

**BEBAUUNGSPLAN NR. 135
„HOLDERSTOCK“
2. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung Offenburg

1	Anlass und Ziele der Änderungsplanung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Bebauungsverfahren	4
3.1	Bestehendes Planungsrecht	4
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5	Angaben zum Bestand	6
5.1	Städtebauliche Struktur.....	6
5.2	Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet	7
5.3	Erschließung	7
5.4	Ver- und Entsorgung	7
5.5	Denkmalschutz.....	7
5.5.1	Darstellung des Schutzgutes	7
5.5.2	Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen	8
5.6	Altlasten	9
5.6.1	Fläche mit der Einstufung „Ausscheiden und Archivieren“	9
5.6.2	Altstandorte mit der Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium Entsorgungsrelevanz“	9
5.6.3	Altstandort mit der Einstufung „Orientierende Untersuchungen“	12
5.7	Eigentumsverhältnisse	13
6	Städtebauliches Konzept	13
7	Planinhalt und Begründung der Änderungsplanung	14
7.1	Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.2	Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen	15
7.2.1	Erschließung für den Kfz-Verkehr	15
7.2.2	Kfz-Verkehr von Patienten, Beschäftigten und Besuchern	16
7.2.3	Wirtschaftsverkehr des Klinikums	16
7.2.4	Fuß- und Radwegerschließung.....	17
7.2.5	Erforderlicher Straßenausbau in der Eckenerstraße, Lise-Meitner-Straße und Englerstraße.....	17
7.2.6	Anpassungen des Erschließungsnetzes im Rahmen der 2. Änderung	23
7.2.7	Eingriff in angrenzende Grundstücke im Rahmen der 2. Änderung	24
7.2.8	Übersichtsplan Grundausbau und Vollausbau	26
7.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	26
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
7.5	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen	27
7.6	Örtliche Bauvorschriften.....	28
8	Flächenbilanz	28
9	Anlagen	28

1 Anlass und Ziele der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan „Holderstock“ ist am 08.07.2023 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 26.06.2023 den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ beschlossen. Die 1. Änderung ist am 08.07.2023 in Kraft getreten.

Die Planungen für die verkehrliche Erschließung wurden seitdem weiter vertieft und konkretisiert.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Holderstock“ ist die Fortschreibung der festgesetzten Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung.

2 Geltungsbereich

Das vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung liegt im Bereich der Kernstadt in der Nordweststadt von Offenburg sowie auf der Gemarkung Bühl im Gewerbegebiet „Holderstock“ zwischen Englerstraße, Okenstraße und Bühlerfeldstraße. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung weist eine Fläche von ca. 25 ha auf. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis einschließlich zur Bühlerfeldstraße, im Osten bis zur Eckenerstraße einschließlich einer Grundstücktiefe östlich der Straße. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis einschließlich zur Englerstraße.

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 (im Bereich der Flst. Nr. 5571, 5571/1, 1288 und 1305/23), um die dort geplante Kreisverkehrsanlage vollständig zu umfassen.

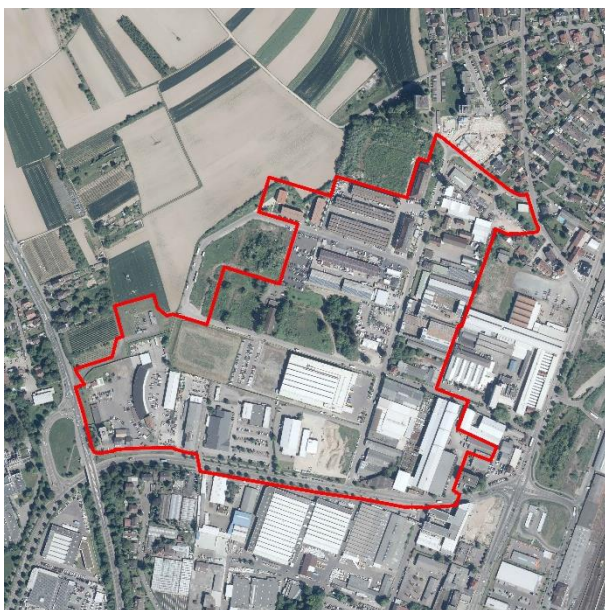


Abb. 1 - Luftbildübersicht mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung

Im Nordwesten schließt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ an. Im Osten und Süden schließt der Geltungsbereich an den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ 1. Änderung an. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich direkt an den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5 „Süd III“ auf der Gemarkung der Ortschaft Bohlsbach.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 29.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ beschlossen (Bekanntmachung 11.02.2024, Drucksache - Nr. 153/23).

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 Ortschaftsratssitzungen am 12.12.2023 in Bohlsbach und am 09.01.2024 in Bühl öffentlich vorgestellt mit der Möglichkeit, Fragen aus dem Publikum zu stellen.

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.

Die öffentliche Auslegung wurde durch den Gemeinderat am 13.05.2024 beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 21.05.2024 bis zum 21.06.2024 (Bekanntmachung 19.05.2024, Drucksache - Nr. 222/23).

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als 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

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits bisher durch den Bebauungsplan „Holderstock“, Stand 1. Änderung, überplant.

Eine kleine Teilfläche im Bereich der Kreuzung Englerstraße / Eckenerstraße ist bisher durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ überplant und soll nun in den Bebauungsplan „Holderstock“ übernommen werden.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan stellt den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Das bestehende Umspannwerk ist als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt. Unmittelbar nordwestlich angrenzend ist im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Klinikum“ dargestellt. Die bisherige Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten und einem Sondergebiet wird im Bebauungsplan beibehalten. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt, da die im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten grundsätzlich entsprechen, wobei der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Festlegung vornimmt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans bleiben die festgesetzten Baugebiete unverändert.

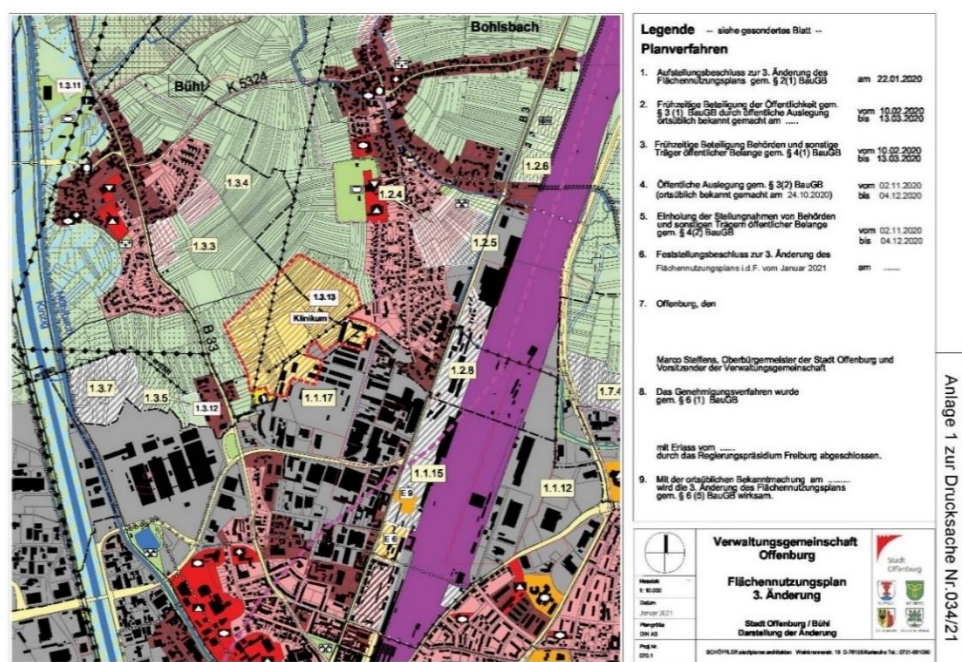


Abb. 2 - Auszug Flächennutzungsplan 2009 - 3. Änderung, Feststellungsbeschluss, Plandarstellung

5 Angaben zum Bestand

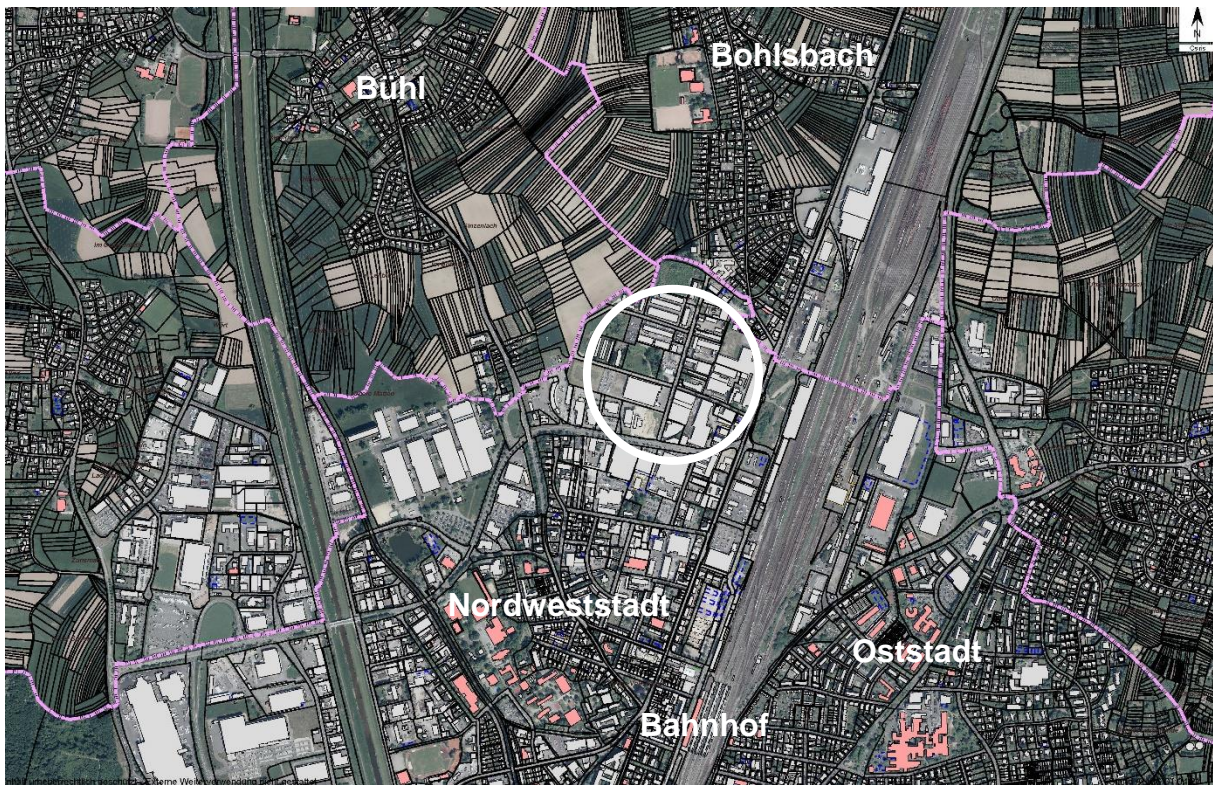


Abb. 3 - Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes, Stand 2022

5.1 Städtebauliche Struktur

Das Gewerbegebiet „Holderstock“ ist geprägt durch Fabrik- und Bürogebäude, Lagerhallen, Parkplätze und Garagen, Tankstellen und vereinzelter Wohnbebauung. Großflächige Betriebe werden von kleinen Betriebseinheiten am Rande des Gebietes begrenzt.

