

**BEBAUUNGSPLAN NR. 135
„HOLDERSTOCK“
1. ÄNDERUNG UND
ERGÄNZUNG**

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
24.04.2023
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.1-135**

Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung Offenburg

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Ziele der Änderungsplanung | 3 |
| 2 | Geltungsbereich | 3 |
| 3 | Bebauungsplanverfahren | 5 |
| 3.1 | Bestehendes Planungsrecht | 6 |
| 4 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 7 |
| 5 | Angaben zum Bestand | 8 |
| 5.1 | Städtebauliche Struktur..... | 8 |
| 5.2 | Bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet..... | 9 |
| 5.3 | Erschließung | 9 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung..... | 9 |
| 5.5 | Denkmalschutz..... | 9 |
| 5.5.1 | Darstellung des Schutzgutes | 9 |
| 5.5.2 | Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen | 10 |
| 5.6 | Altlasten | 11 |
| 5.6.1 | Fläche mit der Einstufung „Ausscheiden und Archivieren“ | 11 |
| 5.6.2 | Altstandorte mit der Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium Entsorgungsrelevanz“..... | 11 |
| 5.6.3 | Altstandort mit der Einstufung „Orientierende Untersuchungen“ | 14 |
| 5.7 | Eigentumsverhältnisse | 15 |
| 6 | Städtebauliches Konzept | 15 |
| 6.1 | Klinikkonzeption des Ortenaukreises und Standortwahl..... | 15 |
| 7 | Planinhalt und Begründung der Änderungsplanung | 15 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 7.2.1 | Grundflächenzahl | 17 |
| 7.2.2 | Geschossflächenzahl | 17 |
| 7.2.3 | Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen..... | 17 |
| 7.2.4 | Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen..... | 18 |
| 7.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 18 |
| 7.4 | Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen | 19 |
| 7.4.1 | Erschließung für den Kfz-Verkehr..... | 19 |
| 7.4.2 | Kfz-Verkehr von Patienten, Beschäftigten und Besuchern..... | 20 |
| 7.4.3 | Wirtschaftsverkehr des Klinikums | 21 |
| 7.4.4 | Fuß- und Radwegerschließung..... | 21 |
| 7.4.5 | Erforderlicher Straßenausbau in der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße | 22 |
| | Trassierung des Straßenausbaus..... | 25 |
| 7.5 | Sonstige Ver- und Entsorgung..... | 27 |
| 7.6 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) | 27 |
| 7.7 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 28 |
| 7.8 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen | 28 |
| 7.9 | Örtliche Bauvorschriften..... | 29 |
| 8 | Flächenbilanz | 29 |
| 9 | Anlagen | 29 |

1 Anlass und Ziele der Änderungsplanung

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 Standorte Offenburg-Ebertplatz, Offenburg-St. Josefsklinik, Gengenbach sowie teilweise Kehl und Oberkirch in einem Neubau an einem neuen Standort vorgesehen.

Als 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 Prüfverfahren 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.

Der städtebauliche Rahmenplan bildet die Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung. Die Entwicklung des Klinikareals wird parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ vorbereitet.

Ziel der Bebauungsplanänderung Nr. 135 „Holderstock“ ist es, die Ansiedlung des Klinikums angrenzend an den Nordwesten des Plangebiets und die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets bauplanungsrechtlich vorzubereiten und hierfür den Bebauungsplan im erforderlichen Umfang anzupassen.

Die Planänderung umfasst somit im Wesentlichen die Qualifizierungsmaßnahmen der bereits vorhandenen Straßenzüge der Lise-Meitner-Straße und der Eckenerstraße, die verbreitert werden sollen, so dass eine ausreichend dimensionierte verkehrliche Anbindung des angrenzenden, geplanten Klinikgeländes erfolgen kann.

Weiter wird das bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstück der Asyl- und Obdachlosenunterkunft im Plangebiet künftig als Sondergebiet für soziale und medizinische Zwecke festgesetzt. Die Asyl- und Obdachlosenunterkunft soll bis auf weiteres an diesem Standort erhalten bleiben. Sollte sich hier in der Zukunft eine Veränderung ergeben, könnte das Grundstück künftig auch für medizinische Zwecke genutzt werden.

Im Übrigen wird die bisherige Festsetzung von Gewerbegebieten beibehalten, da das Plangebiet auch künftig gewerblichen Nutzungen dienen soll. Planungsziel ist auch, bisher untergenutzte oder brachliegende Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung und des Flächensparens einer intensiveren Nutzung als heute zuzuführen.

2 Geltungsbereich

Das vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung liegt im Bereich der Kernstadt in der Nordweststadt von Offenburg sowie auf der Gemarkung Bühl im Gewerbegebiet „Holderstock“ zwischen Englerstraße, Okenstraße und Bühlerfeldstraße.

Im Zuge der Änderung soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Holderstock“ angepasst werden.

Flächen, die künftig Teil des geplanten Klinik-Campus sind, entfallen aus dem Bebauungsplan „Holderstock“ und werden in den Bebauungsplan „Klinik-Campus“ aufgenommen. Dies betrifft zwei ehemalige Kasernengrundstücke (Flst.-Nr. 5542 und teilweise 5542/8 und 1232/18 der Gemarkung Offenburg) sowie Teilflächen der Lise-Meitner-Straße und der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flst.-Nr. 5542/10 der Gemarkung Offenburg).

Nordwestlich angrenzende Grundstücksteilflächen, die nicht Teil des geplanten Klinik-Campus werden sollen, werden dagegen in den Bebauungsplan „Holderstock“ aufgenommen, um dort die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Dies betrifft Teilflächen der Flurstücke 676 sowie 683, 684, 685 und 686.

In Verbindung mit dem geplanten Klinik-Campus wird ein Ausbau der Eckenerstraße erforderlich. Da sich der südliche Bereich der Eckenerstraße sowie die östlich angrenzenden Flächen zu dieser Straße derzeit außerhalb des Bebauungsplangebietes „Holderstock“ befinden, werden die entsprechenden Teilbereiche des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ 1. Änderung in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ integriert, damit sich alle von der Straßenplanung berührten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans „Holderstock“ befinden. Auch wird ein bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplanter Teilabschnitt der Eckenerstraße sowie ein bisher durch den Bebauungsplan „Süd III“ überplanter Teilabschnitt der Bühlerfeldstraße in den Bebauungsplan „Holderstock“ aufgenommen.

