

11. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim

1.1 Bereich Bebauungsplan KLINIKUM, Lahr, Stadtteil Langenwinkel

Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft (ca. 10 ha) in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum (ca. 9 ha) sowie in eine Grünfläche (ca. 1 ha)

Anlass und Ziel der Planung

Der Kreistag des Ortenaukreises hat am 24. Juli 2018 mit der Agenda 2030 eine neue Grundstruktur für den Klinikverbund mit den vier stationären Standorten Offenburg, Lahr, Achern und Wolfach beschlossen.

Für den Lahrer Standort war zunächst eine Sanierung und Modernisierung des Bestandsklinikums vorgesehen. Nach ersten Entwürfen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wurde die Entscheidung zugunsten eines Neubaus an einem neuen verkehrsgünstig gelegenen Standort am 24. Oktober 2023 im Kreistag getroffen.

Nach einem umfangreichen Standortsuchlauf durch die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Ortenaukreis und dem Ortenau Klinikum hat sich ein Bereich westlich des Siedlungsgebiets von Langenwinkel als der geeignetste Standort herausgestellt.

Mit der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim und der Aufstellung des Bebauungsplans KLINIKUM im Parallelverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Klinikums und klinikaffiner Nutzungen geschaffen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung. Das Gelände liegt im Stadtteil Langenwinkel. Es wird im Westen begrenzt durch die Waldfläche Distrikt Hursterhof und Limbruchmatte. Im Norden grenzt die Bundesstraße 415 an. Im Osten liegt der Friedhof Langenwinkel und in ca. 400 Metern Luftlinie beginnt der Siedlungsrand von Langenwinkel. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen und im weiteren Verlauf Sport- und Reitanlagen an.

Übergeordnete Planungen

Lahr ist Große Kreisstadt und ein Mittelzentrum. Es hat einen Versorgungsauftrag für den Verdichtungsraum mit ca. 130.000 Einwohnern. Das Klinikum wird nicht nur Lahr, sondern den gesamten südlichen Ortenaukreis medizinisch versorgen.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein sind keine Festlegungen enthalten, die einer baulichen Nutzung als regionale Gesundheitseinrichtung entgegenstehen.

Bebauungsplanverfahren

Der ausgewählte Standort ist planungsrechtlich nicht entwickelt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um eine erstmalige Nutzung als Bauland handelt, ist das Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen durchzuführen und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in einem Umweltbericht zu erstellen.

Standortsuche

Ende 2022 wurde die Stadtverwaltung gebeten, Standortvorschläge für einen Neubau eines Klinikums in der Größe von 12 bis 14 ha auszuarbeiten. Der Suchlauf orientierte sich an den Kriterien, die auch für den Standort in Offenburg formuliert wurden. Auf Lahr bezogen sollte der Standort zwischen der Autobahn und der Bahnstrecke liegen, die Grundstücke sollten möglichst bereits im Eigentum der Stadt sein.

Nach Abstimmung in Lahr wurden drei Varianten unterbreitet: Zuckerhof, Flugplatz-Ost und Stadteinfahrt Nord und Süd.

Nach Einbindung von Fachgutachtern zu den Themen Lärm, Gerüche/Staub und Hubschrauberlandeplatz schied der Standort Zuckerhof aus und stattdessen wurde Hugsweier Nord-Ost als Reserve aufgenommen. Die Bauerweiterungsfläche des Industriegebiets West wurde aufgrund der benachbarten Asphaltmischanlage und des Industriegebiets West aufgegeben. Der Standort Stadteinfahrt verlagerte sich ausschließlich auf die Südseite der B 415 und wurde weiterhin geprüft im Hinblick auf die fachlichen Anforderungen.

Im Laufe der Prüfungen verkleinerte sich die benötigte Fläche auf 8 bis 10 ha, da die Verhandlungen nicht zu einer Übernahme der Mediclin-Klinik (Herzzentrum) führten.

Am 23.10.2023 beschloss der Gemeinderat öffentlich, den Standort Stadteinfahrt Süd dem Ortenaukreis zur Realisierung eines Klinikneubaus anzubieten.

Flächenqualität

Die vom Landkreis geforderte Baufeldgröße von 8 bis 10 ha kann hier erfüllt werden. Das Gelände ist relativ eben, der westliche Teil liegt etwas tiefer als der östliche.

Wesentliche Altlastenprobleme bestehen nicht. Altstandorte sind nicht bekannt. Lediglich in einem Teilbereich (südwestliche Ecke des Flurstücks 1263) liegt eine Ablagerung im Umfang von ca. 1.600 qm (Ablagerung von Material aus Kanalreinigung des Schutterentlastungskanals) vor.

Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt. Eine Anfrage beim Kampfmitteldienst des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde vom Bauherrn gestellt.

Bodendenkmale liegen nach heutigem Stand nicht vor.

Ungefähr 40 % der geplanten Sondergebietsfläche (westlich und südwestlich) sind von einem 100-jährlichen Hochwasser betroffen, das Wasser würde auf eine Höhe von ca. 30 bis 35 cm einstauen. Ein Teil ist dem Muserebach zuzuordnen, eine südliche Teilfläche wird durch den Scheidgraben verursacht.

Durch die Bundesstraße 415, das nordöstlich angrenzende Industriegebiet West und durch die Reit- und Fußballvereine gibt es Lärmeinwirkungen auf den Änderungsbereich. Eine erste Machbarkeitsstudie liegt vor.

Erschließung

Derzeit ist der Bereich des künftigen Klinikums ausschließlich durch landwirtschaftliche Wege vom Siedlungsgebiet Langenwinkel aus erschlossen.