Es handelt sich überwiegend um ein früheres Kasernenareal. Die Kaserne „Holderstock“ wurde 1938 durch die deutsche Wehrmacht errichtet, wobei der Anschluss an Gleisverbindungen zum Güterbahnhof die Standortwahl für die militärische Anlage maßgeblich mitbestimmte. Nach teilweiser Zerstörung im 2. Weltkrieg und Nutzung als Kriegsgefangenen- und Flüchtlingslager (siehe Kapitel 5.5) wurde die Kaserne 1948 von den Französischen Streitkräften instandgesetzt und bis 1990 militärisch genutzt.

Die einzelnen Grundstücke der Kaserne gingen nach Aufgabe der militärischen Nutzung in die Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) über und wurden nachfolgend teilweise weiterveräußert. Im Jahr 2007 erfolgte der Neubau der Asyl- und Obdachlosenunterkunft nördlich der Lise-Meitner-Straße. Die Bestandsgebäude der Kaserne werden heute durch zahlreiche Gewerbebetriebe genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich ein Ensemble aus einer Halle mit Uhrturm, flankiert von zwei ehemaligen Mannschaftsgebäuden.

Weitere innerhalb des künftigen Plangebiets gelegene Flächen östlich der Eckenerstraße und an der Englerstraße werden schon seit langem gewerblich genutzt.

Im Westen liegt zwischen der Siedlung „Im Lehbühl“ auf der Gemarkung Bühl im Bereich der Kehler Straße (B33) und dem Gewerbegebiet Holderstock das Umspannwerk-Nord. Das Umspannwerk wird betrieben von dem Energieversorger „Überlandwerk Mittelbaden“, welcher die Stromversorgung des Gebiets gewährleistet.

5.2 Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ umfasst im Wesentlichen Gewerbeflächen. Einzelne Grundstücke sind aktuell noch untergenutzt. In den Geltungsbereich einbezogen ist auch ein brachliegendes ehemaliges Kasernengrundstück (Flst.-Nr.: 5542/17).

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebietes Holderstock erschlossen. Das vorhandene Straßennetz innerhalb des Gewerbegebietes wurde nach der Aufgabe der Kaserne Holderstock im ersten Schritt nur provisorisch ausgebaut. Ein weiterer Ausbau ist im rechtskräftigen Bebauungsplan, Stand 1. Änderung, vorgesehen. Der Bahnhof von Offenburg mit einem umfassenden Zugangebot (ICE, Regionalverkehr) befindet sich in rund 1,5 km Luftlinie und 1,8 km Wegstrecke entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet Holderstock ist versorgungstechnisch mit Wasser, Gas-, Strom und Abwasserleitungen durch die Offenburger Versorgungswerke erschlossen; Offenburger Wasserversorgung GmbH (OWV), Badenova AG & Co. KG, Überlandwerk Mittelbaden (ÜWM), Stadtentwässerung Offenburg (SEWO). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume.

5.5 Denkmalschutz

5.5.1 Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet umfasst im Westen im Bereich der Lise-Meitner-Straße einen Teilbereich des Kulturdenkmals (Prüffall) "Stalag V C": ein ausgedehntes Kriegsgefangenenlager aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Bei Bodeneingriffen ist daher in nicht modern überprägten Bereichen mit archäologischen Funden und Befunden - im Sinne von Kulturdenkmälern gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) - zu rechnen.

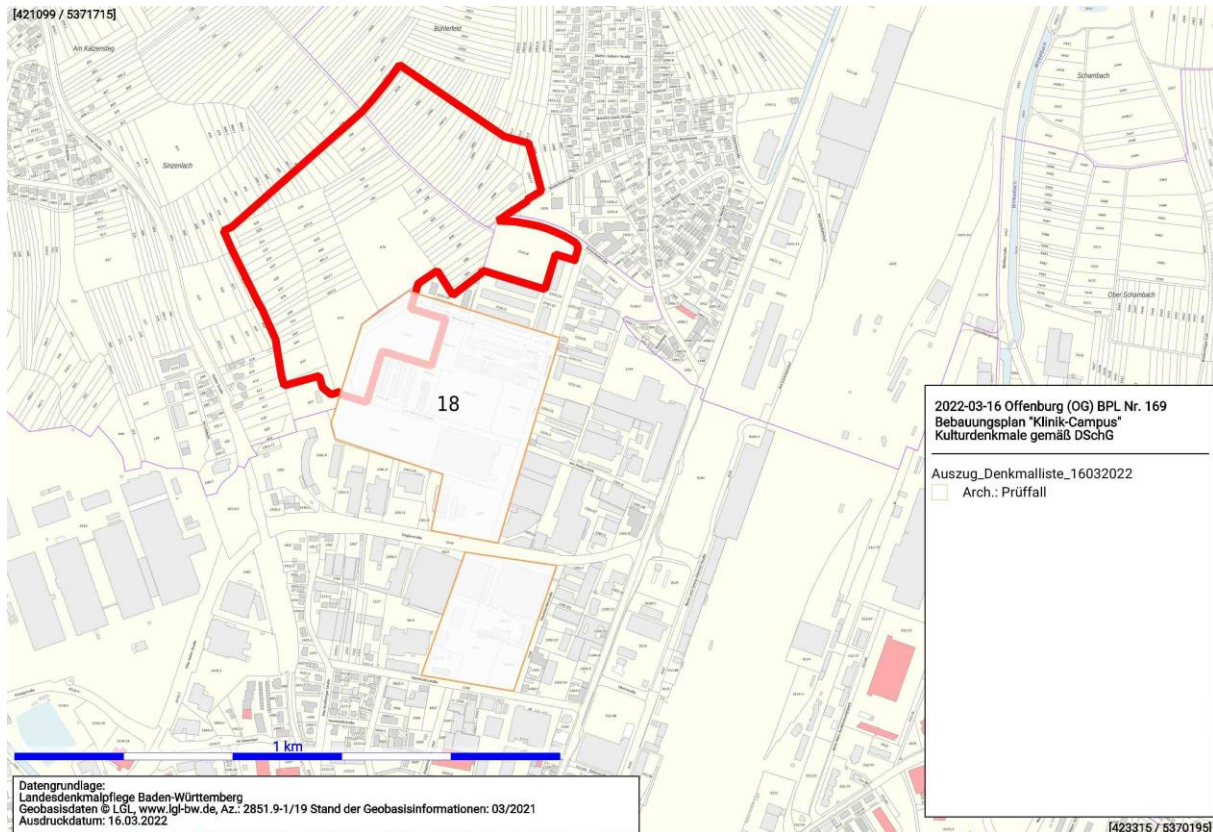


Abb. 4 – Übersichtsplan Archäologischer Prüffall "Stalag V C", Umgrenzung Nr. 18

5.5.2 Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Das Landesdenkmalamt regt an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Landesdenkmalamt ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich insgesamt in der Vergangenheit erfasste 11 Altlasten- und Schadensfallflächen. Davon waren 10 Flächen bereits Gegenstand von weiterführenden Untersuchungen und Recherchen und sind daher nicht mehr Altlastverdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

5.6.1 Fläche mit der Einstufung „Ausscheiden und Archivieren“

Das Grundstück ist aus Sicht der Altlastenbearbeitung uneingeschränkt nutzbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht für diese Fläche somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Objekt-Nr. 07176 „SB-Waschanlage“, Englerstraße 8, Offenburg, Flst.-Nr. 1261/3

Für die Fläche wurde aufgrund von amtsinternen Recherchen der Altlastverdacht (Einstufung in Orientierende Untersuchung) ausgeschlossen, da im Betriebszeitraum der ehemaligen SB-Waschanlage (2000 – 2012) unseres Erachtens keine potenziell das Grundwasser gefährdenden Reinigungs-/Entfettungs- und Verdünnungsmittel eingesetzt wurden. Daher wurde die Fläche hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis am 28. Juli 2022 erneut bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

5.6.2 Altstandorte mit der Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium Entsorgungsrelevanz“

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet für die unter Ziffer 5.6.2 aufgeführten Flächen, dass vorbehaltlich der Nutzung der Grundstücke wie zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung kommt aber dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Erdarbeiten, Abbruch, Neubebauung, Nutzungsänderung). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Für diese in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium Entsorgungsrelevanz“ eingestuften Altstandorte besteht im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Holderstock“ kein Bedarf der Kennzeichnung und kein weiterer Handlungsbedarf.

Objekt-Nr. 00307, Schrott-/Metallgroßhandlung, Eckenerstraße 10, Offenburg, Flst.-Nr. 1232/10

Der Altstandort „Schrott-/Metallgroßhandlung“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ 1989 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben und im Rahmen der Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen mit der Überarbeitung bekannter altlastverdächtiger Flächen am 26. September 2012

hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Objekt-Nr. 05100, Betriebstankstelle Post, Teilbereich des Grundstücks Offenburg Flst.-Nr. 1261/6, Objekt-Nr. 05066 Betriebstankstelle Straßenbauamt, Eckenerstr. 8, Grundstück Offenburg Flst.-Nr. 1232/8

Im Rahmen der Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen wurden die Altstandorte „Betriebstankstelle Post“ und „Betriebstankstelle Straßenbauamt“ am 13. April 2000 beim Landratsamt Ortenau erhoben, jeweils hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Objekt-Nr. 05453, Tanklager Shell, Englerstraße 18, Teilbereich des Grundstücks Offenburg Flst.-Nr. 1261

Der Altstandort „Tanklager Shell“ wurde nach erfolgter Sanierung, bei der rund 17.500 t mit Mineralölkohlenwasserstoffen belasteter Boden/Bauschutt angefallen ist, am 23. Februar 2010 beim Landratsamt Ortenau erhoben und hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 5 in „Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Objekt-Nr. 05064, Kaserne Genie, Eckenerstr. 1 und 1a, Grundstücke oder Teilbereiche der Grundstücke Offenburg Flst.-Nrn. 1288 und 1261/20

Der Altstandort „Kaserne Genie“ wurde im Rahmen der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen“ 2000 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben und im Rahmen der Altlastenerkundung wurden zwei Belastungsbereiche festgestellt, die in der Folgezeit durch Absaugung und Abreinigung der LHKW-belasteten Bodenluft saniert worden sind. Der Altstandort „Kaserne Genie“ wurde nach erfolgter Sanierung am 9. September 2003 beim Landratsamt Ortenau hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 5 in „Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Objekt-Nr. 00727, Kaserne Mansard, Eckener Straße 5a, 7 und 9, Lise-Meitner-Straße 16, 18, 29, 31 und 33, Grundstücke oder Teilbereiche der Grundstücke Offenburg Flst.-Nrn. 5542, 5542/2, 5542/3, 5542/4, 5542/8, 5542/9, 5542/11, 5542/12, 5542/14, 5542/15, 5542/16

Der Altstandort „Kaserne Mansard“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ 1993 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft.

