

11. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr Kippenheim

KLINIKUM

Stadtteil Langenwinkel

Begründung

1. Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

8. Juli 2024

Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

15. Juli bis einschließlich
30. August 2024

Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der
Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

15. Juli bis einschließlich
30. August 2024

(vers. Anträgen auf Fristver-
längerung wurde entsprochen)

Beschluss der Offenlage

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öf-
fentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie
der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inkrafttreten mit öffentlicher Bekanntmachung

2. Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen des 2018 gestarteten Prozesses „Agenda 2030“ entwickelte der Ortenaukreis als Träger des Klinikverbunds des Ortenau Klinikums eine effizientere Standortkonzeption, die nur noch die – dann zukunftsorientiert leistungsfähigen – Standorte Offenburg, Lahr, Achern und Wolfach umfassen wird. Im März 2022 entschied der Kreistag, die zuvor verfolgte Strategie aufzugeben, in Lahr den Bestandsstandort an der Klosterstraße östlich der Innenstadt durch Sanierung und bauliche Ergänzung wie zuletzt durch die Errichtung eines Neubaus im laufenden Betrieb zu ertüchtigen. Stattdessen wurde nun aufgrund großer Vorteile in Betriebsablauf und Organisation, auch in Lahr, analog zu den Projekten in Achern und Offenburg, ein Neubau an anderer Stelle favorisiert. Im Rahmen einer stadtweiten Standortalternativenprüfung wurde der Standort im Gewann Limbruchmatte im Stadtteil Langenwinkel ausgewählt, der Gegenstand dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist.

Zur Umsetzung des neuen Klinikstandorts wird der Flächennutzungsplan, der bislang eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, geändert. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Klinik-Campus (Bebauungsplanverfahren KLINIKUM) und die Aufstellung eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans für den neuen Anschluss an die Bundesstraße (Bebauungsplanverfahren B 415 / ANBINDUNG KLINIKUM).

Die Realisierung eines neuen Klinikstandorts in Lahr-Langenwinkel ist ein Projekt von herausragender Bedeutung für die Stadt Lahr und die sie umgebenden Gemeinden, um

- den Klinik-Standorts Lahr als einem der zentralen Elemente der Daseinsgrundvorsorge für die Stadt und die südliche Ortenau langfristig zu sichern,
- einen modernen, alle für einen effektiven Klinik-Campus erforderlichen Nutzungen konzentrierenden Standort zu ermöglichen sowie
- die mit dem Betrieb des Klinikums und seiner ergänzenden Haupt- und Nebennutzungen verbundenen Arbeitsplätze zu sichern.

Dessen Realisierung wird deshalb sowohl von der Stadt Lahr als auch der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim unterstützt.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplan KLINIKUM umfasst eine Fläche von ca. 13,4 ha im Gewann Limbruchmatte auf Gemarkung Langenwinkel im Stadtgebiet Lahr. Die Ortslage Langenwinkel beginnt ca. 300 m südöstlich, im Nordosten befindet sich das Industriegebiet West, im Nordwesten der Wald im Limbruch. Unmittelbar im Südwesten und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet, welches selbst – mit Ausnahme des Muserebachs und des bereits aktuellen Verlaufs der Bundesstraße 415 – bisher vollständig landwirtschaftlich genutzt wurde.

Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung korrespondiert somit fast vollständig mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplans KLINIKUM und des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans B 415 / ANBINDUNG KLINIKUM, die sich aktuell ebenfalls in Aufstellung befinden. Auf Ebene des Bebauungsplans relevante Anpassungen an der B 415 liegen nach Osten und Westen unterhalb der Darstellungstiefe im Flächennutzungsplan und werden nicht Teil des Änderungsbereichs.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Zentraler Grundsatz des deutschen Bauplanungsrechts ist mit Fläche und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), insbesondere wenn diese sich zum Zeitpunkt ihrer Entwicklung im Außenbereich befinden.

Die Inanspruchnahme der Fläche und des Bodens wird bei dem vorliegenden Projekt erforderlich, um die Errichtung eines neuen Krankenhauses, medizinischer, logistischer und sonstiger begleitenden Hauptnutzungen, der hierfür flankierend erforderlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Grün- und Freiflächen sowie die Flächen für die erforderliche äußere Erschließung des Areals einschließlich einer Anbindung an die Bundesstraße räumlich verorten zu können. Flächen für zukünftige Erweiterungen des Klinik-Areals werden ebenfalls in der Bemessung der Sonderbaufläche für das Klinikum vorgesehen. Dies ist für eine nachhaltige und langfristige Entwicklung des neuen Klinikstandorts unerlässlich. Ohne Erweiterungsflächen kann ein in den nächsten Jahrzehnten (erneut) auftretender Flächenmangel entstehen, der dann planerisch wesentlich schwerer steuerbar wäre und weitere ökologische Ressourcen beanspruchen würde und erhebliche Mehrkosten mit sich brächte.

Die Realisierung folgender Flächen beanspruchender Nutzungen ist auf dem Klinik-Campus kurz- bis mittelfristig vorgesehen:

Krankenhaus	ca. 1,4 ha
Begleitende Hauptnutzungen (Pflegeschule, Mitarbeitendenwohnen, Ärztehaus, etc.)	ca. 0,58 ha
Flächen für Parkhäuser und ebenerdige Stellplätze	ca. 1,42 ha
Flächen für die interne Erschließung	ca. 1,67 ha
Grün- und Freiflächen (im Bereich des Klinikareals)	ca. 2,31 ha
Grünflächen naturnaher Gestaltung (Puffer zu B 415)	ca. 2,38 ha
Flächeninanspruchnahme erste Baustufe	ca. 11,74 ha

Anmerkung: In deutlich untergeordnetem, auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht darzustellendem Maß befinden sich innerhalb verschiedener Grünflächen Wirtschaftswege sowie Rad- und Fußwegeverbindungen, die nicht originär dem Klinikum, sondern der Reorganisation von Wegeverbindungen dienen, die durch die Schaffung des Klinik-Campus im Bestand unterbrochen werden.

