

Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

4. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 „Landesgartenschau und Sportpark Süd in Offenburg“

Begründung

Februar 2025

Inhaltsübersicht

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Standort und Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Flächenbedarf und Nutzungen**
- 5. Standortauswahl und Standortbewertung**
- 6. Verkehrskonzept**
- 7. Umweltbericht**
- 8. Verfahrensdaten**
- 9. Flächensteckbrief**

1. Anlass und Ziel der Planung

Landesgartenschau

Offenburg hat den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Die Landesgartenschau soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen, grünen Stadtentwicklung in Offenburg leisten.

Mit Hilfe der Landesgartenschau will Offenburg vor allem das bisher nicht ausgeschöpfte Potenzial der Kinzig nutzen. Eine naturnahe Umgestaltung des Flussverlaufs und neu gestaltete Uferanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität sollen Freizeitaktivitäten und Erholung direkt am Ufer ermöglichen. Gleichzeitig sollen Bereiche geschaffen werden, in denen der Schutz von Flora und Fauna im Fokus steht. Attraktive Wegeverbindungen zwischen den bestehenden und neuen Grünflächen sollen Verbindungen zwischen Stadt und Kinzig schaffen.

Sportpark Süd

Für das künftige Karl-Heitz-Stadion hat die Verwaltung der Stadt Offenburg eine Standortuntersuchung durchgeführt. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 07.10.2019 beschlossen, für den Standort Westlich der Schwarzwaldbahn beim Schaible-Stadion eine Machbarkeitsstudie für den sogenannten Sportpark Süd inklusive des Ersatzneubaus für das Karl-Heitz-Stadion durchführen zu lassen. Am 10.05.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen, zwei Varianten am Standort Westlich der Schwarzwaldbahn beim Schaible-Stadion weiterzuentwickeln. In der weiteren vertieften Planung wurde deutlich, dass nur eine Variante mit dem neuen Stadion östlich des bestehenden Schaible-Stadion durchzuführen ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der Landesgartenschau und zum Bau eines neuen Sportparks mit Stadion zu schaffen, muss als erster Schritt der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Standort und Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Änderungsbereiche.

2.1 Landesgartenschau

Der erste Änderungsbereich umfasst die Flächen der Landesgartenschau mit den Bereichen Urbane Kinzig und Kinzigpark. Die Räderbachinsel, welche auch ein Teil

der Landesgartenschau ist, ist nicht Teil der Änderungsfläche, da die bestehende Flächennutzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten nicht geändert werden muss. Der Änderungsbereich für die Landesgartenschaufläche ist ca. 6,7 ha groß.

Diese Bereiche sind im gültigen Flächennutzungsplan zum Teil als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und als Wohnbaufläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich überwiegend als Grünfläche mit Zweckbestimmung LGS / Parkanlage dargestellt werden. Am Südring soll die Darstellung als Sonderbaufläche für die Hochschule beibehalten werden.

2.2 Sportpark Süd

Der weitere Änderungsbereich befindet sich südlich des Südrings und westlich der Bahnstrecke Richtung Gengenbach und weist eine Größe von ca. 19 ha auf. Hier soll das zukünftige Stadion in einen neuen „Sportpark Süd“ integriert werden. Das bestehende Schaible-Stadion, welches zukünftig ein Teil des Sportparks sein wird, wird mit in die Änderungsfläche aufgenommen, wobei die heutige Nutzung beibehalten werden soll.

Der Bereich des neuentstehenden Sportparks ist im Flächennutzungsplan zum Teil als Landwirtschaftliche Fläche, als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten und als Sonderbaufläche dargestellt. Der Sportpark soll zukünftig zum Teil als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen, zum Teil als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und im Bereich der beiden Stadien und angrenzender Gebäude als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Sportpark dargestellt werden.

3. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Landesplanung und der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

3.1 Landesentwicklungsplan

Offenburg ist gemäß Landesentwicklungsplan als Oberzentrum festgelegt und liegt an der Entwicklungsachse Freiburg i.Br. - Gundelfingen - Denzlingen – Emmendingen - Teningen - Kenzingen - Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg (RP SO – 2.3.1).

Gemäß den Grundsätzen des Landesentwicklungsplan ist den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushaltes zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen (LEP 2002 – 5.4.1 G).

3.2 Regionalplan

Für die Stadt Offenburg sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Der Standort, welcher für den Sportpark Süd ausgewählt wurde, ragt im Südosten in einen vom Regionalverband Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzug (Abgrenzung des regionalen Grünzugs siehe Abbildung).

Die im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzüge sind gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein „Gemeindegrenzen übergreifende, zusammenhängende Teile freier Landschaft, die ökologische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen. Regionale Grünzüge dienen dazu bestimmte landschaftsräumlich zusammenhängende Bereiche für unterschiedliche landschaftsökologische Funktionen oder für die Erholung gegenüber der Besiedlung oder ähnlichen landschaftsbelastenden Nutzungsansprüchen zu sichern“. Regionale Grünzüge sind Ziele der Raumordnung.

