BEBAUUNGSPLAN
„Sportpark Süd“

Aufstellung

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG
24.11.2025
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1
301.5110.26.1- 174

INHALT

1. ALLGEMEINES 4
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
1.2 Geltungsbereich 4
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 5
2.1 Flächennutzungsplan 5
2.2 Bebauungsplanverfahren 5
3. ANGABEN ZUM BESTAND 6
3.1 Lage und Topografie 6
3.2 Erschließung 6
3.3 Eigentumsverhältnisse 7
3.4 Bestehende Nutzungen 8
3.5 Natur und Landschaft 9
3.6 Klimatische Ausgangssituation 10
4. FACHRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 12
4.1 Wasserschutzgebiet 12
4.2 Gewässerrandstreifen 13
4.3 Hochwasserschutz 13
4.4 Lage im Regionalen Grünzug 14
4.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Streuobstbestände 14
5. STÄDTEBAULICHES UND FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT 15
5.1 Freiraumplanung 15
5.2 Verkehrskonzept und Erschließung 17
5.3 Ver- und Entsorgung 20
5.4 Entwässerung 21
5.5 Umgang mit den fachrechtlichen Rahmenbedingungen 21
5.6 Klimawandelanpassung 25
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 26
6.1 Art der baulichen Nutzung 26
6.2 Maß der baulichen Nutzung 26
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche 28
6.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen 28
6.5 Öffentliche Grünflächen 28
6.6 Stellplätze 29
6.7 Verkehrsflächen 30
6.8 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 31
6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 31

6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 31
6.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 32
6.12 Zuordnungsfestsetzung 32
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 33
7.1 Dachform, Dachgestaltung 33
7.2 Fassadenbegrünung 33
7.3 Gestaltung von Freiflächen 33
8. UMWELTBELANGE UND EINGRIFFSREGELUNG 34
9. LICHTIMMISSIONEN STADION UND TRAININGSPLÄTZE 34
10. LÄRMIMMISSIONEN VERKEHR 34
11. LÄRMSCHUTZ SPORTLÄRM 36
12. BODENSCHUTZ 39
13. REALISIERUNG 39
14. FLÄCHENBILANZ 39

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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, der sogenannte Kinzigpark zwischen Mühlbach und Kinzig.

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 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 Offenburgs geschaffen werden. Gleichzeitig sollen damit attraktive Orte für gemeinsame Sport- und Freizeitaktivitäten sowie Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner*innen des angrenzenden Stadtteils Südstadt entstehen, da dieser selbst hinsichtlich Freiraumpotenziale nahezu keine Möglichkeiten bietet.

1.2 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 begrenzt das Gebiet im Süden.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 19,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg soll die Fläche der bestehenden und neuen Stadionanlage sowie der Gebäude und Stellplätze als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportpark dargestellt werden. Darüber hinaus werden die anderen Teilbereiche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird hierfür im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan ist mit den Festsetzungen „Sondergebiet Sportpark“, Flächen für Sport- und Spielanlage „Skateranlage“ und „Kalthalle“ sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“ aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne das § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.2 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss, der am 20.12.2021 gefasst wurde, wurde das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeführt. Ebenso wird nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) durchgeführt. Auch die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Stellung zu nehmen und Bedenken und Anregungen zu äußern.

Gemäß BauGB wurde zum geplanten Gebiet eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnisse als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sind. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wurde im sog. „Scoping“ in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgesetzt. Hierfür wurde ein entsprechendes Scopingpapier erstellt.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Sportpark Süd“ ist im Bereich des bestehenden Karl-Heinrich-Schaible-Stadions und der Stellplätze bisher durch den Bebauungsplan „Im Bauernpfuhl“ überplant. Der Bebauungsplan „Im Bauernpfuhl“ soll in diesem Bereich durch den neuen Bebauungsplan „Sportpark Süd“ ersetzt werden.

Das Grundstück des Christlichen Jugenddorfs (CJD) ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans „Im Bauernpfuhl“. Der Bebauungsplan „Im Bauernpfuhl“ bleibt in diesem Bereich bestehen. Angrenzende Bebauungspläne befinden sich nördlich der Straße „Südring“ und östlich der Bahnstrecke. Hier grenzen beidseitig der Bahnstrecke Schwarzwaldbahn ein Kleingartengebiet und östlich der Bahn ein bestehendes Gartengebiet an, ein weiteres soll entstehen.

