

## **Bebauungsplan KLINIKUM**

### **Begründung zum Vorentwurf**

1. Verfahrensablauf
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen
5. Bebauungsplanverfahren
6. Flächennutzungsplan
7. Standortsuche
8. Bestandssituation
  - Grundstücksqualität
  - Eigentumsverhältnisse
  - Erschließung
  - Freiraum
  - Ver- und Entsorgung
9. Städtebauliches Konzept
10. Planinhalte
  - Art der baulichen Nutzung
  - Erschließung
  - Artenschutz
  - Naturschutzrecht
  - Lärm
  - Hochwasser
  - Geruch- und Staubsituation
  - Verkehrslandeplatz und Hubschrauberlandeplatz
  - Ver- und Entsorgung
11. Flächenbilanz

## **1. Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V. mit (1) BauGB 8.7.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB 15.7.2024 –  
30.8.2024

Offenlegungsbeschluss

Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung

## **2. 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 des Bebauungsplans KLINIKNEUBAU werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Klinikums und klinikaffiner Nutzungen geschaffen.

## **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung. Das Gelände liegt im Stadtteil Langenwinkel. Der Bereich umfasst einen Teilabschnitt der Bundesstraße 415 und schließt sich südlich daran an, er wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Gegenwärtig laufen noch die planerische Aufarbeitung der Anschlussvarianten an die B 415 und der politische Abstimmungsprozess. Auch die Abstimmung mit den Fachbehörden steht noch aus. In Abhängigkeit dieser Ergebnisse kann es zur Offenlage einen geänderten leicht vergrößerten Geltungsbereich nördlich der B 415 geben.

Im Westen schließt sich der Geltungsbereich an den bestehenden Wald an, der gesetzliche Waldabstand wird vom geplanten Bau Feld nicht in Anspruch genommen. Im Osten besteht ein Abstand von ca. 400 m Luftlinie zum Siedlungsgebiet von Langenwinkel. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12 ha.

#### **4. 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 den Lahrer Raum, sondern den gesamten südlichen Ortenaukreis medizinisch versorgen.

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

#### **5. 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.

#### **6. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim vom 20.3.1998 stellt im Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist in einem Parallelverfahren zu ändern.

#### **7. 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 worden waren. 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 führten.

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

## **8. Bestandssituation**

### **Grundstücksqualität**

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 Altablagerung 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 % des Baufeldes (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 das Baufeld. Eine erste Machbarkeitsstudie liegt vor.

### **Eigentumsverhältnisse**

Im Eigentum der Stadt Lahr befindet sich ca. 50 % der Fläche. Es gibt weitere vier Grundstückseigentümer, mit denen die Verwaltung gemeinsam mit dem Oberbürgermeister Gespräche geführt hat. Grundsätzlich besteht eine große Offenheit, die Flächen an die Stadt zu verkaufen, weil ein Klinikum als eine sehr wichtige Einrichtung der gesundheitlichen Daseinsvorsorge angesehen wird.

### **Erschließung**

Heute ist der Bereich des künftigen Klinikums ausschließlich durch landwirtschaftliche Wege vom Siedlungsgebiet Langenwinkel aus erschlossen. Zukünftig soll ein direkter Anschluss an der B 415 die vollständige verkehrliche Anbindung für alle Verkehre ermöglichen, um Langenwinkel von Durchfahrtsverkehr zum Klinikum frei zu halten.

Eine Nebenachse für den Radverkehr verläuft über den Friedhofweg und quert somit das Gelände. Diese Verbindung ist aufrechtzuerhalten, kann aber verlegt werden.

Die gesamte Erschließung für das Klinikum ist für alle Verkehrsträger neu herzustellen.

### **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.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

### **9. Städtebauliches Konzept**

Für den Neubau des Ortenau Klinikums Lahr wurde ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der Vergabeverordnung (VgV) für die europaweite Vergabe von Generalplanungsleistungen durchgeführt. Auftraggeber war die Ortenau Klinikum gKAöR (gemeinsame kommunale Anstalt öffentlichen Rechts).