In den Regionalen Grünzügen ist eine Besiedlung nicht zulässig. Soweit keine Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind und die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs gewährleistet bleibt, sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit kann gemäß Regionalverband unter folgenden Prämissen anerkannt werden:

- Der Eingriff in den Regionalen Grünzug durch die Sport- und Freizeitanlage einschließlich der Nebenanlagen sollte weitestgehend minimiert werden.
- Die Gesamtplanung sollte den klaren Willen zur Flächeneffizienz erkennen lassen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019) – ohne Maßstab

4. Flächenbedarf und Nutzungen

4.1 Landesgartenschau

Entsprechend der Machbarkeitsstudie zur Bewerbung, auf dessen Grundlage die Stadt Offenburg Ende 2020 den Zuschlag erhalten hat, soll die Landesgartenschau aus drei Bereichen bestehen.

Mit dem Bereich der „Urbanen Kinzig“ zwischen Messe und Burda-Areal soll inmitten der Kernstadt der Flussraum wieder erlebbar werden. Dieser Bereich soll mit urbanen Flusspromenaden, Terrassen und Zugängen zur renaturierten Kinzig zugänglich und beispielbar gemacht werden.

Der zentrale Bereich der Landesgartenschau neben der Kinzig soll um das bestehende Karl-Heitz-Stadion entstehen, der sogenannte „Kinzigpark“. Dieser ist als Übergang zum Gewässer und zur Zusammenbindung von Mühlbach und Kinzig zu verstehen. Für die Hochschule ergibt sich mit dem Kinzigpark die Möglichkeit, im bestehenden Stadtgefüge präsenter zu sein und aus einer städtebaulich untergeordneten Lage zu einer attraktiven stadträumlichen Adresse zu werden. Um in diesem Bereich eine attraktive Grünfläche zu schaffen, soll das Karl-Heitz-Stadion inklusive der weiteren bestehenden Sportanlagen einen neuen Standort bekommen.

Den dritten wichtigen Bereich der Landesgartenschau stellt die Parkanlage „Räderbachinsel“ dar.

4.2 Sportpark Süd

Der Sportpark Süd soll überwiegend mit Freiflächensportanlagen besetzt werden. Es soll für Sporttreibende aller Niveaustufen, Familien und auch Gäste der Stadt Offenburg ein zusätzliches, sehr attraktives Angebot zur Verfügung stehen. Mit zusätzlichen Sport-, Freizeit-, Freiraum- und Grünelementen soll der Sportpark an die Grünachse, bestehend aus dem Ensemble Großer Deich, Mühlbach und Gifzsee, zukünftig anschließen. Diese Freizeitachse wird so von der Innenstadt hinaus in die offene Landschaft führen und mit dem regionalen Radwegenetz verknüpft werden. Obwohl zunächst sportliche Aktivitäten im Vordergrund stehen, soll eine Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Im Sportpark sollen, über die schon bestehenden Sportanlagen hinaus, nach derzeitigem Stand voraussichtlich folgende Sportanlagen untergebracht werden:

- Stadion mit Rasenplatz (68 m x 105 m Nettofläche) und Funktionsgebäude inklusiv Tribüne für maximal 4.999 Zuschauer (Eingangsplatz und Erschließungsflächen entsprechend der Stadionsgröße).
- Sportplatz für den Trainingsbetrieb mit einer Spielfeldgröße von 90 m x 120 m Nettofläche.
- Sportplatz für den Trainingsbetrieb mit einer Spielfeldgröße von 90 m x 60 m Nettofläche.
- Erweiterungsmöglichkeit eines Sportrasenplatzes mit einer Spielfeldgröße von 90 m x 60 m Nettofläche, kurzfristige Realisierung eines Bolzplatzes

Im Sportpark sollen folgende Gebäude untergebracht werden:

- Stadiongebäude
- Funktionsgebäude Trainingsplätze

- Haus des Sports
- Hochschulforschungsgebäude (Sport Motion Lab)

In der Parkanlage sollen folgende Fitnessangebote untergebracht werden:

- Kalthalle mit Boulderwand
- Calisthenics-Anlage
- Finnenbahn
- Jugendspielplatz / Skateranlage
- Fitnessinseln mit Trainingsgeräten

Aus den genannten Sportanlagen ergeben sich darüber hinaus erforderliche Erschließungsmaßnahmen und -flächen einschließlich einer Begrünung und Ausstattung, die für den Betrieb der sportlichen Anlagen Voraussetzung sind.

5. Standortauswahl und Standortbewertung

Landesgartenschau

Grundidee der Landesgartenschau am Standort Offenburg ist eine Aufwertung und Renaturierung entlang der Kinzig, wofür sich auf Grund der Flächenverfügbarkeit und der innenstadtnahen Lage der ausgewählte Standort besonders eignet.

Sportpark Süd

Um einen Ersatzstandort für das Karl-Heitz-Stadion zu finden, wurde eine Standort-suche im gesamten Stadtgebiet Offenburgs durchgeführt.

Grundlage für die Standortsuche im Jahr 2019 war zunächst ein Flächenbedarf von 7 ha. Zwischenzeitlich hat sich der Flächenbedarf für den neu entstehenden Sportpark auf 13,5 ha erhöht. Das Ergebnis der Standortsuche wurde unter diesem Gesichtspunkt überprüft. Ergebnis der Überprüfung war wie nachfolgend dargestellt, dass an der getroffenen Standortauswahl festgehalten werden kann.