Des Weiteren soll im Westen des Plangebiets im Bereich des bestehenden Umspannwerks ein neuer Geh- und Radweg zwischen der Kehler Straße und der Lise-Meitner-Straße errichtet werden. Das hiervon teilweise betroffene Grundstück des Umspannwerks (Flst.-Nr.: 647/0, 647/0) wird daher ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der gesamte künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ weist eine Fläche von ca. 25 ha auf.

Nachstehender Abbildung 1 sind die Abgrenzungen des neuen Geltungsbereiches zu entnehmen.

Im Norden reicht der Geltungsbereich somit jetzt bis einschließlich zur Bühlerfeldstraße, im Osten bis zur Eckenerstraße einschließlich einer Grundstücktiefe östlich der Straße. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis einschließlich zur Englerstraße.

Im Nordwesten schließt der Geltungsbereich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ an.

Im Osten und Süden überlagert der Geltungsbereich teilweise den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ 1. Änderung und schließt an diesen an.

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich direkt an den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5 „Süd III“ auf der Gemarkung der Ortschaft Bohlsbach.

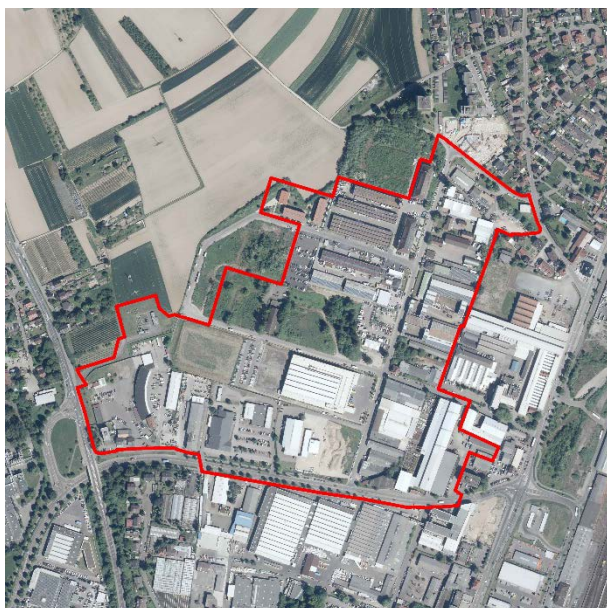


Abb. 1 - Luftbildübersicht mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung

3 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 16.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Holderstock“ beschlossen (Bekanntmachung 21.12.2019, Drucksache - Nr. 172/19). Der Aufstellungsbeschluss bezog sich zunächst auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Anschluss wurde der Geltungsbereich dann noch erweitert (siehe auch Kapitel 2).

Der Rahmenplan der Stadt Offenburg für den neuen Klinik-Campus und seine Erschließung (Stand 16.02.2022) basierend auf dem Grundkonzept von Ludes Architekten in Zusammenarbeit mit Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten als Ergebnis des Planungswettbewerbes mit anschließendem Verhandlungsverfahren bildete die Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 04.04.2022 bis 02.05.2022 beteiligt. Im Zeitraum vom 13.04.2022 bis 02.05.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Am 26.04.2022 fand eine Bürgerinformation statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht) wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und auf der Grundlage des zwischenzeitlich fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes (Stand 28.07.2022) weiterentwickelt. Dieser stellt die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB dar.

Die öffentliche Auslegung wurde durch den Gemeinderat am 10.10.2022 beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 24.10.2022 bis zum 23.11.2022 (Bekanntmachung 15.10.2022, Drucksache - Nr. 076-22).

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und an die aktuelle Planung angepasst. Daher wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut bzgl. der geänderten Planinhalte vom 11.04.2023 bis zum 24.04.2023 (Bekanntmachung 01.04.2023) öffentlich ausgelegt.

Die 1. 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. | 02.12.2019 |
| Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan. | 16.12.2019 |
| Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. | 04.04.2022 - 02.05.2022 |
| Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. | 13.04.2022 - 02.05.2022 |
| Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | 26.04.2022 |
| 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. | 28.09.2022 |
| 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. | 10.10.2022 |
| Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB. | 24.10.2022 - 23.11.2022 |
| Erneute öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB. | 11.04.2023 - 24.04.2023 |
| Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss. | 19.06.2023 |
| Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB. | 26.06.2023 |

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Im Umgriff des künftigen Bebauungsplanes Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung befindet sich auf der Gemarkung Offenburg bisher teilweise der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ und auf der Gemarkung Bohlsbach der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 „Süd III“. Diese Bebauungspläne werden durch den Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens entsprechend teilweise ersetzt.