Vorgabe für die einzureichenden Entwürfe war eine Gesamt-Campus-Planung einschließlich der inneren Erschließung des Baufeldes. Der Verwaltungsrat des Ortenau Klinikums hat am 23. April 2024 der Vergabe an das bestplatzierte Büro zugestimmt. Die vergaberechtliche Einspruchsfrist ist abgelaufen, so dass die Generalplanung wirksam vergeben ist.

Den von der neuen Abfahrt von der B 415 kommenden Verkehr sortiert ein Kreisverkehr am nördlichen Ende des Klinikareals in die verschiedenen Verkehrsströme für den Rettungsverkehr, Mitarbeiter-, Patienten-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr. Die äußere Umfahrung des Campusgeländes ist betrieblichen Verkehren, insbesondere Rettungs- und Anlieferfahrzeugen vorbehalten und ab der Notaufnahme als Einbahnverkehr vorgesehen.

Die innere Umfahrung über die zentrale Allee dient dem individuellen Verkehr, den Taxen und dem ÖPNV, die Bushaltestelle ist dort vorgesehen.

Der Gesamt-Campus in Form eines „L“ öffnet sich zur Bundesstraße und zur Stadt hin. Die Bebauung beginnt auf der Westseite mit einer Krankenpflegeschule, an die südlich das Personalwohnheim in U-Form angrenzt, sodass ein lärmgeschütztes Wohnen nach innen ausgerichtet ermöglicht wird. Diesem wieder schließen sich das Ärztehaus und ein optionaler Standort für eine Rettungswache an. Auf der Ostseite ist ein großflächiger ebenerdiger Parkplatz für sämtliche Kfz (200 Besucher- und 300 Personalstellplätze) vorgesehen, der eingegrünt und teilweise mit Photovoltaikanlagen überdacht ist.

Im südlichen Drittel des Plangebiets liegt dann der eigentliche Klinikneubau in Form eines von Ost- nach West ausgerichteten Gebäuderiegels. Er ist 2- bis 5-geschossig ausgebildet. Die Hauptzufahrt darauf ist als Allee mit einer parallelen Kolonnade geplant. Die Kolonnade schafft eine überdachte wettergeschützte Wegeverbindung zwischen den Peripheriegebäuden und dem Klinikum.

## **10. Planinhalte**

### Art der baulichen Nutzung

Für den Klinikneubau wird ein Sondergebiet Klinik festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird inhaltlich so breit formuliert und räumlich differenziert, dass das gesamte Nutzungsspektrum für eine Klinik und ihre typischen Annexnutzungen ermöglicht werden.

### **Erschließung**

#### Zufahrt

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein neuer Anschluss an die B 415 geplant, der beidseitig vorgesehen ist und dadurch zukünftig 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. Die zuständige Straßenbaubehörde (Regierungspräsidium Freiburg) stimmt einem Anschluss an die B 415 für den Rettungsverkehr zu. Da aber ein Vollanschluss für alle motorisierten Verkehre zur Klinik notwendig ist, musste das Fachbüro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, prüfen, ob dies negative Auswirkungen auf die nächsten Knotenpunkte in Ost- wie Westrichtung hat. Nach Vorlage dieses Nachweises hat das Regierungspräsidium einem Vollanschluss an die B 415 für alle Verkehre zugestimmt.

Parallel erarbeitet das Fachbüro RS Ingenieure, Achern, eine Machbarkeitsstudie zu den vier Knotenpunktformen, die nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, zur Auswahl stehen: teilplanfreier Knotenpunkt mit paralleler Rampenführung (lag dem VgV-Verfahren zugrunde als Variante mit dem größten Flächenbedarf), teilplanfreier Knotenpunkt mit Kreisverkehr (Modell Rust), Turbo-Kreisverkehr und plangleiche Lichtsignalanlage. In Abhängigkeit vom Ergebnis des Planungs- und Abstimmungsprozesses wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der B 415 zur Offenlage u. U. zu erweitern sein.

#### Nähe zur Autobahn

Die A 5-Anschlussstelle Lahr ist ca. 2,8 km in nordwestlicher Richtung entfernt und direkt über die B 415 erreichbar. Eine alternative Nord-Süd-Verbindung, ebenfalls direkt über die B 415 erreichbar, ist die östlich gelegene B 3 mit einer Entfernung von ca. 2 km.