Sowohl im Rahmen der Abstimmungsgespräche mit den Vereinen als auch während der Bürgerwerkstatt in der Oberrheinhalle Anfang des Jahres 2019 wurden mögliche Standorte für einen Ersatzneubau des Karl-Heitz-Stadions benannt.

Das Stadion wird auch durch Vereinsmitglieder genutzt, die von außerhalb anreisen, auch im jugendlichen Alter. Auf Basis der Rückmeldung des das Stadion nutzenden Offenburger Fußballvereins (OFV), dass die Entfernung zwischen dem Stadionstandort und einem aktuellen Bahnhof daher nicht größer als drei Kilometer sein soll, wurden zwei Suchräume innerhalb der Stadt definiert.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung wurden folgende Standorte untersucht und bewertet:

Standort 1 – Gewerbepark Hoch³

Standort 2 – Sportplatz und Tennisplatz am Wasserwerk

Standort 3 – Westlich der Schwarzwaldbahn beim Schaible-Stadion

Standort 4 – Nördlich Rammersweier

Standort 5 – Südlich Waltersweier

Alle fünf Standorte wurden an Hand folgender Kriterien bewertet.

1. Lage

Aus Sicht des Offenburger Fußballvereins ist eine Lage in der südlichen Kernstadt gegenüber einer Lage im Norden tendenziell zu bevorzugen. Die Topographie und der Flächenzuschnitt sind weitere Aspekte, die beim Kriterium „Lage“ zu bewerten sind.

2. Größe

Für den Standort des neuen Stadions sowie der Trainingsflächen wird eine ausreichende Fläche benötigt. Stand 2019 waren dies 7 ha. Eine ausreichende Flächengröße ist Voraussetzung für die Eignung eines Standortes.

3. Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer

Die aktuellen Nutzungen auf den zu untersuchenden Flächen müssen tatsächlich aufgegeben werden können. Wichtig für den neuen Standort ist, dass die Grundstücke verfügbar sind. Bei Grundstücken im Eigentum der Stadt Offenburg ist dies der Fall. Bei Grundstücken in Privateigentum ist dies nur bedingt der Fall. Nutzungskonkurrenzen spielen ebenfalls eine wichtige Rolle. Wenn die betroffene Fläche auch für eine andere Nutzung geeignet oder bereits vorgesehen ist, ist dieser Aspekt in die Bewertung miteinzubeziehen.

4. Erreichbarkeit der Nutzer

4.1 Bahnhofsnähe, Fuß-/Radweg

Der Standort muss gut für die Nutzer erreichbar sein. Der Bahnhof sollte maximal 3 Kilometer vom neuen Standort entfernt sein. Eine gut ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung von und zum Bahnhof sollte gegeben sein.

4.2 ÖPNV

Eine ÖPNV-Anbindung sollte ebenfalls vorhanden oder möglich sein.

4.3 Erschließung

Der Standort muss an das Straßenverkehrsnetz angebunden sein. Eine direkte Anbindung ist im Regelfall noch zu realisieren.

5. Stadtplanerische Belange / Planungsrecht

Eine bereits bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche ist positiv zu bewerten, da somit eine generelle Bebaubarkeit beabsichtigt ist. Eine landwirtschaftliche Fläche ist eher nicht für eine Bebauung vorzusehen.

6. Umgebende Nutzungen

Die umgebenden Nutzungen des jeweiligen Standortes spielen bei der Standortsuche ebenfalls eine wichtige Rolle. Je nach umgebender Nutzung kann es zu möglichen Beeinträchtigungen z.B. Lärmimmissionen kommen.

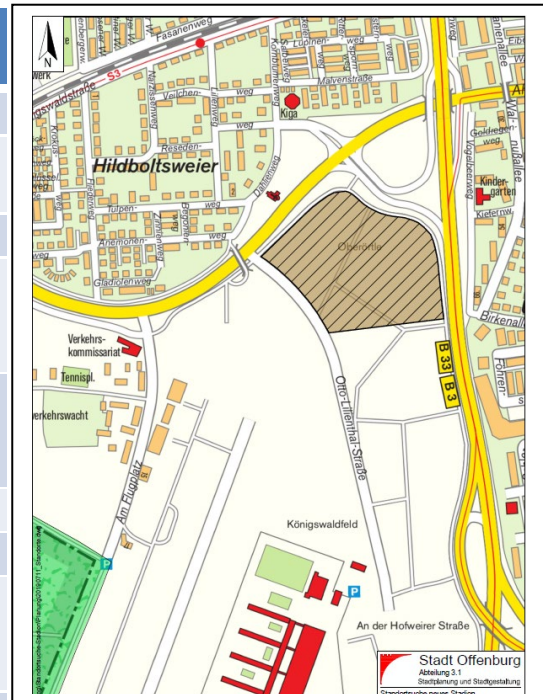
7. Ökologische Belange

Ob ökologische Belange beim Bau eines Stadions an den möglichen Standorten betroffen sind, ist ebenfalls zu prüfen und zu bewerten.