5 Angaben zum Bestand

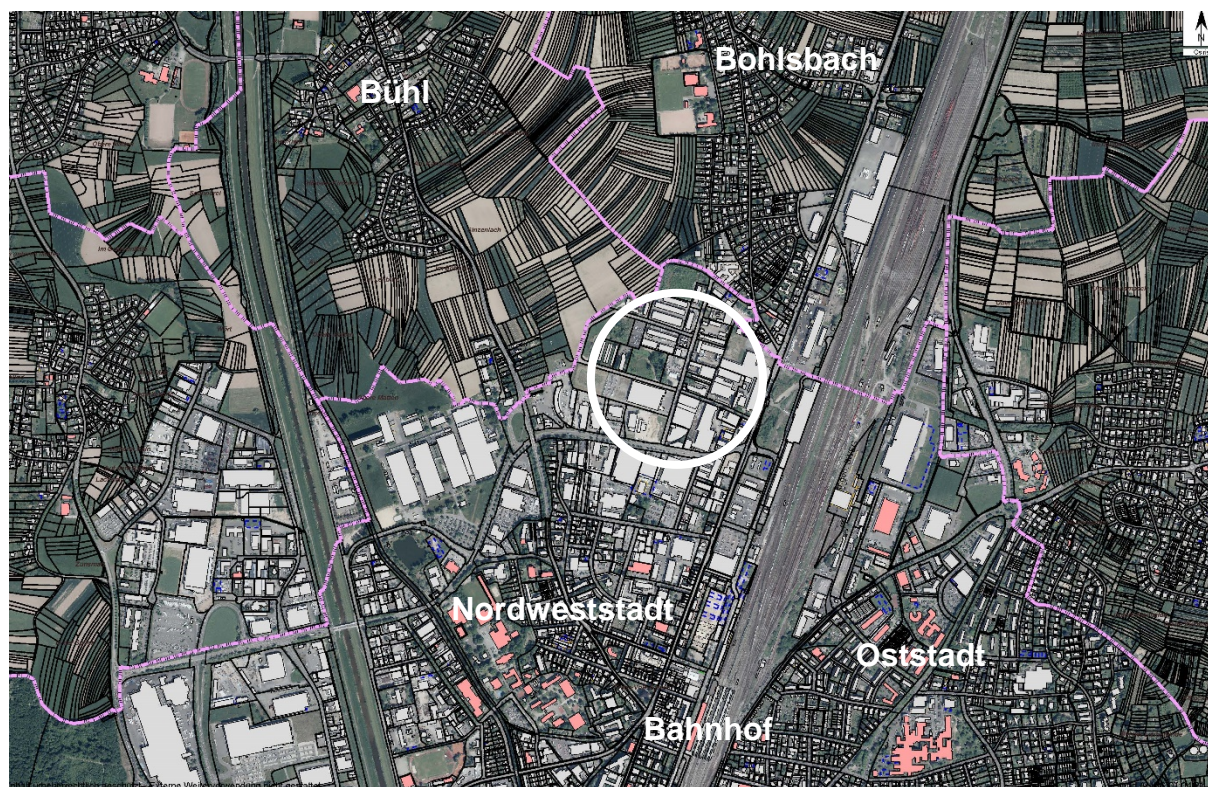


Abb. 3 - Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes, Stand 2022

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 im ersten Schritt nur provisorisch ausgebaut. 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 Kulturdenkmalen gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) - zu rechnen.

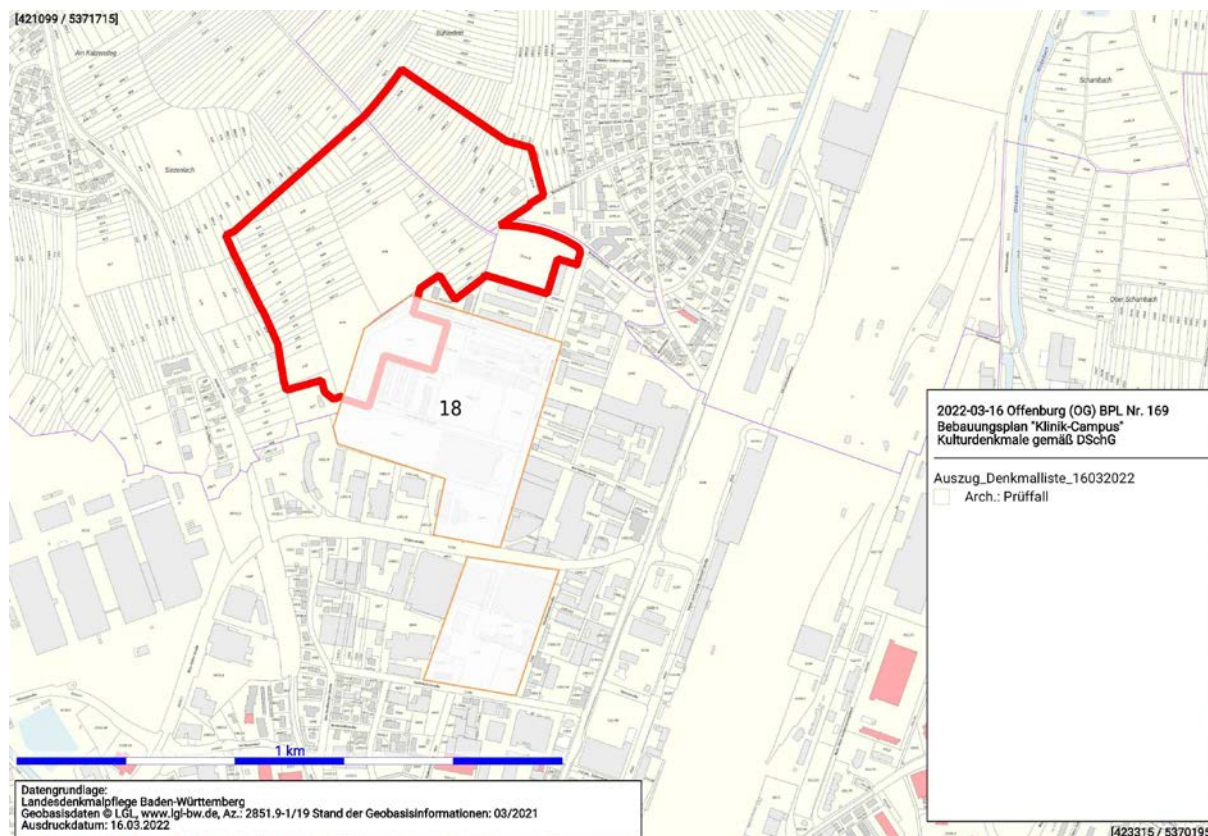


Abb. 4 – Übersichtsplan Archäologischer Prüffall "Stalag V C", Umgrenzung Nr. 18

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, 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 Beweismiveau 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 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Holderstock“ kein Bedarf der Kennzeichnung und kein weiterer Handlungsbedarf.

Objekt-Nr. 00307, Schrott-/Metallgroßhandlung, Eckenerstraße 10, Grundstück 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 Flst.-Nr. 1261/6, Objekt-Nr. 05066 Betriebstankstelle Straßenbauamt, Eckenerstr. 8, Grundstück 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 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, Eckener Straße 1 und 1a, Grundstücke oder Teilbereiche der Grundstücke 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 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 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-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 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 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, Englerstraße 12, Teilbereich des Grundstücks 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. 05056, Betriebstankstelle Link, Englerstraße 4, 6 und 6a, Grundstücke 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, 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, sind 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) durchzuführen. 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.

5.7 Eigentumsverhältnisse

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

Die bisher vorhandenen Verkehrsanlagen befinden sich in städtischem Eigentum.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Klinikkonzeption des Ortenaukreises und Standortwahl

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“ 1. Änderung und Ergänzung.

7 Planinhalt und Begründung der Änderungsplanung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Asyl- und Obdachlosenunterkunft / Klinikgebiet“

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1232/18, welches bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen war und der Asyl- und Obdachlosenunterkunft dient, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Asyl- und Obdachlosenunterkunft / Klinikgebiet“ ausgewiesen.

Die bestehende Nutzung als Asyl- und Obdachlosenunterkunft kann so weitergeführt werden. Das Grundstück kann somit aber auch zukünftig der Ansiedlung von medizinischen Einrichtungen sowie ergänzenden, mit dem angrenzend geplanten Klinikum in einem funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen dienen.

Gewerbegebiete und Industriegebiete

Die bisherigen Festsetzungen als Gewerbegebiete und Industriegebiete werden beibehalten.

