

## **Verwaltungsgemeinschaft Offenburg**

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 „Neues Klinikum“**

Begründung

Datum: 19.01.2021  
Verfahrensstand: Feststellung

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Auftragnehmer: die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Bearbeitung: Dr. Frank Friesecke  
Thomas Wirth  
Stephanie Witulski

INHALT

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Standort und Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Flächenbedarf und Nutzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wald.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Standortauswahl und Standortbewertung.....</b>	<b>8</b>
6.1	Standortsuchlauf.....	8
6.2	Vertiefte Standortuntersuchung von Juli 2018 bis März 2019.....	9
6.3	Bewertungskriterien für die vertiefte Standortprüfung.....	9
6.4	Ergebnis der vertieften Prüfung für die einzelnen Standorte .....	10
6.5	Zusammenfassung der vertieften Standortprüfung.....	12
<b>7</b>	<b>Verkehrskonzept.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliches Rahmenkonzept .....</b>	<b>13</b>
8.1	Verhinderung von Nutzungskonflikten / Immissionsschutz .....	13
8.2	Entwässerung .....	14
<b>9</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensdaten .....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Flächensteckbrief .....</b>	<b>16</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Ortenaukreis hat am 24.07.2018 mit der „Agenda 2030“ eine Strukturreform für das „Ortenau Klinikum“ beschlossen. Die stationären Standorte in Kehl, Oberkirch, Gengenbach und Ettenheim sollen nicht fortgeführt werden. In Offenburg ist eine Zusammenführung der bisherigen Standorte Ebertplatz, St. Josefsklinik, Gengenbach sowie teilweise Kehl und Oberkirch in einem Neubau an einem neuen Standort vorgesehen. Hierfür besteht, einschließlich einer Reserve für spätere Erweiterungen, ein Flächenbedarf von 20 ha.

Veränderte medizinische und betrieblich-organisatorische Anforderungen sowie eine kontinuierliche Leistungszunahme und -verdichtung haben schon in der Vergangenheit eine Weiterentwicklung der bestehenden Klinikstandorte erforderlich gemacht. Diese sind nun jedoch sowohl baulich als auch räumlich an der Grenze der Leistungsfähigkeit und der Wirtschaftlichkeit angekommen.

Auf Grund der raumordnerischen Funktion Offenburgs als Oberzentrum ist sachgerecht, dass das Ortenau Klinikum auch künftig einen Standort in Offenburg betreibt und so eine möglichst gute medizinische Versorgung des Raums Offenburg und der weiteren Raumschaften, insbesondere Kehl / Hanauerland, Oberkirch / Renchtal und Gengenbach / Vorderes Kinzigtal, sicherstellt. Die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und die Stadt Offenburg unterstützen das geplante Vorhaben, da das geplante Klinikum langfristig zur Stärkung des Oberzentrums Offenburg beitragen wird.

Eine vertiefte Standortuntersuchung der Stadt Offenburg hat verschiedene alternative Standorte geprüft und kam zum Ergebnis, dass der Standort „Nordwestlich Holderstock“ am besten als neuer Klinikstandort geeignet ist. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.05.2019 hat die Stadt Offenburg dem Ortenaukreis den Standort als neuen Klinikstandort angeboten (siehe Beschlussvorlage des Gemeinderats der Stadt Offenburg Drucksache-Nr. 006/19). Mit Beschluss vom 07.05.2019 hat der Kreistag das Angebot der Stadt Offenburg angenommen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Klinikstandort ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das geplante Sondergebiet „Klinikum“ kann derzeit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg hat daher am 22.01.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erarbeitet.

Die Frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 10. Februar 2020 bis 13. März 2020 durchgeführt.

## 2 Standort und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 20 ha befindet sich nordwestlich der Offenburger Kernstadt. Er grenzt direkt an die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets Holderstock an. Jeweils durch einen Grünzug getrennt, befindet sich die Ortschaft Bohlsbach nördlich bzw. nordöstlich und die Ortschaft Bühl nordwestlich des vorgesehenen Klinikstandorts.

Der abgegrenzte Flächenumfang entspricht dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Offenburg vom 06.05.2019 (siehe Beschlussvorlage des Gemeinderats der Stadt Offenburg Drucksache Nr. 006/19).

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teil der Fläche (2,7 ha) bereits als bestehende ge-

werbliche Baufläche dargestellt. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Eine weitere Teilfläche (ca. 3 ha) ist im Flächennutzungsplan für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die restliche Fläche von 14,3 ha ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die gesamte Fläche von 20 ha soll zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinikum“ dargestellt werden.

#### **Flächenbilanz:**

Flächennutzung	Fläche in ha	
	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Landwirtschaftliche Fläche	14,3 ha	-
Gewerbliche Baufläche	5,7 ha	-
Sonderbaufläche „Klinikum“	-	20 ha

### **3 Übergeordnete Planungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Landesplanung und der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Landesentwicklungsplan:

Offenburg ist gemäß Landesentwicklungsplan als Oberzentrum festgelegt und liegt an der Entwicklungsachse Freiburg i.Br. – Gundelfingen – Denzlingen – Emmendingen – Teningen – Kenzingen – Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg (RP SO - 2.3.1).

Die Errichtung einer zentralen Gesundheitseinrichtung in Offenburg als Oberzentrum entspricht den raumordnerischen Grundsätzen, Gesundheitseinrichtungen in ihrer fachlichen Gliederung und räumlichen Verteilung am Netz der zentralen Orte auszurichten (LEP 2002 – 4.7.1 G). Eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem Einzugsgebiet entspricht ebenfalls den raumordnerischen Vorgaben (LEP 2002 – 4.7.2 G). Dies wurde im Rahmen der Standortsuche für das neue Klinikum geprüft.

Regionalplan:

Für die Stadt Offenburg sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Der vorgesehene Standort „Nordwestlich Holderstock“ ist von keiner besonderen Signatur bzw. Schraffur des Regionalplans betroffen, so dass das Plangebiet den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Insgesamt ergibt sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans keine konflikträchtige Darstellung und es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung mit den regionalplanerischen Zielen in Einklang steht.