Ergebnisse der Standortbewertung:

Bewertung Standort 1 (Gewerbepark Hoch³):

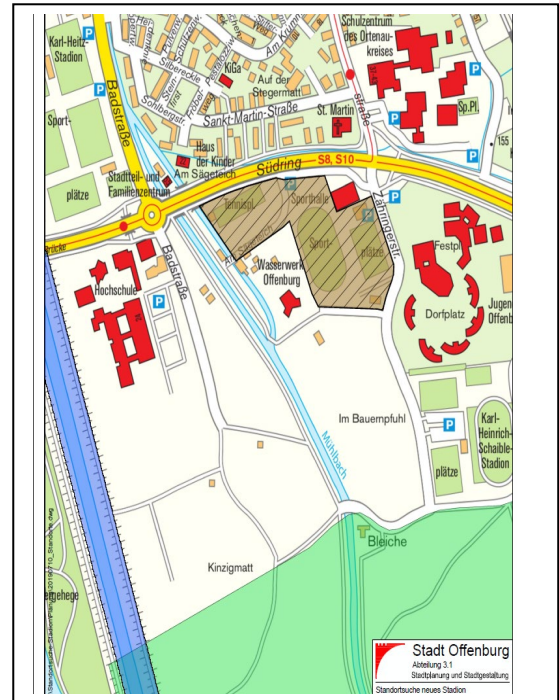
| Nr. | Kriterien | Standort |
|------------|--|----------|
| | | 1 |
| 1. | Lage | 0 |
| 1.1 | Gelände/Bodenverhältnisse | + |
| 2. | Größe | + |
| 3. | Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer | - |
| 4. | Erreichbarkeit der Nutzer | 0 |
| 4.1 | Bahnhofsnähe, Fuß-/Radweg | 0 |
| 4.2 | ÖPNV | - |
| 4.3 | Erschließung | + |
| 5. | Stadtplanerische Belange | 0 |
| | Planungsrecht | |
| 6. | Umgebende Nutzungen | - |
| 7. | Ökologische Belange | + |



Der Standort ist für den Bau eines Stadions geeignet. Die Fläche ist von ihrer Lage innerhalb der Gesamtstadt und aufgrund ihrer Bodenverhältnisse sowie ihrer Größe positiv zu bewerten. Außerdem bestehen keinerlei ökologische Restriktionen. Der Standort ist bisher nicht an den ÖPNV angeschlossen. Die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle wäre allerdings möglich. An diesem Standort besteht eine Nutzungskonkurrenz, da bei positiver Entscheidung für den Bau eines neuen Stadions an diesem Standort eine der letzten Gewerbeflächenreserven der Stadt Offenburg entfallen würde. Außerdem ist zu beachten, dass sich der Standort innerhalb des Verbandgebiets des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg befindet und so der Zweckverband über den Stadionbau mitentscheiden muss.

Bewertung Standort 2 (DJK+Grün-Weiß):

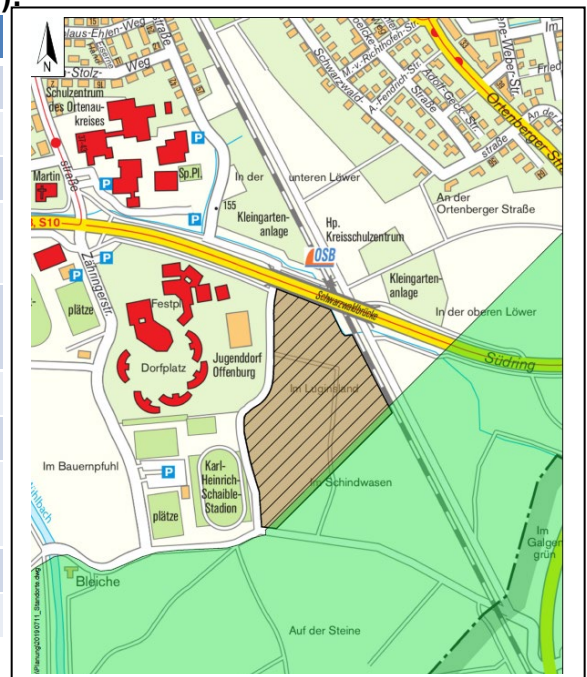
| Nr. | Kriterien | Standort 2 |
|-----|---|------------|
| 1. | Lage | + |
| 1.1 | Gelände/Bodenverhältnisse | - |
| 2. | Größe | -- |
| 3. | Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer | 0 |
| 4. | Erreichbarkeit der Nutzer | |
| 4.1 | Bahnhofsnahe, Fuß-/Radweg | 0 |
| 4.2 | ÖPNV | + |
| 4.3 | Erschließung | 0 |
| 5. | Stadtplanerische Belange Planungsrecht | + |
| 6. | Umgebende Nutzungen | 0 |
| 7. | Ökologische Belange | - |



Aufgrund der nicht ausreichenden Größe ist der Standort für den Bau eines neuen Stadions nicht geeignet. Eine Erweiterung in das angrenzende Wasserschutzgebiet (Zone II) ist gemäß Verordnung zum Schutz des Grundwassers des Landratsamtes Ortenaukreis ausgeschlossen.

