

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**STADT OFFENBURG
07.10.2024
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.1-169/1**

Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ 1. Änderung Offenburg, Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1	Rechtsgrundlage	3
2	Anlass, Planerfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	3
3	Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	3
4	Ablauf des Verfahrens	4
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung	6
6.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
6.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7

1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2 Anlass, Planerfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Ortenaukreis hat am 24.07.2018 mit der „Agenda 2030“ eine Strukturreform für das „Ortenau Klinikum“ beschlossen. In Offenburg ist eine Zusammenführung der bisherigen Klinik-Standorte Offenburg-Ebertplatz, Offenburg-St. Josefsklinik, Gengenbach sowie teilweise Kehl und Oberkirch in einem Neubau an einem neuen Standort vorgesehen.

Als Grundlage für die weitere Planung hat der Kreistag des Ortenaukreises am 17.12.2019 beschlossen, einen Planungswettbewerb für den geplanten Klinik-Campus auszuloben. Das im Wettbewerb prämierte Konzept des Büros Ludes mit dem Büro Wankner & Fischer wurde in Abstimmung mit dem Ortenau Klinikum und der Stadt Offenburg überarbeitet und fortentwickelt. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 04.10.2021 beschlossen, das fortgeschriebene städtebauliche Konzept für den Klinik-Campus den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

Am 26.06.2023 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ beschlossen. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 08.07.2023.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinik-Campus“ wurde der Bebauungsplan auf der Grundlage der weiterentwickelten Planung fortgeschrieben. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans war die Fortschreibung der Planungen durch das Ortenau Klinikum, insbesondere zum Multi-User-Zentrum (MUZ), zum östlichen Parkhaus, zur Erschließung der Mitarbeiterwohngebäude und zur Eingrünung.

3 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Untersuchungen zur Klinikstrukturreform und einer Anfrage des Ortenaukreises hat die Stadtverwaltung Offenburg im Jahr 2018 eine Prüfung vorgenommen, wo ein bis zu 20 ha großer Klinikstandort in Offenburg sinnvoll realisiert werden könnte.

Nach einem umfangreichen Standortsuchlauf wurde der Bereich „Nordwestlich Holderstock“ nördlich der Kernstadt von Offenburg angrenzend an die Ortschaften Bohlsbach und Bühl als am besten geeignete Standort für ein neues Klinikum mit einem Flächenbedarf von 20 ha ausgewählt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.05.2019 hat die Stadt Offenburg dem Ortenaukreis den Standort als neuen Klinikstandort angeboten. Mit Beschluss vom 07.05.2019 hat der Kreistag das Angebot der Stadt Offenburg angenommen. Im Rahmen eines Planungswettbewerbes gemäß Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) nahmen 15 Büros teil. Im städtebaulichen Aufgabenteil wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung des „Klinik-Campus“ und seine Einbindung in das Umfeld entwickelt, das den Rahmen für die hochbauliche Planung bildet. Im hochbaulichen Teil wurde die Gebäudekonzeption für das neue Klinikum mit 724 Betten geplant.

In der Preisgerichtssitzung am 22. - 23.03.2021 wurde der Entwurfsbeitrag des Wettbewerbsverfahrens von Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr 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. Das Büro Ludes Architekten wurde im Ergebnis des anschließenden Verhandlungsverfahrens als Generalplaner mit der weiteren Planung für das Klinikum und den Klinik-Campus beauftragt.

4 Ablauf des Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 „Klinikum-Campus“ erfolgte nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, welcher Begründung als Anlage beiliegt.

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	15.01.2024
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1.	29.01.2024
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	19.02.2024 - 01.03.2024
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Haupt- und Bauausschuss.	29.04.2024
Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	13.05.2024
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	21.05.2024 - 21.06.2024
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	23.09.2024
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	07.10.2024

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach den Vorgaben des BauGB (Baugesetzbuch) müssen im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse dieser Prüfung, insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Das Klinikareal soll innerhalb eines insgesamt ca. 21,2 ha umfassenden Geltungsbereichs errichtet werden.

Der Umweltbericht enthält Angaben über Art und Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden der Planung und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter i.S. einer Umweltprüfung.

Dies beinhaltet die Beschreibung und Bewertung des Bestands im Geltungsbereich, die Wirkung der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Hinweise zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und Kompensation.

Der Geltungsbereich ist für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Mensch (Funktion als Arbeitsstätte) sowie Landschaft von allgemeiner Bedeutung. Bezüglich der Schutzgüter Boden und Fläche, Mensch (Funktion Naherholung) sowie Kulturgüter ist der Geltungsbereich von besonderer Bedeutung.