3. ANGABEN ZUM BESTAND

3.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt. Es liegt westlich der Bahnstrecke Richtung Gengenbach und ins Kinzigtal sowie südlich des Südrings. Nordwestlich grenzt das Christliche Jugenddorf (CJD) an. Das bestehende südlich des CJD befindliche Karl-Heinrich-Schaible-Stadion wird in die Planungen integriert. Südlich angrenzend erstreckt sich freie Landschaft mit ackerbaulicher / landwirtschaftlicher Nutzung. Das Gebiet ist nahezu eben.

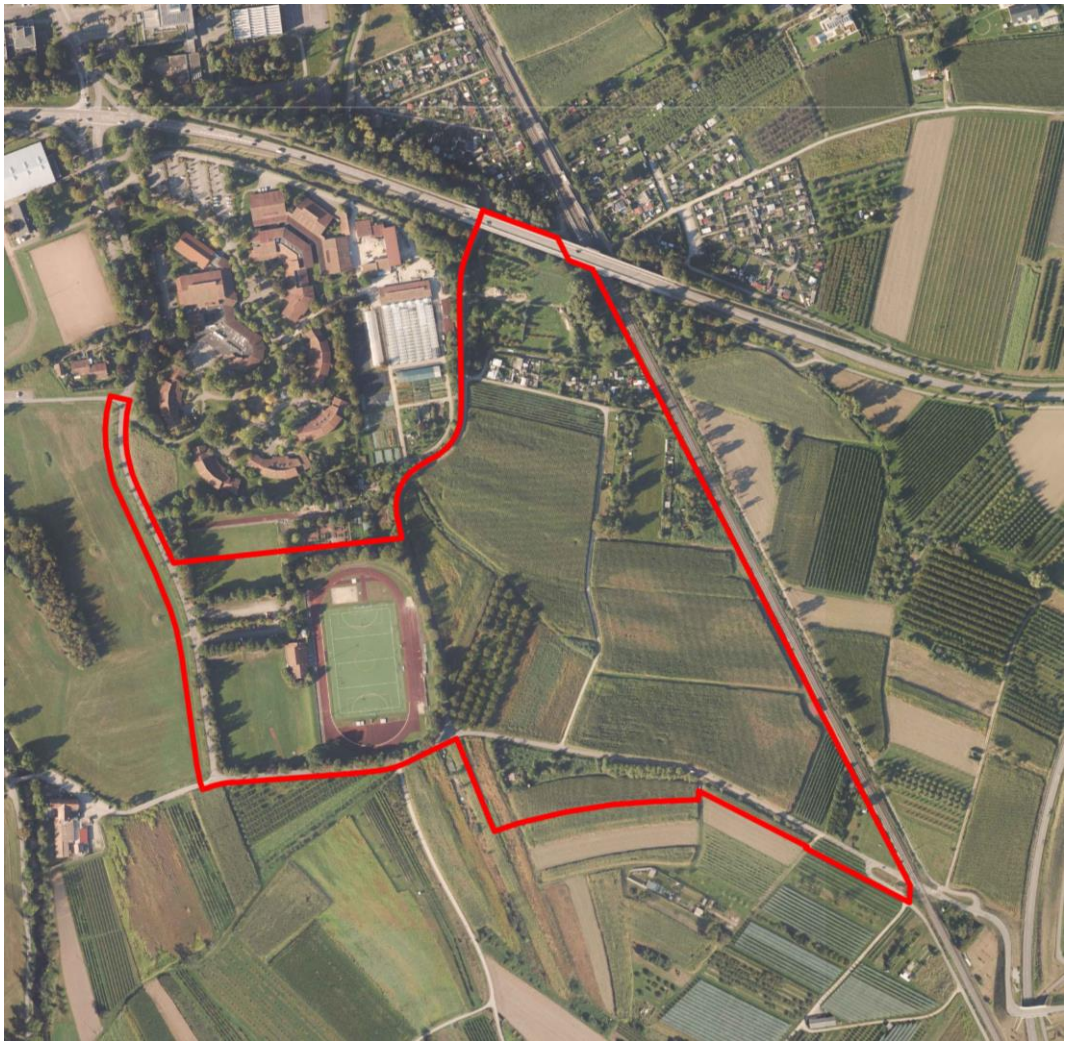


Abbildung 1: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets (Geltungsbereich), ohne Maßstab.