Für die künftige Erschließung ist ein neuer Anschluss an die B 415 geplant, der beidseitig vorgesehen ist und dadurch später auch die Erweiterung des Industriegebietes West auf der Nordseite der B 415 erschließen soll. Diese Straßenanbindung stellt die Zufahrt aus Norden dar. Eine Zufahrt durch die Wohngebiete des angrenzenden Stadtteils Langenwinkel wird ausgeschlossen.

Die Zufahrt von der B 415 bis zum Gesamtbaufeld wird als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Derzeit werden vier Knotenpunktformen als Anbindungsvarianten an die B 415 geprüft: Teilplanfreier Knotenpunkt mit paralleler Rampenführung (mit dem größten Flächenbedarf), teilplanfreier Knotenpunkt mit Kreisverkehr (Modell Rust), Turbo-Kreisverkehr und plangleiche Lichtsignalanlage.

Zukünftig soll der direkte Anschluss an die B 415 die vollständige verkehrliche Anbindung für alle Verkehre ermöglichen, um Langenwinkel von Durchfahrtsverkehr zum Klinikum frei zu halten.

Die A 5-Anschlussstelle Lahr ist ca. 2,8 km in nordwestlicher Richtung entfernt und direkt über die B 415 erreichbar. Luftlinie ist der Bahnhof ca. 2 km entfernt.

Es ist ein Anschluss an das bestehende Fuß- und Radwegenetz vorgesehen, der bei der Planung der neuen B 415-Anschlussstelle berücksichtigt wird. Eine Nebenachse für den Radverkehr verläuft über den Friedhofweg und quert somit das Gelände. Diese Verbindung wird aufrechterhalten.

Die nächstgelegenen Buslinien des Stadtverkehrs Lahr sind die Linie 102 mit Andienung der Haltestellen im Industriegebiet West und die Linie 108 mit Andienung der Haltestellen im Stadtteil Langenwinkel. Beide Linien führen über die Brücke Rheinstraße zum Bahnhof und von dort aus weiter in die Innenstadt. Beim Klinikum ist eine Haltestelle vorgesehen, die später in das Liniennetz und die Fahrpläne integriert wird.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die gesamte Ver- und Entsorgung ist vollständig neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten sind in den angrenzenden Siedlungsbereichen (Industriegebiet West und Langenwinkel) vorhanden.

Freiraum

Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch ein Feldgehölz entlang des Friedhofwegs, das sich zu einem Biotop entwickelt hat, gegliedert. Im Westen schließt sich eine größere Waldfläche, Distrikt Hursterhof und Limbruchmatte, an. Im Süden liegen Ausgleichsflächen für verschiedene Bebauungspläne. Die nördliche Teilfläche dieser Biotope, die ca. 25% der Gesamtbiotopfläche umfasst, ist zu verlegen, weil der Klinikstandort in die Ausgleichsflächen hineinragt. Im Osten liegt der Friedhof, der eine Erweiterung erfahren soll. Es schließen sich daran landwirtschaftliche Betriebsflächen an, die am Rand des Siedlungsgebietes von Langenwinkel liegen.

Waldabstand

Die westliche Änderungsfläche (Umwidmung in Grünfläche) umfasst den Bereich des gesetzlichen Waldabstandes. Da dieser Bereich künftig (mit hoher Wahrscheinlichkeit) nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, soll er als Grünfläche dargestellt werden.

Artenschutz

Das Fachbüro Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal, wurde mit den artenschutzrechtlichen Arbeiten beauftragt. Der empfohlene Untersuchungsumfang sieht eine Begehung der Höhlenbäume und die Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus, Eidechsen, Schlangen, Amphibien, Tag- und Nachtfalter vor. Der Umfang wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die gesamte Vegetationsperiode von Februar bis Oktober 2024 wird für die Untersuchungen benötigt.

Naturschutzrecht

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt, insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Mit diesen Arbeiten wurde das Ingenieurbüro Bresch, Henne, Mühlinghaus, Bruchsal beauftragt.

Lärmschutz

Auf das Areal wirken Schallimmissionen vom nordöstlich angrenzenden Industriegebiet West sowie von der Bundesstraße 415 und von den Sportanlagen im südlich angrenzenden Bereich (Fußball- und Reitverein) ein. Da ein Klinikum sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz stellt, wurde das Fachbüro Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Hochwasser

Ungefähr 40 % des Bereichs sind durch ein 100-jährliches Hochwasser mit einer Einstautiefe von ca. 30 bis 35 cm betroffen. In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt, daher ist eine Lösung vorab zu erarbeiten und zu realisieren. Das Fachbüro Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, wurde mit einer ersten Einschätzung beauftragt. Begleitend zur Aufstellung der FNP-Änderung und des B-Plans wird die Thematik weiter aufbereitet und eine Lösung erarbeitet.

Geruchs- und Staubsituation

Eine erste fachliche Einschätzung zur Asphaltmischanlage im Norden und zum Reitverein im Süden wurde durch das Fachbüro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Immissionen, Meteorologie, Akustik, Freiburg, vorgenommen. Hier wird im Sommer 2024 noch eine gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren eingeholt werden.

Verkehrslandeplatz und Hubschrauberlandeplatz

Ein Teilbereich im Westen des Areals liegt in der südlichen Einfugschneise des Verkehrslandesplatzes und Sonderflughafens Lahr, der tags und nachts angefliegen wird.

Ein Hubschrauberlandesplatz für das Klinikum ist auf dem Dach geplant. Die maximal zulässige Gebäudehöhe inklusive aller Aufbauten von 34,5 m (193,50 ü NN) wurde bereits zur Vorbereitung des VgV-Verfahrens zum Hochbau mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Luftverkehr und Luftsicherheit und der Deutschen Flugsicherung (DFS) abgestimmt.

Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Leiter des Stadtplanungsamtes