

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Holderstock“, 2. Änderung Gemarkungen Offenburg und Bühl

Behandlung der während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise

Die im Rahmen der der öffentliche Auslegung seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“, 2. Änderung, eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) hat die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Anschriften der Absender der Stellungnahmen nicht in der öffentlichen Vorlage genannt. Die Gemeinderäte erhalten diese Informationen mit einer separaten Tabelle zur Zuordnung der Stellungnahmen.

Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

1.1. Stellungnahme Nr. 1:

Ich bin der Eigentümer der Grundstücke in der Eckenerstr. 4-6 Flst. Nr. 1232/17, 1232/20 und 1232/15.

Die geplante gleichmäßige Verbreiterung der Eckenerstrasse nach Ost und West würde erhebliche Kosten verursachen, da die östliche Seite stärker bebaut ist und dadurch unnötige Abriss.- und Wiederaufbaukosten entstehen. Allein auf meinen Grundstücken sind 4 Gebäude/Hallen/Überdachungen betroffen z.T. mit PV-Anlagen.

Ebenso wäre es bei dem Grundstück 1305/23.

Zudem springt die Eckenerstraße zwischen den Zufahrten zur Lise-Meitner-Str. um einen Meter in östliche Richtung was wiederum mein Grundstück betrifft und für mich keinen Sinn macht.

Bei dem Grundstück 1232/11 verengen Sie die Straße um mehr als drei Meter, vermutlich wegen den denkmalgeschützten Gebäuden, was jedoch Ihre ganze Planung in Frage stellt, denn dann können Sie auch an den Stellen verengen an denen Gebäude stehen!?

Eine Verbreiterung der Straße in westliche Richtung wäre viel sinnvoller und kostengünstiger, da dort nicht ein Gebäude betroffen wäre und auch keine Verengung notwendig wäre.

Als betroffener Eigentümer und als Steuerzahler widerspreche ich der Bebauungsplanänderung! Ich bin mir sicher, dass diese Änderung des Bebauungsplans, mit anstehenden Enteignungsverfahren, sowohl aus verkehrstechnischen Gründen wie auch Kostengründen für die Allgemeinheit einer richterlichen Prüfung nicht standhält.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplans „Holderstock“ ist keine Änderung der festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Grundstücks Eckenerstraße 4-6 (Bereich Flst.-Nr.: 1232/17, 1232/20 und 1232/15) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung vorgesehen.

Zu den Gründen für die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird grundsätzlich auf die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans verwiesen. Nachfolgend werden die wesentlichen Gründe für die Festsetzung erneut dargestellt.

Erforderlicher Straßenausbau (Grundausbau und Vollausbau)

Das Erschließungsnetz innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans muss ausgebaut werden, um das Plangebiet selbst wie auch den angrenzenden geplanten Klinik-Campus künftig für alle Verkehrsarten angemessen zu erschließen.

Der künftige Straßenquerschnitt der Eckenerstraße soll beidseitig der Fahrbahn einen Park- und Pflanzstreifen mit Bäumen sowie Radwege und Gehwege umfassen und ist entsprechend im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Breite von 22 m festgesetzt.

Kurzfristig müssen dabei die Radwege und Gehwege errichtet werden, da diese für einen sicheren und flüssigen Verkehrsfluss unabdingbar sind (Grundausbau). Im Grundausbau ist ein Straßenquerschnitt von 16,50 m erforderlich.

Der Park- und Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen (Ausbaustufe 2, Vollausbau) soll kurzfristig dagegen nur dort umgesetzt werden, wo sich Grundstücke bereits im öffentlichen Eigentum befinden bzw. erworben werden können. Um Eingriffe in bestehende Nutzungen gering zu halten, soll der Vollausbau auf momentan bebauten oder sonst intensiver gewerblich genutzten Grundstücken nur jeweils dann umgesetzt werden, wenn es in der Zukunft zu einer Nutzungsänderung kommt und beispielsweise bestehende Bausubstanz deshalb abgebrochen wird und das Grundstück neu bebaut werden soll. Der Vollausbau soll daher vollumfänglich erst sukzessive erfolgen, wenn Grundstücke verkauft werden oder bestehende Gebäude abgebrochen werden.

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen für den Vollausbau fest. Welche Verkehrsflächen in einem ersten Schritt als Grundausbau ausgebaut werden sollen, wird hier nachrichtlich entsprechend dem Planungsstand der Erschließungsplanung dargestellt.

Festgesetzte Straßenverkehrsfläche für den Straßenausbau (Vollausbau)

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme wurde der bestgeeignete Korridor für den Straßen-Vollausbau definiert, sodass in möglichst geringem Umfang in beste-

hende private Nutzungen und Gebäude eingegriffen werden muss. Dabei wurde berücksichtigt, ob Nutzungen nur temporär ausgeübt werden und Gebäude leer stehen und ein künftiger Abbruch bereits auf Grund der fehlenden Nutzung wahrscheinlich erscheint.