Folgende Flächen werden auf dem Klinik-Campus für zukünftige Entwicklung mittel- bis langfristig bevorratet:

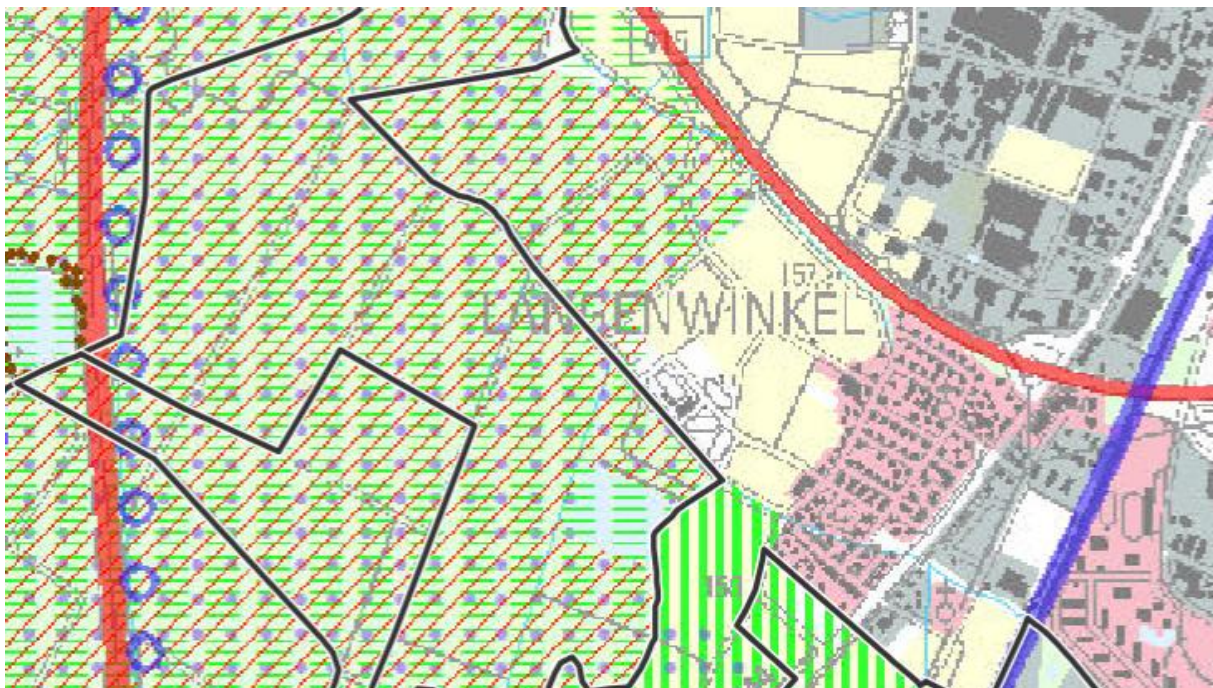
Krankenhaus – Erweiterungsbau Süd	ca. 0,4 ha
Begleitende Hauptnutzungen (insb. Rettungswache)	ca. 0,31 ha
Flächen für Parkhäuser und ebenerdige Stellplätze	ca. 0,2 ha
Interne Erschließungs- und Grünflächen (in Abhängigkeit von zukünftigen Erweiterungskonzepten)	ca. 0,27 ha

Flächen für Erweiterungen	ca. 1,18 ha
----------------------------------	--------------------

Gegenüber dem Planungsstand im Sommer 2024 konnten Flächen effektiver genutzt werden, indem statt der zuvor ausschließlich ebenerdigen Parkierung die Errichtung eines Parkhauses mit 300 Stellplätzen in das Bauprogramm der ersten Entwicklungsstufe des Klinik-Campus aufgenommen wurde. Außerdem wurden – um eine bessere Ausnutzung der Bauflächen durch eine stärkere Entwicklungsmöglichkeit der Gebäude „in die Höhe“ zu ermöglichen, Gebäudehöhen und Geschossezahlen zugelassen, die teilweise über das aktuell in den Planungen des Ortenau Klinikums in der ersten Baustufe vorgesehene Maß hinausgehen. Diese Maßnahmen werden jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

Weitere additive Flächeninanspruchnahmen erfolgen durch die Verbreiterung der Bundesstraße um Abbiegespuren und den Bau einer städtischen Erschließungsstraße zwischen Bundesstraße und Klinikareal. Der Verbrauch von Boden und Fläche für diese Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind jedoch auf der gesamstädtischen Darstellungsebene dieser Planung gegenüber dem Ausgangszustand vergleichsweise geringfügig.

4. Raumordnung



1 Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein, konsolidierte Fassung (Stand: 09/2025)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg wird die Stadt Lahr als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (Oberrheingebiet) dargestellt. Wenngleich die konkreten planerischen Zielvorgaben für eine Gemeinde mehrheitlich auf Ebene der Regionalplanung getroffen werden, wird Lahr bereits mit LEP aufgrund seiner Zentralität eine wichtige Rolle für u.a. für die medizinische Versorgung von Stadt und Umland zugesprochen.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein (Rechtskraft der letzten Gesamtfortschreibung: September 2017), erstellt durch den Verband Südlicher Oberrhein (VRSO), wird Lahr als Teil des Verdichtungsbereichs Offenburg-Lahr-Kehl dargestellt. Der Stadt wird eine besondere Rolle nicht nur für die lokale Gesundheitsversorgung, sondern auch für die Versorgung der südlichen Ortenau zugeordnet, was sie insbesondere als Klinikstandort ausweist.

Der neue Standort des Klinikums im Gewann Limbruchmatte in Langenwinkel befindet sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs, ist jedoch nicht mit räumlich verorteten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung belegt.