Ein zentraler Klinikstandort ist im verkehrlich gut angebunden Offenburg sinnvoll angeordnet, so dass der Neubau des Klinikums maßgeblich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmt.

Im Regionalplan wird bereits als Ziel festgelegt, dass Oberzentren „als Standorte großstädtischer

Prägung die Versorgung ihres Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten“ soll. (PS 2.3.1). Durch den Neubau des Klinikums soll eine gute medizinische Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Durch die Zusammenlegung und Konzentration verschiedener Nutzungen wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in einem zentralen Ort entlang einer Entwicklungsachse gestärkt.

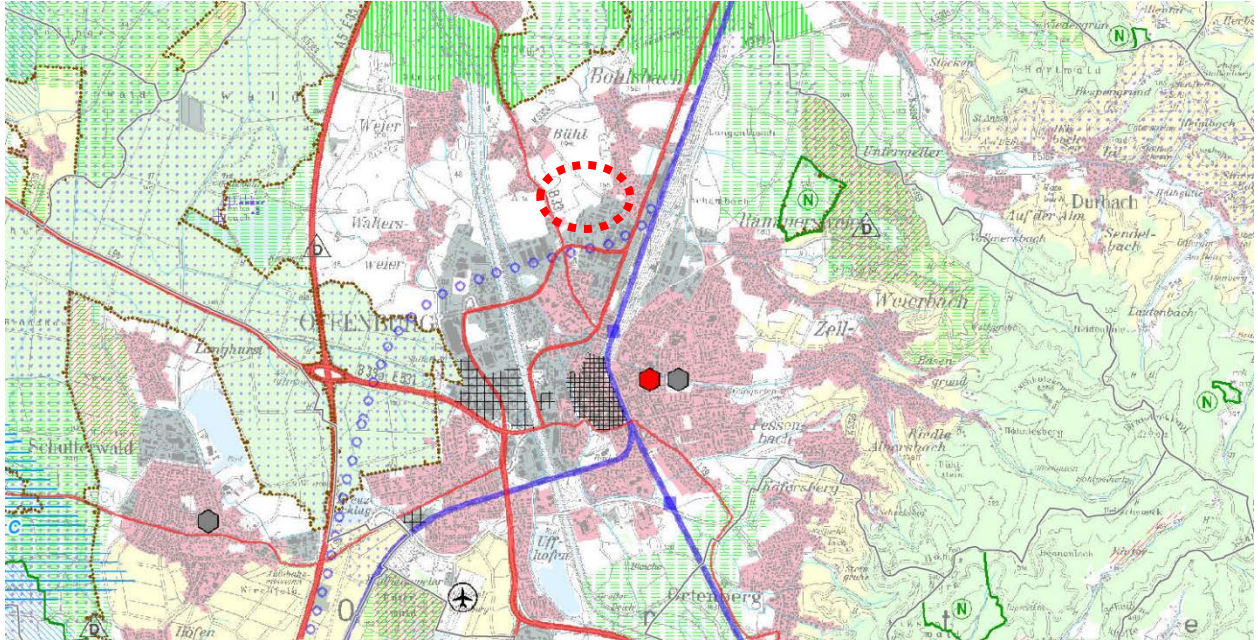


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019) – ohne Maßstab

## 4 Flächenbedarf und Nutzungen

Die Entscheidung des Kreistags im Juli 2018 zum Beschluss der „Agenda 2030 – Zukunftsplanung Ortenau Klinikum“ basierte auf einer über mehrere Jahre andauernden Diskussion um die Zukunft der Gesundheitsversorgung im Ortenaukreis. Der Beschluss sieht eine umfassende Neuordnung bestehender Krankenhausstandorte im Landkreis vor. Der Kreistag hat sich bei seiner Entscheidung mehrheitlich davon leiten lassen, dass die vorgegebenen bundes- und landespolitischen Rahmenbedingungen sowie der rasante medizinische Fortschritt und der wachsende Fachkräftemangel eine Neuordnung der Ortenauer Klinikstruktur ab dem Jahr 2030 erfordern. Mit der Bündelung von materiellen und personellen Ressourcen soll langfristig das Ziel einer qualitativ hochwertigen und ökonomisch tragfähigen Sicherung der Patientenversorgung erreicht werden. Durch eine fachübergreifende medizinische Zusammenarbeit können Arbeitsprozesse besser strukturiert und die Patientenbetreuung maßgeblich verbessert werden.

Der Entscheidung zur Neustrukturierung vorausgegangen waren mehrere Analysen und Untersuchungen zu den bestehenden Standorten und der zukünftigen Entwicklungsstrategie. Schlussendlich hat sich eindeutig herausgestellt, dass eine Bündelung und Zentralisierung von Nutzungen eine hohe medizinische Qualität und bestmögliche Versorgung der Patienten unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gewährleistet. Voraussetzung ist eine optimale bauliche Infrastruktur der Kliniken im Ortenaukreis. In den nächsten Jahren sind daher erhebliche Investitionen geplant.

Am Standort Offenburg als Kreisstadt ist – neben einer Klinik in Lahr – ein Haus der Maximalversorgung geplant. Krankenhäuser der Maximalversorgung gehen über das Leistungsangebot von Krankenhäusern der Schwerpunktversorgung hinaus. Dementsprechend sollten sie hochdifferenzierte medizinisch-technische Einrichtungen vorhalten. Sie führen auch Behandlungen bei seltenen oder schweren Erkrankungen durch.

Das neue Klinikum soll über rund 724 Betten verfügen und sowohl von der Bettenzahl wie auch von der Nutzfläche her damit mehr als 1,5 mal so groß wie das heutige Klinikum am Ebertplatz sein. Angestrebt wird ein Klinikcampus, der Haupt- und weitere Nebennutzungen wie z.B. Wohnungen für Mitarbeiter oder kleinere gewerbliche Nutzungen, die dem Krankenhausbetrieb untergeordnet sind, vereint.

Nach dem aktuellen Flächenprogramm werden für den Klinik-Campus ca. 11,5 ha Baufläche benötigt, hinzukommen ca. 3,5 ha Verkehrs- und Grünflächen sowie ca. 5,0 ha potentielle Erweiterungsflächen.