In der Eckenerstraße im Straßenabschnitt zwischen südlicher und nördlicher Lise-Meitner-Straße ist der Straßenausbau im Vollausbau entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan beidseitig vorgesehen. Der erforderliche Grunderwerb von angrenzenden Grundstücken im Vollausbau ist dabei auf der Westseite mit rund 4,50 m Tiefe größer als auf der Ostseite mit rund 3,50 m Tiefe. Diese Lage der Straße wurde gewählt, um weiter nördlich und südlich Eingriffe in Bestandsgebäude nach Möglichkeit zu vermeiden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf Höhe des Grundstücks Eckenerstraße 4-6 im Vollausbau ein geringfügiger Verschwenk der Straßenführung um rund 0,8 m vorgesehen. Dieser Verschwenk ergibt sich indirekt aus den Überlegungen zum Grundausbau, die nachfolgend dargestellt werden.

Kurzfristig geplanter Grundausbau

Im Grundausbau ist im südlichsten Abschnitt der Eckenerstraße, südlich der Grundstücke Eckenerstraße 4-6, nach derzeitigem Planungsstand ein Ausbau ausschließlich nach Westen vorgesehen. So kann ein Eingriff in die Gebäude auf dem Grundstück Eckenerstraße 2 (Flst.-Nr. 1305/23) und dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flst.-Nr. 1305/67) vermieden werden. Stattdessen wird in das zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaute Grundstück Flst.-Nr. 1288, in den Grünstreifen auf dem Grundstück Eckenerstraße 3 (Flst.-Nr. 5542/7) und in das Grundstück Flst.-Nr. 5542/6, auf dem sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine genehmigte Nutzung befand, eingegriffen.

Nördlich angrenzend, im Straßenabschnitt auf der Höhe der Eckenerstraße 4-6 soll die Straße im Rahmen des Grundaubaus nach Osten verschwenkt werden.

Hier ist westlich angrenzend an die Eckenerstraße auf dem Grundstück Eckenerstraße 5a (Flst.-Nr.: 5542/15, 1.473 m²) eine gewerbliche Nutzung vorhanden, welche im Vergleich zur Nutzung auf den Grundstücken Eckenerstraße 4-6 über eine viel kleinere Gesamtfläche verfügt und das Grundstück intensiv nutzt. Ein Eingriff in das Grundstück könnte hier existenzgefährdend sein, weshalb er vermieden werden soll. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Lise-Meitner-Straße 18 befindet sich neben einer gewerblichen Nutzung ergänzend eine Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnen). Mit Rücksicht auf die Wohnnutzung soll hier vermieden werden, mit dem Straßenausbau in das unmittelbare, räumlich sehr beengte Wohnumfeld einzugreifen.

Für die Grundstücke Eckenerstraße 4 (Flst.-Nr.: 1232/15, 3.570 m²) und Eckenerstraße 6a (Flst.-Nr.: 1232/20, 7.186 m²) sind die Nutzungen Gerätehalle, Krananlage, Büro- und Lagerräume genehmigt. Für das Grundstück Eckenerstraße 6 (Flst.-Nr.: 1232/17, 2.033 m²) sind die Nutzungen Büro und Lagerräume (EG), Wohnen (OG) genehmigt. Hier ist durch den im Verhältnisse zur Gesamtgröße der Grundstücke relativ geringen Eingriff keine Existenzgefährdung erkennbar, zumal die Grundstücke

z.T. nur mit geringer Intensität genutzt werden. Die Wohnnutzung auf dem Grundstück Eckenerstraße 6 war im Juli 2023 gemäß Melderegister nicht ausgeübt.

Vor diesem Hintergrund ist in diesem Straßenabschnitt im Grundausbau ein Eingriff nach Osten in die Grundstücke Eckenerstraße 4-6 die vertretbarere Lösung. Dies führt zum in der Einwendung angesprochenen Verschwenk der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Eckenerstraße 4-6, da aus den weiter oben dargestellten Gründen der Grundausbau weiter südlich als Verbreiterung nach Westen erfolgen soll, im Bereich der Grundstücke Eckenerstraße 4-6 jedoch als Verbreiterung nach Osten.

Auch weiter nördlich ist ein Eingriff in die Grundstücke östlich der Eckenerstraße vertretbarer, meist nur in eine kaum genutzte Vorzone eingegriffen werden muss. Bei den Grundstücken Eckenerstraße 7 und Eckenerstraße 9 ist dagegen der unmittelbar an die Straße angrenzende Raum intensiv genutzt, bzw. eine intensive Nutzung ist gemäß der für das Grundstück Eckenerstraße 9 bestehenden Baugenehmigung vorgesehen. Die relativ beengten Grundstücksverhältnisse lassen bei diesen Grundstücken auch keine Nutzungsverlagerung innerhalb der Grundstücke zu. Vor diesem Hintergrund soll auch weiter nördlich der Grundausbau der Eckenerstraße als Verbreiterung nach Osten erfolgen.