Objekt-Nr. 05063, Kaserne Wagram, Eckener Straße 3, Lise-Meitner-Straße 10, Grundstücke oder Teilbereiche der Grundstücke Offenburg Flst.-Nrn. 5542, 5542/5, 5542/6, 5542/7, 5542/10, 5542/11, 5542/16, 5542/17, 5542/18

Der Altstandort „Kaserne Wagram“ wurde im Rahmen der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen“ 2000 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ bewertet und ebenfalls auf Beweisniveau 1 in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. um das Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt in Bezug auf die damalige Nutzung konkret bewerten zu können, wurden in den nutzungsbedingten Verdachtsbereichen der Altstandorte „Kaserne Mansard“ und „Kaserne Wagram“ „Orientierende Untersuchungen (Technische Gefahrverdachtsuntersuchungen)“ nach § 9 Abs. 1 des Bundes- Bodenschutz-gesetzes (BBodSchG) durchgeführt. Mit den Erkundungsmaßnahmen wurden die altlastverdächtigen Bereiche erfasst und die entnommenen Proben auf altlastenrelevante Parameter analysiert. Hierbei wurde die zum Zeitpunkt der Bewertung aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung berücksichtigt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen wurden die Altstandorte „Kaserne Wagram“ und „Kaserne Mansard“ am 20. Juli 2005 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 2 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Objekt-Nr. 05100, Betriebstankstelle Straßenbauamt, Eckenerstraße 8, Teilbereich des Grundstücks Offenburg Flst.-Nr. 1232/8

Der Altstandort wurde 1990 stillgelegt und rückgebaut; TÜV-Berichte zeigten keine Mängel. Der Altstandort wurde ohne „Orientierende Untersuchung“ am 13.04.2000 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Objekt-Nr. 00306, Kunststoff Extruplast, Eckenerstraße 12, Teilbereich des Grundstücks Offenburg Flst.-Nr. 1232/11

Der Altstandort „Kunststoff Extruplast“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ 1989 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben und im Rahmen der Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen mit der Überarbeitung bekannter altlastverdächtiger Flächen am 26. September 2012 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Auf dem Gelände waren von 1962 – 1990 kunststoff- und metallverarbeitende Betriebe tätig. Über den Einsatz von Entfettungs- und Reinigungsmitteln existieren keine verlässlichen Informationen. Die Einstufung in „OU=Orientierende Untersuchung“ erfolgte am 16.09.1990. Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. um das Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt in Bezug auf die damalige Nutzung konkret bewerten zu können, wurden in den nutzungsbedingten Verdachtsbereichen des Altstandortes „Kunststoff Extruplast“ im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ „Orientierende Untersuchungen (Technische Gefahrverdachtsuntersuchungen)“ nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt. Mit den Erkundungsmaßnahmen wurden die altlastverdächtigen Bereiche erfasst und die entnommenen Proben auf altlastenrelevante Parameter analysiert. Hierbei wurde die zum Zeitpunkt der Bewertung aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung berücksichtigt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen wurden der Altstandort „Kunststoff Extruplast“ am 07.02.202

beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 2 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Objekt-Nr. 05065, Betriebstankstelle Link, Eckenerstraße 4, 6 und 6a, Grundstücke Offenburg Flst.-Nrn. 1232/15, 1232/17, 1232/20 und 1232/21

Der Altstandort „Betriebstankstelle Link“ wurde im Rahmen der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen“ 2000 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ bewertet und ebenfalls auf Beweisniveau 1 in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. um das Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt in Bezug auf die damalige Nutzung konkret bewerten zu können, wurden in den nutzungsbedingten Verdachtsbereichen des Altstandortes „Betriebstankstelle Link“ im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ „Orientierende Untersuchungen (Technische Gefahrverdachtsuntersuchungen)“ nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt. Mit den Erkundungsmaßnahmen wurden die altlastverdächtigen Bereiche erfasst und die entnommenen Proben auf altlastenrelevante Parameter analysiert. Hierbei wurde die zum Zeitpunkt der Bewertung aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung berücksichtigt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen wurden der Altstandort „Betriebstankstelle Link“ am 07.02.202 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 2 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

5.6.3 Altstandort mit der Einstufung „Orientierende Untersuchungen“

Objekt-Nr. 00788 AS Tankstelle Biekarck, Englerstraße 18a, Offenburg, Flst.-Nr.: 1450/2

Der Altstandort „Tankstelle Biekarck“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ beim Landratsamt Ortenaukreis am 21. Juli 1993 erhoben, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. um das Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt in Bezug auf die damalige Nutzung konkret bewerten zu können, sollten in den nutzungsbedingten Verdachtsbereichen des Altstandortes „Tankstelle Biekarck“ im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ „Orientierende Untersuchungen (Technische Gefahrverdachtsuntersuchungen)“ nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt werden. Die beabsichtigte Gefahrverdachtserkundung/Orientierende Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) konnte nicht durchgeführt werden, da die Eigentümer keine Einverständniserklärung zum Betreten des Grundstücks erteilt haben. Die Finanzierung der technischen Maßnahme war über einen Zuwendungsbescheid seitens des Regierungspräsidiums Freiburg gesichert. Auf dem Grundstück ist bereits Baurecht vorhanden. Das Grundstück ist bereits bebaut und versiegelt. Im Rahmen einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Bebauung) ist eine Gefahrverdachtserkundung/Orientierende Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchzuführen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird der Altstandort „Tankstelle Biekarck“ als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG gekennzeichnet.

Objekt-Nr. 06991 AS Müller Offenburg steeltec GmbH, Englerstraße, Offenburg, Flst.-Nr.: 1305/67

Der Altstandort „AS Müller Offenburg steeltec GmbH“ 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.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird der Altstandort „Müller Offenburg steeltec GmbH“ als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG gekennzeichnet.

5.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich weitgehend in Privateigentum. Die bestehende Asyl- und Obdachlosenunterkunft befindet sich im Eigentum der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau GmbH.

Die bisher vorhandenen Verkehrsanlagen befinden sich in städtischem Eigentum.

6 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll auch in Zukunft im wesentlich gewerblich genutzt werden. Ziel 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 die Erschließungsanforderungen auch eines intensiver genutzten Gewerbegebiets und des benachbart geplanten Klinik-Campus zu berücksichtigen. Auch die Anforderungen der Klimawandelanpassung sollen durch Grün in den Straßenräumen Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet grenzt an den geplanten Klinik-Campus. 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 am besten geeigneter Standort für ein neues Klinikum mit einem Flächenbedarf von 20 ha wurde der Standort „Nordwestlich Holderstock“ nördlich der Kernstadt von Offenburg angrenzend an die Ortschaften Bohlsbach und Bühl nach einem umfangreichen Standortsuchlauf 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.

Die Stadt Offenburg hat eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, die auf der Grundlage der Planung für den neuen Klinik-Campus der Büros Ludes und Wankner und Fischer die verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung des Klinik-Campus in die Umgebung entwickelt und darstellt. Dieser Rahmenplan bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung.

7 Planinhalt und Begründung der Änderungsplanung

Der Gemeinderat hat am 26.06.2023 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung gefasst. Die Bebauungsplanänderung ist am 08.07.2023 in Kraft getreten.

Im Rahmen des der 2. Änderung wird der Bauleitplan fortgeschrieben und an den aktuellen Stand der Erschließungsplanung angepasst.

7.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher festgesetzten Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, werden an die geänderte Straßenausbauplanung in der nördlichen Lise-Meitner-Straße und der Eckenerstraße (siehe unten Kapitel 7.2) angepasst.

In der nördlichen Lise-Meitner-Straße werden auf der Nordseite die bestehenden Baufluchten aufgenommen und die Baugrenze mit Abstand zu den festgesetzten Verkehrsflächen verortet. An der Südseite der nördlichen Lise-Meitner-Straße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m im Bereich der Eckenerstraße verortet und bildet nach Westen hin einen Übergang zur geplanten Bebauung des Klinik-Campus aus.

Die bisher festgesetzten Baugrenzen entlang der Eckenerstraße werden im nördlichen Abschnitt im Bereich der Eckenerstraße 9 (Flst. Nr. 5542/14) an die geänderte Lage der Wendeanlage angepasst und um 3,4 m vor dem Kopf des Gebäudes von Norden nach Süden verschoben. Die Baugrenze nimmt somit die bestehende nördliche Gebäudeflucht des ehem. Kasernengebäudes auf.

Im Bereich der Kreisverkehrsanlage Englerstraße / Eckenerstraße werden die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Grundstücke „Eckenerstraße 1“ (Flst. Nr. 1288) und Eckenerstraße 2 (Flst. Nr. 1305/23) in den südlichen Eckbereichen abgeschrägt zurückversetzt.

Mit der Festsetzung soll ein einheitlicher Übergangsbereich vom Straßenraum zu den Gewerbebauten freigehalten werden. Der Abstand kommt den festgesetzten Baumpflanzungen zu Gute, welche langfristig den Straßenraum des gesamten Quartiers aufwerten sollen. Auch ist für die Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) förderlich, wenn künftig entstehende Gebäude von den Verkehrsflächen etwas abgerückt werden.

7.2 Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen

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

Bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde das festgesetzte geplante Straßennetz hierzu angepasst. Die hierfür maßgeblichen Überlegungen wurden anlässlich der 2. Änderung überprüft und werden nachfolgend noch einmal dargestellt, bevor dann die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlichen Anpassungen des Straßennetzes begründet werden.

7.2.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Das bestehende Straßennetz im Plangebiet dient bisher der Erschließung der Gewerbe- und Industrie-Grundstücke.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet wird in Zusammenarbeit mit dem Ortenaukreis der neue Klinik-Campus Offenburg entwickelt. Hierfür wurde parallel der Bebauungsplan „Klinik-Campus“ aufgestellt.

Innerhalb oder nahe angrenzend an den geplanten Klinik-Campus liegen die bestehenden öffentlichen Straßen Lise-Meitner-Straße, Bühlerfeldstraße und Kehler Straße (B33).