Bewertung Standort 3 (beim Schaible-Stadion):

| Nr. | Kriterien | Standort 3 |
|-----|---|------------|
| 1. | Lage | + |
| 1.1 | Gelände/Bodenverhältnisse | + |
| 2. | Größe | 0 |
| 3. | Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer | 0 |
| 4. | Erreichbarkeit der Nutzer | |
| 4.1 | Bahnhofsnahe, Fuß-/Radweg | + |
| 4.2 | ÖPNV | + |
| 4.3 | Erschließung | 0 |
| 5. | Stadtplanerische Belange Planungsrecht | 0 |
| 6. | Umgebende Nutzungen | + |
| 7. | Ökologische Belange | 0 |



Der Standort ist für die Ansiedlung des neuen Stadions gut geeignet. Die Lage und auch die Erreichbarkeit des Standortes sind positiv zu bewerten. Die umgebenden

Nutzungen sind ebenfalls positiv bewertet, da es zu Synergieeffekten mit dem bestehenden Schaible-Stadion kommen kann.

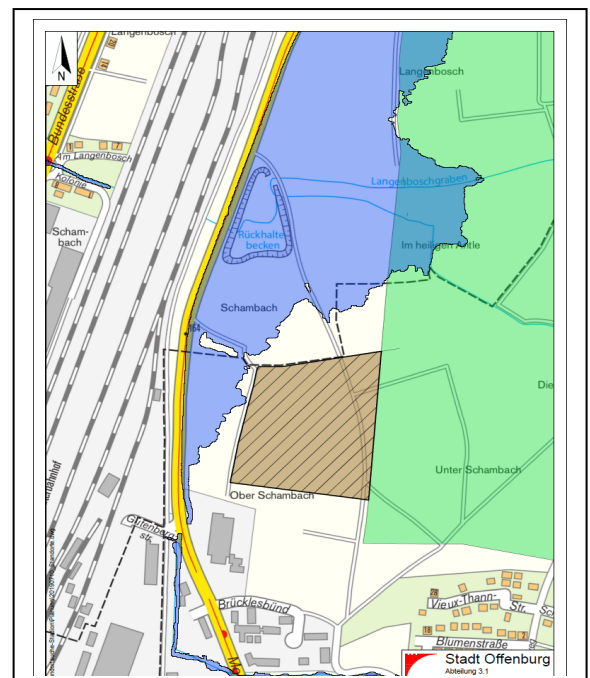
Bei einem erforderlichen Flächenbedarf von 7 ha muss wie oben dargestellt, in geringem Umfang in den angrenzenden Regionalen Grünzug eingegriffen werden. In den Regionalen Grünzügen ist eine Besiedlung nicht zulässig. Soweit keine Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind und die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs gewährleistet bleibt, sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit kann gemäß Regionalverband unter folgenden Prämissen anerkannt werden:

- Der Eingriff in den Regionalen Grünzug durch die Sport- und Freizeitanlage einschließlich der Nebenanlagen sollte weitestgehend minimiert werden.
- Die Gesamtplanung sollte den klaren Willen zur Flächeneffizienz erkennen lassen.

Bewertung Standort 4 (Nördl. Rammerswei.):

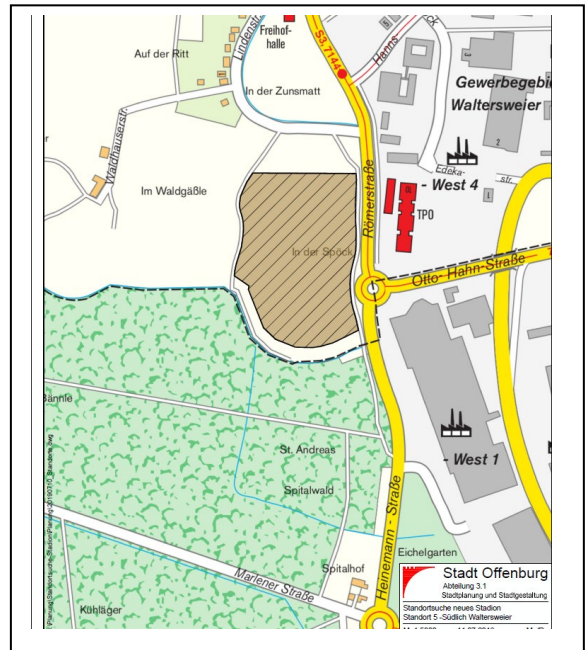
| Nr. | Kriterien | Standort 4 |
|-----|---|------------|
| 1. | Lage | 0 |
| 1.1 | Gelände/Bodenverhältnisse | 0 |
| 2. | Größe | 0 |
| 3. | Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer | - |
| 4. | Erreichbarkeit der Nutzer | |
| 4.1 | Bahnhofsnahe, Fuß-/Radweg | 0 |
| 4.2 | ÖPNV | 0 |
| 4.3 | Erschließung | 0 |
| 5. | Stadtplanerische Belange Planungsrecht | - |
| 6. | Umgebende Nutzungen | 0 |
| 7. | Ökologische Belange | 0 |