Das sog. „Anbindegebot“ aus dem Landesentwicklungsplan, Satz 3.1.9, zielt auf einen Anschluss von Projekten der Außenentwicklung vorrangig an bestehende Siedlungsbereiche. Zwischen dem Klinikum und der Ortschaft Langenwinkel besteht eine räumliche Zäsur von ca. 250 m. Hintergrund ist, dass es sich bei einem Klinikstandort nicht um eine klassische gewerbliche oder wohnbauliche Außenentwicklung, sondern um eine Sondernutzung von hoher Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit, aber auch mit komplexen Standortanforderungen handelt. Neben dem hohen Flächenbedarf für das breite Nutzungsprofil des neuen Klinikstandorts ist die Situation im Immissionschutz komplex: eine hohe Schutzwürdigkeit des Krankenhauses gegenüber externen Immissionen, während gleichzeitig durch den 24-Stunden-Betrieb und die (Rettungs-)Verkehre auch eine erhebliche Störung beispielsweise des Wohnens hervorgerufen werden kann. Somit ist die Identifikation geeigneter Flächen (gerade in einer industriell geprägten Stadt wie Lahr) hoch komplex und der vorliegende Standort Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung (s. Kapitel 7). Hervorzuheben ist auch die besondere Bedeutung einer guten Anbindung des Klinikums an das (über-)örtliche Verkehrsnetz, die an diesem Standort durch die Lage direkt an der B 415 in besonderem Maß gegeben ist. Im Ergebnis ist die räumliche Zäsur zur sinnvollen Umsetzung der Planung daher erforderlich. Die städtebauliche Integration an den bestehenden Siedlungszusammenhang wird durch eine Stärkung der Achse entlang der Rad- und Fußwegs Friedhofsweg als verbindendes Element, auch über den im Zwischenbereich befindlichen und als Trittstein dienenden Friedhof Langenwinkels, erreicht. Letzteres ist Gegenstand der Vorhabensebene.

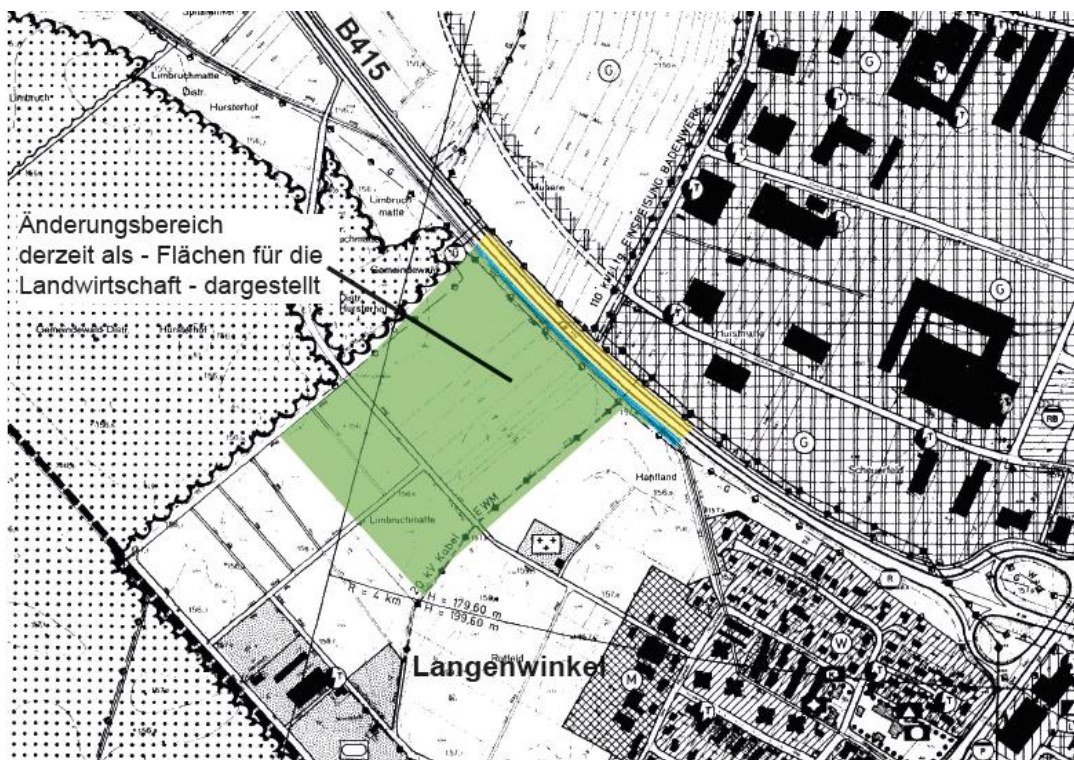
Nachrichtlich in den Regionalplan übernommen ist weiterhin die Darstellung der Fläche als Landwirtschaftliche Vorrangflur I entsprechend der Flurbilanz 2022. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, insbesondere solcher von hoher Wertigkeit, durch bauliche Entwicklungen soll so stark wie möglich reduziert werden und bedarf gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einer besonderen Begründung. Allerdings sind faktisch alle nicht bereits baulich genutzten, bewaldeten oder mit Zielen der Raumordnung (insb. Vorranggebieten) belegten Flächen im Außenbereich im Westen Lahrs der landwirtschaftlichen Vorrangflur zugeordnet. Teilweise wird diese auch für in ihrer Fläche erheblichen Baulücken in den dort befindlichen Industrie- und Gewerbegebieten kartographisch festgehalten. Dieser Sachverhalt trifft auch für viele weitere Gemeinden in der Rheinebene zu, deren Böden von landwirtschaftlich hoher Wertigkeit sind, und muss bei der sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden. Wird für die Stadt Lahr eine Außenentwicklung wie bei dem vorliegenden Projekt erforderlich, die im (topographisch flachen) Westen der Stadt erfolgen soll, muss zwangsweise auf

landwirtschaftlich hochwertige Flächen zurückgegriffen werden. Auch hier wird nochmals auf die Standortalternativenprüfung verwiesen, bei der die umfassenden Standortbedingungen eines Klinikums mit dem verfügbaren Flächendargebot abgeglichen wurden und das vorliegende Plangebiet als das in diesem Kontext am geeignetste identifiziert wurde. Aufgrund der hohen Bedeutung der Nutzung für das Allgemeinwohl und der fehlenden geeigneten Standortalternativen ist die Inanspruchnahme von Flächen in der Vorrangflur 1 gerechtfertigt. Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft wird vertiefend auf Kapitel 6 verwiesen.