In einer verkehrlichen Untersuchung wurde bewertet, wie das Plangebiet „Klinik-Campus“ künftig am besten für den Kfz-Verkehr an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden kann.

Ein Anschluss an die Bühlerfeldstraße würde zu einer erheblichen Verkehrsbelastung in der Bühlerfeldstraße und Okenstraße und damit in den Wohngebieten der Ortslage Bohlsbach führen. Auch sind diese Straßen insbesondere auf Grund ihres teils geringen Querschnitts wenig leistungsfähig.

Ein Anschluss an die Kehler Straße (B33) würde die Verkehrsbelastung einerseits in der Ortslage Bühl in ihrem Zentrum und in den angrenzenden Wohngebieten und andererseits in der Straßburger Straße im Zentrum der Nordweststadt mit angrenzender Wohnbebauung erheblich erhöhen. Die Ortslage Bühl ist auf Grund der bestehenden Verkehrslärmbelastung bereits im Lärmaktionsplan als Aktionsbereich erfasst.

Ein Anschluss an die Lise-Meitner-Straße ermöglicht dagegen eine Zu- und Abführung des Kfz-Verkehrs über die Eckenerstraße zur Englerstraße. Diese Straßen verlaufen durch Gewerbegebiete und tangieren keine Wohngebiete. Über die Englerstraße können sowohl die Bundesstraße B3 in Richtung Norden wie auch die Autobahn A5 und die Bundesstraßen B3 und B33 Richtung Süden bzw. Südosten gut und ohne Querung von Wohngebieten erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund soll der geplante Klinik-Campus für den Kfz-Verkehr an die Lise-Meitner-Straße angeschlossen werden. Ein Anschluss für allgemeinen Kfz-Verkehr an die Bühlerfeldstraße und die Kehler Straße ist nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Klinik-Campus soll damit über das bestehende, in Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holderstock“ liegende Straßennetz des Gewerbegebietes Holderstock erfolgen. Über die Lise-Meitner-Straße und die Eckenerstraße soll der Klinikums-Standort an das Hauptverkehrsstraßennetz in alle Richtungen über die Englerstraße / Otto-Hahn-Straße als Nordwestumfahrung von Offenburg an die B3 und die A5 angebunden werden.

Die Lise-Meitner-Straße soll die Funktion als öffentliche Haupteinschließung des Klinik-Campus übernehmen. Die südlich und nördlich gelegenen Abschnitte der Lise-Meitner-Straße sollen in ihrer Lage unverändert bleiben. Der außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gelegene vorhandene westliche Erschließungsbügel der Lise-Meitner-Straße soll entsprechend der Planung der Büros Ludes und Wankner und Fischer gegenüber dem Bestand um rd. 40 m nach Osten verschoben werden, wodurch Grundstückszuschnitte in diesem Bereich optimiert werden können.

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geplante zusätzliche Anbindung zur Kehler Straße (B33) ist nur für Rettungsfahrzeuge und den ÖPNV vorgesehen, nicht jedoch für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr (Patienten, Besucher, Personal, Lieferanten).

Die Bühlerfeldstraße soll keine Erschließungsfunktion für das Klinikum für den Pkw und Lkw-Verkehr übernehmen. Lediglich die Mitarbeiterwohnungen und ein Parkplatz für das angrenzende Paul-Gerhardt-Werk sollen über die Bühlerfeldstraße angebunden werden (siehe Bebauungsplan „Klinik-Campus“).

Um sicher zu stellen, dass die Zufahrt zum Klinik-Campus von der Englerstraße erfolgt und nicht durch die Ortslage Bohlsbach, und zur Vermeidung von Schleichverkehren soll die Durchfahrtsmöglichkeit für den PKW- und LKW-Verkehr von der Eckenerstraße zur Bühlerfeldstraße unterbrochen werden. In der Eckenerstraße wird hierfür eine Wendeanlage im nördlichen Abschnitt errichtet. Für Radfahrer soll die Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Eckenerstraße und Bühlerfeldstraße bestehen bleiben. Bei Bedarf kann auch eine Durchfahrtsmöglichkeit für den ÖPNV aufrecht erhalten bleiben, z.B. indem ein absenkbarer Poller angeordnet wird.

Durch die möglichst weitgehende Nutzung des bestehenden Straßennetzes können auch Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach Möglichkeit vermieden werden.

7.2.2 Kfz-Verkehr von Patienten, Beschäftigten und Besuchern

Die Erschließung des Klinik-Areals für den Kfz-Verkehr von Patienten, Beschäftigten und Besuchern erfolgt über das bestehende Straßennetz aus Richtung Englerstraße über die Eckener Straße und Lise-Meitner-Straße. Dabei soll die Zufahrt zu den Parkhäusern vorzugsweise über die südliche Lise-Meitner-Straße erfolgen.

7.2.3 Wirtschaftsverkehr des Klinikums

Der Wirtschaftsverkehr des Klinikums soll über die Eckenerstraße nach Norden zu der neu zu errichtenden Wendeanlage geführt werden, über welche mit einer Zufahrt das Multi-User-Zentrum (MUZ) erschlossen werden soll.

7.2.4 Fuß- und Radwegerschließung

Das geplante Klinikum soll aus allen Richtungen auf möglichst kurzen und gut nutzbaren Wegen für Radfahrer und Fußgänger erreichbar sein, um diese umweltfreundlichen Verkehrsarten zu fördern und damit gleichzeitig den Kraftfahrzeugverkehr und die damit verbundenen Immissionsbelastungen so gering wie möglich zu halten. Um diesem Ziel gerecht zu werden, sollen bestehende Wegeverbindungen aufrechterhalten und neue geschaffen werden. Gleichzeitig sollen auch die Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen aufrechterhalten und verbessert werden.

Nachfolgend werden die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegenden Verbindungen erläutert.

Die Radwegverbindung von Süden aus Richtung der Okenstraße soll über die Eckenerstraße und die südliche Lise-Meitner-Straße zum zentralen Klinik-Campus erfolgen. Entlang der Eckenerstraße und der südlichen Lise-Meitner-Straße sind gesonderte Fahrradverkehrsanlagen geplant. Dies ist begründet durch die gemäß verkehrlicher Untersuchung künftig nach vollständiger Aufsiedlung erwarteten erheblichen Verkehrsmengen von über 11.000 Kraftfahrzeugen/Tag in der südlichen Eckener Straße und von rund 5.000 Kraftfahrzeugen/Tag in der Lise-Meitner-Straße. Auch ist Schwerverkehr im Gewerbegebiet und zum Klinikum zu erwarten, wie auch Fahrten mit Sondersignal von Rettungsfahrzeugen. Dies macht erforderlich, den Radverkehr hier getrennt zu führen.

Eine weitere wichtige Radwegverbindung zum Klinikum verläuft von Süden von der Innenstadt, vom Bahnhof und von der Nordweststadt kommend über die Straßburger Straße. Hier soll daher mit einem neu zu errichteten Fuß- und Radweg im Bereich Lehbühl am Umspannwerk Nord vorbei das Klinik-Areal für den Rad- und Fußverkehr direkt erreichbar sein. Diese Anbindung dient auch dazu, eine möglichst kurze Wegeverbindung von der bestehenden Bushaltestelle „Im Lehbühl“ zum Klinikum herzustellen.

Diese neue öffentliche Wegeverbindung wird daher im Bebauungsplan festgesetzt. Sie nutzt von der Kehler Straße kommend zunächst die schon bestehende Zufahrt zum Umspannwerk und verläuft dann südlich des Umspannwerks über ein Privatgrundstück.

Für die weitere Führung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, die in der Begründung zur 1. Änderung dargestellt ist.

7.2.5 Erforderlicher Straßenausbau in der Eckenerstraße, Lise-Meitner-Straße und Englerstraße

7.2.5.1 Erforderlicher Ausbauquerschnitt

Um den geplanten Klinik-Campus in ausreichender Weise für alle Verkehrsarten anbinden zu können, ist der Ausbau der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Zielvarianten der Straßenraumprofile für den Vollausbau der Eckenerstraße und der Lise-Meitner-Straße sind auf der Basis der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (kurz RASSt 06) abgeleitet und aus dem Typus der „Gewerbestraße“ entwickelt. Die Breite der Fußwege wurde leicht reduziert zugunsten von breiteren Radwegen, um den zukünftigen Anforderungen im Gebiet gerecht zu werden. Damit wird dem Umstand des zu erwartenden gerade auch im Vergleich mit sonstigen Gewerbestraßen sehr hohen Radverkehrsanteil Rechnung getragen.

Gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ werden bei Kraftfahrzeugverkehrsstärken von 400 Kfz/h bis 1000 Kfz/h im Wesentlichen Schutzstreifen empfohlen. Bei Kraftfahrzeugverkehrsstärken über 1000 Kfz/h werden vorwiegend Radfahrstreifen oder Radwege eingesetzt.

Die Übersicht über die geplanten Straßenraumprofile ist als Anlage 2.2 „Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, Wege- und Straßenquerschnitte, Grundausbau und Vollausbau“ beigefügt.

Die Eckenerstraße und die südliche Lise-Meitner-Straße sollen von der Fahrbahn getrennte Radverkehrsanlagen erhalten, um Radfahrern verkehrssicher die Zufahrt zum neuen Klinikum zu ermöglichen.

In der Lise-Meitner-Straße erscheint dabei ausreichend, wenn entweder die nördliche oder die südliche Lise-Meitner-Straße Radverkehrsanlagen erhalten. Da beide Straßenabschnitte gleichermaßen zum Klinik-Campus führen, ist ausreichend, einen der beiden Abschnitte für diese Verkehre auszubauen. Der Radfahrer-Ziel- und Quellverkehr in der Lise-Meitner-Straße selbst ist relativ gering.

Darüber hinaus ist aus Gründen des Stadtbilds, des Klimaschutzes, der Klimawandelanpassung (Verschattung) und der Ökologie Planungsziel, an den Straßen im Plangebiet auch beidseitig Baumpflanzungen vorzusehen. Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen ermöglichen auch, zwischen den Bäumen Parkbuchten anzulegen, die durch Besucher des Gebiets genutzt werden können. Ziel ist eine durchgehende Straßenraumgestaltung mit Alleecharakter.

Das Straßengrundstück der Eckenerstraße verfügt aktuell über eine Breite von insgesamt rund 14,00 m. Um beidseitig getrennte Radwege anlegen zu können, wird unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien ein Querschnitt von 16,50 m benötigt und damit eine Verbreiterung gegenüber dem Bestand um rund 2,50 m (Grundausbau).

Um zusätzlich einseitig Bäume pflanzen zu können und dazwischen Parkbuchten anlegen zu können, wird ein Querschnitt von 19,25 m benötigt, um beidseitig Bäume pflanzen zu können, von 22,00 m (Vollausbau).