In den Gewerbegebieten 1 und 3 werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die nach ihrem Störungspotenzial in einem Mischgebiet zulässig sind.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Holderstock setzt für das Gewerbegebiet mit der Ordnungszahl 1 fest (zw. nördlicher Lise-Meitner-Straße und Eckenerstraße), dass dort nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das nordöstlich angrenzende Wohngebiet nicht wesentlich stören.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Industriegebiet Nord setzt fest, dass im Gewerbegebiet südlich der Bühlerfeldstraße nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die die Wohnnutzung der nördlich angrenzenden Wohngebiete nicht wesentlich stören.

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Holderstock und Industriegebiet Nord werden in die Änderungsplanung übernommen. Damit wird das Ziel verfolgt, die bestehende Asyl- und Obdachlosenunterkunft sowie die angrenzende Wohnbebauung der Ortschaft Bohlsbach vor gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen. Auch Immissionskonflikte mit dem künftig angrenzenden Klinikgebiet können so vermieden werden.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen ausgewiesenen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet zur Verfügung stehenden, gut integrierten Flächen im Umfeld des Klinikgebietes von Gewerbebetrieben mit einer städtebaulich angemessenen Dichte genutzt werden können und somit untergenutzte Grundstücke langfristig nachverdichtet werden.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen ausgewiesenen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Tankstellen nehmen große Flächen in Anspruch, die im Geltungsbereich für Gewerbebetriebe benötigt werden. Weiterhin verursachen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke einen hohen Zielverkehr, mit Rückstaugefahren und Parksuchverkehren, welcher die Gebietserschließung des Klinikgebietes beeinträchtigen würde.

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellähnliche Betrieben gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbe- und Industriegebieten soll die Gebietsentwicklung und Adressbildung des Gewerbegebietes im Umfeld des Klinikgebietes gestärkt werden und städtebaulichen Abwertungstendenzen entgegengewirkt werden. Das bisher bestehende Gewerbegebiet weist, auch im Vergleich zu anderen Offenburger Gewerbegebieten, in besonderem Umfang städtebauliche Schwächen auf (untergenutzte und

ungenutzte Grundstücke). Einem weiteren Negativtrend soll daher entgegengewirkt werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird das gleiche Ziel verfolgt. Auch wird damit das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept für Offenburg berücksichtigt.

Auf der Grundlage des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Offenburg werden weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen.

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt der Bestandsschutz.

Der Ausschluss von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ist auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg für Gewerbe- und Industriegebieten nicht vorgesehen. Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel ist somit weiterhin in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die für die Gewerbegebiete festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,8 wird entsprechend der bisherigen Festsetzung beibehalten. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für eine Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

7.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,8 für die Gewerbe- und Industriegebiete wird im Rahmen der Änderungsplanung verzichtet, da die Steuerung der baulichen Dichte ausschließlich über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen erfolgen soll.

7.2.3 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

In den Bereichen der Gewerbeflächen GE 1 (teilw.), 2, 4, 5, 6 und 7 wird die max. Höhe baulicher Anlagen von 16 m beibehalten. Die Höhe ermöglicht eine flexible Nutzung der Gewerbegrundstücke und fügt sich städtebaulich in die Bestandssituation ein.

Für die Grundstücke Eckenerstraße 7 und 9 im Bereich GE 1 wird entsprechend der dort vorhandenen erhaltenswerten Bestandsbebauung eine max. Traufhöhe von 13 m und eine max. Firsthöhe von 21 m festgesetzt.

Am Gebietsrand im Übergang zur Ortschaft Bohlsbach wird die bisher festgesetzte Höhe für das GE 3 von 9 m übernommen. Mit der Festsetzung wird eine verträgliche

Maßstäblichkeit der Baukörperhöhe zur nordöstlich anschließenden kleinteiligen Bestandsbebauung der Ortschaft gesichert.

Im GE 8, welches den Übergang zur Siedlung im Lehbühl ausbildet, wird die bisherige festgesetzte Höhe von 12 m beibehalten. Die Höhe von 12 m berücksichtigt die leicht abgerückte Lage von Lehbühl am Eckpunkt zwischen der Englerstraße und der Straßburger Straße.

Im Bereich der Industriegebiete GI 4 und 5 wird die bisher festgesetzte Höhe von 16 m übernommen.

Die bisherige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ im Bereich Bühlerfeldstraße und im Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ in den Gewerbegebieten wird für alle Gebiete gestrichen. Die Gliederung nach Geschossigkeiten wird für die Gewerbegebiete im Holderstock als städtebaulich nicht erforderlich erachtet.

7.2.4 Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann in den Gewerbegebieten und Industriegebieten ausnahmsweise überschritten werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe dies erfordern und die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

Mit der Festsetzung sollen untergeordnete Überschreitungen ermöglicht werden, z.B. für Aufzugstürme, Anlagen für Be- und Entlüftung, Anlagen für die Gebäudekühlung, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, Absturzsicherungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher festgesetzten Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, werden an die Erfordernisse des erforderlichen Straßenausbaus in der Eckenerstraße und der Lise-Meitner-Straße angepasst.

Die Lage der Baugrenze in der östlichen Eckenerstraße wird mit einem Abstand von 5 m von den festgesetzten Verkehrsflächen in die angrenzenden Grundstücke verlegt. Im Bereich der westlichen Eckenerstraße wird die bisherige Baugrenze beibehalten, der Abstand zu den festgesetzten Verkehrsflächen verringert sich folglich von 10 m auf 5 m.

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.

Im Bereich der südlichen Lise-Meitner-Straße wird die Baugrenze jeweils zu beiden Seiten mit einem Abstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen verortet.

Im Bereich der Straße Am Holderstock, an der Englerstraße und der Straßburger Straße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen festgesetzt.

Die weiteren Baugrenzen an den rückseitigen Grundstücksgrenzen werden einheitlich und mit einem Abstand von 5 m von der Parzellengrenze festgesetzt.

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.

7.4 Erschließungskonzept und festgesetzte Verkehrsflächen

7.4.1 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 Ortsaukreis der neue Klinik-Campus Offenburg entwickelt. Hierfür wird 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 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 Engler-

straße 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 Haupteerschließung 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.

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.

7.4.2 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.

7.4.3 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. Eine zweite Anbindung soll über die nördliche Lise-Meitner-Straße und dann über eine außerhalb des Plangebiets dieses Bebauungsplans gelegene Zufahrt neben der Asyl- und Obdachlosenunterkunft zum MUZ erfolgen.

7.4.4 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 Eckenerstraße 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.

Die erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen sind im Einzelnen unten im Kapitel 7.4.5 dargestellt.

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.