3.2 Erschließung

Verkehr

Das Gebiet ist über die Zähringerstraße mit Kraftfahrzeugen (Kfz) erreichbar. Sie verbindet das Stadtgebiet von Offenburg über die Alte Ortenberger Straße mit Ortenberg. Der im Westen des Plangebietes gelegene Parkplatz umfasst heute ca. 105 Stellplätze und wird von der Zähringerstraße aus erschlossen.

Die Alte Ortenberger Straße ist eine Verbindungsstraße zwischen Offenburg und Ortenberg und dient derzeit Kfz, landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen, Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

Mit dem Fahrrad oder zu Fuß kann man das Gebiet auch über die Teichstraße, die den Südring im Bereich der Brücke unterquert, erreichen.

Im äußersten Norden des Geltungsbereichs verläuft der Südring. Auf Grund der Hochlage (Schwarzwaldbrücke) hat er keine Erschließungsfunktion ins Gebiet hinein.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets liegt der Bahnhaltepunkt „Offenburg Kreisschulzentrum“. Im äußersten Norden des Geltungsbereichs verläuft unter der Südringbrücke der Zugangsweg von Westen zum Haltepunkt. Auch sind unter der Brücke Fahrradboxen als Park+Ride-Möglichkeit für Radfahrer aufgestellt.

Eine Bushaltestelle liegt nicht im Plangebiet, jedoch befindet sich in etwa 500 m Entfernung vom nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets an der Zähringerstraße die Haltestelle Kreisschulzentrum.

Im Plangebiet verlaufen bisher landwirtschaftliche Wege, die der Erschließung der landwirtschaftlichen Parzellen dienen.

Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen finden sich derzeit in der Zähringerstraße und Alte Ortenberger Straße (Gashochdruckleitung, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, Strom). Eine Gas- und Stromleitung führt von der Zähringerstraße über das Flurstück mit der Nummer 8441 und schließt an das Gebäude des Karl-Heinrich-Schaible-Stadion an.

Entwässerung

Derzeit versickert das anfallende Niederschlagswasser direkt im Gelände selbst. Die Zähringerstraße entwässert in einen bestehenden Kanal. Der vorhandene Parkplatz am Karl-Heinrich-Schaible Stadion ist mit einer wasserdurchlässigen Bauweise (wassergebundene Decke und Rasenfugenpflaster) hergestellt. Anfallendes Wasser versickert im Gelände.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke innerhalb des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg. Die Flurstücke mit den Nr. 8480/1, 8479/1, 8478/1, 8477/1, 8476/1, 8475/1, 8474/1, 8473/1, 8472/1, 8471/1 gehören dem Land Baden-Württemberg und wurden als Ausgleichsfläche für die Umgehungsstraße Ortenberg angelegt. Für das Flurstück Nr. 8499 liegt eine Vereinbarung vor, dass das Flurstück 2028 in städtisches Eigentum übergeht. Allerdings wurde bis dahin eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Offenburg im Grundbuch eingetragen, damit eine Umsetzung der Planung erfolgen kann. Die künftig für öffentliche Grünflächen und Sportanlagen vorgesehenen Grundstücke befinden sich damit in städtischem Eigentum bzw. Zugriff, so dass die Umsetzbarkeit gesichert ist.

Lediglich das Flurstück mit der Nr. 8466 im Südosten des Plangebiets bleibt vorerst in privatem Eigentum, was die Planungen allerdings nicht behindert, da es für den geplanten Sportpark nicht zwingend benötigt wird. Langfristiges Ziel ist es allerdings, dieses Grundstück ebenso zu erwerben. Derzeit sind des Weiteren die Flurstücke mit den Nr. 2208, 2208/1, 2209/3, 2393/12 und 2411/6 in privatem

Eigentum. Diese grenzen südlich der Alte Ortenberger Straße an. Vom Flurstuck mit der Nummer 2208/1 konnte ein notwendiges Teilstück erworben werden.

Die weiteren Grundstücke bzw. weiteren benötigten Teilflächen der Flurstücke, die für die Straßenerweiterung benötigt werden, sollen im weiteren Prozess erworben werden. Die Anfragen hierfür laufen derzeit.