Das Straßengrundstück der Lise-Meitner-Straße verfügt aktuell über eine Breite von 12,50 m. Um in der südlichen Lise-Meitner-Straße beidseitig getrennte Radwege anordnen zu können, werden auch hier 16,50 m benötigt. In der nördlichen Lise-Meitner-Straße, wo keine Radwege vorgesehen sind, reicht die heutige Breite von 12,50 m aus, um verkehrlichen Anforderungen des fließenden Verkehrs Rechnung zu tragen.

Um zusätzlich Bäume pflanzen zu können und im erforderlichen Umfang Parkbuchten anlegen zu können, wird sowohl in der südlichen wie auch in der nördlichen Lise-Meitner-Straße ein entsprechend vergrößerter Querschnitt benötigt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans war dabei nur in der südlichen Lise-Meitner-Straße ein ausreichender Querschnitt für die Anlage von Parkbuchten vorgesehen worden. In der nördlichen Lise-Meitner-Straße war lediglich ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Dies soll jedoch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst werden, so dass auch in der nördlichen Lise-Meitner-Straße Stellplätze angelegt werden können (siehe unten Kapitel 7.2.6.2).

7.2.5.2 Alternativenprüfung zur Anlage von Radwegen in der Lise-Meitner-Straße

Es wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, ob besser die südliche Lise-Meitner-Straße oder besser die nördliche Lise-Meitner-Straße für den Radverkehr ausgebaut wird und getrennte Radverkehrsanlagen erhält.

Der bestehende Straßenquerschnitt lässt die Anlage von beidseitigen den Richtlinien entsprechenden separaten Radwegen in beiden Straßenabschnitten nicht zu, so dass hierfür ein Eingriff in angrenzende Grundstücke erforderlich wird.

Für einen Ausbau der nördlichen Lise-Meitner-Straße müsste auf der Südseite oder auf der Nordseite des Straßenabschnitts auf einer Länge von rund 160 m in intensiver gewerblich genutzte Privatgrundstücke eingegriffen werden (Flst. 5542/2 und Flst. 5542/12 bzw. Flst. 5542/4 und Flst. 5542/9). Darüber hinaus müsste zusätzlich entweder in das nördlich gelegene durch die Asyl- und Obdachlosenunterkunft genutzte Grundstück oder in das südlich gelegene Privatgrundstück Flst. 5542/16 eingegriffen werden. Das Grundstück Flst. 5542/16 ist ebenfalls gewerblich genutzt, aber mit geringerer Intensität (Gebrauchtwagenhandel, keine Gebäude vorhanden).

Für einen Ausbau der südlichen Lise-Meitner-Straße müsste auf der Nordseite der Straße auf einer Länge von rund 45 m in ein intensiver gewerblich genutztes Grundstück eingegriffen werden (Flst.-Nr. 5542/5). Weiter müsste auf einer Länge von 70 m in ein nur mit Garagen bebautes Grundstück (Flst.-Nr. 5542/18) sowie auf einer Länge von 58 m in ein mit geringer Intensität genutztes Grundstück (Flst. 5542/6, keine baurechtlich genehmigte Nutzung, keine Gebäude vorhanden) eingegriffen werden. Alternativ müsste auf der Südseite der Straße auf ganzer Länge in ein gewerblich genutztes Grundstück eingegriffen werden (Flst.-Nr. 5542/7).

Vor diesem Hintergrund wird einem Ausbau der südlichen Lise-Meitner-Straße für den Fahrradverkehr der Vorrang gegeben, da dort in geringerem Umfang in ausgeübte Gewerbebetriebe eingegriffen werden muss als bei einem Ausbau der nördlichen Lise-Meitner-Straße. Ein Ausbau sowohl der südlichen wie auch der nördlichen Lise-Meitner-Straße für den Fahrradverkehr ist nicht erforderlich, da die Fahrradfahrer durch entsprechende Wegweisung auf eine der beiden Zufahrten gelenkt werden können.

7.2.5.3 Grundausbau und Vollausbau

Um einen Straßenausbau in der geplanten Form zu ermöglichen, wird wie oben dargestellt eine Verbreiterung gegenüber heute und zusätzlicher Grunderwerb und ein Eingriff in angrenzende Nutzungen erforderlich.

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 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.

Es wurde daher zusätzlich als Ausbauzwischenstufe ein Konzept für einen Straßen-Grundausbau entwickelt, der die verkehrlichen Anforderungen des fließenden Verkehrs berücksichtigt, aber teilweise auf Baumpflanzungen und öffentliches Parken verzichtet, wenn hierdurch sonst zu stark in bestehende Nutzungen eingegriffen werden müsste.

Dieser aus Gründen der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderliche Straßenausbau mit Radwegen soll zeitnah durchgehend umgesetzt werden (Ausbaustufe 1 - Grundausbau).

Mehrere Grundstücke an der Eckenerstraße und im Gewerbegebiet Holderstock werden derzeit nur mit geringer Intensität genutzt. Es ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren und Jahrzehnten dort, auch angestoßen durch die Entwicklung des angrenzenden Klinik-Campus, eine Neuordnung erfolgt und neue Nutzungen aufgenommen werden, so dass dann auch die Umsetzung der Ausbaustufe 2 des Straßenausbaus (Vollausbau) erfolgen kann.

7.2.5.4 Festlegung der künftigen Trassierung unter Berücksichtigung der erforderlichen Eingriffe in angrenzende Grundstücke

Bestandsaufnahme

Da beidseitig der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße überwiegend Privatgrundstücke liegen, ist ein Straßenausbau nur möglich, wenn teils auch in Privatgrundstücken eingegriffen wird. Die Festlegung der künftigen Trassierung der ausgebauten Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße ist auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme erfolgt.

Die Bebauung und Nutzung aller an die Straßen angrenzenden Grundstücke wurde anhand der Bauakten, anhand von Luftbildern und anhand einer Begehung erhoben.

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurden Gespräche geführt, soweit dies zur Informationsgewinnung erforderlich war und eine Kontaktaufnahme erfolgreich war.

Trassierung des Straßenausbaus

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme wurde der bestgeeignete Korridor für den Vollausbau definiert, so dass in möglichst geringem Umfang in bestehende private Nutzungen und Gebäude eingegriffen werden muss. Dabei wurde berücksichtigt, ob Nutzungen nur temporär ausgeübt werden und Gebäude leer stehen und ein künftiger Abbruch auf Grund der fehlenden Nutzung wahrscheinlich erscheint.

Eckenerstraße

Im Süden der Eckenerstraße zwischen dem Knotenpunkt mit der Englerstraße und dem Kreuzungspunkt mit der südlichen Lise-Meitner-Straße ist der Vollausbau beidseitig gleichermaßen nach Westen und Osten vorgesehen. Auf der Westseite kann so vermieden werden, über das vertretbare Maß hinaus in dauerhaft benötigte Betriebsflächen des dort ansässigen Unternehmens Meiko im Bereich des Grundstücks Eckenerstraße 3 einzugreifen. Auf der Ostseite muss dafür Hallen eingegriffen werden, die früher durch ein mittlerweile insolventes Stahlbauunternehmen genutzt wurden. Die Hallen stehen teils leer, teils werden sie durch die Firma Meiko genutzt. Der Eingriff in diese Hallen muss jedoch nicht kurzfristig erfolgen, da ein erster Grundausbau (siehe unten) auch ohne diese Flächen möglich ist. Längerfristig ist eine Neuordnung und Neubebauung im Bereich der teils leerstehenden Hallen durch die Eigentümer nicht unwahrscheinlich. In diesem Zuge kann dann der Straßenausbau abgeschlossen werden.

Der Grundausbau soll in diesem Abschnitt nur auf der Westseite erfolgen, um einen Eingriff in die Hallen auf der Ostseite zunächst zu vermeiden.

In der Eckenerstraße im Straßenabschnitt zwischen südlicher und nördlicher Lise-Meitner-Straße soll der Vollausbau ebenfalls beidseitig erfolgen, da so bei Realisierung der Planungsziele der Eingriff in der Summe am geringsten ist.

Im Grundausbau soll die Straße von Süden kommend in diesem Bereich nach Osten verschwenken, um Eingriffe in aktiv genutzte Betriebsgelände und in ein Grundstück mit einem Betriebswohngebäude zu minimieren. Eingriffe in Bausubstanz auf dem Grundstück eines Holzverarbeitenden Betriebs auf der Ostseite der Eckenerstraße sind dabei auch im Grundausbau unvermeidbar. Allerdings scheint diese Nutzung weitgehend aufgegeben.

Nördlich der nördlichen Lise-Meitner-Straße soll die Eckenerstraße im Vollausbau ebenfalls beidseitig ausgebaut werden, da so weitgehend nur in Freiflächen und nicht in Gebäude eingegriffen werden muss. Das Kulturdenkmal „Eckenerstraße 12“ (Flst.-Nr.: 1232/11) erfordert einen Verschwenk der Straße im Bereich der Gebäudefront, wg. der vorhandenen Gebäudegründung der Dachabspannung. Daher soll im Bereich dieses Gebäudes auf einen Parkstreifen mit Baumpflanzungen verzichtet werden. Beim Vollausbau muss in vorhandene Stellplätze und Lagerflächen auf der Westseite eingegriffen werden, so dass hierfür zuvor eine andere Lösung, beispielsweise in einer Quartiersgarage, gefunden werden muss.

Der Grundausbau soll in diesem Abschnitt kurzfristig zunächst soweit möglich nur auf der Ostseite erfolgen, um einen Eingriff in funktional benötigte Stellplätze zu vermeiden. Lediglich im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes ist ein Verschwenk nach Westen erforderlich, um einen Eingriff in dieses Gebäude zu vermeiden. Dies macht eine Umorganisation der dort befindlichen Stellplätze erforderlich.

Südliche Lise-Meitner-Straße

In der südlichen Lise-Meitner-Straße befindet sich entlang der gesamten südlichen Grenze ein intensiv genutztes Betriebsgrundstück mit neuerer Bebauung. Der Ausbau soll daher nach Norden erfolgen, da dort bereits in einem Teilabschnitt städtische Flächen vorhanden sind und sich teilweise dort temporärere Nutzungen auf den privaten Grundstücken anordnen.

Der Vollausbau erfordert hier einen vorherigen Abbruch des Gebäudes „Lise-Meitner-Straße 10“ und soll daher erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, sofern auf diesem Grundstück und auf dem angrenzenden Grundstück „Lise-Meitner-Straße 10a“ ohnehin eine Neuordnung stattfindet.