Für die weitere Führung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Das Überlandwerk Mittelbaden (ÜWM) hat mitgeteilt, dass eine Führung eines öffentlichen Wegs über das Grundstück des Umspannwerks aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist. Lediglich am Ostrand des Umspannwerks ist eine Führung über das Grundstück des ÜWM möglich, da sich dort lediglich eine Anlage zur Rückhaltung von Regenwasser befindet, die wenn erforderlich verlegt werden kann. Geprüft wurde daher eine Führung südlich des Umspannwerks wie auch eine Führung westlich und dann nördlich des Umspannwerks. Die jetzt im Bebauungsplan festgesetzte Führung südlich des Umspannwerks ist am geradlinigsten. Sie ist damit am besten für Radfahrer befahrbar und auch, im Hinblick auf die Sicherheit auch in Nachtstunden, am besten einsehbar. Eine alternativ geprüfte Führung auf der Westseite des Umspannwerks würde zu einer Trassierung mit erheblich mehr engen Kurven und schlecht einsehbaren Abschnitten führen.

Eine Führung westlich und dann nördlich des Umspannwerks würde einen Eingriff in insgesamt drei Privatgrundstücke erfordern. Eine Führung südlich des Umspannwerks erfordert einen Eingriff in ein Privatgrundstück. Die Eingriffe liegen jeweils in einer Randlage der Grundstücke, ein Eingriff in Gebäude ist nicht erforderlich.

Auf Grund der wie oben dargestellt wesentlich günstigeren Führung wurde der südlich des Umspannwerks verlaufenden Variante der Vorrang gegeben und diese im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte Breite von 5,0 m orientiert sich an den geltenden verkehrlichen Richtlinien.

7.4.5 Erforderlicher Straßenausbau in der Eckenerstraße und Lise-Meitner-Straße

7.4.5.1 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 RASt 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 (zu den Gründen siehe auch oben in Kapitel 7.4.4).

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 16,00 m benötigt und damit eine Verbreiterung gegenüber dem Bestand um rund 2,00 m. Im Bereich der Einmündung in die Englerstraße ist eine Aufweitung auf 19,50 m erforderlich, um eine zusätzliche Linksabbiegespur anlegen zu können, die dort auf Grund der prognostizierten Verkehrsstärken erforderlich wird.

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.

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 16,00 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 Rechnung zu tragen.

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

7.4.5.2 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, Gebrauchtwagenhandel, keine Gebäude vorhanden) eingegriffen werden.

Vor diesem Hintergrund wird einem Ausbau der südlichen Lise-Meitner-Straße der Vorrang gegeben, um möglichst wenig in ausgeübte Gewerbebetriebe einzugreifen. 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.

7.4.5.3 Grundausbau und Vollausbau

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

Bei einem Vollausbau muss erheblich in bestehende gewerbliche Nutzungen und Bausubstanz eingegriffen werden.

Der Straßenausbau mit Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen (Ausbaustufe 2, Vollausbau) soll 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 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 Grundausbau entwickelt, der die verkehrlichen Anforderungen berücksichtigt, aber teilweise auf Baumpflanzungen und öffentliches Parken verzichtet, wo 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 erfolgen kann.

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

Bestandsaufnahme

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 ein Gespräch dies zur Informationsgewinnung erforderlich war und eine Kontaktaufnahme erfolgreich war.

Trassierung des Straßenausbaus

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme wurde der bestgeeignete Korridor für den Straßen-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 bereits auf Grund der fehlenden Nutzung wahrscheinlich erscheint.

Eckenerstraße

Im Süden der „Eckenerstraße“ zwischen dem Knotenpunkt „Englerstraße“ und dem Kreuzungspunkt der „Lise-Meitner-Straße“ der ist der Vollausbau beidseitig gleichermaßen nach Westen und Osten vorgesehen. Auf der Westseite kann so vermieden werden, 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.

In der „Eckenerstraße“ im Straßenabschnitt zwischen südlicher und nördlicher „Lise-Meitner-Straße“ soll der Straßenausbau ebenfalls beidseitig erfolgen, da so bei Realisierung der Planungsziele der Eingriff in der Summe am geringsten ist. Eingriffe in Bausubstanz auf dem Grundstück eines Holzverarbeitenden Betriebs sind dabei auch im Grundausbau unvermeidbar. Allerdings scheint diese Nutzung weitgehend aufgegeben, der Betrieb war auch nicht kontaktierbar. Im nördlichen Bereich ist daran gedacht, im Grundausbau zunächst einen Eingriff in das westlich gelegene Grundstück zu vermeiden.

Nördlich der nördlichen „Lise-Meitner-Straße“ soll die Eckenerstraße 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. Der Grundausbau soll kurzfristig zunächst nur auf der Ostseite erfolgen, um einen Eingriff in funktional benötigte Stellplätze zu vermeiden. Der Vollausbau auch auf der Westseite kann dann erfolgen, wenn hierfür eine andere Lösung, z.B. durch eine Hochgarage an anderer Stelle, gefunden ist.

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. Im Grundausbau soll 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. Der Vollausbau kann dann erfolgen, wenn im Bereich der Grundstücke „Lise-Meitner-Straße 10“ und „Lise-Meitner-Straße 10a“ eine Neuentwicklung erfolgt.

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 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

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 Grundausbaus zunächst kein Eingriff erfolgen.

Der künftig benötigte Straßenquerschnitt einschließlich der Straßenraumbegrünung sind im Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung entsprechend festgesetzt.

Der Plan in der Anlage 2.1 stellt dar, welcher Mindestausbau aus verkehrlichen Gründen bis 2030 erforderlich ist, um den Klinik-Campus anzubinden (Grund-

ausbau). 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).

7.5 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Umspannwerk Nord des Überlandwerks Mittelbaden (ÜWM) wird entsprechend dem Bestand als Versorgungsfläche festgesetzt.

Das Gewerbegebiet Holderstock und damit auch der daran angrenzende neue Klinik-Campus sind 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.

Das Schmutzwasser des Klinik-Areals soll im Bereich der Lise-Meitner-Straße in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden im Bereich des Klinik-Campus in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung teilweise passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich. Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Sportlärm werden nicht erforderlich, da keine Grenzwerte überschritten werden.

Weiterhin wurden die vom Klinik-Campus ausgehenden Schallemissionen 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.

7.7 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.

7.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen

Mit der Festsetzung von neuen Baumpflanzungen im Verhältnis zur vorhandenen Grundstücksfläche und im Bereich der Straßenverkehrsflächen wird ein positives Mikroklima mit einer ausgewogenen Beschattung gefördert und so zu einer Minderung der Auswirkungen des Klimawandels beigetragen.

Die Pflanzlisten werden im Rahmen des Änderungsverfahrens aktualisiert.