Die Fläche ist grundsätzlich als Standort für ein neues Stadion geeignet. Allerdings gibt es mehrere Einschränkungen. Der Standort befindet sich nordöstlich der Kernstadt auf der Gemarkung Rammerswei. Als Ersatz für das Karl-Heitz-Stadion würde der OFV einen Standort im Süden der Kernstadt bevorzugen. Die Fläche ist in ihrer Größe durch das vorhandene Hochwasserrückhaltebecken sowie einer HQ 50-Fläche westlich und einem regionalen Grünzug östlich begrenzt, allerdings ist die Größe für den Neubau des Stadions ausreichend. Sie lässt aber wenig Spielraum für mögliche Erweiterungen ohne in den regionalen Grünzug einzugreifen. Die Grundstücke befinden sich alle in Privateigentum. Wohnbebauung besteht in ca. 250 m Entfernung. Bei positiver Entscheidung für den Standort wäre die Lärmauswirkung genauer zu untersuchen.

Bewertung Standort 5 (Südl. Waltersweier):

| Nr. | Kriterien | Standort 5 |
|-----|---|------------|
| 1. | Lage | 0 |
| 1.1 | Gelände/Bodenverhältnisse | + |
| 2. | Größe | + |
| 3. | Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer | - |
| 4. | Erreichbarkeit der Nutzer | |
| 4.1 | Bahnhofsnahe, Fuß-/Radweg | - |
| 4.2 | ÖPNV | + |
| 4.3 | Erschließung | 0 |
| 5. | Stadtplanerische Belange Planungsrecht | - |
| 6. | Umgebende Nutzungen | 0 |
| 7. | Ökologische Belange | - |



Der Standort 5 ist grundsätzlich für die Ansiedlung eines Stadions geeignet. Negativ wird die fehlende Bahnhofsnahe bzw. die komplizierte Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt und zum Bahnhof gesehen. Allerdings kann die ÖPNV Anbindung und der Flächenzuschnitt des Standortes als gut bezeichnet werden. Südlich des Standortes befindet sich der Stadtwald, dieser Bereich ist als Vogelschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen. Der Standort für ein neues Stadion kann Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiet haben. Diese wären bei positiver Entscheidung für den Standort zu untersuchen.

Zusammenfassung der Standortprüfung

| Nr. | Kriterien | Standort 1 | Standort 2 | Standort 3 | Standort 4 | Standort 5 |
|-----|---|-------------------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. | Lage | 0 | + | + | 0 | 0 |
| 1.1 | Gelände/Bodenverhältnisse | + | - | + | 0 | + |
| 2. | Größe | + | -- | 0 | 0 | + |
| 3. | Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer | - | 0 | 0 | - | - |
| 4. | Erreichbarkeit der Nutzer | | | | | |
| 4.1 | Bahnhofsnahe, Fuß-/Radweg | 0 | 0 | + | 0 | - |
| 4.2 | ÖPNV | - | + | + | 0 | + |
| 4.3 | Erschließung | + | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Stadtplanerische Belange Planungsrecht | 0 | + | 0 | - | - |
| 6. | Umgebende Nutzungen | - | 0 | + | 0 | 0 |
| 7. | Ökologische Belange | + | - | 0 | 0 | - |
| 8. | GESAMTBEWERTUNG | 4 x + 3 x 0 3 x - | 3 x + 4 x 0 2 x - 1 x -- (Ausschlusskriterium) | 5 x + 5 x 0 0 x - | 0 x + 8 x 0 2 x - | 3 x + 3 x 0 4 x - |

Der Gesamtbewertung kann entnommen werden, dass von den fünf untersuchten Standorten der Standort 2 (Sportplatz und Tennisplatz am Wasserwerk) auf Grund der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche grundsätzlich auszuschließen ist.

Von den verbleibenden vier Standorten sind die Standorte 1 (Hoch³) und 3 (Schaible-Stadion) den Standorten 4 (Nördlich Rammersweier) und 5 (Südlich Waltersweier) mit Blick auf die allgemeinen Bewertungskriterien grundsätzlich vorzuziehen.

Auf Grund der bereits bestehenden sportbezogenen Infrastruktur am Standort 3 bestehen (im Vergleich zu Standort 1) im Bereich des Schaible-Stadions deutlich mehr Möglichkeiten die notwendigen Kapazitäten bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen und im Zeitverlauf auch zu entwickeln.

Durch zwei Sportanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft können darüber hinaus bei Bedarf auch kurzfristig auftretende Engpässe bei Trainingskapazitäten besser kompensiert werden als bei einzelnen Sportanlagen.

Ausrichter von sportlichen Großveranstaltungen können ebenfalls profitieren, da eine hohe Dichte an wettkampftauglichen Sportflächen den Organisationsaufwand zum Beispiel bei Meisterschaftsturnieren deutlich reduzieren kann.

Der Standort 3 ist mit Blick auf den (zusammen mit dem OFV) definierten „Suchraum“ und den vorgenommenen Bewertungen und Ausführungen absolut vorteilhaft und soll daher umgesetzt werden.