Verengung im Bereich des Grundstücks Eckenerstraße 12 (Flst.-Nr. 1232/11)

Auf dem Grundstück Eckenerstraße 12 befinden sich Kulturdenkmale. Die südliche Lagerhalle weist dabei eine besondere Baukonstruktion auf. Sie ist mit Seilen im Boden verankert, die für die Standsicherheit erforderlich sind. Der Eingriff muss insoweit begrenzt werden, dass kein Eingriff in die Fundamente des Kulturdenkmals Eckenerstraße 12 im Bereich der südlichen Lagerhalle erfolgt, welcher die Standsicherheit gefährdet.

Vor diesem Hintergrund soll im Bereich der Halle im Vollausbau auf den Park- und Pflanzstreifen verzichtet werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan verengt sich daher vor der Halle abschnittsweise um rund 2,50 m.

Auf diesem kurzen Abschnitt kann auf Grund der besonderen Situation auf den Park- und Pflanzstreifen verzichtet werden. Der Verengungsabschnitt ist nur rund 30 m lang, so dass lediglich auf 2 Baumpflanzungen verzichtet werden muss.

Ein Verzicht auf den Park- und Pflanzstreifen auf einem längeren Abschnitt würde dagegen den Planungszielen eines durchgrüneten Quartiers, auch im Hinblick auf die Klimawandelanpassung, widersprechen. Auch könnten nicht im ausreichenden Umfang öffentliche Stellplätze z.B. für Quartiersbesucher bereitgestellt werden. Die Grundstücke des Einwenders grenzen auf rund 132,50 m Länge an die Eckenerstraße. Die Situation ist daher nicht mit der Situation im Bereich des Kulturdenkmals Eckenerstraße 12 vergleichbar, zumal auf den Grundstücken des Einwenders auch kein Kulturdenkmal vorhanden ist.

Im Grundausbau ist der Straßenausbau auch im Bereich der Halle durchgehend mit beidseitigen Geh- und Radwegen und einem Straßenquerschnitt von rund 16,50 m geplant. Um dies umzusetzen, verschwenkt die geplante Straßenführung im Rahmen des Grundausbaus stärker auf das Grundstück der Eckenerstraße 9.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange

2.1. Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahme Einwände, Hinweise und Anregungen enthalten

2.1.1. Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr

Schreiben (E-Mail) vom 21.05.2024

Das PP Offenburg nimmt das im Zuge der 2. Änderung des BPlans Holderstock festgelegte Erschließungskonzept des Klinik-Campus zur Kenntnis und hat hierzu keine Einwendungen.

Die Erschließungsinfrastruktur hält im Falle von punktuellen Störungen (z. B. Baustellen) flexible Ausweichmöglichkeiten vor, auch im Zuge größere Notfalls-/Schadenslagen bestehen (unter Einbeziehung der Zufahrt B 33 sowie Bühlerfeldstraße) räumlich abgesetzte alternative Zu- u. Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge.

Der Knoten Englerstraße / Okenstraße verfügt bereits über gut dimensionierte Links- bzw. Rechtsabbiegespuren und scheint somit ausreichend leistungsstark für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

Für den Verkehr aus Richtung nördliche B 3 dürfte sich die Straße „Am Holderstock“ zur alternativen Teilerschließungsstrecke entwickeln. Hierdurch kann zunächst eine Entlastung des Knotens Englerstraße / Okenstraße sowie des geplanten KVP Englerstraße / Eckenerstraße erfolgen. Sollten hierbei allerdings Problemstellungen entstehen, so könnte diese Zufahrtsmöglichkeit mit verhältnismäßig einfachen Mitteln durch verkehrsrechtliche Maßnahmen eingeschränkt oder unterbunden werden.

Bezüglich der Erschließung für den Radverkehr ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass Radfahrende aus dem Bereich Bühlerfeldstraße / nördliche Eckenerstraße den Umweg über die Radverkehrsanlagen der südlichen Lise-Meitner-Straße als Klinikzufahrt nutzen werden. Hier dürfte die Zufahrt faktisch im Bereich PGW, bzw. der nördlichen Lise-Meitner-Straße erfolgen.