Unter Berücksichtigung und Abwägung der dargelegten Belange stimmt das vorliegende Bauleitverfahren mithin mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung überein.

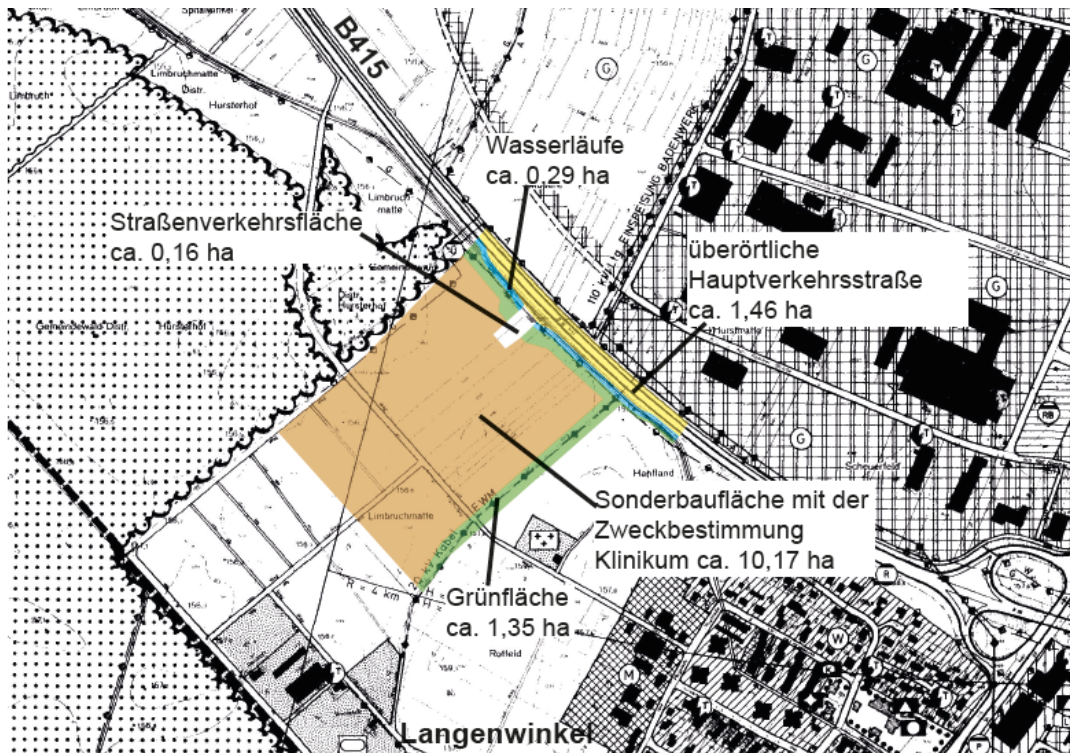
5. Nutzungen im Plangebiet und Flächenbilanz

Aktuell wird, mit Ausnahme der Bundesstraße und der Flächen des und unmittelbar neben dem Muserebach, das ungefähr 13,4 ha große Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung landwirtschaftlich genutzt und ausschließlich über landwirtschaftliche Wirtschaftswege erschlossen.



2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan VVG Lahr-Kippenheimweiler: Bestandsplan

Im seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird das Plangebiet deshalb auf über 12 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, darüber hinaus auf ca. 1,1 ha als Fläche für überörtliche Hauptverkehrsstraßen und auf den verbleibenden ca. 0,3 ha als Gewässer (Muserebach).



3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan VVG Lahr-Kippenheimweiler: Entwurf der Änderung

In Abgleich mit der Anlage des Klinik-Campus einschließlich seiner Erweiterungspotentiale und der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, die eine gewisse „Ab-
 rundung“ der Details aus der Bauleitplanung vorsieht, umfasst die 11. Änderung des Flächennutzungsplans KLINIKUM zu hohem Anteil (ca. 10,7 ha) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum, vorwiegend dem Ausgleich und der Entwässerung dienende Grünflächen (ca. 1,3 ha), Flächen für überörtliche Hauptverkehrsstraßen (ca. 1,46 ha), 0,16 ha für Verkehrsflächen (Stadtstraße zwischen Klinikum und Bundesstraße) sowie eine mit wieder ca. 0,3 ha trotz Verlegung faktisch gleichbleibende Fläche für Wasserläufe.

Die Fläche des Plangebiets der Flächennutzungsplanänderung hat sich – gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung im Sommer 2024 – um 3,4 ha auf 13,4 ha vergrößert. Dies geht auf die Aufnahme der Fläche bis und einschließlich der B 415 sowie Arrondierungen zurück, die auf Ebene der Standortplanung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich wurden. In Relation zur Gesamtfläche des Änderungsbereichs ist diese Vergrößerung jedoch vertretbar. Weiterhin wurde – gegenüber dem Vorentwurf aus 2024 – wieder der Muserebach als Gewässer in die Darstellung aufgenommen, da er auch südöstlich und nordwestlich im Flächennutzungsplan als solches dargestellt wird. Weiterhin wird nicht mehr der im Waldabstand befindliche Korridor von dreißig Metern als öffentliche Grünfläche / Abstandsr Grün dargestellt, da sich im weiteren Planungsprozess herauskristallisiert hat, dass verschiedene hier zulässige, nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienende Nutzungen angeordnet werden und die verbliebene Breite des Grünstreifens unter einem auf Ebene des Flächennutzungsplans relevanten Darstellungsmaßstab liegt. Stattdessen werden nun die in ihrer Fläche erheblicheren Grünflächen für Retention und Eingriffsausgleich im Nord- und Südosten des Plangebiets dargestellt.

