

# **Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Offenburg**

## **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „Sportpark Süd“ Gemarkung Offenburg**

**nach § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß  
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Offenlagebeschluss**

Der Gemeinderat hat am 03.02.2025 für den Bebauungsplan „Sportpark Süd“ die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **Ziele der Planung**

Offenburg hat den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Die Landesgartenschau soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen, grünen Stadtentwicklung in Offenburg leisten. Entsprechend der Bewerbung, auf deren Grundlage die Stadt Offenburg Ende 2020 den Zuschlag erhalten hat, soll die Landesgartenschau aus drei Bereichen bestehen. Der zentrale Bereich der Landesgartenschau neben der Kinzig soll um das an der Badstraße gelegene bestehende Karl-Heitz-Stadion entstehen.

Um in diesem Bereich eine attraktive Grünfläche zu entwickeln und gleichzeitig zukunftsorientierte Sportanlagen zu schaffen sowie den bestehenden Sanierungsbedarf zu bewältigen, soll das durch den Offenburger Fußballverein 1907 e.V. (OFV) genutzte Karl-Heitz-Stadion inklusive der weiteren angrenzend bestehenden Sportanlagen einen neuen Standort bekommen. Als Ergebnis einer umfassenden Standortsuche wurde der Standort östlich des bestehenden „Karl-Heinrich-Schaible-Stadions“ im Bereich der Gewanne „Im Luginsland“ und „Im Schindwasen“ ausgewählt.

Die Bebauungsplanung dient der Schaffung von Planungsrecht für die Verlagerung der genannten Sportanlagen des OFV und der dazugehörigen Erschließungsflächen, die für einen künftigen reibungslosen Spielbetrieb notwendig sind. Darüber hinaus soll ein attraktiver Sportpark für die gesamte Stadt entstehen. Hierdurch kann ein Mehrnutzen für weitere Sport treibende Vereine, alle Bevölkerungsgruppen und Besucher\*innen Offenburgs geschaffen werden. Gleichzeitig sollen damit attraktive Orte für gemeinsame Sport- und Freizeitaktivitäten sowie Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner\*innen des angrenzenden Stadtteils Südstadt entstehen.

### **Geltungsbereich**

Der geplante Geltungsbereich wird nördlich vom Südring und östlich von der Bahnstecke Richtung Gengenbach und ins Kinzigtal abgegrenzt. Im Nordwesten schließt sich das Christliche Jugenddorf (CJD) an. Das bestehende südlich des CJD befindliche Karl-Heinrich-Schaible-Stadion wird in die Planungen integriert. Die im Süden befindliche Alte Ortenberger Straße wird in Teilen verlagert und ist im Süden Teil des Plangebiets.

Der Geltungsbereich ist aus dem abgedruckten Lageplan ersichtlich.



### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung nebst Umweltbericht und örtlichen Bauvorschriften sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können in der Zeit

**vom 10.03.2025 bis einschließlich 07.04.2025 (Auslegungsfrist)**

im Internet auf der Homepage der Stadt Offenburg unter [www.offenburg.de/offenlage](http://www.offenburg.de/offenlage) aufgerufen werden.

Die Unterlagen können auch im Technischen Rathaus, Bürgerbüro Bauen, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

- Umweltbericht mit Bestandsbeschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Pflanzen und Tiere mit Erfassung von Höhlen- und Spaltenbäumen sowie der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Totholzkäfer. Darstellung des Eingriffsumfangs mit Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter, Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation sowie das konkretisierende artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept zum Bebauungsplan „Sportpark Süd“.