Die ermittelten 11,5 ha Bedarfsflächen setzen sich zusammen aus der eigentlichen Klinik einschl. Strahlentherapie, Zentrallogistik und -verwaltung Gesamt-Ortenau Klinikum, Rettungswache, Hubschrauber, Erweiterung Ambulante Reha, Gesundheitszentrum/Ärztelhaus/MVZ, Schulen und Akademien (geplante Bildungsakademie mit Krankenpflegeschule mit bis zu 280 Schüler), Wohnbereiche Mitarbeiter und Patienten, Kindergarten sowie Parkplatzflächen für ca. 1.450 Stellplätze.

In der Summe wird daher für alle genannten Nutzungen einschließlich einer allgemeinen Erweiterungsfläche eine Gesamtfläche von rund 20 ha benötigt.

<b>Fläche Grundstück nach derzeitiger Planung</b>	<b>ha</b>
Klinik inkl. Strahlentherapie, Zentrallogistik und -verwaltung Gesamt-Ortenau Klinikum, Rettungswache, Hubschrauber	6,0
Erweiterung Ambulante Reha, Pathologie	1,5
Gesundheitszentrum / Ärztelhaus / Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)	0,5
Schulen und Akademien	0,5
Wohnbereiche Mitarbeiter und Patienten, Kindergarten	1,0
Parkplatzflächen	2,0
Erschließungsflächen (Verkehrs- und Grünflächen)	3,5
Optionale Erweiterungsflächen für den Klinikbetrieb	5,0
<b>Summe</b>	<b>20,0</b>

## 5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wald

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Böden für die landwirtschaftliche Nutzung sowie Waldflächen verloren. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Wald nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Durch die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführte forstfachlichen Prüfung wurde durch das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Waldwirtschaft festgestellt, dass durch die Planung eine Waldinanspruchnahme vorgesehen ist. Betroffen ist das Flurstück Nr. 5542/8, Gemarkung Offenburg, für das eine Waldumwandlung zu beantragen ist. Durch eine Begehung der entsprechenden Fläche durch das Amt für Waldwirtschaft wurde die tatsächliche Waldfläche mit einer Größe von ca. 0,49 ha bestimmt.

Darüber hinaus werden ca. 14,3 ha landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Wie in Kapitel 4 beschrieben, sollen im Flächennutzungsplan für das Klinikum insgesamt 20 ha Flächen als Sonderbaufläche dargestellt werden. Im für Ende 2020 geplanten Wettbewerb sowie im daran anschließenden Bebauungsplan werden die entsprechenden Flächen und Nutzungsverteilungen genauer definiert. Auch zukünftige Erweiterungsflächen sollen im Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt werden.

Der Standort „Nordwestlich Holderstock“ hat sich unter Einbeziehung einer umfassenden Alternativenprüfung mit der Bewertung verschiedenster Kriterien als der am besten geeignete Standort herausgestellt, siehe hierzu auch das nachfolgende Kapitel 6. Zusammenfassend erfüllt der Standort „Nordwestlich Holderstock“ am besten sowohl die standortbezogenen wie auch die klinikverbundbezogenen Kriterien.

Die Planung steht außerdem im Einklang mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen, so dass das geplante Klinikum langfristig zur Stärkung des Oberzentrums Offenburg beitragen wird, das dauerhaft positive Auswirkungen für die Bevölkerung im Bereich der gesundheitlichen Versorgung und Betreuung haben wird.

Den bisherigen Planungen und Vorschlägen ging eine intensive Bürgerbeteiligung zuvor, die eine umfassende Information und Einbeziehung der Bürgerschaft im Planungsprozess sicherstellt.

Die Stadt Offenburg bemüht sich außerdem, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen so weit als möglich zu reduzieren, so dass derzeit ungenutzte Flächen im Bebauungsplan „Holderstock“ in die benötigte Sonderbaufläche einbezogen werden. Damit soll das geplante Klinikum eng mit der bestehenden Infrastruktur verknüpft werden.

Zur Planung sind Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke bzw. den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben geführt worden. Im Rahmen des freiwilligen Grunderwerbs konnte bereits der überwiegende Teil der privaten Grundstücke erworben werden.

Mit Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur ergibt sich die Chance, die Grünachse zwischen Offenburg, Bohlsbach und Bühl langfristig zu erhalten und qualitativ aufzuwerten, neue Wegeverbindungen zu etablieren und die städtebauliche Einbindung gemeinsam mit den Ortschaften Bohlsbach und Bühl weiterzuentwickeln. Dazu wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet, das eine behutsame Einbindung in die Umgebung gewährleistet. Über ein Verkehrskonzept soll darüber hinaus die gute Erreichbarkeit des Klinikums sichergestellt und gleichzeitig die Belastungen für Wohngebiete reduziert werden.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander haben sich Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und die Stadt Offenburg daher zur Entwicklung der Fläche „Nordwestlich Holderstock“ mit Darstellung einer Sonderbaufläche von 20 ha im Flächennutzungsplan entschlossen.

## **6 Standortauswahl und Standortbewertung**

### **6.1 Standortsuchlauf**

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

#### **Standortbezogene Bewertungskriterien**

Für die Standortsuche und -bewertung hat die Stadtverwaltung folgende standortbezogene Kriterien herangezogen (siehe auch Gemeinderats-Drucksache Nr. 053/18):

- Siedlungsstruktur / Städtebau
- Ökologie
- Erreichbarkeit (Kfz-Verkehr, öffentlicher Verkehr)
- Verfügbarkeit (Flächengröße und -zuschnitt, Eigentumsverhältnisse)
- Gelände- und Bodenverhältnisse

### **Klinikverbundbezogene Bewertungskriterien**

Darüber hinaus hat die Stadtverwaltung auf Bitte des Ortenaukreises auch die Lage im Klinikverbund als klinikverbundbezogenes Kriterium herangezogen. Auch wenn beim Ortenaukreis damals noch keine Entscheidung zur Klinikstrukturreform erfolgt war, zeichnete sich bereits ab, dass von Offenburg aus künftig insbesondere auch der nördlich von Offenburg gelegene Raum zu versorgen ist. Daher entsprach ein Standort im nördlichen Stadtgebiet besonders den Anforderungen des Klinikverbunds.