Flächenbilanz

Flächennutzung	Nutzung ALT	Nutzung NEU
Sonderbaufläche „Klinikum“	-	10,17 ha
Überörtliche Hauptverkehrsstraße	1,06 ha	1,46 ha
Verkehrsfläche	-	0,16 ha
Fläche für die Landwirtschaft	12,03 ha	-
Öffentliche Grünfläche	-	1,34 ha
Wasserläufe	0,34 ha	0,30 h
Gesamtfläche	13,43 ha	13,43 ha

6. Betroffenheit der Bestandsnutzung und der Umgebungsnutzungen

Im Rahmen der Abwägung der neuen Flächennutzung mit der überwiegenden ersetzten Nutzung (Landwirtschaft) und den weiteren Umgebungsnutzungen ist wiederum der besondere Charakter eines Klinikums, gerade hinsichtlich der auf Ebene der Bauleitplanung zu bewältigenden Nutzungskonflikte die in diesem Fall vorab bereits beschriebenen Wechselwirkung mit den Belangen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. So ist – wie bereits bei der Darlegung der raumordnerischen Belange in Kapitel 4 – die Wahl eines neuen Klinikstandorts eine Fragestellung großer Komplexität. Da in vielen im geeigneten Bereich des Stadtgebiets stark emittierenden Nutzungen bestehen, ist die Ansiedlung der Kliniknutzung an einem für sie tatsächlich geeigneten Standort sehr hoch zu gewichten und kann den Grundsatz der Trennung von emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen überwinden bzw. einschränken, solange der immissionsschutzrechtliche Konflikt bewältigt werden kann.

Die abschließende immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung hinsichtlich der Einwirkung der verschiedenen Umgebungslärme sowie der möglichen Schallemissionen des Klinikums und ihre Wirkungen auf schutzwürdige Bestandsnutzungen außerhalb des Plangebiets erfolgt dabei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die Bewältigung der Binnenlärme auf dem Klinikareal auch auf Genehmigungsebene. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegt der Fokus auf der Darlegung der Machbarkeit und Vereinbarkeit der Flächennutzung.

Landwirtschaft: Durch die Ansiedlung des Klinik-Campus gehen auf Gemarkung Langenwinkel ca. 12 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (ausschließlich Ackerbau) verloren. Die Standortentwicklung erfolgte in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern und auch auf der Grundlage einer konsensualen Veräußerung der landwirtschaftlichen Parzellen an die Stadt Lahr, u.a. auch durch einen bewirtschaftenden Landwirt. Eine Existenzgefährdung für einen landwirtschaftlichen Betrieb besteht durch die Standortentwicklung des Klinikums nicht. Eine gleich oder besser geeignete, nicht zuvor landwirtschaftlich genutzte, Fläche konnte im Rahmen der Standortalternativenprüfung nicht identifiziert werden. Auch sind faktisch alle landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Rheinebene westlich der Kernstadt (mit Ausnahme bspw. solcher Flächen, die von starker Vernässung bzw. Hochwasser betroffen sind) wie auch bei vielen Nachbargemeinden von hoher Wertigkeit für die

Landwirtschaft. Insbesondere im Hinblick auf die in Anspruch genommenen Flächen für den ökologischen Ausgleich nach Baugesetzbuch und die Maßnahmen für den besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff. BNatSchG wird darauf verwiesen, dass mit Ausnahme eines Flurstücks nordwestlich des Plangebiets von landwirtschaftlich geringer Wertigkeit (ausschließlich Grünlandnutzung aufgrund starker Vernässung) keinerlei bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. In der Gesamtschau überwiegen im vorliegenden Fall das hohe öffentliche Interesse an der Neuerrichtung des Klinik-Campus als zentraler Gemeinbedarfseinrichtung für die Gesundheit in der südlichen Ortenau und das Fehlen einer geeigneten, zumindest gleichwertigen Standortalternative gegenüber den Belangen der Landwirtschaft.

Industrie und Gewerbe: Das Stadtgebiet westlich der Rheintalbahn ist stark durch Industrie und Gewerbe geprägt. Maßgeblich für den neuen Klinik-Standort im Gewann Limbruchmatte ist insbesondere das nördlich/nordöstlich befindliche Industriegebiet West. Zu betrachten sind hierbei die auf den Klinikstandort einwirkenden Emissionen des Gewerbes sowie der Bestandsschutz für die bestehenden Betriebe unter Berücksichtigung zu erwartender Betriebserweiterungen einschließlich des bereits auch für noch nicht oder nicht in vollem Umfang gewerblich genutzte Grundstücke. Bereits vor der endgültigen Standortentscheidung hat das Ortenau Klinikum deshalb eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung bei einem qualifizierten Fachbüro in Auftrag gegeben, die auch den Verkehrslärm berücksichtigte. Sie bestätigte die Machbarkeit der Konfliktbewältigung in den nachfolgenden Planungsstufen. Bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung der im Flächennutzungsplan ergänzend vorgesehenen Erweiterungsflächen für das Industriegebiet West (ca. 13 ha) sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des Klinikums in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten, hierdurch ggf. entstehende Einschränkungen werden hingenommen. Somit ist dieser potentielle Nutzungskonflikt auf Ebene des Flächennutzungsplans als zu bewältigen einzustufen.