7.9 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.

Dachneigung

Die bisherige Festsetzung der max. Gradzahl der Dachneigung im Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ von 18° für die Gewerbe- und Industriegebiete wird im Rahmen des Änderungsverfahrens gestrichen. Eine Reglementierung der Dachneigung wird für die Gewerbe- und Industriegebiete im Holderstock als städtebaulich nicht erforderlich erachtet.

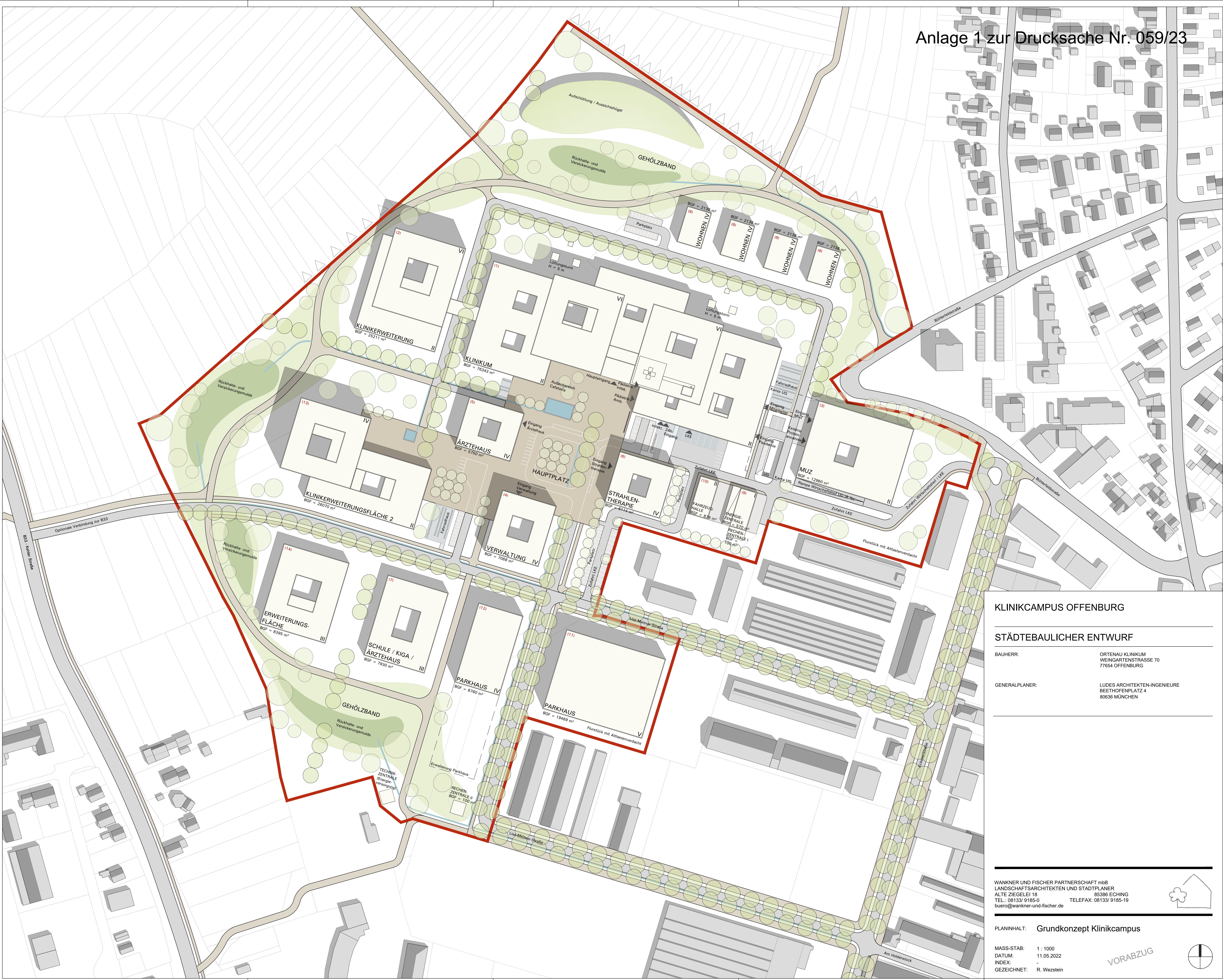
8 Flächenbilanz

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Fläche Geltungsbereich | 24,94 ha |
| | |
| Industriegebiete | 4,41 |
| Gewerbegebiete | 15,58 |
| Sondergebiet | 0,62 |
| | |
| Verkehrsflächen | 3,76 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,09 |
| Öffentliche Fuß- Radwege | 3,67 |
| | |
| Versorgungsfläche | 0,49 |
| | |
| Grünflächen | 0,08 |
| Öffentliche Grünflächen | 0,08 |

9 Anlagen

- Anlage 1 Klinik-Campus, Ludes Architekten - Ingenieure GmbH mit Wankner und Fischer Gbr Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Fortgeschriebenes Grundkonzept
- Anlage 2.1 Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Erschließung Grundausbau

- Anlage 2.2 Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, verkehrliche und freiraumplanerische Einbindung, Erschließung Vollausbau
- Anlage 2.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, erforderlicher Grunderwerb für den Straßenausbau
- Anlage 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan „Klinik-Campus“, Wege- und Straßenprofile, Grundausbau und Vollausbau
- Anlage 3 Umweltbericht Stand, 10.10.2022 (gesondertes Dokument)