Ergänzende Bewertung bei einem Flächenbedarf von 13,5 ha

Grundlage für die Standortsuche im Jahr 2019 war zunächst ein Flächenbedarf von 7 ha. Zwischenzeitlich hat sich der Flächenbedarf, zusätzlich zu den bestehenden Sportanlagen, auf 13,5 ha erhöht. Das Ergebnis der Standortsuche wurde unter diesem Gesichtspunkt überprüft. Auch bei dem gestiegenen Flächenbedarf kann an der Bewertung der Standorte und dem Ergebnis, den Standort 3 umzusetzen, festgehalten werden. Vor allem die am Standort östlich des Schaible-Stadions zu erwartenden Synergieeffekte sind auch weiterhin ein entscheidender Aspekt bei der Standortwahl und werden mit dem nun geplanten Sportpark Süd weiter ausgebaut.

Bei einer Größe von 13,5 ha reicht der Standort östlich des Schaible-Stadions in den bestehenden Regionalen Grünzug. Gemäß Regionalplan können freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung, wenn die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs gewährleistet bleibt, ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Verkehrskonzept

Die Stadt Offenburg hat es sich als strategisches Ziel gesetzt, den Verkehr stadt- und umweltgerechter zu gestalten. Der hierzu erforderliche Masterplan Verkehr wird derzeit ausgearbeitet. Die beschlossene Ausformulierung des Masterplans als Klimamobilitätsplan erfordert eine Einsparung von CO² bis 2030.

Landesgartenschau

Im Rahmen der Planungen für die Landesgartenschau wird ein Verkehrskonzept erstellt werden. Hierbei sollen alle Verkehrsmittel übergreifend einbezogen werden.

Sportpark Süd

Das Gelände des Sportparks Süd ist in Bezug auf die heute vorhandenen Nutzungen aus allen Richtungen gut erreichbar. Der ÖPNV erschließt das Gelände sowohl schienenseitig mit dem Haltepunkt Kreisschulzentrum als auch straßenseitig mit der Bushaltestelle am Kreisschulzentrum. Das dichte Netz an Radverkehrsanlagen in Offenburg umfasst auch das Sportparkgelände. Mit dem Südring ist in direkter Nachbarschaft eine leistungsfähige, überregional sehr gut angebundene Achse für Kraftfahrzeuge (Kfz) im Verkehrsnetz vorhanden. Es bestehen sowohl an der Zähringer Straße als auch am Schienenhaltepunkt niveaufreie Querungen für Fußgänger in den benachbarten Stadtteil Stegermatt.

Für den Sportpark Süd wird im weiteren Planungsverlauf ein detailliertes Verkehrskonzept erstellt, das zum Ziel hat, die gute Erreichbarkeit des Sportparks sicherzustellen und gleichzeitig Belastungen für die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung gering zu halten. Bei Veranstaltungen im Stadion ist ein Parksystem geplant, welches bestehende Parkplätze in der Umgebung nutzt (z.B. Kreisschulzentrum) und auch einen Shuttle-Verkehr beinhaltet.

7. Umweltbericht

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde jeweils ein Umweltbericht für die Änderungsfläche Sportpark Süd und ein Umweltbericht für die Änderungsfläche Landesgartenschau erstellt.

Änderungsfläche Landesgartenschau

Im Rahmen des Vorhabens kann es zu kleinflächigen, zusätzlichen Versiegelungen von Böden kommen, sodass ein Verlust von Bodenfunktionen eintritt. Diese Beeinträchtigungen sind auf Bebauungsplanebene zu bilanzieren und auszugleichen. Großflächige Neuversiegelungen, die eine Beeinträchtigung der Versickerungsleistung zur Folge haben, sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Durch das Vorhaben können bestehende Lebensräume für Arten des Offenlandbereiches sowie der Saum- und Gehölzbiotope beeinträchtigt werden. Davon sind vor allem wertgebende Gehölzstrukturen und Grünlandflächen (z.T. magere Flachland-Mähwiesen) im Bereich des Kinzigufers betroffen, welches umgestaltet werden soll. Der Umfang der Eingriffe ist auf Bebauungsplanebene zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ein Teilbereich am Räderbach, in Teilbereichen die Gewässersohle der Kinzig und evtl. des Räderbachs sowie das Sportplatzareal sollen umgestaltet werden, was eine Beseitigung von Habitatstrukturen zur Folge hat. Im Zuge des Vorhabens ist daher eine Beeinträchtigung von Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den verschiedenen Teilbereichen anzunehmen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Brutvögeln, Fledermäusen, Eidechsen, Insekten, Haselmaus, Bachmuschel und Fischen nicht auszuschließen. Daher sind auf Bebauungsplanebene entsprechende Untersuchungen und je nach deren Ergebnis Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation erforderlich, unter deren Beachtung und Umsetzung die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten. Nicht kompensierbare Eingriffe werden nicht prognostiziert. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist mittel- bis langfristig insgesamt von einer Aufwertung der Habitatstrukturen auszugehen.

Änderungsfläche Sportpark Süd

Der Änderungsbereich ist bezüglich der verschiedenen Schutzgüter überwiegend von allgemeiner Bedeutung. Wertgebende Gehölzstrukturen einzelner Obstbaumbestände, Grünland- und Ruderalflächen sowie Vegetationsstrukturen in den Gartenanlagen haben hingegen eine mittlere bis hohe Bedeutung hinsichtlich der Habitatfunktion von verschiedenen faunistischen Artengruppen.