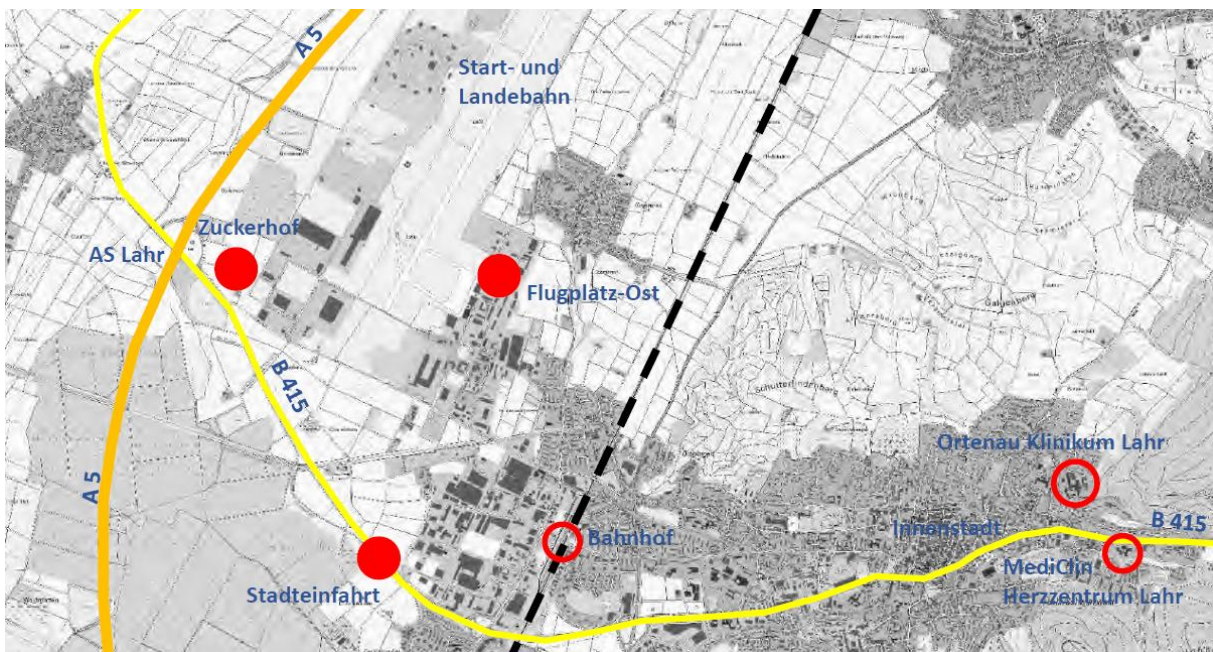
Wohnen: Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung ist das Wohnen im Stadtteil Langenwinkel, in dem in Bebauungsplänen reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Der Mindestabstand zwischen einem Wohngebäude und dem Klinikareal beträgt 240 m, die korrespondiert jedoch nicht mit den Orten der zu erwartenden höchsten Emissionen auf dem Klinik-Areal (Klinik-Gebäude, Rettungswache und ihre Zufahrten). Zwischen dem Klinik-Gebäude im Endausbau beträgt der minimale Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden in einem Wohngebiet ca. 400 m, in der ersten Baustufe ca. 450 m. Bereits vor Beginn des Verfahrens wurde hierfür fachgutachterlich die Machbarkeit belegt. Die von Seiten des Stadtteils Langenwinkel ebenfalls angebrachten Bedenken bezüglich zusätzlicher Verkehrsströme und des Verlusts von Nahversorgungsfunktionen werden durch den direkten Anschluss des Klinikums an die B 415, die Sperrung des Friedhofswegs am Klinikareal für den allgemeinen motorisierten Verkehr sowie die Schaffung neuer Wege für die Naherholung bewältigt. Dies erfolgt jedoch vorrangig auf der Ebene von Bebauungsplan und Vorhabensplanung. Somit ist dieser potentielle Nutzungskonflikt auf Ebene des Flächennutzungsplans als zu bewältigen einzustufen.

Freizeitnutzungen: Hinsichtlich der südwestlich liegenden Freizeitnutzungen (Areal des Reitsportvereins Lahr, Sportplatz FC Langenwinkel) wurde bereits vor der Standortentscheidung die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Machbarkeit positiv geklärt. Somit ist dieser potentielle Nutzungskonflikt auf Ebene des Flächennutzungsplans als zu bewältigen einzustufen.

Wald: Nordwestlich des Klinikareals besteht Wald nach Landeswaldrecht. Die Wahrung des in der Landesbauordnung verankerten erforderlichen Waldabstands für Hauptgebäude bzw. solche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, erfolgen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans KLINIKUM. Die weitere Bewältigung der Belange der Forstwirtschaft, insbesondere die fortbestehende Erreichbarkeit des Walds im Limbruch von Osten auch durch Langholzlaster, wird auf die Realisierungsebene abgeschichtet und ist dort bereits im Rahmen einer straßenbaulichen Anpassung der bestehenden Wirtschaftswege in Vorbereitung.

7. Standortalternativenprüfung und Standortentscheidung

Ab dem zweiten Halbjahr 2022 wurde auf Bitte des Ortenaukreises in Lahr ein Standortsuchlauf für mögliche neue Klinikstandorte vorangetrieben. Hierbei wurden ausgehend von zuerst acht potentiell erwogenen Flächen drei zusammenhängende Standorte identifiziert, die grundsätzlich geeignet erschienen. Die in diesem allerersten Suchlauf ausgeschiedenen Areale erfüllten bereits die an ein zukunftsfähiges Klinikum zu stellenden zentralen Anforderungen hinsichtlich Größe, Lage/Erreichbarkeit und Flächenverfügbarkeit nicht. Dies galt insbesondere auch für den bisherigen Standort, der – direkt umgeben von Wohnbebauung und Wald, in Hanglage, weit entfernt von Bahnhof und Autobahn – sämtlichen genannten Anforderungen nicht gerecht werden konnte. Somit wurden vertiefend geprüft:



4 Lage der geprüften Standortalternativen und der Bestandsstandorte in Lahr (2023)

- Zuckerhof (insgesamt maximal 14,6 ha)
- Flugplatz-Ost (insgesamt maximal 16 ha)
- Stadteinfahrt Nord und (später) Stadteinfahrt Süd (insgesamt maximal 11,4 ha [Nord] bzw. 4,5 ha, erweitert maximal 16 ha [Süd])

Die Indikatoren für die nachfolgend maßgebliche Standortalternativenprüfung basierten auf einem durch das Landratsamt eingebrachten Prüfschema aus dem Februar

2023, das insbesondere folgende Faktoren umfasste und bereits bei der Standortalternativenprüfung für den neuen Klinikstandort in Offenburg angewandt worden war:

- Siedlungsstruktur, Städtebau und Erschließung (Letzteres: Möglichkeit an die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur anzuschließen)
- Ökologie (Fokus: Ausgewiesene bzw. bereits kartierte Schutzgebiete, Naturdenkmale und Biotope)
- Immissionen und Emissionen (Vorbelastung der Fläche – Nähe zu wiederum schutzwürdigen Nutzungen)
- Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit der Fläche (Größe, Eigentumsverhältnisse, Belastungen)
- Erreichbarkeit und Lage (für Patienten, Beschäftigte und Besucher)

Ziel des Ortenau Klinikums war ein Standort mit guter Erreichbarkeit östlich der Bundesautobahn und westlich der Bahntrasse. Die maßgeblichste – und häufigste – Belastung aller geprüften Standorte waren die Schallemissionen, denn der hinsichtlich Lage und flacher Topographie am besten geeignete westliche Stadtbereich Lahrs ist stark durch Industrie- und Gewerbebetriebe geprägt und zusätzlich durch den Flugverkehr auf dem Sonderflughafen Lahr belastet, was sich bei der nachfolgend dargelegten Standortalternativenprüfung als stark hemmend erwies.