Abschließend bitten wir um Beteiligung im Rahmen der Planungen zu den konkreten (Um)Bauausführungen der Erschließungsstraßen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Schreiben (E-Mail) vom 23.05.2024

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.3. Überlandwerk Mittelbaden, Lahr

Schreiben (E-Mail) vom 24.05.2024

*Unter **Punkt 7.2.7.3 Nördliche-Lise-Meitner-Straße** wird erwähnt, dass aufgrund des Straßenvollausbaus ein Flächenanteil von rd. 11m² benötigt wird und somit unsere Trafostation rückgebaut werden muss. Bitte beachten Sie, dass der Rückbau der bestehenden Trafostation erst erfolgen kann, wenn uns ein passender Ersatzstandort zur Verfügung steht und die daraufhin neu errichtete Station vollumfänglich in Betrieb ist. Gerne können Sie uns mögliche Flächen für eine neue Trafostation zukommen lassen. Die benötigte Grundstücksfläche beträgt 6,50 m x 5,00 m. Außerdem gilt zu beachten, dass wir für die Ersatzbeschaffung der bestehenden Trafostation eine Vorlaufzeit von mindestens 12 Monaten benötigen.*

Ansonsten haben wir keine weiteren Anmerkungen vorzubringen und beziehen uns weiterhin auf die Stellungnahme vom 28.04.2022.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der neue Trafostandort wurde bereits mit den Vertretern des Überlandwerk Mittelbaden abgestimmt und im Bebauungsplan „Klinik-Campus“ im Bereich der nördlichen Lise-Meitner-Straße als „Versorgungsfläche Elektrizität“ festgesetzt.

2.1.4. Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben (E-Mail) vom 27.05.2024

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Art der Vorgabe:

keine

1.2 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

keine

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

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch durch die vorhandene öffentliche Kanalisation erschlossen.

Durch die geplante Verbreiterung der Straßenquerschnitte und die entsprechende Verschiebung der Grenzen von öffentlichem und privatem Bereich ergeben sich schon im „Grundausbau“ Auswirkungen auf die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen:

-Teilweise würden vorhandene private Abwasserschächte (z.B. bei Flst.Nr. 5542/4 und 5542/5, evtl. auch bei Flst.Nr. 5542/2 und 5542/23) zukünftig in der öffentlichen Fläche liegen. Diese Schächte sind in die öffentliche Fläche zu integrieren, bzw. möglichst auf die Privatgrundstücke zu verlegen.

-Teilweise würden weitere private Abwasseranlagen zukünftig in der öffentlichen Fläche liegen: z.B. bei Flst.Nr. 5542/8 (Garagenanlage der Fa. Siebte 24) die vorhandene private Regenwasserrückhaltemulde und bei Flst.Nr. 1232/ 8 (THW) die geplante und genehmigte, aber noch nicht gebaute Regenwasserzisterne, Abscheideanlage, Hebeanlage etc. Diese Anlagen sind in die öffentliche Fläche zu integrieren bzw. auf die Privatgrundstücke zu verlegen.

-Bei der Festlegung und Umsetzung der Baumstandorte sind die vorhandenen privaten Abwasseranschlussleitungen zu berücksichtigen. Diese sollten durch die Baumstandorte möglichst wenig beeinträchtigt oder unter Umständen in Abstimmung mit deren Eigentümer in eine günstigere Trasse verlegt werden. Gegebenenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen, um ein Einwachsen von Wurzeln in Leitungen und öffentliche Kanäle zu verhindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu bestehenden privaten Abwasseranlagen sind in der weiteren Erschließungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen.

2.1.5. Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg

Schreiben (E-Mail) vom 03.06.2024

Das Plangebiet von ca. 25 ha umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig und wird nur im Süden im Bereich der Kreuzung Englerstraße/ Eckenerstraße leicht erweitert, so dass der neu geplante Kreisverkehr vollständig mit umfasst wird. Im Wesentlichen werden laut Begründung mit der 2. Änderung die Planungen für die verkehrliche Erschließung weiter vertieft und konkretisiert.

Die textlichen Festsetzungen bleiben wie dargelegt unverändert, auch die ausgewiesenen Baugebiete (GI, GE(E), SO) bleiben grundsätzlich ebenso wie von ihrer räumlichen Zuordnung unverändert.

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein früheres Kasernenareal. U.a. die Bestandsgebäude der Kaserne werden heute durch zahlreiche Gewerbebetriebe genutzt. Weitere innerhalb des künftigen Plangebiets gelegene Flächen östlich der Eckenerstraße und an der Englerstraße werden schon seit langem gewerblich genutzt.

Das Plangebiet soll laut Begründung auch in Zukunft im Wesentlichen gewerblich genutzt werden. Ziel der Stadt ist dabei auch, die heute nur mit geringer Intensität genutzten oder brachgefallenen Grundstücke künftig wieder einer intensiveren Nutzung zuzuführen. Die Straßenräume sollen dabei ausgebaut werden, um sowohl die Erschließungsanforderungen eines intensiver genutzten Gewerbegebietes wie auch des angrenzend geplanten Klinik-Campus zu berücksichtigen.