#### Nähe zum Bahnhof

Luftlinie ist der Bahnhof ca. 2 km entfernt. Aufgrund der Lage östlich der Gleise ist eine Querung der Rheintalbahn notwendig. Für den Kfz-Verkehr gibt es eine Möglichkeit über die B 415 südlich des Bahnhofs und über die Rheinstraße im Norden. Der Fuß- und Radverkehr quert über die Hursterhofbrücke nördlich der B 415. Im Zuge der Sanierung der Rheintalbahn voraussichtlich im Zeitraum 2035-2041 sind einige Änderungen geplant. Zum einen soll mit einer neuen Bahnhofsunterführung ein

westlicher Zugang geschaffen werden. Zum anderen soll die Hursterhofbrücke entfallen und durch ein neues Brückenbauwerk auf der B 415 für Kfz-, Rad- und Fußverkehr ersetzt werden.

## ÖPNV

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.

## Sharing-Angebote

In Lahr sowie in weiteren Mitgliedskommunen des Mobilitätsnetzwerks Ortenau entstehen momentan Mobilitätsstationen mit Sharing-Angeboten. Beim Klinikum ist eine Bikesharing-Station vorgesehen, die in das regionale Stationsnetz integriert wird.

## Fuß- und Radverkehr

Es ist ein Anschluss an das bestehende Fuß- und Radwegenetz vorgesehen, der bei der Planung der neuen B 415-Anschlussstelle berücksichtigt wird. Eine Radhauptachse verläuft parallel nördlich der B 415 in Richtung Schwanau im Westen und in Richtung K 5344 im Osten. Von der K 5344 bestehen Verbindungen in alle Richtungen. Die Querung der Rheintalbahn erfolgt über die Hursterhofbrücke. Eine ausgewiesene Nebenachse verläuft auf dem Friedhofweg und quert somit momentan das Gelände. Sie ist als Verbindung zwischen dem Schutterentlastungskanal und dem Stadtteil Langenwinkel aufrechtzuerhalten und kann bei dem nun vorgesehenen Entwurf in ihrer Lage beibehalten werden.

## Baugrundstück

Die innere Erschließung übernimmt der Bauherr, hier sind private Verkehrsflächen vorgesehen.

## 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 wurde 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 Baufeld 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. Dies ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

Das Fachbüro Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, wurde mit einer ersten Einschätzung beauftragt. Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans 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 Baufeldes liegt in der südlichen Einflugschneise 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.

#### Ver- und Entsorgung

##### Trinkwasser

Voraussichtlich erfolgt eine zweiseitige Einspeisung von der Karl-Kammer-Straße im Norden mit Kreuzung der B 415 und aus dem Versorgungsnetz Langenwinkel. Die Trassierung ist noch zu prüfen. Löschwasser kann voraussichtlich nach Ausbau des Netzes mit 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden Löschdauer zur Verfügung gestellt werden.



## Abwasser

Der Mischwasser-Hauptsammler verläuft auf der nördlichen Seite der B 415. Im Zuge der Bauausführung des neuen Knotenpunktes an der B 415 wird ein Schmutzwasserkanal zwischen Baufeld und der Hauptsammelleitung hergestellt.

## Regenwasser

Aufkommendes Regenwasser soll durch Retentionsmaßnahmen vor Ort zurückgehalten und nach Möglichkeit versickert werden. Auch bei lehmigen Böden versickert Wasser, wenn auch nur zeitverzögert. Dies ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

## Strom

Im Bereich des Baufeldes verlaufen zwei Mittelspannungsleitungen von Nord nach Süd.

## Telekommunikation

Ein Glasfaseranschluss kann über die herzustellende Anbindung Friedhofsweg erfolgen. Ein Ausbau im Stadtteil Langenwinkel ist vorgesehen.

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12,1 ha:

Baufeld	ca. 9,5 ha
Verkehrsfläche (Anschluss und B 415)	ca. 1,6 ha
Grünfläche (Waldabstand)	<u>ca. 1,0 ha</u>
Summe	ca. 12,1 ha