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Sportpark Süd“ mit Einschätzung der Habitatpotenziale und der daraus resultierende empfohlene Untersuchungsumfang
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Sportpark Süd“ mit Darstellung der Untersuchungsmethodik, der Erläuterung der Ergebnisse der untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Tagfalter und Totholzkäfer. Aufzeigen der Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten durch das Vorhaben und Ableitung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Ausgefüllte Formblätter Artenschutz für die betroffenen, relevanten Arten.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sportpark Süd“ mit Darstellung der Auswirkungen von Verkehr, Sportanlagen (Trainings- und Spielbetrieb) und Freizeitlärm auf die umliegenden Nutzungen sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung dieser Auswirkungen.
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 (inkl. Ergänzung zu den Grundwasserhältnissen) zur Analyse sowie Bewertung der Gründungsmöglichkeiten der geplanten Gebäude (Stadion und Trainingsgebäude) und der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds mit Hinweisen zur abfallrechtlichen Einstufung von Bodenmaterial und zum Grundwasserschutz im Hinblick auf die geltende Rechtsverordnung aufgrund der Lage im Grundwasserschutzgebiet (WSG-Nr. 317047).
- Bodenschutzkonzept aufgrund des Eingriffs in das Schutzgut Boden gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz mit Aussagen, Vorgaben und Festlegungen zum schonenden Umgang mit dem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden bei den Baumaßnahmen mit Text- und Planteil.
- Antrag auf Befreiung von Verboten für bauliche Maßnahmen im Wasserschutzgebiet Offenburg Zone II und IIIa (WSG-Nr. 317047) im Gewann „Kinzigmatt“ auf Grundlage von § 24 Abs. 1 und § 110 Abs. 1 des Wassergesetzes (WG), sowie in Verbindung mit § 19 Abs. 1 und 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit Erläuterungen zu technischen Ansätzen, um die geplanten Bauvorhaben unter einem möglichst hohen Schutzniveau umzusetzen.
- Antrag und Genehmigung der Umwandlung eines Streuobstbestandes gem. § 33 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) zur Umwandlung eines Streuobstbestandes in eine andere Nutzungsart im Zuge des Bebauungsplans „Sportpark Süd“ - Flurstück Nr. 8442 der Gemarkung Offenburg
- Stellungnahmen der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, darunter:
  - Regionalverband Südlicher Oberrhein zur Lage und Zulässigkeit des Vorhabens im Regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1 (Z) Regionalplan).
  - Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, zur möglichen Anordnung von Ausgleichmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
  - Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz:
    - zur Erforderlichkeit weitgehender Untersuchungen und die Erstellung spezieller Maßnahmenkonzepte für den Artenschutz
    - zum Umgang und zur Konkretisierung gesetzlich geschützter Biotope
    - zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
    - Empfehlungen für Dach- und Fassadenbegrünung
    - Hinweis zu Vogelschlag und Beleuchtung
  - Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

- zum Gewässerrandstreifen des „Uhlgrabens“ innerhalb des Plangebiets
  - zur Lage im Überschwemmungsgebiet bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem)
  - zur Lage und Verboten in der Schutzzone II und Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Kinzigmatt“ sowie zur Erforderlichkeit von Untersuchungen zu den hydrogeologischen Verhältnisse und dem Bodenaufbau
  - zur Ergänzung der Unterlagen zur Entwässerung und Prüfung naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung
  - zur Erforderlichkeit von weiteren Ausführungen möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Wasser“
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht zu möglichen Lärm- und Lichtimmissionen durch den Sportpark auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung
  - Offenburger Wasserversorgung GmbH zur Lage im Wasserschutzgebiet und den möglichen Auswirkungen auf die öffentliche Wasserversorgung
  - Abwasserzweckverband zur Erforderlichkeit eines Konzeptes zum Thema Wassermanagement zum ökologischen, ökonomischen und technischen Ressourceneinsatz von Trink-, Grund- und Betriebswasser sowie zur Bewässerung der Grün- und Sportrasenflächen und der Erforderlichkeit im Trennsystem zu entwässern
  - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen, den Ausgleichsflächen sowie den betroffenen Biotopen und Streuobstbeständen
  - Naturschutzbund Offenburg zum Erhalt der vorhandenen biologischen Vielfalt (Vögel, Fledermäuse, Habitatbäume, Hecken, Streuobstbestände) sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen per E-Mail ([stadtplanung@offenburg.de](mailto:stadtplanung@offenburg.de)), schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Offenburg, im Technischen Rathaus, Bürgerbüro Bauen, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Eine schriftliche Benachrichtigung der betroffenen und beteiligten Grundstückseigentümer von der Auslegung erfolgt nicht.

Offenburg, den 04.03.2025

Marco Steffens  
Oberbürgermeister