Im Grundausbau kann ein Abbruch im Bereich des bestehenden Gebäudes „Lise-Meitner-Straße 10“ (Flst.-Nr.: 5542/5) und ein Eingriff in die Garagen auf dem Grundstück „Lise-Meitner-Straße 10a“ vermieden werden. Für die entfallene Zugangsrampe zum Untergeschoss auf dem Grundstück „Lise-Meitner-Straße 10“ muss ein Ersatz geschaffen werden, was aber nach vorliegenden Untersuchungen möglich erscheint. Ebenso muss für die entfallene Entwässerungsanlage auf dem Grundstück „Lise-Meitner-Straße 10a“ ein Ersatz geschaffen werden, wofür ebenfalls Lösungsmöglichkeiten bestehen.

Westliche Lise-Meitner-Straße

Der westliche Teilabschnitt der Lise-Meitner-Straße soll gesamthaft, parallel rd. 40 m gegenüber dem Bestand nach Osten verlegt werden. Im südlichen Teilbereich ist im Vollausbau ein Eingriff in das Grundstück der „Lise-Meitner-Straße 10a“ (Flst.-Nr.: 5542/18) erforderlich. Eine Verschiebung der Straßenachse noch weiter nach Westen ist nicht möglich, da dies insgesamt eine Verschiebung im gesamten Klinik-Campus erfordern würde und zu einer Verkleinerung der Bauflächen am Westrand des Klinik-Campus führen würde. Dort soll der Vollausbau jedoch erst dann erfolgen, wenn auf diesem bisher durch Garagen nur wenig intensiv genutzten Grundstück eine Neuordnung und Neubebauung erfolgt. Der Grundausbau kann ohne Eingriffe in Privatgrundstücke erfolgen.

Nördliche Lise-Meitner-Straße

Der geplante Ausbau im Bereich der nördlichen Lise-Meitner-Straße wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans noch einmal überprüft und fortgeschrieben.

Die Trassierung wird daher unten im Kapitel 7.2.6 erläutert.

Im Vollausbau soll ein Ausbau auf der südlichen Straßenseite erfolgen. Dort befindet sich ein ungenutztes Grundstück in städtischem Eigentum. Weiter ist der Anteil der

Grundstücke höher, die nur wenig intensiv genutzt werden oder bei denen aus anderen Gründen eine künftige Neuordnung und Neubebauung möglich erscheint. Im Bereich der gegenwärtig intensiver gewerblich genutzten Grundstücke soll im Rahmen des Grundaubaus zunächst kein Eingriff erfolgen.

7.2.6 Anpassungen des Erschließungsnetzes im Rahmen der 2. Änderung

7.2.6.1 Kreisverkehr Englerstraße / Eckenerstraße und Wendeanlage Eckenerstraße

Für den Knotenpunkt Englerstraße / Eckenerstraße war bisher ein Kreuzungspunkt mit Lichtsignalanlage festgesetzt. Im Rahmen der Änderungsplanung soll für den Knotenpunkt eine Kreisverkehrsanlage festgesetzt werden. Der Kreisverkehr soll als verkehrlich leistungsfähige Anlage eine flüssige und schnelle Zufahrt zum Klinik-Campus gewährleisten. Die zentrale Zufahrt zum Klinikquartier soll mit der Anlage städtebaulich betont werden.

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

7.2.6.2 Nördliche Lise-Meitner-Straße

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens soll in der nördlichen Lise-Meitner-Straße im Vollausbau, abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan, welcher den heute bestehenden abknickenden Straßenverlauf aufnimmt, das Straßenprofil verbreitert und begradigt werden. Der bisher geplante Grünstreifen soll beidseitig um 0,50 m verbreitert werden, um dort längs ausgerichtete Stellplätze zwischen Baumpflanzungen mit einzubinden und den festgesetzten Baumpflanzungen mehr Wurzelraum zu geben.

Dieser Vollausbau soll erst umgesetzt werden, wenn ein entsprechender Grunderwerb möglich war, oder wenn die betroffenen Grundstücke verkauft werden oder neu entwickelt werden. Solange dies nicht der Fall ist, kann der Straßenausbau in der nördlichen Lise-Meitner-Straße als Grundaubau ohne seitliche Stellplätze und Baumpflanzungen und gleichzeitig weitgehend ohne Eingriff in Privatgrundstücke erfolgen.

Das Straßengrundstück der Lise-Meitner-Straße verfügt aktuell über eine Breite von 12,50 m. In der nördlichen Lise-Meitner-Straße, wo keine Radwege vorgesehen sind, reicht die heutige Breite von 12,50 m aus, um verkehrlichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Um zusätzlich Bäume pflanzen zu können und bei Bedarf Parkbuchten anlegen zu können, wird in der nördlichen Lise-Meitner-Straße ein entsprechend vergrößerter

Querschnitt benötigt. Die Parkbuchten sollen den Kurzzeit-Besuchern des Gewerbegebietes dienen. Für das Langzeitparken stehen die beiden geplanten Parkhäuser des Klinikums zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Verbreiterung der nördlichen Lise-Meitner-Straße wurde die Trassierung bei einem Vollausbau noch einmal überprüft.

Die Lise-Meitner-Straße verläuft heute leicht schräg und mündet nicht in einem rechten Winkel in die Eckenerstraße.

Für den längerfristig geplanten Vollausbau in diesem Straßenabschnitt ist es städtebaulich sinnvoll, den Straßenverlauf zu begradigen. So kann eine effizientere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden, ungenutzte Restflächen im Straßenverlauf werden vermieden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll daher im Vollausbau, abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan, welcher den heute bestehenden abknickenden Straßenverlauf aufnimmt, das Straßenprofil verbreitert und begradigt werden.

Für eine Begradigung der nördlichen Lise-Meitner-Straße muss auf der Südseite oder auf der Nordseite des Straßenabschnitts auf einer Länge von rund 287 m in intensiv gewerblich genutzte Privatgrundstücke eingegriffen werden (Lise-Meitner-Straße 29-33, Flst. 5542/2, Flst.-Nr.: 5542/3 und „Eckenerstraße 7“, Flst. 5542/12 bzw. Lise-Meitner-Straße 16, Flst. 5542/4 und Lise-Meitner-Straße 18, Flst. 5542/9). Darüber hinaus müsste zusätzlich entweder in das nördlich gelegene durch die Asyl- und Obdachlosenunterkunft (Lise-Meitner-Straße 23-27, Flst.-Nr.: 1232/18) genutzte Grundstück oder in das südlich gelegene Privatgrundstück Flst. 5542/16 eingegriffen werden. Das Grundstück Flst. 5542/16 ist ebenfalls gewerblich genutzt, aber mit geringerer Intensität (Gebrauchtwagenhandel, keine Gebäude und Hausnummer vorhanden).

Der Ausbau soll im westlichen Abschnitt auf der südlichen Straßenseite erfolgen. Dort befindet sich ein ungenutztes Grundstück in städtischem Eigentum. Weiter ist der Anteil der Grundstücke höher, die nur wenig intensiv genutzt werden oder bei denen aus anderen Gründen eine künftige Neuordnung und Neubebauung möglich erscheint.

Die Begradigung des östlichen Teilabschnittes soll die bisher ab der Hälfte der Verlaufsänge - von Westen kommend auf der Höhe von rund 150 m in Bezug zur Gesamtlänge von rund 300 m - leicht nach Süden abknickende Straßenführung in der Lage korrigieren. Die Straßenfläche wird somit Richtung Eckenerstraße hin nach Norden verbreitert.

7.2.7 Eingriff in angrenzende Grundstücke im Rahmen der 2. Änderung

7.2.7.1 Knotenpunkt Englerstraße / Eckenerstraße

Für die Realisierung der Kreisverkehrsanlage am Knotenpunkt Englerstraße / Eckenerstraße sind weitere Grundstückflächen erforderlich. Gespräche mit einem südlich und nordwestlich angrenzenden Unternehmen haben ergeben, dass die Flächen bereitgestellt werden können. Dies betrifft im Süden der Englerstraße die Flst.-Nr.: 5571/1 mit rd. 55,48 m². Die Tiefe des Eingriffs in das Grundstück beträgt ca. 2,50 m.

Die vorhandene Zaunanlage muss in diesem Bereich versetzt werden. Der Betriebsablauf wird hierdurch nach Abstimmung mit dem Unternehmen nicht beeinträchtigt. Im Nordwesten ist im Bereich des Flst.-Nr.: 1305/23 im Eckbereich eine Fläche von rd. 19 m² erforderlich. Der Betriebsablauf wird auch hierdurch nach Abstimmungen mit dem Unternehmen nicht beeinträchtigt.

Im Bereich des Grundstückes „Eckenerstraße 1“, Flst. Nr. 1288 wurde der Verlauf der Abbiegespur in der südlichen Eckenerstraße für die Linksabbieger in die Englerstraße mit der Neuplanung der Kreisverkehrsanlage abgestimmt. In der Folge wird für einen Flächenanteil von rd. 50 m² die bisher rechtsgültige Festsetzung Verkehrsfläche aufgehoben und die Fläche wird wieder als private Grundstücksfläche festgesetzt.

7.2.7.2 Wendeanlage Eckenerstraße

Vom Grundstück „Eckenerstraße 9“, Flst. Nr. 5542/14, wird infolge der geänderte Lage der Wendeanlage an der nordöstlichen Ecke des Grundstückes im Grundausbau ein zusätzlicher Flächenanteil von rd. 35 m² für den Straßenausbau erforderlich. Hierbei muss zusätzlich in drei private Stellplätze eingegriffen werden. Eine Kompensation der wegfallenden Fläche ist angedacht, indem der Grundstückseigentümer nördlich angrenzende Fläche von der Stadt Offenburg erhält (Flst.-Nr. 5542/8), die nicht für den Klinik-Campus und seine Zufahrt benötigt wird. Eine abschließende Festlegung, in welchem Umfang Tauschfläche zur Verfügung gestellt werden kann, wird möglich sein, wenn die Planung der privaten Zufahrt des Klinik-Campus abgeschlossen ist.

7.2.7.3 Nördliche Lise-Meitner-Straße

Im Grundausbau ist in der nördlichen Lise-Meitner-Straße kein Eingriff in Privatgrundstücke erforderlich.

Für die Begradigung der Lise-Meitner-Straße im Vollausbau muss stärker als bisher vorgesehen in die Grundstücke der „Lise-Meitner-Straße 29-33“ und „Eckenerstraße 7“ eingegriffen werden.

