. Stadtteile in alle Planungsschritte einfließt.

Zu den Bebauungsplanänderungen wurde im Projektbegleitgremium vorab informiert und beraten.

8. Ortschaftsräte

Zum Ergebnis der Vorberatung des Satzungsbeschlusses in den Ortschaftsräten Bohlsbach und Bühl wird in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses mündlich berichtet.

Beide Ortschaftsräte haben bereits zum Offenlagebeschluss beraten und zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Wöldicke, Martin	82-2478	12.06.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

Zum Aufstellungsbeschluss hatte der Ortschaftsrat Bühl den Beschluss gefasst, dass im Bebauungsplan festgeschrieben werden soll, dass die Nutzung der Zufahrt von der Kehler Straße durch andere Verkehre außer Rettungswagen und ÖPNV baulich unterbunden wird (z.B. Poller). Dies wurde wie oben dargestellt im Bebauungsplan berücksichtigt.

9. Stand der Umsetzung der Planung

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Klinik-Campus“ besteht bereits Baurecht. Die Bebauungsplan-Änderung, die Gegenstand der Beschlussvorlage ist, betrifft nur kleinere Anpassungen der ursprünglichen Planung.

Für das Klinikums-Hauptgebäude liegt bereits ein Bauantrag vor. Für das Multi-User-Zentrum ist der Bauantrag zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage angekündigt.

Vor Ort wurden bereits Rodungsarbeiten und artenschutzrechtlich erforderliche Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt. Auch wurde im Auftrag des Ortenau Klinikums nach Blindgängern gesucht.

Die Herstellung der externen Ausgleichs- und Artenschutzflächen ist im Gang. Ackerflächen wurden schon zu Wiesen umgewandelt und Heckenstrukturen geschaffen.

Weiter ist die im Haupt- und Bauausschuss am 13.03.2023 abgestimmte zusätzliche freiwillige Ersatzaufforstung auf einem städtischen Grundstück auf der Gemarkung Windschlag in der Vorbereitung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Wöldicke, Martin	82-2478	12.06.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

Anlagen:

- 1.1 Klinik-Campus, Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Fortgeschriebenes Grundkonzept, Stand 13.11.2023
- 1.2 Klinik-Campus, Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Fortgeschriebenes Grundkonzept, Stand 11.05.2022
- 2.1 Klinik-Campus Grundkonzept Detailausschnitt Multi-User-Zentrum (MUZ), Stand 13.11.2023, aktueller Plan
- 2.2 Klinik-Campus Grundkonzept Detailausschnitt Multi-User-Zentrum (MUZ), Stand 11.05.2022, früherer Plan
3. Städtebaulicher Rahmenplan, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Stand 17.11.2023
- 3.1 Städtebaulicher Rahmenplan "Klinik-Campus", verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Erschließung Grundausbau bis 2030
- 3.2 Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Erschließung Vollausbau
- 3.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Detailansicht Bühlerfeldstraße
- 3.4 Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, Wege- und Straßenprofile, Zielvarianten

Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ 1. Änderung

4. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ 1. Änderung
5. Luftbild mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ 1. Änderung
6. Bebauungsplan (Verkleinerung)
7. Textliche Festsetzungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Wöldicke, Martin	82-2478	12.06.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung - Satzungsbeschluss

8. Begründung
9. Umweltbericht
10. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
11. Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung

12. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung
13. Luftbild mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung
14. Bebauungsplan (Verkleinerung)
15. Textliche Festsetzungen
16. Begründung
17. Umweltbericht
18. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
19. Satzungstext

Weitere Planunterlagen

20. Verkehrsplanung Holderstock Detailansicht Kreisverkehrsanlage

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil der Bebauungspläne je 1x im Originalmaßstab in Farbe.