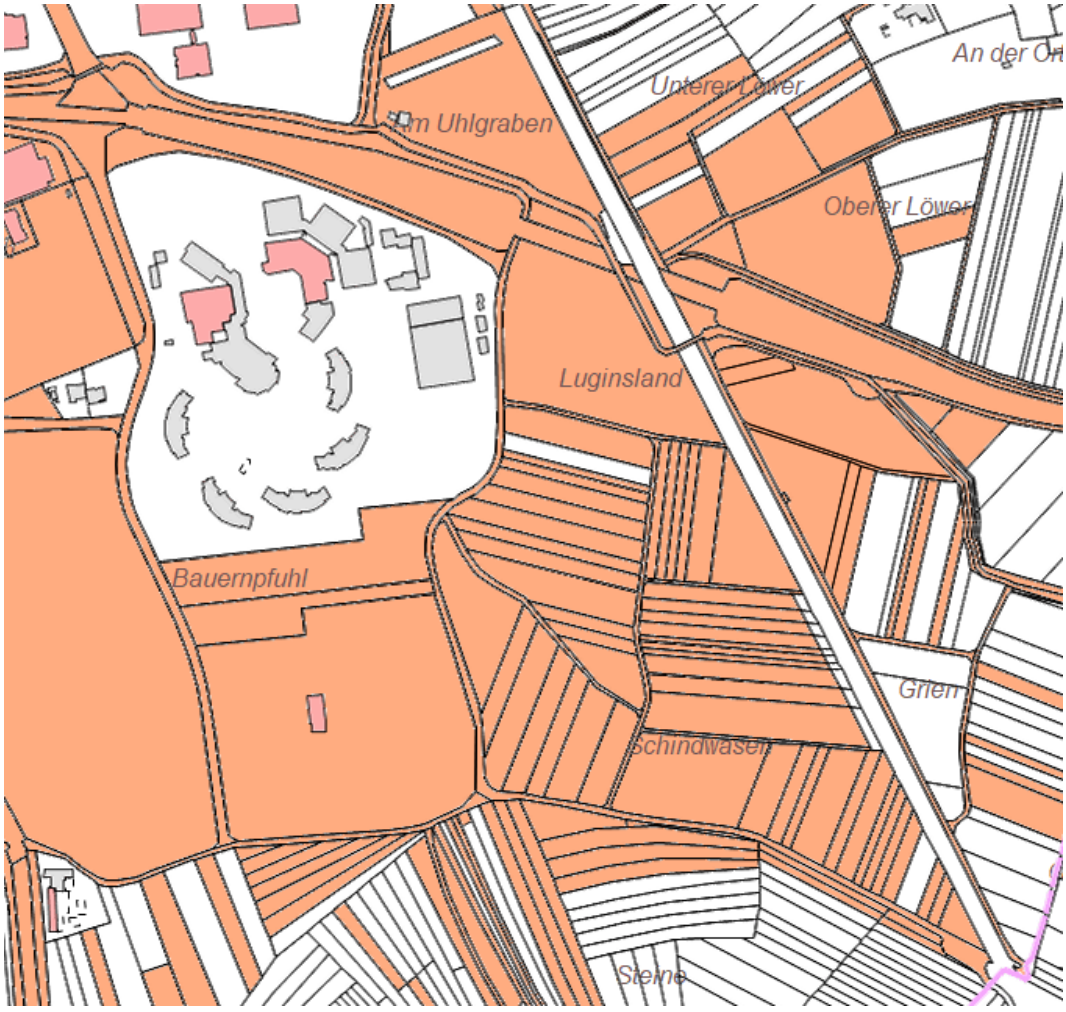


Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, ohne Maßstab (Grundstücke der Stadt Offenburg sind in orange dargestellt – Stand August 2025).

3.4 Bestehende Nutzungen

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich das durch den ETSV 1846 Jahn Offenburg e.V. genutzte Karl-Heinrich-Schaible-Stadion sowie ein zusätzlicher Trainingsrasenplatz. Um das Karl-Heinrich-Schaible-Stadion befindet sich ein 1,6 m hoher Maschendrahtzaun. Direkt angrenzend ist ein kleiner Parkplatz vorhanden.

Derzeit werden die nicht durch Sportanlagen genutzten städtischen Grundstücke durch die Stadt Offenburg verpachtet und landwirtschaftlich (Obstbau, Weinbau, Ackerwirtschaft) genutzt. Sie befinden sich überwiegend im Südosten des Plangebiets.