### **Ergebnis des Standortsuchlaufs in 2018**

Zunächst führte ein Suchlauf auf Grund standortbezogener Kriterien zu den möglichen Standorten „Nordwestlich Holderstock“ und „Gewerbepark Hoch<sup>3</sup> am Flugplatz“. Um die vom Ortenaukreis eingebrachten klinikverbundbezogenen Kriterien besonders zu berücksichtigen, wurde ergänzend ein Suchlauf zu weiteren Standortmöglichkeiten im nördlichen Stadtgebiet durchgeführt. In der Folge wurden die Standorte „Nördlich Windschlag“ und „Nördlich Bohlsbach“ als weitere mögliche Standorte eingestuft.

Zusammenfassend hat die Stadtverwaltung im Jahr 2018 folgende Standorte ermittelt, die für die Ansiedlung eines Klinikums auf Grundlage des damaligen Kenntnisstandes grundsätzlich geeignet waren und an denen die Flächenanforderungen des Ortenaukreises grundsätzlich erfüllt werden konnten (siehe auch Gemeinderats-Drucksache Nr. 053/18):

- Nördlich Windschlag
- Nördlich Bohlsbach
- Nordwestlich Holderstock
- Gewerbepark Hoch<sup>3</sup> am Flugplatz

## **6.2 Vertiefte Standortuntersuchung von Juli 2018 bis März 2019**

Auf Grund der Beschlüsse des Kreistags zur Krankenhausstrukturreform und zu einem Klinikneubau in Offenburg wurden die in Frage kommenden Standorte näher untersucht.

### **Zu prüfende Standorte**

Die folgenden Standorte waren wie oben erläutert als Ergebnis eines Standortsuchlaufs durch die Stadtverwaltung benannt worden:

- „Nordwestlich Holderstock“
- „Gewerbepark Hoch<sup>3</sup> am Flugplatz“
- „Nördlich Windschlag“
- „Nördlich Bohlsbach“

Die CDU-Fraktion im Gemeinderat hat mit Schreiben vom 11.03.2019 beantragt, auch den Standort „Nördlich Rammersweier“ auf seine Eignung zu prüfen.

Aus der Bürgerschaft wurden weiterhin folgende Standorte vorgeschlagen:

- „Langenbosch“ (auch: „Talebuckel“)
- „Westlich der Schwarzwaldbahn“
- „Östlich der Schwarzwaldbahn“

Insgesamt waren damit 8 Standorte vertieft zu prüfen und einander gegenüber zu stellen.

## **6.3 Bewertungskriterien für die vertiefte Standortprüfung**

Zwischen Stadtverwaltung und Ortenaukreis wurden die Bewertungskriterien für die Standorte

abgestimmt. Die der ersten Bewertung durch die Stadtverwaltung im Mai 2018 zu Grunde gelegten Kriterien wurden dabei ergänzt und weiter ausdifferenziert.

Der Ortschaftsrat Bühl hat im November 2018 Kriterien zur Berücksichtigung der Belange der Ortschaft Bühl beschlossen. Sie betrafen insbesondere die Themen Verkehr/Verkehrsbelastung und Ortsentwicklung. Diese Punkte wurden durch die Stadtverwaltung ebenfalls mit bei den entsprechenden Kriterien aufgenommen.

Die nachfolgenden, übergeordneten Kriterien wurden für die vertiefte Bewertung vorgesehen (siehe auch Anlage):

- Siedlungsstruktur, Städtebau, Erschließung
- Ökologie
- Immissionen / Emissionen
- Ausbau Rheintalbahn
- Flächenverfügbarkeit
- Gelände und Bodenverhältnisse
- Erreichbarkeit (Patienten, Beschäftigte, Besucher)
- Lage im Klinikverbund

#### **6.4 Ergebnis der vertieften Prüfung für die einzelnen Standorte**

Nachfolgend werden die Ergebnisse der vertieften Prüfung durch die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Ortenaukreis für die einzelnen Standorte kurz erläutert. Dabei wird insbesondere auf Ausschlusskriterien Bezug genommen. Einzelheiten können dem umfassenden Bericht der Stadtverwaltung (siehe Anlage) entnommen werden.

##### **Standort „Nordwestlich Holderstock“**

Für diesen Standort bestehen keine Ausschlussgründe.

Der Standort ist als „geeignet“ einzustufen.

Als Vorteile sind insbesondere zu sehen:

- Relativ bahnhofs- und stadtnah, günstig mit ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß erreichbar.
- Im Hauptverkehrsstraßennetz aus verschiedenen Richtungen angebunden.
- Teilweise Nutzung von Brachflächen (Holderstock-Kaserne).
- Teilweise städtische / öffentliche Grundstücke.

Als Aufgabenstellungen für die weitere Planung sind insbesondere zu sehen.

- Zusätzliche Verkehrsbelastung in den Ortschaften und der Nordweststadt so weit wie möglich vermeiden.
- Erhalt und Aufwertung der Grünstreifen zwischen Bühl, Bohlsbach und der Kernstadt – „mehr Grünqualität“.
- Städtebaulich gute und für die angrenzenden bebauten Ortslagen verträgliche Lösungen planen.

##### **Standort „Gewerbepark Hoch<sup>3</sup>“**

Der Standort ist unter Gesichtspunkten des Klinikverbunds auszuschließen, da er nicht im nördlichen Stadtgebiet liegt. Der Standort ist daher als „nicht geeignet“ einzustufen.

Weiter stünden nach neuestem Stand diesem Standort Bedenken des Regierungspräsidiums entgegen, hier auf Grund noch nicht abgeschlossener Planungen für den Südzubringer Vorabfestlegungen zu treffen.

Der Standort wäre jedoch auch bei Nichtvorliegen der genannten Ausschlussgründe auf Grund

seiner schlechteren Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und insbesondere an den Bahnhof deutlich weniger geeignet als der Standort „Nordwestlich Holderstock“.