Nach überschlägiger Prüfung, die im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert wird, werden bei den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“ sowie „Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt“ erhebliche Beeinträchtigungen erwartet, die zu kompensieren sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Fledermäusen, Vögeln und Reptilien nicht auszuschließen. Diese können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Nicht kompensierbare Eingriffe werden nicht prognostiziert.

Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen – auch im Rahmen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG – sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.

8. Verfahrensdaten

| | |
|-------------------|---|
| 19.10.2021 | Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg |
| 21.02.-25.03.2022 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| 23.11.2022 | Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und Beschluss der öffentlichen Auslegung |
| 27.02.-31.03.2023 | Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| 22.11.2023 | Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und Feststellungsbeschluss |
| Frühjahr 2025 | Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg |
| Frühjahr 2025 | Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| XXXX | Erneuter Feststellungsbeschluss |
| XXXX | Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans |
| XXXX | Die Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. |

9. Flächensteckbriefe

Änderungsfläche 1.1.18
Landesgartenschau, Stadt Offenburg

| Flächendaten, Rechtsstand | |
|--|---|
| Flächengröße | 6,7 ha |
| Bisherige Darstellung im FNP | Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen |
| Geplante Darstellung im FNP | Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, Landesgartenschau (LGS) |
| Fach- und Regionalplanerische Aussagen | |
| Regionalplan | Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen. |
| Fachplanungen | Plangebiet befindet sich in einer „HQ extrem“- Fläche gemäß Hochwassergefahrenkarten |
| Städtebauliche Beschreibung / Bewertung | |
| Verkehrliche Anbindung | Gute Erreichbarkeit über bestehendes Straßennetz |
| Abschnittsbildung | Im FNP nicht relevant, nicht vorgesehen |
| Belastungen | „HQ extrem“-Flächen |
| Anknüpfung an den Ortskern und Infrastruktur | gegeben |
| Benachbarte Nutzungen | Sonderbaufläche „Messe“, Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche |
| Anlass der Gebietsausweisung | Durchführung der Landesgartenschau 2032 |
| Prognose der Umweltauswirkungen | |
| Einstufung | Erhebliche Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt können nicht ausgeschlossen werden. |
| Empfohlene Maßnahmen | Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen. |
| Artenschutzrechtlichen Aspekte | Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Brutvögeln, Fledermäusen, Eidechsen, Insekten, Haselmaus, Bachmuschel und Fischen nicht auszuschließen. Nicht kompensierbare Eingriffe werden nicht prognostiziert. Details werden auf Ebene des Bebauungsplans geprüft bzw. festgesetzt. |

Änderungsfläche 1.1.19
Sportpark Süd, Stadt Offenburg

| Flächendaten, Rechtsstand | |
|--|---|
| Flächengröße | 19 ha (Gesamtgröße der Änderungsfläche einschließlich bestehender Sportanlagen) |
| Bisherige Darstellung im FNP | Sonderbaufläche, Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen, Fläche für die Landwirtschaft |
| Geplante Darstellung im FNP | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Sportpark Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage |
| Fach- und Regionalplanerische Aussagen | |
| Regionalplan | Im südöstlichen Bereich reicht die Änderungsfläche in einen im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug. Freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung sind in Regionalen Grünzügen ausnahmsweise zulässig, so dass bei entsprechender Umsetzung kein Konflikt mit dem Regionalen Grünzug besteht. |
| Fachplanungen | <ul style="list-style-type: none"> - Bahnlinie östlich angrenzend - Plangebiet zum größten Teil innerhalb HQ extrem gemäß Hochwassergefahrenkarten - Wasserschutzgebiet Zone II und III |
| Städtebauliche Beschreibung / Bewertung | |
| Verkehrliche Anbindung | Gute Erreichbarkeit über bestehendes Straßennetz, Bahnhofpunkt Kreisschulzentrum |
| Abschnittsbildung | Im FNP nicht relevant |
| Belastungen | <ul style="list-style-type: none"> - Lage in HQ extrem - Lage in Wasserschutzgebiet Zone II und IIIA |
| Anknüpfung an den Ortskern und Infrastruktur | gegeben |
| Benachbarte Nutzungen | Bahnanlage, Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen, Sondergebiet „Jugenddorf Offenburg“ |
| Anlass der Gebietsausweisung | Durchführung der Landesgartenschau 2032, Neuer Standort für das bestehende Karl-Heitz-Stadion |
| Prognose der Umweltauswirkungen | |
| Einstufung | Nach überschlägiger Prüfung, die im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert wird, werden bei den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“ sowie „Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt“ erhebliche Beeinträchtigungen erwartet, die zu kompensieren sind. |

| | |
|--------------------------------|---|
| Empfohlene Maßnahmen | Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen. |
| Artenschutzrechtlichen Aspekte | Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Fledermäusen, Vögeln und Reptilien nicht auszuschließen. Nicht kompensierbare Eingriffe werden nicht prognostiziert. Details werden auf Ebene des Bebauungsplans geprüft bzw. festgesetzt. |