KLINIKAMPUS OFFENBURG

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

BAUHERR: ORTENAU KLINIKUM
WEINGARTENSTRASSE 70
77654 OFFENBURG

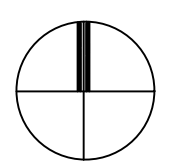
GENERALPLANER: LUDES ARCHITEKTENGENIEURE
BEETHOFENPLATZ 4
80636 MÜNCHEN

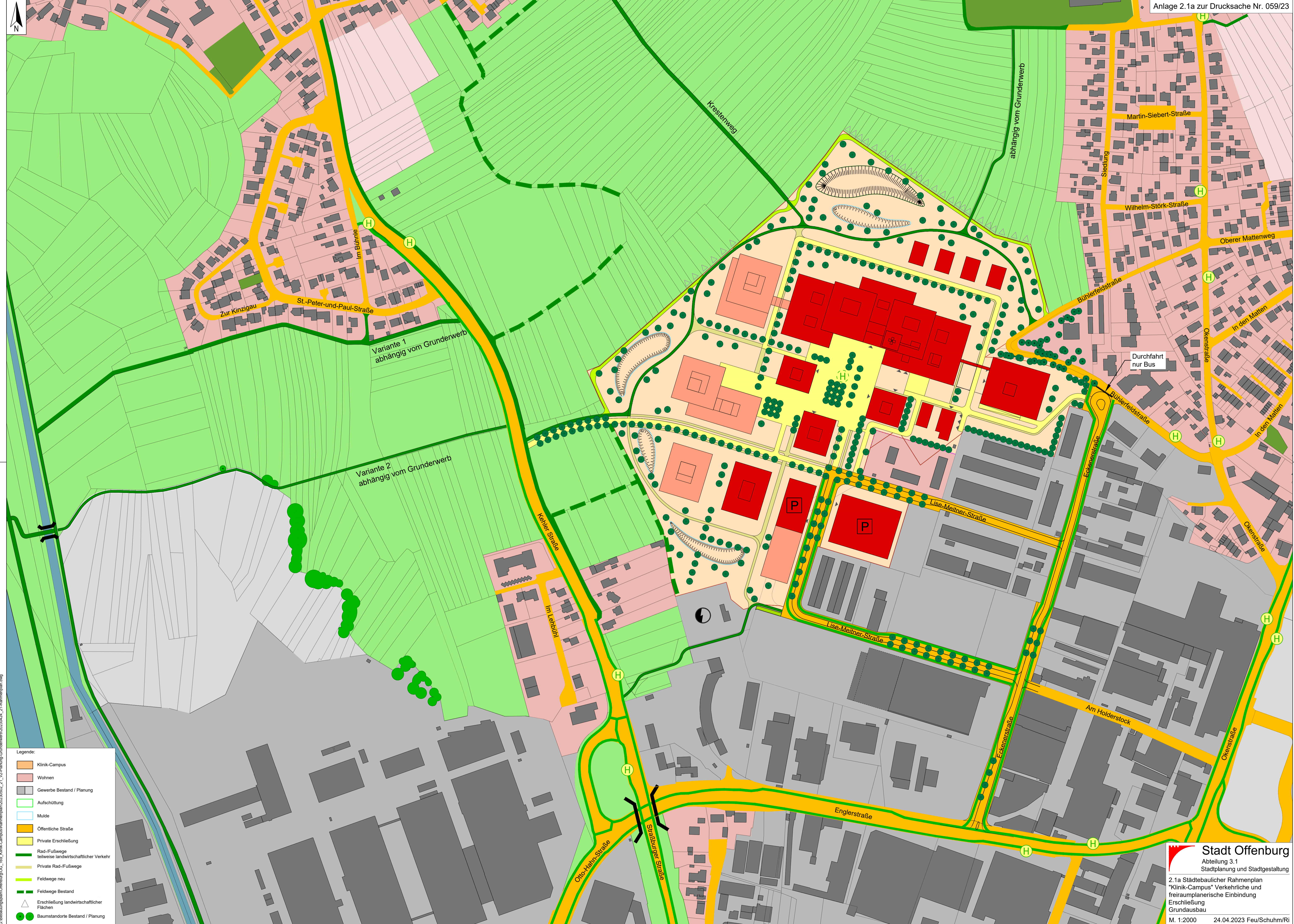
WANKNER UND FISCHER PARTNERSCHAFT mbB
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ALTE ZIEGELLEI 18 85386 ECHING
TEL.: 08133/ 9185-0 TELEFAX: 08133/ 9185-19
buero@wankner-und-fischer.de

PLANINHALT: Grundkonzept Klinikampus

MASS-STAB: 1 : 1000
DATUM: 11.05.2022
INDEX: -
GEZEICHNET: R. Wezstein

VORABZUG





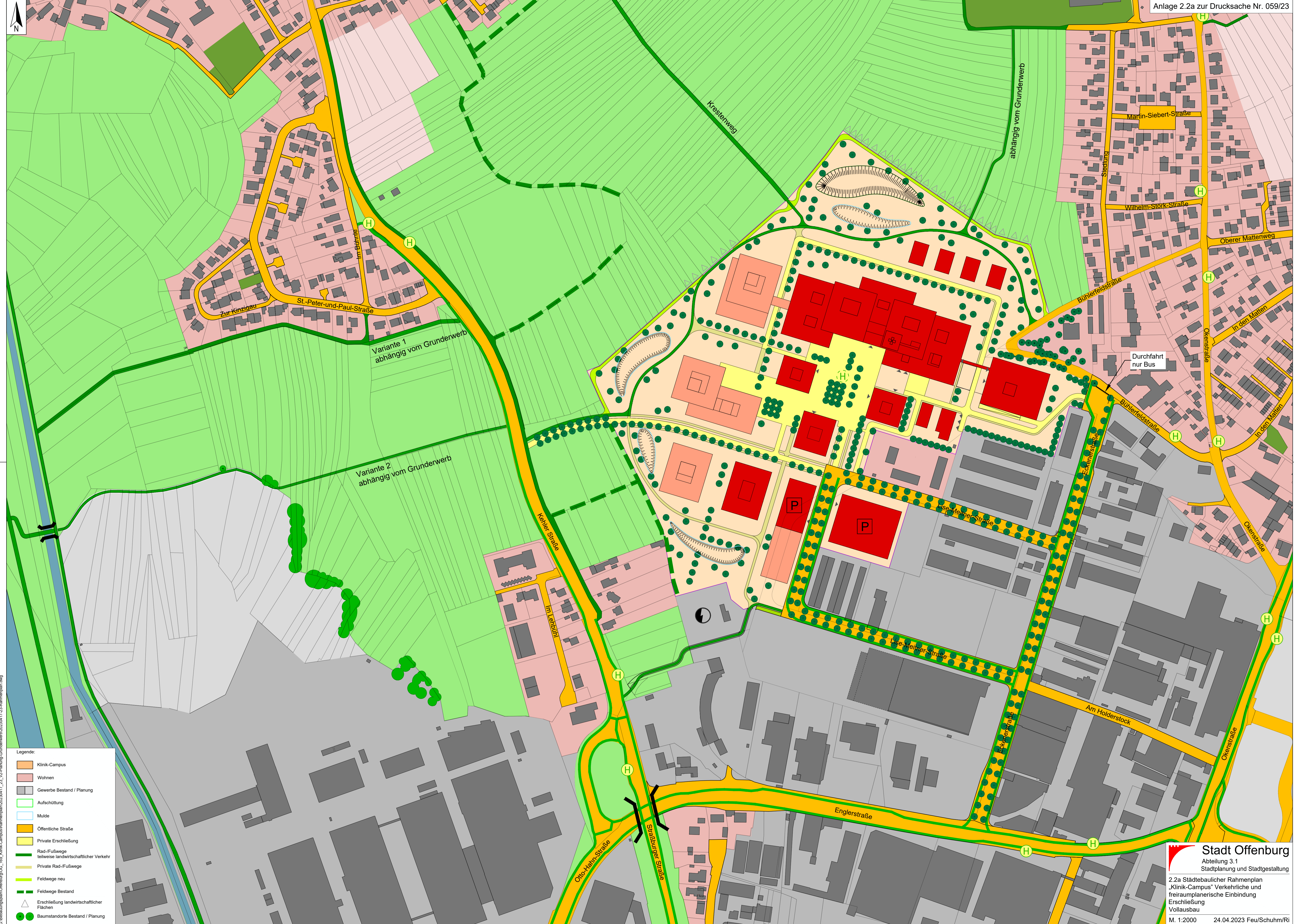
G:\Bauantrag\plan\Offenburg\OG_189_Klinik-Campus\Raumplan\20230502_21_V2-Planung-Grunderwerb\20230424_21-Rahmenplan.dwg