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen haben in Teilbereichen u.a. eine Lebensraumfunktion für wertgebende Arten. Dabei handelt es sich um Steinkauz, Star, Feldsperling, Goldammer, Klappergrasmücke, Mauer- und Zauneidechse sowie Fledermäuse (edge-space-Arten). Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zudem Lebensstätten von Haussperling und Turmfalke.

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise übernommen werden:

- V-1 Bauzeit: Hinweise zu einer konfliktarmen Baudurchführung
- V-2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- V-3 Vergrämung bzw. Umsiedelung von Mauer- und Zauneidechse bei der Baufeldfreiräumung
- V-4, V-5, V-6, V-9: Hinweise zu Grün- und Freiflächen, Regenwasserversickerung sowie Metalloberflächen (Dachentwässerung), Zisternen
- V-7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen (Wege, Plätze)
- V-8 Dachbegrünung
- V-10 Fassadenbegrünung
- V-11 Farbenwahl/Albedo für Fassadenanstriche und Dacheindeckung

- V-12 Baumpflanzungen innerhalb des Areals
- V-13 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- V-14 Kleintierschutz
- V-15 Gehölzpflanzungen
- V-16 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden
- V-17 Lärmschutz

Für die nicht vermeidbaren, verbleibenden negativen Eingriffsfolgen bei dem Schutzgut Boden sowie dem Schutzgut Pflanzen und Tiere inkl. biologischer Vielfalt ist eine Kompensation in Höhe von 1.013.853 Ökopunkten erforderlich. Zudem müssen aus Gründen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG Ersatzhabitate geschaffen werden. Hierfür werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- A-1: Anlage von externen Ersatzhabitaten (Zielarten: Steinkauz, Feldsperling, Star, Turmfalke, Klappergrasmücke, Goldammer, Edge-Space Fledermäuse, und Zauneidechse). Die Ersatzhabitate werden auf insgesamt rd. 10 ha Acker und Grünland sowohl im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 1290 (Gemarkung Bohlsbach) als auch auf dem Flurstück 3214 (Gemarkung Windschlag) angelegt. Durch die Umwandlung in Grünland und die Aufwertung von bestehendem Grünland erfolgt neben dem artenschutzrechtlichen auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich (Zuordnung von 1.001.000 Ökopunkten)
- A-3: Ausweisung von Waldrefugien im Stadtwald Offenburg. Dadurch wird der forstrechtliche Ausgleich vollständig und der naturschutzrechtliche Ausgleich teilweise erbracht (Zuordnung von 1,64 ha und 65.600 Ökopunkten)

Das Maßnahmenkonzept sieht zudem einen internen Ausgleich vor:

- A-2: Anlage von Ersatzhabitaten (interner Ausgleich) auf dem künftigen Gelände des Klinikums (Zielarten: Haussperling, Turmfalke). Die Maßnahme umfasst die Schaffung von Nahrungsflächen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die verschiedenen Arten auf eine Fläche von insgesamt 2.380 m².

Mit dem vorgesehenen Maßnahmenkonzept erfolgt eine vollständige naturschutz- und forstrechtliche Kompensation des geplanten Eingriffes und der besondere Artenschutz gem. BNatSchG wird berücksichtigt.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dargestellt.

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf eine gesonderte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da zur Planung für den Klinik-Campus bereits in der Vergangenheit umfassende Beteiligungen stattgefunden haben. Die Planung wurde jedoch in den öffentlichen Ortschafts-ratssitzungen am 12.12.2023 in Bohlsbach und am 09.01.2024 in Bühl öffentlich vorgestellt mit der Möglichkeit, Fragen aus dem Publikum zu stellen.

Weiter war der aktuelle Planungsstand vom 19.02.2024 - 01.03.2024 im Internet einsehbar.

Schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand vom 21.05.2024 bis zum 21.06.2024 statt (Bekanntmachung 19.05.2024, Drucksache - Nr. 222/23).

Schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.02.2024 - 01.03.2024 beteiligt.

Das Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Landratsamt Ortenaukreis verwies auf die erforderliche Anpassung des Lärmgutachtens in Bezug auf die Aufstockung des Parkhauses von 15 m auf 21 m. Weiterhin wurden Hinweise und Anregungen zum Lärmgutachten mitgeteilt.

Das Gutachten wurde hinsichtlich der zugeordneten Stellplatzanzahl und der damit verbundenen Lärmauswirkungen korrigiert. Die Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und wie in der Abwägung dargestellt berücksichtigt.

Das Amt für Umweltschutz verwies auf die Änderungen hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der daraus resultierenden Festsetzungen.