Der Standort *Zuckerhof* wurde ausgeschlossen, da er unmittelbar östlich der Autobahn und westlich des Industriegebiets auf dem West-Areal am Flughafen (IGP, Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr) in sehr hohem Maß durch Lärmemissionen belastet ist. Weiterhin ist die Fläche Teil des im Regionalplan Südlicher Oberrhein dargestellten Vorranggebiets für den kombinierten Verkehr (geplant ist in diesem Suchraum perspektivisch die Errichtung eines noch abschließend zu verortenden Güterverkehr-Terminals). Vorranggebiete sind in der Fläche verortete Ziele der Raumordnung und als solche für die Gemeinden in ihrer Bauleitplanung zu beachten. Bei einer anderweitigen Verwendung der Fläche würde eine Änderung des Regionalplans erforderlich, zu deren Erfolg keine abschließend positive Prognose möglich ist. Zuletzt wurden gegen die Fläche der sie im Westen ebenfalls durchlaufende Korridor für das 3. und 4. Gleis der Rheintalbahn gewertet, was dauerhaft, aber gerade deutlich verstärkt während der Bauphase des Bahnprojekts zu kritischen Beeinträchtigungen und Flächenverlusten für das Klinikum geführt hätte. Ein wichtiger weiterer Grund für den Ausschluss der Fläche war zudem der große Abstand zum Stadtzentrum und zum Bahnhof.

Der Standort *Flugplatz Ost* in der geplanten nördlichen Erweiterung des Gewerbegebiets Rheinstraße Nord wurde aufgrund der Emissionen von Flugplatz und unmittelbar angrenzendem Gewerbe ausgeschlossen. Beide Schallquellen grenzen bei diesem Standort unmittelbar an ein hier angedachtes Klinik-Areal an. Unter Wahrung des Bestandsschutzes der bereits ansässigen Betriebe und der bestehenden Genehmigungen für den Sonderflughafen erschien eine Bewältigung im Bebauungsplanverfahren nicht aussichtsreich. Ebenfalls nachteilig eingestuft wurde die Erschließungssituation, da eine lange Durchfahrung des Gewerbegebiets bis zum Erreichen des eigentlichen Klinik-Areals für alle Verkehre zum Klinikum einschließlich des Rettungsverkehrs erforderlich gewesen wäre. Abschließend wäre ein Ersatz der verloren gehenden Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet, potentiell ebenfalls im Außenbereich bzw. am Siedlungsrand, im Nachgang erforderlich geworden. Auch die aus dem planfestgestellten Flughafen-Bereich resultierenden Bauhöhenbeschränkungen, die in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen in diesem Bereich implementiert sind, wären für die Klinikgebäude zu beachten und deutlich einschränkender als für die in

Gewerbegebieten prägenden Baulichkeiten (Praxis: Regelfall Gebäudehöhen bis ca. 10 m) gewesen.

Der Fokus beim Standort *Stadteinfahrt* lag zu Beginn auf der Fläche nördlich der Bundesstraße im direkten Anschluss an das Industriegebiet West, auf dessen im Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereitender Erweiterungsfläche er sich auch befand.

Ähnlich jedoch wie bei der Fläche *Flugplatz Ost* wurde für den Standort *Stadteinfahrt Nord* der zu berücksichtigende Lärm aus den unmittelbar angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen (Anmerkung: hier bestehen planungsrechtlich teilweise Ausweisungen von Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO) nach Einbeziehung eines Schallgutachters als faktisches Ausschlusskriterium eingestuft, gerade in Verbindung mit der im Lahrer Westen auf allen prüffähigen Flächen zudem bestehenden Vorbelastungen mit Verkehrslärm. Die Eignung der Fläche mindernd war zudem ein bereits festgestellter Prüffall für ein archäologisches Bodendenkmal auf einem Teilbereich der Fläche.

Hilfsweise wurde aufgrund der Immissionsbelastungen auf allen bisher geprüften Standorten nochmals der bereits verworfene Standort *Hugsweiler Nordost* betrachtet. Hierbei wurde jedoch auch eine hohe Belastung durch Verkehrslärm sowie eine nur mit hohen Aufwendungen den Anforderungen eines modernen Klinikums zu bewältigende Erschließungssituation festgestellt. Zuletzt führte auch die Lage außerhalb des durch das Ortenau Klinikum definierten Suchraums in Verbindung mit den nicht günstigeren Standortbedingungen zu einem Verwerfen der Fläche.

Insbesondere auch auf Wunsch des Ortenau Klinikums wurden die Flächen des *Stadteingangs Süd* (d.h. südlich der Bundesstraße, östlich des Kaiserwalds und, in einem Abstand, westlich des Stadtteils Langenwinkel) in die Prüfung miteinbezogen. Nachdem der Flächenbedarf mit anfangs 4,5 ha nicht gedeckt werden konnte, wurde durch eine Erweiterung des Prüfraums nach Osten ein Flächenpotential von maximal 16 ha und somit den tatsächlichen Bedarf übersteigend generiert. Insbesondere nach Südwesten (in Richtung des dort bestehenden Reitgeländes) konnten erstmals Flächen identifiziert werden, für die fachgutachterlich eine immissionsschutzrechtliche Machbarkeit für ein Klinikum festgehalten werden konnte. Wenngleich sich die Fläche nicht in unmittelbarem Siedlungszusammenhang befindet und bisher auch nicht Gegenstand der Flächenkulisse des Flächennutzungsplans der VG Lahr-Kippenheim ist, war sie nicht von maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im wirksamen Regionalplan belegt.