Der Ausbau des Straßennetzes soll in 2 Stufen geschehen. Die Endausbaustufe (Straßen-Vollausbau) ist wie dargelegt „mit erheblichen Eingriffen in bestehende gewerbliche Nutzungen und Bausubstanz“ verbunden, wie es denn auch der Planzeichnung zu entnehmen ist. Um Eingriffe in bestehende Nutzungen möglichst gering zu halten, soll daher laut Begründung der Vollausbau auf momentan bebauten oder sonst intensiver gewerblich genutzten Grundstücken nur jeweils dann umgesetzt werden, wenn es in der Zukunft zu einer Nutzungsänderung kommt und beispielsweise bestehende Bausubstanz deshalb abgebrochen wird und das Grundstück neu bebaut werden soll. Der Vollausbau soll daher vollumfänglich erst sukzessive erfolgen, wenn Grundstücke verkauft werden oder bestehende Gebäude abgebrochen werden.

Diese Zielsetzungen sind u.E. nachvollziehbar, ihre Umsetzung dürfte jedoch durchaus anspruchsvoll sein. Eine mit Umsetzung der vorgesehenen Straßenplanung erreichte städtebauliche Aufwertung des Gewerbegebiets „Holderstock“ würde selbstverständlich begrüßt werden.

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen bzw. noch darzulegen/ zu erläutern:

- Die von der Stadt vorgesehene „Grundausbaustufe“ umfasst bereits einen Vollausbau an allen aktuell bereits „möglichen“ Stellen, richtig?*
- Wie will die Stadt vermeiden, dass (auch!) das Gewerbegebiet die nächsten Jahre Dauerbaustelle sein wird und für den erforderlichen, täglichen Gewerbeverkehr zur Herausforderung würde? Wir verstehen die Beschreibungen in der Begründung so, dass je nach erreichten Änderungen von Grundstücksnutzungen „sukzessive“, d.h. „mal hier, mal da“ der Straßenausbau weiter vorangetrieben werden soll? Es wird davon ausgegangen, dass eine systematische räumliche Bündelung in möglichst wenigen Ausbausritten bereits aus wirtschaftlichen Gründen in aller Interesse sein dürfte.*
- Hinzu kommt, dass der Baustellenverkehr für den Klinikneubau sicher auch durch Holderstock führen muss.*
- Bislang dienen die Straßen-Seitenstreifen wohl häufig als Parkflächen für die Gewerbetreibenden, zum Teil auch für Lkws. Wie will die Stadt während der „diversen“ Bauzeiten sicherstellen, dass genügend „nahe“ Stellplätze vorhanden und zudem auch erreichbar sind?*
- Sollen im Endausbau auch die Parkhäuser, wie bspw. das östliche Parkhaus auf dem Klinik-Areal den Gewerbebetrieben im Holderstock mit zur Verfügung stehen? Ist ggf. ein eigenes Parkhaus für „Holderstock“ angedacht? Wurde der Bedarf (beide BPläne) bereits im Einzelnen ermittelt und in die Planungen eingespeist?*

- *Wir bitten zu berücksichtigen, dass in dem Gewerbegebiet einige kleine Betriebe eingemietet sind, die von den beabsichtigten bzw. erforderlichen Umstrukturierungen unmittelbar betroffen sein werden. Diese werden sich sicher keine wesentlich höhere Miete an anderen Standorten leisten können. Gibt es für diese eine Bedarfsanalyse, ein Konzept oder Hilfestellungen seitens der Stadt?*

Hinweis: Es hat wohl eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung stattgefunden, an der die IHK nicht beteiligt worden war. Die Einschränkung sowie deren Begründung geht den Plandokumenten nicht hervor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die festgesetzten Verkehrsflächen in der Eckenerstraße und südlichen Lise-Meitner-Straße sind unverändert zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung.

Bei einem Straßen-Vollausbau (Ausbaustufe 2, mit Parkbuchten und Baumpflanzungen) muss sowohl in der Eckenerstraße wie auch in der Lise-Meitner-Straße erheblich in bestehende gewerbliche Nutzungen und Bausubstanz eingegriffen werden. Der Straßenausbau mit Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen soll daher zeitnah nur dort umgesetzt werden, wo sich Grundstücke bereits im öffentlichen Eigentum befinden oder momentan ungenutzt oder wenig genutzt sind.

Um Eingriffe in bestehende Nutzungen möglichst gering zu halten, soll der Vollausbau auf momentan bebauten oder sonst intensiver gewerblich genutzten Grundstücken erst dann umgesetzt werden, wenn es in der Zukunft zu einer Nutzungsänderung kommt und beispielsweise bestehende Bausubstanz deshalb abgebrochen wird und das Grundstück neu bebaut werden soll. Der Vollausbau soll daher vollumfänglich erst erfolgen, wenn Grundstücke verkauft werden oder bestehende Gebäude abgebrochen werden.

Hierbei ist, wie von der IHK angesprochen, eine systematische und räumliche Bündelung in möglichst wenigen Ausbausritten beabsichtigt. Nach dem erstmaligen Ausbau sollen weitere Schritte erst erfolgen, wenn in signifikanter Weise zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen. Eine Dauerbaustelle ist zu vermeiden.