#### **Standort „Nördlich Windschlag“**

Mit der Immissionsbelastung durch einen Gewerbebetrieb, mit der Nähe zur Güterzugtunnelbaustelle und mit der schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr liegen mehrere Ausschlussgründe für den Standort vor. Darüber hinaus liegt der Standort überwiegend in einem regionalen Grünzug mit Bauverbot.

Der Standort ist daher als „nicht geeignet“ einzustufen.

Auch bei einer Verschiebung weiter nach Westen ist an der Bewertung „nicht geeignet“ festzuhalten.

#### **Standort „Nördlich Bohlsbach“**

Mit der Nähe zur Güterzugtunnelbaustelle und mit der relativ schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr liegen auch hier mehrere Ausschlussgründe für den Standort vor. Darüber hinaus liegt der Standort überwiegend in einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur mit Bauverbot.

Der Standort ist daher als „nicht geeignet“ einzustufen.

#### **Standort „Nördlich Rammersweier“**

Mit der Belastung durch Bahnlärm, mit der relativen Nähe zur Güterzugtunnelbaustelle, mit der relativ schlechten Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz, mit der Eigentumssituation (fast nur Privatgrundstücke) und mit dem bestehen archäologischer Kulturdenkmale bestehen mehrere erhebliche Einschränkungen für den Standort. Darüber hinaus liegt der Standort überwiegend in einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur mit Bauverbot.

Im Hinblick auf die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Fahrrad und zu Fuß ist der Standort im direkten Vergleich mit dem Standort „Nordwestlich Holderstock“ weniger günstig zu bewerten, da die Entfernung zum Bahnhof größer ist. Auch bestehen weniger Buslinien, die schon heute am Standort vorbeiführen und die sich für die Anbindung aus unterschiedlichen Richtungen anbieten würden.

Eine abschließende Beurteilung, ob die Realisierung eines Klinikums an diesem Standort möglich wäre, kann auf der Grundlage der vorhandenen Daten noch nicht getroffen werden. Der Standort ist jedoch in mehrfacher Hinsicht eindeutig weniger geeignet als der Standort „Nordwestlich Holderstock“.

Der Standort ist daher als „nicht / weniger geeignet“ einzustufen.

#### **Standort „Langenbosch“**

Mit der fehlenden städtebaulichen Integration, Nähe zur Güterzugtunnelbaustelle und mit der relativ schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr bestehen mehrere Ausschlussgründe für den Standort. Darüber hinaus liegt der Standort überwiegend in einem im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzug mit Bauverbot.

Der Standort ist daher als „nicht geeignet“ einzustufen.

#### **Standort „Westlich der Schwarzwaldbahn“**

Der Standort unter Gesichtspunkten des Klinikverbunds auszuschließen, da er nicht im nördlichen Stadtgebiet liegt.

Darüber hinaus liegt der Standort überwiegend in einem im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzug mit Bauverbot.

Der Standort ist daher als „nicht geeignet“ einzustufen.

### Standort „Östlich der Schwarzwaldbahn“

Der Standort ist auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit einer zusammenhängenden Fläche von 20 ha und unter Gesichtspunkten des Klinikverbunds auszuschließen, da er nicht im nördlichen Stadtgebiet liegt.

Darüber hinaus liegt der Standort überwiegend in einem im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzug mit Bauverbot.

Der Standort ist daher als „nicht geeignet“ einzustufen.

### 6.5 Zusammenfassung der vertieften Standortprüfung

Ergebnis der vertieften Standortprüfung war, dass nur der Standort „Nordwestlich Holderstock“ als vollumfänglich umsetzbar und damit als „geeignet“ einzustufen ist.

Für den Standort „Nördlich Rammersweier“ konnte eine abschließende Beurteilung, ob die Realisierung eines Klinikums an diesem Standort möglich wäre, auf der Grundlage der vorhandenen Daten noch nicht getroffen werden. Der Standort war jedoch in mehrfacher Hinsicht eindeutig weniger geeignet als der Standort „Nordwestlich Holderstock“. Er war daher als „nicht / weniger geeignet“ einzustufen.

Der Standort „Gewerbepark Hoch<sup>3</sup>“ war in erster Linie auf Grund der Lage im Klinikverbund als „nicht geeignet“ einzustufen. Aber auch bei Nichtvorliegen der genannten Ausschlussgründe wäre er deutlich weniger geeignet als der Standort „Nordwestlich Holderstock“.

Auch die Standorte „Nördlich Windschlag“, „Nördlich Bohlsbach“, „Langenbosch“, „Westlich der Schwarzwaldbahn“ und „Östlich der Schwarzwaldbahn“ waren als nicht geeignet einzustufen.

Zusammenfassend bestand daher mit dem Standort „Nordwestlich Holderstock“ nur ein Standort, der auf Grundlage der vertieften Prüfung als gut geeignet bezeichnet werden konnte.

	Nordwestlich Holderstock	Gewerbepark Hoch <sup>3</sup>	Nördlich Windschlag	Nördlich Bohlsbach	Nördlich Rammersweier	Langenbosch	Westlich der Schwarzwaldbahn	Östlich der Schwarzwaldbahn
	1	2	3	4	5	6	7	8
Siedlungsstruktur	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓
Ökologie	✓	✓	X	X	X	X	X	X
Immissionen / Emissionen	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓
Ausbau Rheintalbahn	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓
Flächenverfügbarkeit	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X
Gelände- und Bodenverhältnisse	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Erreichbarkeit	✓	✓	X	X	✓	X	✓	✓
Lage im Klinikverbund	✓	X	✓	✓	✓	✓	X	X
<b>Gesamtbewertung</b>	✓	X	X	X	X	X	X	X

Legende: x = steht einer Ansiedlung an diesem Standort entgegen

Tabelle: Ergebnis der Prüfung, Bewertungsmatrix mit Ausschlusskriterien

## 7 Verkehrskonzept

Für den Standort des neuen Klinikums wird ein detailliertes Verkehrskonzept erstellt, das die gute Erreichbarkeit des Klinikums sicherstellt und gleichzeitig Belastungen für Wohngebiete gering hält.

Hierbei sollen alle Verkehrsmittel übergreifend einbezogen werden.