Das Grundstück „Lise-Meitner-Straße 29-33“ (Flst.-Nr.: 5542/2) ist mit drei ehem. Hallen der Holderstock Kaserne bebaut, welche intensiv gewerblich genutzt werden. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 11.302 m² und wird als Büro, Produktions-, Abstell-, Lager-, Fahrzeug- und Gerätefläche durch den Eigentümer und verschiedene Mieter genutzt. Angrenzend an den Grundstücksteilbereich, welcher für die Straßenverkehrsfläche im Vollausbau erforderlich ist, ist die Zufahrt zu den 36 Stellplätze verortet, welche als Stellplatznachweis geführt werden. In die Stellplätze selbst müsste nicht eingegriffen werden. Im Bereich des Grundstückes „Lise-Meitner-Straße 29-33“ wird für den Vollausbau ein Flächenanteil von rd. 230 m² benötigt. Weiterhin muss in die private Trafostation der „Lise-Meitner-Straße 29-33“ an der Ecke Eckenerstraße / Lise-Meitner-Straße eingegriffen werden. Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist hier zusätzlich ein Flächenanteil von rd. 11 m² erforderlich, wobei dies im Vollausbau auch schon gemäß dem Bebauungsplan Stand 1. Änderung erforderlich war. Der Eingriff ist mit dem Rückbau der Trafostation verbunden.

Auf dem Grundstück „Eckenerstraße 7“ (Flst.-Nr.: 5542/12) steht ein Mannschaftsgebäude der ehem. Kaserne, welches gegenwärtig intensiv gewerblich als Behindertenwerkstatt genutzt wird. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 2.922 m². Der Grundstücksteilbereich, welcher für die Straßenverkehrsfläche erforderlich ist, wird als Zufahrtsfläche für die dort nachgewiesenen 5 Stellplätze genutzt. Bei einem Vollausbau ist infolge des Eingriffs der Rückbau der Stellplätze erforderlich. Ein Eingriff wäre mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Betriebsablaufs verbunden. Auf dem eng geschnittenen Grundstück ist ein Ersatz an anderer Stelle kaum möglich. Für die Begradigung der Lise-Meitner-Straße im Vollausbau wird im Bereich des Grundstückes Eckenerstraße 7 ein Flächenanteil von 126 m² benötigt.

Wie weiter vorne dargestellt, soll der Vollausbau nicht kurzfristig, sondern erst dann erfolgen, wenn anlässlich von Abbrüchen und Neubebauungen oder sonstigen Umstrukturierungen im Gebiet eine Neuordnung der Grundstückssituation ohne zu große Eingriffe in den Bestand möglich ist.

Weiterhin muss im Vollausbau weniger stark als bisher vorgesehen in die Grundstücke der „Lise-Meitner-Straße 16“ (Flst. 5542/4) und „Lise-Meitner-Straße 18“ (Flst. 5542/9) eingegriffen werden.

Der künftig benötigte Straßenquerschnitt einschließlich der Straßenraumbegrünung wird im Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung und Ergänzung entsprechend festgesetzt.

7.2.8 Übersichtsplan Grundausbau und Vollausbau

Der Plan in der Anlage 2.1 stellt dar, welcher Mindestausbau aus verkehrlichen Gründen bis 2030 erforderlich ist, um den Klinik-Campus anzubinden (Grundausbau). Dort, wo sich die Grundstücke bereits in städtischem Eigentum befinden, sind auch Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Plan in Anlage 2.2 stellt den längerfristig vorgesehenen Straßenausbau mit Baumpflanzungen in allen Straßen dar (Vollausbau).

7.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde von FIRU GfI (2022) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses betrachtet die verschiedenen Lärmquellen und trifft Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B33, östlich von Bohlsbach verlaufen die Bundesstraße B3 und die Bahnstrecken 4000, 4263 und 4280. Südwestlich und südöstlich des Klinik-Campus liegen Gewerbe- und Industriegebiete. Am westlichen Ortsrand von Bohlsbach befinden sich Tennis- und Fußballplätze.

Die vom Klinik-Campus ausgehenden Schallemissionen wurden bewertet, soweit diese schon bekannt sind. Andere denkbare Lärmquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen, sind nach Vorliegen konkreter Planungen im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten.

Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der „Schalltechnische Untersuchung, Karte 18: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2016) - Nacht, FIRU Gfl 2022“ zu entnehmen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61-65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	b	50	45
<i>b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen</i>				

Abb. 5 - Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die lediglich über Fenster an Fassadenabschnitten verfügen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutzmaßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs auf stadteigenen Flächen vorgesehen. Diese werden im Umweltbericht genauer dargestellt und erläutert.

7.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der verkehrlichen Erschließungsplanung wurde die Gesamtanzahl der geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan Stand 1. Änderung um 15 Bäume reduziert auf Grund der Neuordnung des Kreisverkehrs in der Englerstraße

/ Eckenerstraße, der Verschiebung der Wendeanlage und um notwendige Sichtdreiecke freizustellen.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 Landesbauordnung (LBO)

Einfriedigungen

Die geltenden Bauvorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen werden beibehalten. Damit sollen die Sicherheitsbedürfnisse in der Ortsrandlage anerkannt, übertrieben hohe und deshalb ortsgestalterisch unbefriedigende Formen aber verhindert werden. Weiterhin wird aus gestalterischen Gründen Stacheldraht als Einfriedigung ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Die bisher gültige Höhenbeschränkung für die Anbringung von Schildern an der Fassade wird beibehalten. Damit soll die Unterordnung der Werbeanlage unter das Gebäudevolumen gesichert werden.

8 Flächenbilanz

	Bebauungsplan „Holderstock“ 1. Änderung	Bebauungsplan „Holderstock“ 2. Änderung
Fläche Geltungsbereich	24,94 ha	24,94 ha
Industriegebiete	4,41	4,41
Gewerbegebiete	15,58	15,56
Sondergebiet	0,62	0,62
Verkehrsflächen	3,76	3,78
Öffentliche Verkehrsfläche	0,09	0,11
Öffentliche Fuß- Radwege	3,67	3,67
Versorgungsfläche	0,49	0,49
Grünflächen	0,08	0,08
Öffentliche Grünflächen	0,08	0,08

9 Anlagen

- Anlage Klinik-Campus, Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Fortgeschriebenes Grundkonzept
- Anlage Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Erschließung Grundausbau
- Anlage Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Erschließung Vollausbau

- Anlage Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, Wege- und Straßenprofile, Grundausbau und Vollausbau
- Anlage Umweltbericht Stand, 08.07.2024 (gesondertes Dokument)

Offenburg, den

Marco Steffens
Oberbürgermeister



NEUBAU ORTENAU-KLINIKUM OFFENBURG

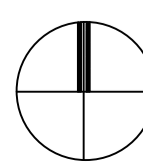
STÄDTEBAULICHER ENTWURF

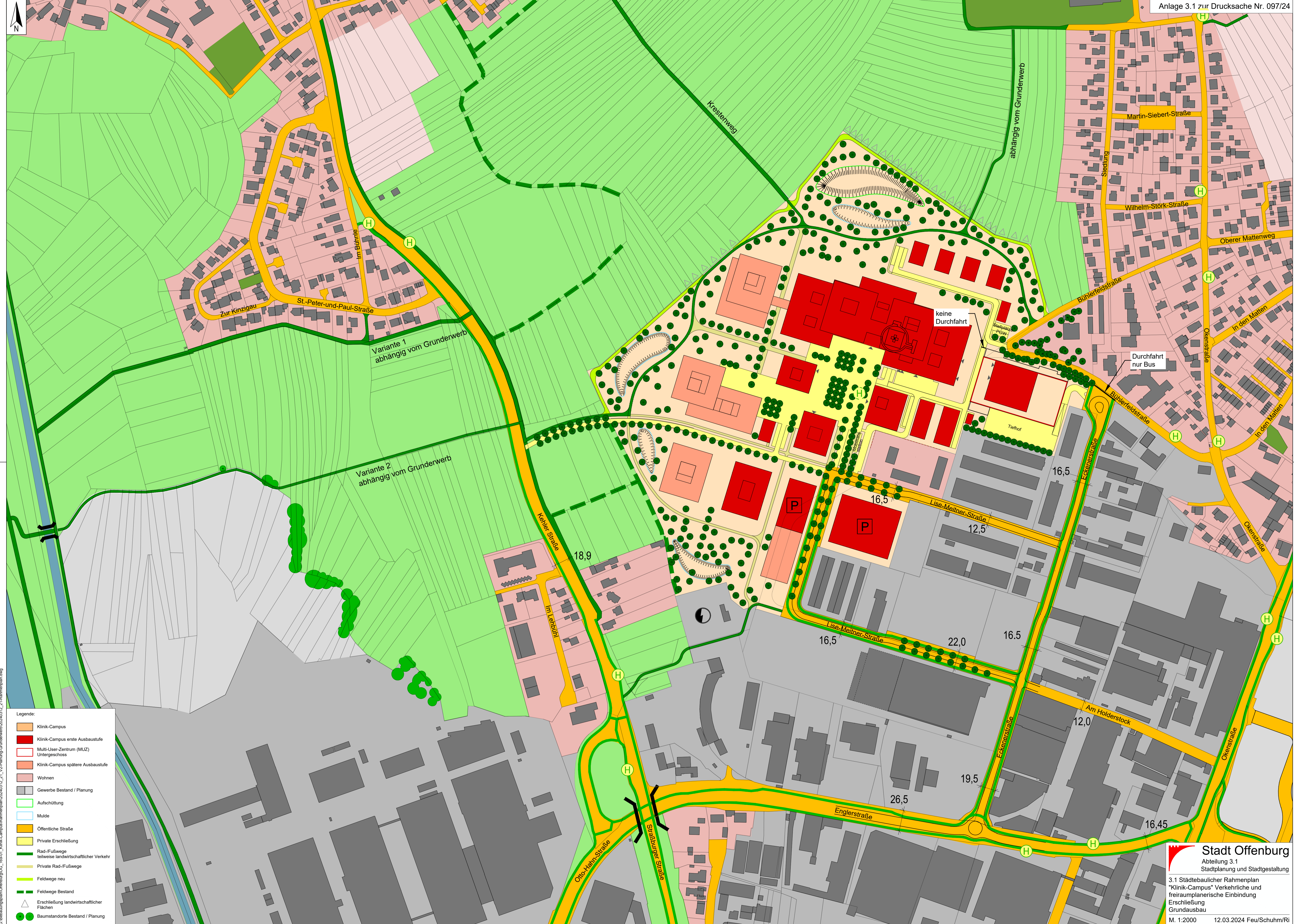
BAUHERR: ORTENAU KLINIKUM
WEINGARTENSTRASSE 70
77654 OFFENBURG

GENERALPLANER: LUDES ARCHITEKTEN-INGENIEURE
BEETHOFENPLATZ 4
80636 MÜNCHEN

WANKNER UND FISCHER GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ALTE ZIEGELI 18 85386 ECHING
TEL.: 08133/ 9185-0 TELEFAX: 08133/ 9185-19
buero@wankner-und-fischer.de