Die Eckenerstraße und die Lise-Meitner-Straße sind aktuell provisorisch ausgebaut und verfügen aktuell über eine befestigte Fahrbahn, teilweise über im Belag abgegrenzte Fußwegbereiche und unbefestigte Randstreifen. Die abgegrenzten Fußwegbereiche und unbefestigten Randstreifen werden durch Private als Abstellflächen genutzt. Nach dem Endausbau der Straßen kann diese Parksituation nicht beibehalten werden, auch zum Schutz der Fußgänger. Die Gewerbebetriebe und Anlieger müssen die für ihren Betrieb notwendigen Stellplätze auf den in Eigentum befindlichen Grundstückflächen vorhalten. Gleichwohl ist es vorgesehen, im Vollausbau in den geplanten Pflanzstreifen PKW-Stellplätze für Besucher des Gewerbegebietes zu integrieren.

Aktuell ist es vorgesehen, dass die geplanten Parkhäuser des Klinik-Campus vom Ortenau Klinikum errichtet und bewirtschaftet werden. Die Parkhäuser sind in erster Linie für Besucher und Mitarbeiter des Ortenau Klinikums vorgesehen.

Für das Gewerbegebiet Holderstock ist seitens der Stadt Offenburg momentan kein städtisch betriebenes Quartiersparkhaus geplant. Ein solches Parkhaus wäre jedoch nach dem Bebauungsplan zulässig und könnte durch die Gewerbetreibenden, welche ein Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen haben, selbst errichtet und betrieben werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert keine Verlagerung ansässiger Betriebe. Verschiedene Gewerbebetriebe sind auf Grundstücken in ihrem Eigentum tätig. Im Gewerbegebiet Holderstock sind u.a. die ehem. Kasernengebäude durch die Eigentümer auch in Teilbereichen vermietet. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es hier künftig auf Grund von Marktprozessen zu Mieterhöhungen durch die privaten Eigentümer kommt. Allgemein regeln sich die Gewerbe-Mietpreise über den freien Markt. Die Stadt nimmt hierbei keinen Einfluss auf die Marktpreisentwicklung. Spezifische Hilfestellungen der Stadt Offenburg sind hierfür bisher nicht beabsichtigt, zumal letztlich in allen Gewerbegebieten Situationen eintreten können, wo Gewerbemieten erhöht werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holderstock“ fand bereits eine umfassende Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange statt. Daher wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holderstock“ die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt auf die durch die Themenkomplexe der Änderungsplanung unmittelbar betroffenen Behörden.

2.1.6. Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Schreiben (E-Mail) vom 05.06.2024

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-03451 vom 05.09.2023 sowie Hinweis Ziffer 2.7 (Geologie) des schriftlichen Teils zum Bebauungsplan (Stand: 21.12.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologie- datengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

*Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet
Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRB-wissen.*

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.7. Offenburger Wasserversorgung GmbH, Offenburg

Schreiben (E-Mail) vom 06.06.2024

Im Verfahrensgebiet befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH. Diese Leitungen müssen bei der zukünftigen Planung berücksichtigt werden und dürfen in ihrem Betrieb weder gestört noch dürfen sie überbaut oder überpflanzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen.

2.1.8. badenovaNETZE GmbH, Freiburg

Schreiben (E-Mail) vom 06.06.2024

Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der badenovaNETZE GmbH. Diese Leitungen müssen bei der zukünftigen Planung berücksichtigt werden und dürfen in ihrem Betrieb weder gestört, überbaut noch überpflanzt werden. Sie ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.9. Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Gesamtstellungnahme

Schreiben (E-Mail) vom 21.06.2024

Baurechtsamt

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung folgender Unterlagen auf elektronischen Wege (Schreiben vom 08.02.2023) an bauleitplanung@ortenaukreis.de:

Anschreiben mit Information über Inkrafttreten des Bauleitplans, Bekanntmachungsnachweis, Abwägungstabelle, Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden nach Rechtskraft an das Baurechtsamt übersandt.

Vermessung und Flurneuordnung

Untere Vermessungsbehörde:

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen nicht mit dem Liegenschaftskataster überein.

Wir empfehlen den weiteren Planungen, einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung beziehen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Untere Flurneuerungsbehörde:

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich werden anhand des aktuellen Liegenschaftskataster korrigiert.

Amt für Landwirtschaft

Die Stellungnahme wird in 1-2 Wochen (Ziel 05.07.2024) nachgereicht. (s.u.)

Amt für Landwirtschaft

Schreiben (E-Mail) vom 03.07.2024

Der Gemeinderat hat am 13.05.2024 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“, 2. Änderung, öffentlich auszulegen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.02.2024 -01.03.2024. Das Amt für Landwirtschaft wurde nicht beteiligt. Zuletzt hat das Amt für Landwirtschaft zur Aufstellung des B-Plans und somit zu vorangegangenen Verfahrensschritten am 21.04.2022 und am 11.01.2023 Stellung bezogen.