Die Festsetzungen zu Artenschutz- und weiteren Ausgleichsmaßnahmen aus der erneuten Offenlage im Jahr 2023 wurden überwiegend bereits übernommen. Aktualisierungen ergaben sich zu der Zuordnungsfestsetzung für die externen Ausgleichsflächen (Teilflächen der Flurstücke 1290 (Gemarkung Bohlsbach) und 3214 (Gemarkung Windschlag) aufgrund der fortgeschrittenen Ausgleichsplanung.

Die Hinweise und Anregungen führten zu keiner Planänderung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.05.2024 - 21.06.2024.

Das Polizeipräsidium Offenburg betonte, dass sie grundsätzlich davon ausgehen, dass Nutzungsmöglichkeiten und Mittel gegen den widerrechtlichen Gebrauch sämtlicher Verkehrswege auf dem Klinik-Campus konzeptionell festgelegt und umgesetzt werden.

Maßnahmen gegen den widerrechtlichen Gebrauch von öffentlichen und privaten Verkehrswegen im Plangebiet werden noch im Rahmen der weiteren Planungen durch die jeweils Zuständigen festgelegt.

Der Abwasserzweckverband gibt an, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgen muss. Des Weiteren soll das anfallende Niederschlagswasser, sofern möglich, auf dem Grundstück versickert werden, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Diese Punkte werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt.

Seitens des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird darauf hingewiesen, dass für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB besteht und dass Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weiteren raumbezogenen Informationen fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden können.

Das Amt für Landwirtschaft gibt an, zu der Offenlage und zur 2. Offenlage nicht zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden zu sein. Das Amt für Landwirtschaft könne momentan nicht erkennen, wo die ca. 10 ha externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Nr. 1290 Gemarkung Bohlsbach und Nr. 3214 Gemarkung Windschlag genau liege. Daher wird gebeten, die Unterlagen entsprechend zu ergänzen.

Die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft wurde im Rahmen der Abwägung wie folgt beurteilt: Die Stadt Offenburg hat dem Landratsamt Ortenaukreis die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren „Klinik-Campus“ für die Verfahrensschritte der Offenlage und der erneuten Offenlage zur Verfügung gestellt und darauf hingewiesen, dass die Belange des Amtes für Landwirtschaft berührt sein können.

Die Abgrenzung der Ausgleichsflächen ist unverändert gegenüber dem rechts-gültigen Bebauungsplan.

In der Unterlage „textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplanverfahren „Klinik-Campus“, 1. Änderung, kann die Abgrenzung der Ausgleichsflächen im Bereich der Flurstücke 1290 (Gemarkung Bohls-bach) und 3214 (Gemarkung Windschlag) der Zuordnungsfestsetzung im Ka-pitel 10 (Abbildung 3) entnommen werden. Im Umweltbericht zum Bebauungs-plan „Klinik-Campus“, 1. Änderung, sind die Maßnahmen ebenfalls bereits be-schrieben und grafisch dargestellt.

Das Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Landratsamt Ortenaukreis verwies bzgl. den Ergebnissen des erstellten Lärmgutachtens auf die vom Fachamt bevorzugte Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände). Weiterhin wurden Hinweise und Anregungen zum Lärm-gutachten mitgeteilt.

Die Errichtung von Schallschutzwänden war im Plangebiet aus städtebauli-chen Gründen nicht möglich, daher wurden zum Schutz vor Verkehrslärm- und Gewerbelärmeinwirkungen Festsetzung für passiven Schallschutz getroffen.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland begrüßte die geplanten Baumpflanzungen, forderte jedoch, dass ausschließlich gebietsheimische Laubbäume gepflanzt werden.

Die Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland wurde im Rahmen der Abwägung wie folgt beurteilt: Da im Bereich des Klinik-Campus Areals teilweise großflächig versiegelte Flächen vorherrschen 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 Ge-hölze auf. Hinzu kommen in den letzten Jahren aufgrund des Klimawandels weitere Belastungen durch Hitze und ein hiermit einhergehender Trocken-heitsstress für die Gehölze. Im bebauten Bereich wirken sich diese klimabe-dingten Belastungen aufgrund der Versiegelungen stärker aus als im Ver-gleich zur freien Landschaft. Mit diesen genannten Bedingungen kommen nichtheimische Gehölze oft besser zurecht. Die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Bäume ist für den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ daher nicht vorgesehen. Es sollen im Innenbereich neben heimischen auch nichthei-mische Gehölze verwendet werden können.

Die Hinweise und Anregungen führten zu keiner Planänderung.