- Legende:
- Klinik-Campus
 - 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

Stadt Offenburg
 Abteilung 3.1
 Stadtplanung und Stadtgestaltung

2.1a Städtebaulicher Rahmenplan
 "Klinik-Campus" Verkehrliche und
 freiraumplanerische Einbindung
 Erschließung
 Grundausbau

M. 1:2000 24.04.2023 Feu/Schuhm/RI





G:\Bauplanung\Offenburg\OG_189_Klinik-Campus\Raumplan\20230417_23_Rahmenplan.dwg

- Legende:
- Klinik-Campus
 - 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_Klinik-Campus\Plan\20230417_23_V2-Planung-Grunderwerb\20230417-23-Rahmenplan.dwg

Legende
Grunderwerb

-  Grundausbau (mind. Fahrbahn, Gehweg, Radweg)
-  Vollausbau (zusätzlich Pflanzstreifen mit Bäumen und ggf. Stellplätzen)



Stadt Offenburg
 Abteilung 3.1
 Stadtplanung und Stadtgestaltung

Städtebaulicher Rahmenplan
 „Klinik-Campus“, erforderlicher
 Grunderwerb für den Straßenausbau

M. 1:2000 17.04.2023 Feu/Schuhm/Ri

Eckenerstraße (außerhalb der Knoten)

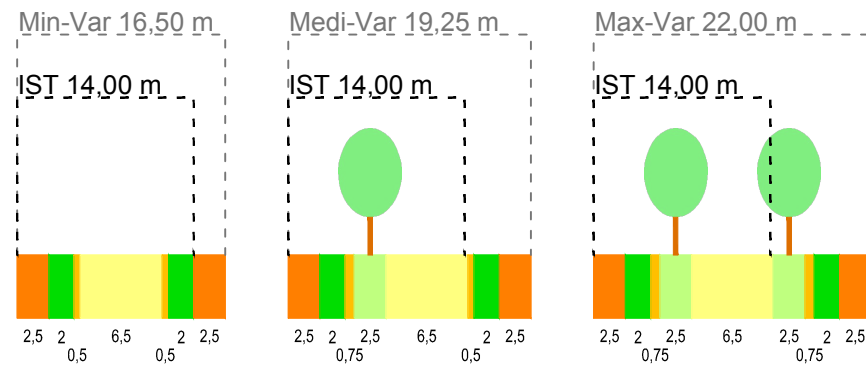
Grundausbau

Abhängig von Grunderwerb

Vollausbau

Straßenraumprofil

Aufteilung Vollausbau



- 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)

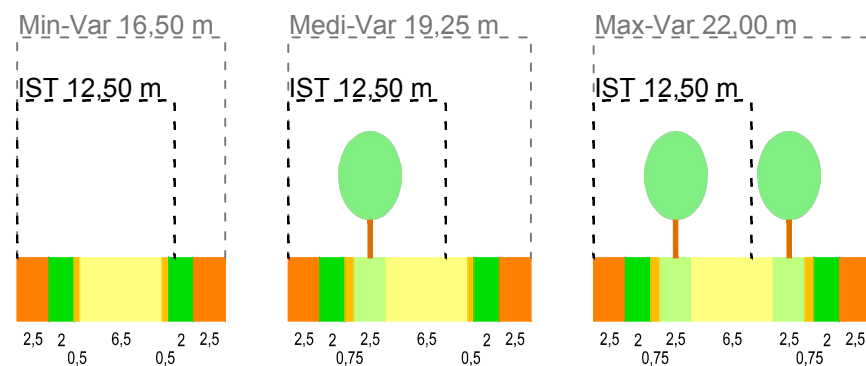
Grundausbau

Abhängig von Grunderwerb

Vollausbau

Straßenraumprofil

Aufteilung Vollausbau



- 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

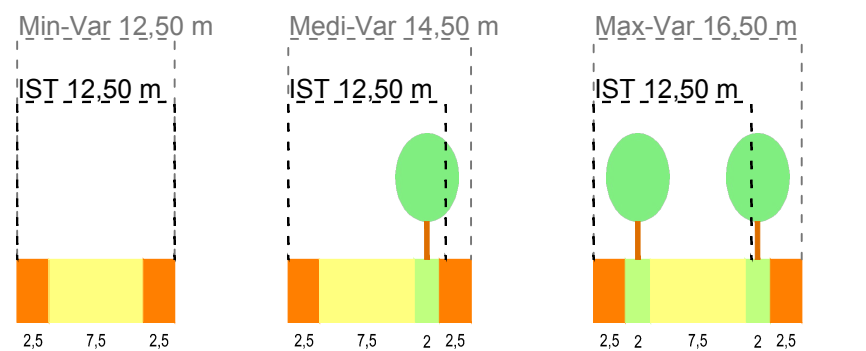
Grundausbau

Abhängig von Grunderwerb

Vollausbau

Straßenraumprofil

Aufteilung Vollausbau



- 7,50 m Fahrbahn
- Optional mit Rad-Schutzstreifen
- 2,00 m Pflanzstreifen (ohne Parken)
- 2,50 m Fußweg
-
- 16,50 m Gesamtbreite

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

Vollausbau

Wegprofil

Aufteilung



- 3,00 m Fahrbahn
- 2,00 m Bankett
-
- 5,00 m Gesamtbreite

Landwirtschaftlicher Weg um den Klinik-Campus

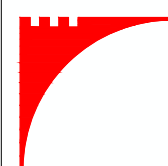
Vollausbau

Wegprofil

Aufteilung



- 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