Dargelegte Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Holderstock“ ist die Fortschreibung der festgesetzten Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung weist eine Fläche von ca. 25 ha auf. Gegenüber dem Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung soll der Geltungsbereich im Bereich der Kreuzung Englerstraße / Eckenerstraße in geringem Umfang verändert und teils erweitert werden, um die dort geplante Kreisverkehrsanlage vollständig zu umfassen. Der Geltungsbereich schließt im Nordwesten an den Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ an.

Landwirtschaftliche Flächen

Das Sondergebiet Asyl- und Obdachlosenunterkunft/Klinikgebiet wurde in Teilen auf landwirtschaftlicher Fläche geplant. Landwirtschaftliche Fläche im Umfang von ca. 0,1 ha geht verloren, die Flurstücke werden zerschnitten. Durch den nun angrenzend geplanten „Klinik-Campus“ werden die Flurstücke gänzlich der Landwirtschaft entzogen werden, was wir bedauern. Der Belang Zerschneidung wird dadurch hinfällig. Die nun vorliegende 2.Änderung des o.g. B-Plans betrifft nur die Flst. Nrn. 5571, 5571/1, 1288 und 1305/23. Landwirtschaftliche Fläche ist nicht betroffen, da es sich um gewerbliche Flächen handelt. Anpassungen des Straßennetzes sind vorgesehen. Durch die möglichst weitgehende Nutzung des bestehenden Straßennetzes können Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach Möglichkeit vermieden werden.

Wir begrüßen, dass gem. des Städtebaulichen Konzepts bereits ausgewiesene Gewerbeflächen im Gebiet „Holderstock“, welche heute nur mit geringer Intensität genutzt werden oder brachliegen, künftig einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen. Das schont die landwirtschaftlich genutzten Flächen in den Außenbereichen

und trägt dazu bei dem Ziel der Nachverdichtung zu entsprechen. Jede Einsparung ist nötig, um den täglichen Flächenverbrauch innerhalb Deutschlands von aktuell 55 ha auf 30 ha bis 2030 zu reduzieren, was als Ziel der Bundesregierung definiert wurde (BWagrar 30-2023). Im grün-schwarzen Koalitionsvertrag Baden-Württembergs („Jetzt für Morgen“) ist das ambitionierte Ziel max. 2,5 Hektar Flächenverbrauch pro Tag (derzeit etwa 5 ha/Tag) und bis 2035 Netto-Null Flächenverbrauch definiert. Die Funktion von Land- und Forstwirtschaft gilt es zu erhalten und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen zu bewahren.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von 9.455 Ökopunkten des vorliegenden Bebauungsplans wird mit dem Kompensationsüberschuss von 52.747 Ökopunkten des Klinik-Campus verrechnet. Der Kompensationsüberschuss reduziert sich somit auf 43.292 Ökopunkte. Im Bebauungsplan Klinik-Campus, 1. Änderung, wurde festgelegt, dass die Ökopunkte dieses Kompensationsüberschusses aus Teilbereichen des Waldrefugiums 10/3 cW (Flurstück 4528, Gemarkung Zunsweier) stammen, die für den forstrechtlichen Ausgleich zum Klinik-Campus-Bebauungsplan erforderlich wurden. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken oder weiteren Anregungen zu o.g. Änderung des B-Plans.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holderstock“ fand bereits eine umfassende Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Daher wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holderstock“ die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt auf die durch die Themenkomplexe der Änderungsplanung unmittelbar betroffenen Behörden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ist kein zusätzlicher Eingriff in landwirtschaftliche Flächen vorgesehen. Zum Eingriff durch die bereits rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf das abgeschlossene Verfahren verwiesen.

Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Es wird auf die Stellungnahme des Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht im Rahmen der 1. Änderung vom 24.04.2023 verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Umweltschutz

Hiermit wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 01.03.2024 verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die mit Schreiben vom 17. Mai 2024 übersandte 2. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer II (Altlasten) genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

I.

Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Wir weisen darauf hin, dass für den Ausbau des Wegenetzes die **Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser** zu berücksichtigen sind.

Da das anfallende Oberflächenwasser dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal zugeleitet werden soll, sind die Auswirkungen auf nachführende Entlastungsanlagen im öffentlichen Kanalnetz und die Vorflut über eine aktuelle Schmutzfrachtberechnung und einschlägige Gewässerbetrachtung zu bewerten.

II.

Altlasten

Die übermittelten Altlastenflächen wurden entsprechend ihrer Bewertung in die Festsetzung und Begründung aufgenommen.

Wir bitten jedoch um Beachtung folgender Ergänzung:

Altlasten Objekt-Nr. 00306 „Kunststoff Extruplast“: Der Standort befindet sich in der Eckenerstr. 12, nicht in der Englerstr. 12. Wir bitten um Überprüfung.