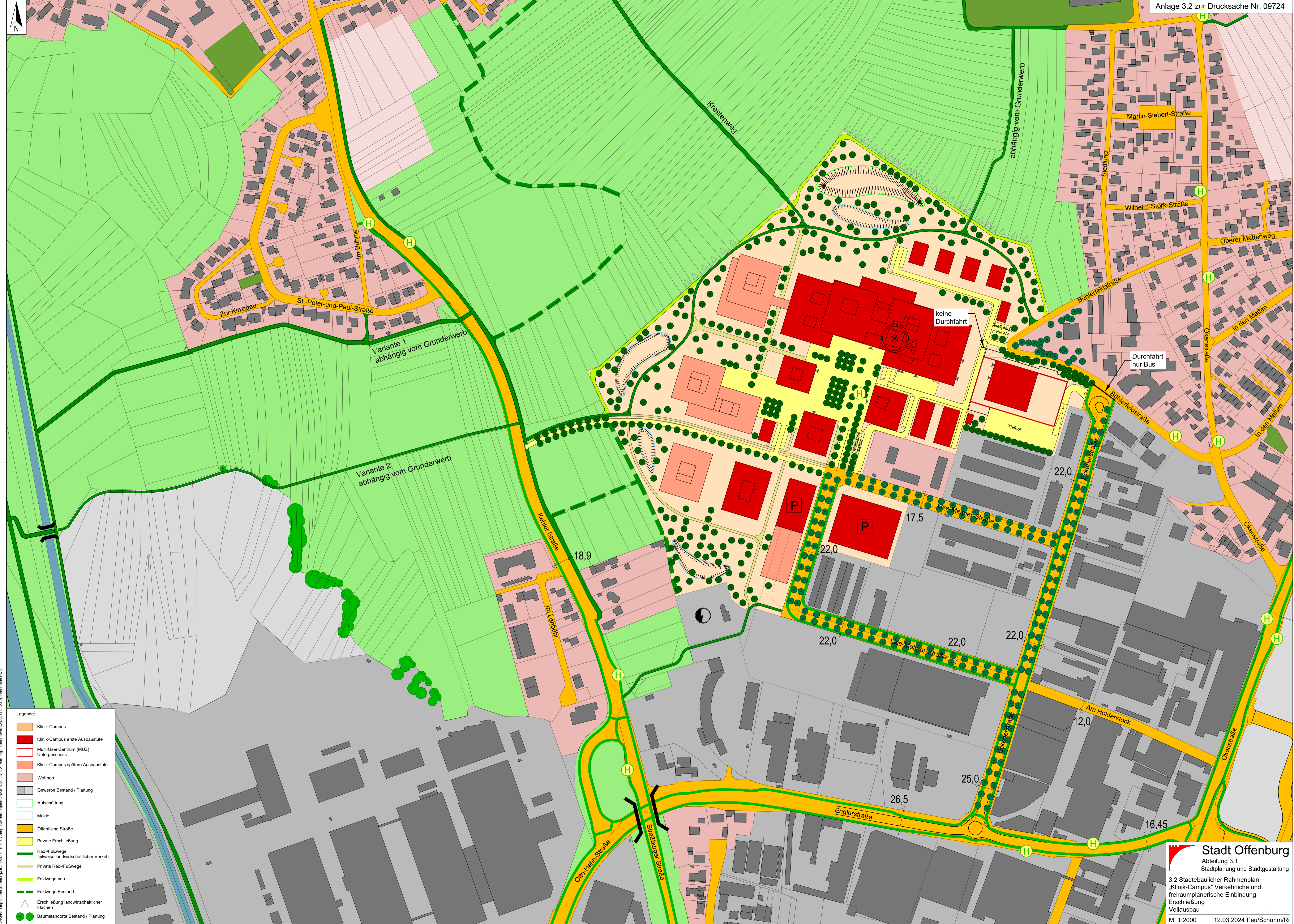
PLANINHALT: Grundkonzept Klinikcampus
PIANNUMMER: OGO-KHG-AUS-LP-XX-000-4Pxx-Städtebaulicher_Entwurf
MASS-STAB: 1 : 1000
DATUM: 13.11.2023
INDEX: -
GEZEICHNET: R. Wezstein





G:\Bebauungsplan\Offenburg\OG_169_01_Klinik-Campus\Raumplan\02040312_21_V2_Planung-Grunderwerb\02040312_21_Rahmenplan.dwg

- Legende:
- Klinik-Campus
 - Klinik-Campus erste Ausbaustufe
 - Multi-User-Zentrum (MUZ) Untergeschoss
 - Klinik-Campus spätere Ausbaustufe
 - Wohnen
 - Gewerbe Bestand / Planung
 - Aufschüttung
 - Mulde
 - Öffentliche Straße
 - Private Erschließung
 - Rad-/Fußwege teilweise landwirtschaftlicher Verkehr
 - Private Rad-/Fußwege
 - Feldwege neu
 - Feldwege Bestand
 - Erschließung landwirtschaftlicher Flächen
 - Baumstandorte Bestand / Planung



G:\Bebauungsplan\Offenburg\OG_169_01_Klinik-Campus\Raumplan\20240312_23_V2_Planung-Grundwerb\20240312_23_Rahmenplan.dwg

- Legende:
- Klinik-Campus
 - Klinik-Campus erste Ausbaustufe
 - Multi-User-Zentrum (MUZ) Untergeschoss
 - Klinik-Campus spätere Ausbaustufe
 - Wohnen
 - Gewerbe Bestand / Planung
 - Aufschüttung
 - Mulde
 - Öffentliche Straße
 - Private Erschließung
 - Rad-/Fußwege teilweise landwirtschaftlicher Verkehr
 - Private Rad-/Fußwege
 - Feldwege neu
 - Feldwege Bestand
 - Erschließung landwirtschaftlicher Flächen
 - Baumstandorte Bestand / Planung

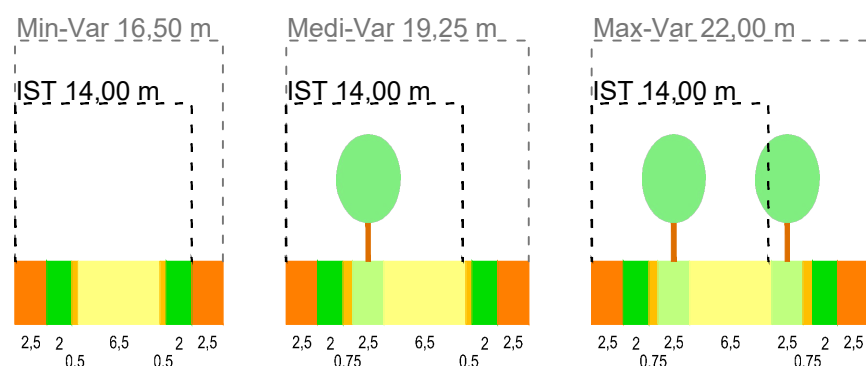
Eckenerstraße (außerhalb der Knoten)

Anlage 3.4 zur Drucksache Nr. 097/24

Zwischenstand
Abhängig von Grunderwerb

Zielvariante

Straßenraumprofil
Aufteilung Zielvariante



6,50 m Fahrbahn
2,50 m Pflanz- und Parkstreifen
0,75 m Sicherheitstrennstreifen
2,00 m Radweg
2,50 m Fußweg

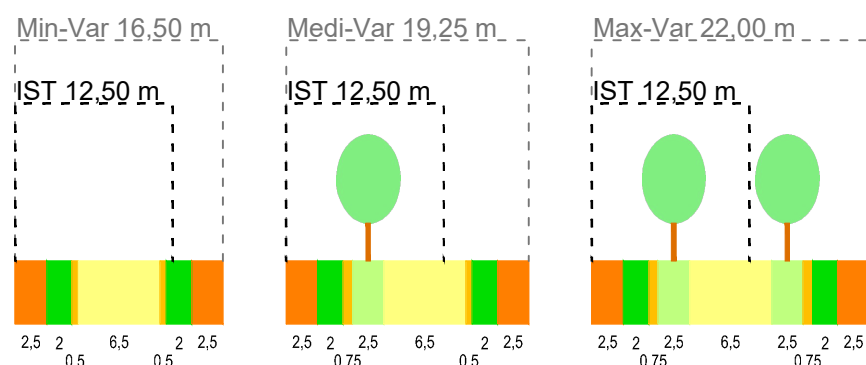
22,00 m Gesamtbreite

Lise-Meitner-Straße Süd und West (außerhalb der Knoten)

Zwischenstand
Abhängig von Grunderwerb

Zielvariante

Straßenraumprofil
Aufteilung Zielvariante



6,50 m Fahrbahn
2,50 m Pflanz- und Parkstreifen
0,75 m Sicherheitstrennstreifen
2,00 m Radweg
2,50 m Fußweg

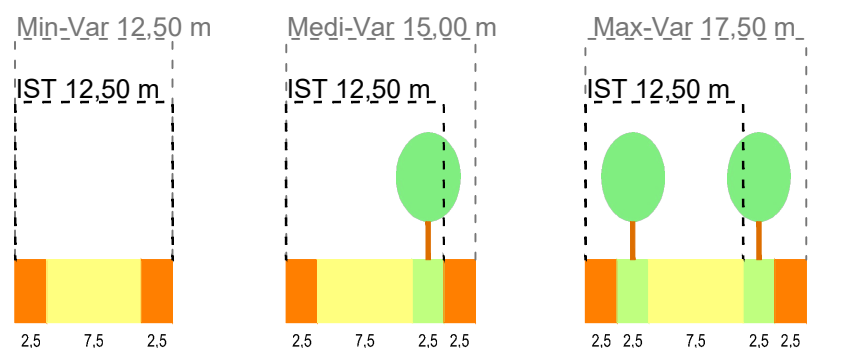
22,00 m Gesamtbreite

Lise-Meitner-Straße Nord

Zwischenstand
Abhängig von Grunderwerb

Zielvariante

Straßenraumprofil
Aufteilung Zielvariante



7,50 m Fahrbahn
Optional mit Rad-Schutzstreifen
2,50 m Pflanz- und Parkstreifen
2,50 m Fußweg

16,50 m Gesamtbreite

Fuß- und Radweg um den Klinik-Campus „Campusweg“

Zielvariante

Wegprofil
Aufteilung Zielvariante



3,00 m Fahrbahn
2,00 m Bankett

5,00 m Gesamtbreite

Landwirtschaftlicher Weg um den Klinik-Campus

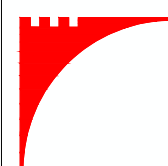
Zielvariante

Wegprofil
Aufteilung Zielvariante



3,50 m Fahrbahn
1,00 m Bankett

4,50 m Gesamtbreite



Stadt Offenburg

Abteilung 3.1

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Städtebaulicher Rahmenplan
„Klinik-Campus“, Wege- und Straßenprofile

o.M.

13.03.2024

Schuhm/Ri