Besonderes Augenmerk soll dabei daraufgelegt werden, die Belastungen in den Ortschaften und in der Nordweststadt gering zu halten. Hier soll auch geprüft werden, ob Möglichkeiten bestehen, die bereits heute sehr hohe Verkehrsbelastung in den Ortsdurchfahrten Bühl und Griesheim zu reduzieren, was ein wichtiges Anliegen aus der Bürgerschaft ist.

## 8 Städtebauliches Rahmenkonzept

Aus der Bürgerschaft wurden verschiedentlich Bedenken geäußert, dass die Errichtung des Klinikums am Standort „Nordwestlich Holderstock“ die Ortsentwicklung negativ beeinflussen könnte, der bestehende Grünzug zwischen den Ortschaften verschwinden würde oder Neubaugebiete nicht mehr möglich wären.

Um diese Punkte zu berücksichtigen wird zur städtebaulichen Einbindung des Klinikums in die Umgebung gemeinsam mit den Ortschaften ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt. Hierbei werden insbesondere berücksichtigt:

- Erhalt und qualitative Aufwertung eines Grünzugs
- Erhalt und Stärkung des dörflichen Charakters
- Erhalt und Weiterentwicklung der Ortskerne
- Wohnbauliche Entwicklung

Als ersten Vorschlag hat die Stadtverwaltung bereits eine städtebauliche Konzeptidee erstellt, wie der Klinikneubau in die Umgebung eingebunden werden könnte. Aus diesem Plan wird deutlich, dass sich durch den Klinikneubau zwar die Breite des bestehenden Grünzugs verringert, er grundsätzlich aber erhalten bleibt und erhebliche Möglichkeiten zu einer qualitativen Aufwertung sowohl für die Naherholung – z.B. durch neue Wegeverbindungen – wie auch in ökologischer Hinsicht bestehen. Weiter zeigt der Plan auf, dass in den angrenzenden Ortschaften noch ausreichend Möglichkeiten bestehen, bei entsprechendem Bedarf Neubaugebiete vorzusehen.

### 8.1 Verhinderung von Nutzungskonflikten / Immissionsschutz

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits eine Ersteinschätzung der Lärmimmissionen durch ein Gutachterbüro ermittelt. Dabei wurden Lärmeinwirkungen von Verkehr, Gewerbe und Sportanlagen auf die zukünftige Klinikumnutzung untersucht. Grundlage war hierbei das unbebaute Grundstück, das noch kein Bebauungskonzept vorliegt.

In Bebauungsplänen in der Umgebung des geplanten Klinikstandorts sind Industrie- und Gewerbegebiete und zum Teil auch eingeschränkte Gewerbegebiete (Ausschluss stärker emittierender Nutzungen) festgesetzt.

Da noch kein Bebauungskonzept vorliegt, konnte noch nicht untersucht werden, inwieweit durch eine spätere Bebauung eine abschirmende Wirkung entsteht. Es ist auch noch nicht bekannt, welche Gebäude des Klinikums in welchem Maß schutzbedürftig sind. Als besonders schutzbedürftig sind Patienten- und Behandlungszimmer einzustufen. Als weniger schutzbedürftig sind z.B. Parkhäuser, Logistikbereiche und Büroräume einzustufen.

Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren die tatsächlichen gewerblichen Lärmemissionen detailliert zu erheben.

Weiter ist vorgesehen, Gebäude mit lärmunempfindlichen Nutzungen im südlichen Teil des Plan-gebiets anzuordnen und Nutzungen mit lärmempfindlichen Nutzungen abgewandt von Industrie- und Gewerbegebieten im nördlichen Teil des Plangebiets (Gliederung). Durch eine Anordnung von Gebäuden mit lärmunempfindlichen Nutzungen können schallabschirmende Wirkungen bezogen auf die nördlich angrenzenden Flächen erzielt werden.

Soweit nach Durchführung weiterer Erhebungen zu den tatsächlichen gewerblichen Lärmemissi- onen und nach Vorliegen und schallgutachterlicher Überprüfung des tatsächlichen Bebauungs- konzepts weiterhin Überschreitungen von Richtwerten bestehen, sind mögliche weitere Schall- schutzmaßnahmen zur Reduzierung der Gewerbelärmeinwirkungen eine Grundrissorientierung innerhalb der Klinikgebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen (z.B. Patientenzimmer) und Maß- nahmen an den Gebäuden wie z.B. vorgesetzte Fassaden, verglaste Loggien sowie fensterun- abhängige Lüftungen von schutzbedürftigen Räumen.

Planungsziel ist, dass die Bestandsbetriebe in den nahen Gewerbe- und Industriebetrieben durch die Ansiedlung des Klinikums keinerlei Nachteile oder Beeinträchtigungen erleiden können und hierbei auch geplante betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten mitberücksichtigt worden sind. Dies ist im Einzelnen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen.

## 8.2 Entwässerung

Das Schmutzwasser kann in die bestehende Mischwasser-Kanalisation in der Lise-Meitner- Straße eingeleitet werden. Die Regenwasserableitung/-bewirtschaftung soll aus ökologischen, gestalterischen und regenwasserwirtschaftlichen Gründen nach Möglichkeit nahe der Gelände- oberfläche (offene Gräben und Mulden) erfolgen. Das Regenwasser ist auf dem Klinikgrund- stück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind ohne Notüberlauf zu planen und zu bemes- sen. Derzeit wird im Auftrag des Ortenau Klinikums eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Sollte sich daraus ergeben, dass eine Versickerung nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit, das Regenwasser in den ca. 1 km westlich gelegenen Mühlbach einzuleiten. In diesem Fall hat die Einleitung gedrosselt zu erfolgen, die Drosselmenge darf den derzeitigen Abfluss aus dem bisher unbebauten Gebiet nicht überschreiten. Entsprechende Möglichkeiten zur Rückhaltung und Abflussreduzierung sind auf dem Klinikgrundstück vorzusehen.

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ausgearbei- tet.

## 9 Umweltbericht

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde ein Umweltbericht erstellt. Als Ergebnis wird festgehalten, dass die Flächennutzungsplanände- rung zu Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter führen kann (Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter). Bei den Schutzgütern Böden, Wasser sowie Arten und Lebensräume werden erheb- liche Beeinträchtigungen erwartet.

Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.

### Wald – Waldinanspruchnahme

Durch die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführte forstfachlichen Prüfung wurde durch das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Waldwirtschaft festgestellt, dass durch die vorlie- gende Planung des Klinikums eine Waldinanspruchnahme vorgesehen ist. Das Grundstück wurde ursprünglich gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung wurde jedoch vor einigen Jah- ren aufgegeben. Daher hat sich in den letzten Jahren teilweise ein Baumbestand entwickelt. Durch eine Begehung der entsprechenden Fläche durch das Amt für Waldwirtschaft wurde die tatsächliche Waldfläche bestimmt.

Wegen eines Fahrweges, eines teilweise sehr geringen Bestockungsgrades auf Teilflächen und eines Baumalters von ca. 5 Jahren auf dem Hauptteil der Fläche konnte die tatsächliche Waldfläche auf ca. 0,49 Hektar bestimmt werden.

Die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart im Zuge der Bauleitplanung ist nach § 10 (Umwandlungserklärung) Landeswaldgesetz genehmigungspflichtig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans kann erst nach Vorlage einer Umwandlungserklärung wirksam werden. Der Antrag ist an das Amt für Waldwirtschaft zu richten. Genehmigungsbehörde ist die Höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg.

Zum Ausgleich der bei Waldumwandlungen gegeben nachteiligen Umweltwirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktion sind außerdem bereits im Umwandlungsverfahren nach § 10 „Umwandlungserklärung“ mögliche Kompensationsmaßnahmen inklusive der Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich und vor der Genehmigung zu entwickeln.

Für die Inanspruchnahme der Waldflächen wurde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Es ist geplant, im Bereich des Flurstücks 2640 (Gemarkung Windschlag) Wald im erforderlichen Umfang neu zu entwickeln. Das vorgesehene Flurstück befindet sich bereits im Besitz der Stadt Offenburg. Ein forstrechtlicher Ausgleich ist somit gewährleistet.

## 10 Verfahrensdaten

22.01.2020	Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg
10.02.2020 - 13.03.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
19.10.2020	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und Beschluss der öffentlichen Auslegung
02.11.2020-04.12.2020	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
30.03.2021	Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und Feststellungsbeschluss
xxxx	Genehmigung der 3. Flächennutzungsplanänderung
xxxx	Die Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht

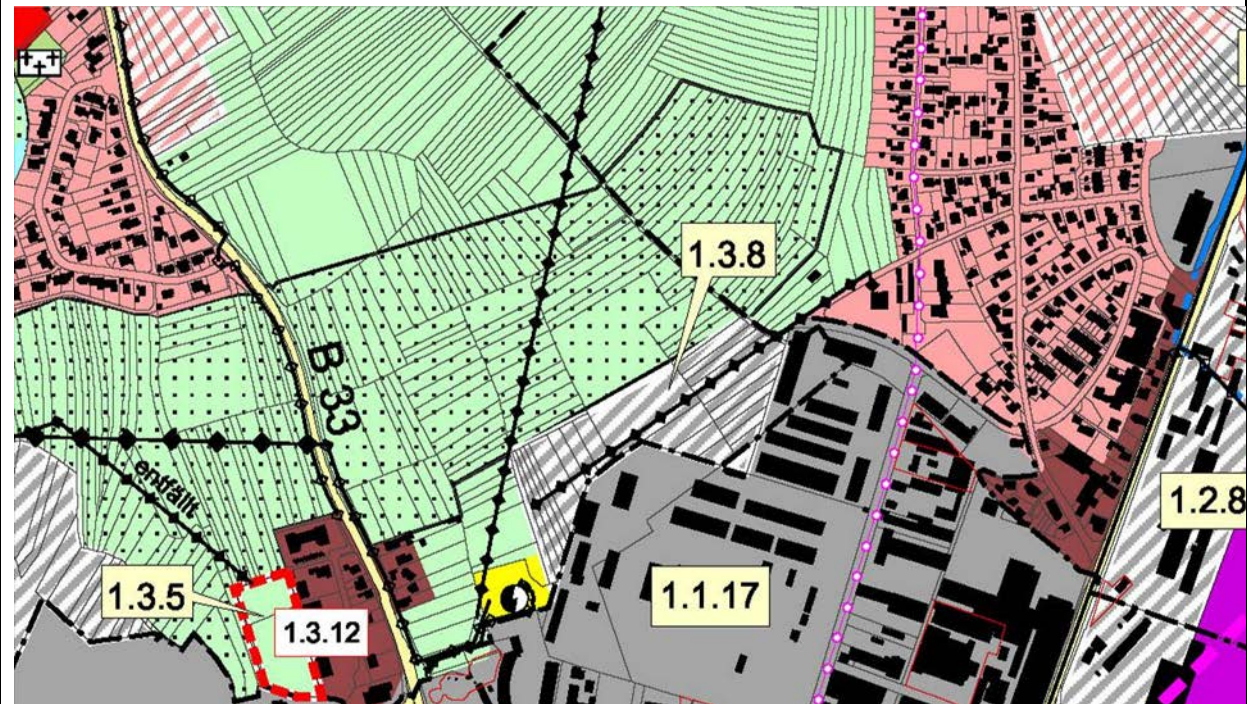
## Flächensteckbrief

Klinikum  
Stadt Offenburg

Änderungsfläche  
Nr. 1.3.13

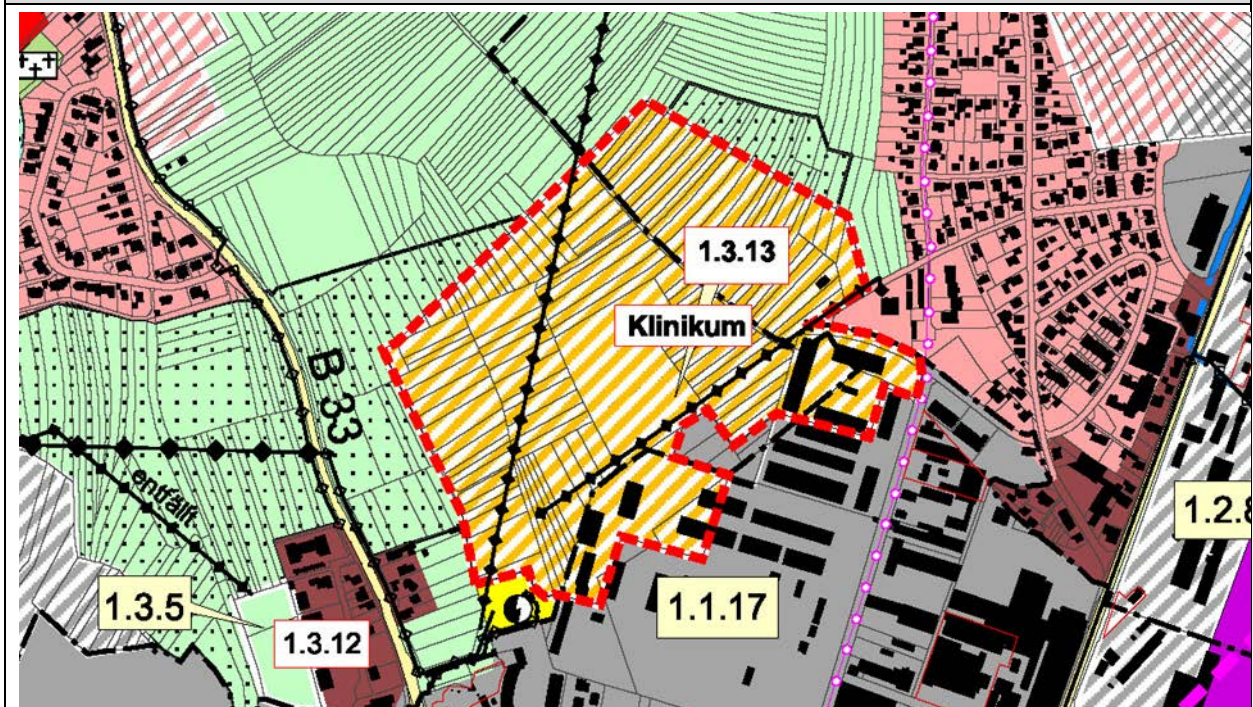
Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009

M 1:10.000



Geplante Darstellung / 3. Änderung Flächennutzungsplan

M 1:10.000



Klinikum Stadt Offenburg	Änderungsfläche Nr. 1.3.13
-----------------------------	-------------------------------

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	20 ha
Bisherige Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche (5,7 ha), Fläche für die Landwirtschaft (14,3 ha)
Geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche „Klinikum“
Planstand	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.
Fachplanungen	Keine Konflikte zu Schutzgebieten (Natura 2000 FFH und Vogelschutzgebieten, Wasser-, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten)
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Gute Erreichbarkeit über unterschiedliche Anbindungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss B33 und B3</li> <li>- Entfernung zum Bahnhof ca. 1,5 km Luftlinie</li> </ul>
Abschnittsbildung	Im FNP nicht relevant, ggf. auf Ebene der konkreten Gebäudeplanung.
Belastungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine mit einem Klinikum nicht verträgliche Immissionen.</li> <li>- Der Standort ist ausreichend weit von der Bahnstrecke und von der Güterzugtunnelbaustelle entfernt und abgeschirmt.</li> <li>- Punktuell erzeugt ein Klinikum Emissionen (z.B. Notaufnahme, Anlieferung). Insgesamt ist ein Klinikum nicht unverträglich mit Wohnbebauung. Aufgabe muss sein, diese Einrichtungen so anzuordnen, dass Unverträglichkeiten und Konflikte vermieden werden</li> <li>- Zusätzliche Verkehrsbelastung auf den Zufahrtsstraßen besteht, aber untergeordnet gegenüber der Gesamtbelastung</li> <li>- Mittelspannungsleitung (20 kV) in Nord-Süd-Richtung (wird abgebaut).</li> </ul>
Anknüpfung an den Ortskern und Infrastruktur	gegeben
Benachbarte Nutzungen	Fläche für die Landwirtschaft, gewerbliche Baufläche, Fläche für Versorgungsanlagen, Wohnbaufläche
Anlass der Gebietsausweisung	Im Oberzentrum Offenburg ist ein neuer Klinikcampus geplant. Das neue Klinikum hat einen Flächenbedarf von 20 ha. In einer vertieften Standortbewertung wurde der Standort „Nordwestlich Holderstock“ als der Geeignetste eingestuft, da die Fläche am besten sowohl die standortbezogenen wie auch die klinikverbundbezogenen Kriterien erfüllt. Die Fläche liegt im nördlichen

	<p>Teil von Offenburg, im Anschluss an das Gewerbegebiet „Holderstock“. Weiter nördlich und nordwestlich liegen die Ortsteile Bühl und Bohlsbach.</p> <p>Die Fläche ist gut an die bestehende Siedlungsstruktur angebunden, es gibt keine ökologischen Einschränkungen. Die Flächenverfügbarkeit ist als gut zu bezeichnen.</p> <p>Die Planung steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen, so dass das geplante Klinikum langfristig zur Stärkung des Oberzentrums Offenburg beitragen wird.</p>	
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Die Fläche kann zu Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter führen. Bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume werden erhebliche Beeinträchtigungen erwartet.	
Empfohlene Maßnahmen	Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.	
Artenschutzrechtliche Aspekte	Erhebliche Beeinträchtigungen, die kompensiert werden müssen, sind bei den Schutzgütern Arten und Lebensräume zu erwarten. Vor allem für Brutvögel, Fledermäuse sowie für Mauer- und Zauneidechse sind aus artenschutzrechtlicher Sicht funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen (bhm, 2019). Details werden auf Ebene des Bebauungsplans geprüft bzw. festgesetzt.	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung dient der Sicherung einer notwendigen Infrastruktureinrichtung. Der Standort wurde nach einer umfassenden Alternativenprüfung ausgewählt. Auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen ist der Standort geeignet und kann landschaftsverträglich umgesetzt werden. Details werden auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und ggf. festgesetzt.	Rangfolge: --