Ein Teilbereich war laut der Hochwassergefahrenkarte mit HQ₁₀₀ belegt. Dieses Problem wurde jedoch von Beginn von Stadt und Kreis als lösbar eingestuft; 2024 konnte fachgutachterlich abschließend nachgewiesen werden, dass bei der Grundlagenermittlung für die Überschwemmungsgebiete ein Graben entlang des Kaiserwalds außer Acht gelassen wurde und somit für die Fläche keine Belastung mit HQ₁₀₀, einschließlich der damit für die Bauleitplanung komplexen Rechtsfolgen, besteht.

Zusammenfassend kristallisierte sich, im Vergleich der verschiedenen Standortalternativen, die Fläche *Stadteingang Süd* in der ersten Hälfte des Jahres 2023 als Vorzugsvariante heraus. Vor der abschließenden Standortentscheidung wurde als letzter Prüfschritt ein Scoping-Termin im September 2023 mit allen maßgeblichen Fachbehörden und Verbänden durchgeführt, in dessen Rahmen kein ökologisches Kriterium identifiziert werden konnten, dessen Betroffenheit so erheblich war, dass die Wertung des Vorzugsstandort minder positiv ausgefallen wäre.

Die dargestellten Vorteile des Standorts überwiegen auch im Hinblick auf Umweltbelange, auch wenn für den erforderlichen Ausbau der Bundesstraße eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling erforderlich wurde. Auf die Ausführungen hierzu unter Ziffer 8, im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Genehmigung wird verwiesen.

Die abschließende Standortentscheidung als kommunalpolitischer Meilenstein für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 23. Oktober 2023 durch den Gemeinderat der Stadt Lahr und am 24. Oktober 2023 durch den Kreistag des Ortenaukreises.

Hinsichtlich der Erschließung des Klinik-Areals wurden drei Varianten – Anfahrt über Langenwinkel, über das Industriegebiet West mit Brücke über B 415 sowie der Neubau einer unmittelbaren Anbindung an die Bundesstraße B 415 – hinsichtlich der Kennwerte „Fahrtstrecke“ und „Anfahrtszeit“ untersucht. Die direkte Anbindung an die B 415 konnte bei beiden Kennwerten als eindeutig günstigste Lösung identifiziert werden und wurde entsprechend weiterverfolgt. In einem zweiten Schritt wurden anhand der Kriterien Leistungsfähigkeit, Kosten, Bauablauf und Flächenverbrauch für drei richtlinienkonforme und somit grundsätzlich genehmigungsfähige Knotenpunktformen untersucht – ein teilplanfreier Knotenpunkt mit paralleler Rampenführung (sog. „Holländer-Rampe“), ein teilplanfreier Kreisverkehr (Vergleichsfall: „Ruster Kreisel“) und eine plangleiche, dreiarmlige Lichtsignalanlage (Vergleichsfall: Einmündung der aus Lahr-Sulz kommenden Kreisstraße in die B 3). Im Abgleich der Varianten wurde hier die dreiarmlige Lichtsignalanlage als am besten zu werten ausgewählt. Somit wurde auch der Entscheidungsprozess zur äußeren verkehrlichen Erschließung – wenngleich durch die vergleichsweise deutlich geringere Flächenintensität Ebene des Flächennutzungsplans von geringerem Gewicht denn das eigentliche Klinik-Areal – ebenfalls von einer fachlich fundierten Alternativenprüfung bis zur Entscheidung begleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein, die Informationen enthielten, aufgrund derer die Standortentscheidung nochmals in Frage zu stellen gewesen wäre.

8. Umweltbericht

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Lahr den Neubau des Ortenau-Klinikums (Standort Lahr) im Stadtteil Langenwinkel zu ermöglichen. Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die jeweiligen Bebauungsplanverfahren „Neubau Ortenau Klinikum Lahr“ und „Anbindung Ortenau Klinikum Lahr – B415“ geschaffen werden.

Der ca. 13,4 ha umfassende Geltungsbereich wird bislang landwirtschaftlich genutzt und ist größtenteils von allgemeiner, jedoch kleinräumig von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere/biologische Vielfalt. Der Geltungsbereich ist zudem für das Schutzgut Boden/Fläche von besonderer Bedeutung. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser sowie Klima/Luft ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung und für die Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter von untergeordneter Bedeutung.

Für den Bau des Klinikums gibt es bezugnehmend auf den Standort „Stadteinfahrt Süd“ keine verfügbaren Planungsalternativen.

Im Ergebnis der Wirkungsprognose sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser sowie Pflanzen, Tiere/biologische Vielfalt zu erwarten. Die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaft, Mensch sowie Kultur-/Sachgüter sind voraussichtlich nicht erheblich betroffen. Beim Schutzgut Kultur-/Sachgüter ist jedoch das Ergebnis der Prüfschürfe abzuwarten.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren für das Ortenau-Klinikum und dessen Anschluss an die B 415 wurden zwei spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen erstellt. Im Zuge dieser Gutachten wurde eine erhebliche Betroffenheit folgender Artengruppen festgestellt:

- Brutvögel (ubiquitäre Arten, Stockente, Klappergrasmücke)
- Haselmaus
- Fledermäuse
- Zauneidechse
- Tagfalter (Großer Feuerfalter, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

Um Verbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurden für die genannten Arten und Artengruppen bereits entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entwickelt und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung für den Eingriff (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) eingeholt. Für weiterführende Informationen wird auf die jeweilige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden, vermindert oder kompensiert werden. Diese Maßnahmevorschläge sind bei der konkreten städtebaulichen Ausgestaltung im Bebauungsplan zu berücksichtigen, planungsrechtlich festzusetzen oder vertraglich zu sichern, jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

9. Ausblick

Wenn der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim dem Offenlagebeschluss über den vorliegenden Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans KLINIKUM zugestimmt hat, kann die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächennutzungsplanänderung nicht unmittelbar nach dem Feststellungsbeschluss, sondern nach der auf ihn folgenden Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Freiburg) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wirksam werden wird.

Dipl.- Ing. Stefan Löhr

Amtsleitung