Altlasten Objekt-Nr. 05065 „AS Betriebstankstelle Link“: Im Bebauungsplan ist die Objekt-Nr. 05056 formuliert. Hier kam es vermutlich zu einem Zahlendreher. Korrekt ist die Objekt-Nr. 05065. Hier stimmt ebenfalls die Straße „Englerstr.“ nicht, richtig ist die Eckenerstr. 4, 6 und 6a.

Zusätzlich befindet sich aktuell ein weiterer Altstandort mit dem Handlungsbedarf einer Orientierenden Erkundung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich um den AS Müller Offenburg steeltec GmbH, Objekt-Nr. 06991. Dieser Standort wird aktuell im Auftrag der Stadt Offenburg und in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Boden, erkundet. Es wurde ein Förderantrag beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht. Die Ergebnisse liegen zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht vor. Der Standort ist zum jetzigen Zeitpunkt im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und für den bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ auf dem Beweismiveau 1 mit dem Handlungsbedarf einer „Orientierenden Untersuchung“ bewertet.

Grundsätzliches und rechtliche Vorgaben

In den Bauleitplanverfahren ist zu klären ob und inwieweit Altlasten einer geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung auf der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutz-würdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.

Fachliche Beurteilung

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holderstock“ gibt es aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine Bedenken. Eine abschließende Einschätzung und Bewertung des weiteren Handlungsbedarfs kann jedoch erst erfolgen, wenn die Erkundungsergebnisse vorliegen. Wir empfehlen, den Standort mit der aktuellen Bewertung und dem Handlungsbedarf einer „Orientierenden Untersuchung“ aufzunehmen und entsprechend zu kennzeichnen.

III.

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

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. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren. -

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Daten zu den Altlastenflächen stammen aus der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 23.11.2022 und werden in den Unterlagen zum Bebauungsplan korrigiert.

Der Altstandort „Müller Offenburg steeltec GmbH“ wurde mit der aktuellen Bewertung und dem Handlungsbedarf einer „Orientierenden Untersuchung“ in die B-Plan Unterlagen aufgenommen und entsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.10 Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., Offenburg

Schreiben vom 17.06.2024

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg gibt hiermit eine Stellungnahme ab zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 Holderstock. Der Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Eckenerstraße/Englerstraße wird befürwortet, da eine ampelfreie Kreuzung geschaffen wird und damit unnötige Wartezeiten bei laufendem Motor verhindert werden. Die Fläche innerhalb des Kreisverkehrs sollte naturnah gestaltet werden, beispielsweise durch Einsaat einer Blumenwiese oder das Anlegen einer gebietsheimischen Staudenpflanzung. Die geplanten Baumpflanzungen auf dem Klinik-Campus bzw. im Randbereich der Baufläche werden von uns begrüßt, jedoch sollten ausschließlich gebietsheimische Laubbäume gepflanzt werden. Denen im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Reptilien wird zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Konkrete Angaben zur Gestaltung der Fläche innerhalb bzw. in der Mitte des Kreisverkehrs können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Dies wird im Rahmen der weiteren Planungen entwickelt. Nach Möglichkeit werden Stauden oder Wiesenvegetation in diesem Bereich entwickelt.

Die Baumpflanzungen auf dem Klinik-Campus Areal bzw. im Randbereich der Bauflächen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Holderstock“.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Holderstock“ werden Baumpflanzungen entlang der Eckenerstraße, Lise-Meitner-Straße und Bühlerfeldstraße vorgesehen. Da diese Straßen großflächig versiegelte Flächen darstellen sowie die Gehölze teilweise Belastungen durch Streusalz ausgesetzt sind und auch mechanische Verletzungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich häufiger eintreten, weisen diese Standorte schwierige Wachstumsbedingungen für Gehölze auf. Hinzu kommen in den letzten Jahren aufgrund des Klimawandels weitere Belastungen durch Hitze und ein hiermit einhergehender Trockenheitsstress für die Gehölze. Im bebauten Bereich wirken sich diese klimabedingten Belastungen aufgrund der Versiegelungen stärker aus als im Vergleich zur freien Landschaft. Mit diesen genannten Bedingungen kommen nicht-heimische Gehölze oft besser zurecht. Die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Bäume ist für den Bebauungsplan „Holderstock, 2. Änderung“ daher nicht

vorgesehen. Es sollen im Innenbereich neben heimischen auch nichtheimische Gehölze verwendet werden.

2.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahme keine Einwände, Hinweise und Anregungen enthalten

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

- DB InfraGo AG, Großprojekt Karlsruhe-Basel, Karlsruhe
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 83, Forstdirektion
- Vodafone West GmbH, Kassel
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Mobilität, Verkehr, Straßen, Ref. 47.1, Straßenbau Nord
- Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion

2.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 2, Ref.21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 46, Verkehr- zivile Luftfahrtbehörde
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 5, Ref.52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg
- Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG
- Deutsche Post DHL Estate Deutschland GmbH (ehem.CSG)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Renchen
- Naturschutzbund Offenburg, Zusenhofen