Im nördlichen Bereich Luginsland befinden sich darüber hinaus verpachtete Gartenparzellen, die nach östlich der Bahnstrecke der Schwarzwaldbahn ins Gewann „Grien“ verlegt werden sollen. Für die dort geplante neue

Kleingartenanlage wurde bereits der Bebauungsplan „Gartengebiet Grien“ aufgestellt.

3.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend von Landwirtschaft geprägt. Diese besteht aus Obstanbauflächen und Ackerflächen. Die landwirtschaftlich geprägten Flächen weisen eine Strukturarmut auf. Der Blick über blühende Obstbäume wird durch den sich im Hintergrund erhebenden Schwarzwald eingefangen. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Gartenparzellen. Dieser Bereich ist geprägt durch Heckenstrukturen und Gebüsche.

Das Grundstück, auf dem sich das Karl-Heinrich-Schaible-Stadion befindet, ist mit Heckenpflanzen und Gebüschen eingegrünt. Der Parkplatz ist mit Bäumen bestanden. Direkt nördlich angrenzend an den bestehenden Parkplatz wird eine Fläche (Flst.Nr. 8440/1), welche sich in städtischem Eigentum befindet, vom CJD als Sport- und Gartenflächen genutzt. Der Zaun zwischen dem CJD-Sportplatz und dem Parkplatz hat eine Höhe von ca. 4 m. Die Hälfte des Sportplatzes und ein Teil der Gartenfläche des CJD liegen somit im Geltungsbereich.

Visuell wird das Gebiet vor allem durch die angrenzende Infrastruktur, wie die Bahnlinie oder die nahegelegenen Verkehrswege, beeinflusst.

Das Gebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone II und IIIA des Wasserschutzgebiets „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg (siehe auch 4.1).

Des Weiteren liegt ein Teil im Süden des Plangebietes im regionalen Grünzug (siehe auch 4.4).

Nordwestlich angrenzend verläuft entlang der Gebietsgrenze und teilweise im Plangebiet der Uhlgraben, welcher größtenteils von Weidenbäumen begleitet wird.

Ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen. Es befindet sich im Nordosten entlang des Uhlgrabens und heißt „Feldgehölz am Uhlgraben“. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der Zähringerstraße befindet sich eine einreihige Obstbaumreihe, welche die Kriterien eines nach § 33 a NatSchG geschützten Streuobstbestandes erfüllt.

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus Auensand, Hochflutlehm und Löss. Darüber haben sich Parabraunerden aus Hochflutlehm, Pseudogley-Parabraunerde sowie Parabraunerde-Pseudogley entwickelt.

Im westlichen Teilbereich (Teile des Karl-Heinrich-Schaible-Stadions) ist der ursprüngliche Bodentyp nahezu vollständig überprägt.

Habitatpotenzial besteht innerhalb des Gebiets für verschiedene Vogelarten, für Mauer- und Zauneidechsen, Fledermäuse sowie Tagfalter und Totholzkäfer. Im Rahmen der Artenerhebungen wurden überwiegend weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen. Es erfolgte aber auch der vereinzelte Nachweis von Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste. Es handelt sich dabei um an anthropogene Störungen angepasste Arten wie Bluthänfling, Klappergrasmücke, Star, Haussperling und Feldsperling. Von den streng geschützten Fledermäusen wurden im Untersuchungsgebiet verschiedene Arten (u. a. Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus) nachgewiesen. Wochenstuben, Balzquartiere und Winterquartiere auf Grundlage der Erfassungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet vor allem eine Funktion als nicht essenzielles Nahrungshabitat.

Die Mauereidechse wurde in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets in unterschiedlichen Dichten nachgewiesen. Eine geringe bis mittlere Individuendichte wurde in fast allen geeigneten Randstrukturen und ähnlich geeigneten Habitaten nachgewiesen. Hotspots mit teilweise sehr hohen Individuendichten finden sich entlang der Bahnlinie im Osten sowie daran anschließend in einigen brachliegenden Strukturen im Nordosten, in der zentral gelegenen, für Hochbeete genutzten Fläche zwischen Sportplatz und christlichem Jugenddorf, und in einer kleinen am Westrand gelegenen Lagerstätte für Steine und Kies.

Die Zauneidechse wurde ebenfalls in geringer Dichte in verschiedenen Bereichen des Untersuchungsgebiets nachgewiesen. Die Untersuchungen bezüglich den Artengruppen Tagfalter und Totholzkäfer blieben ohne Nachweis prüfrelevanter Arten.

Der Bestand von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht (Anlage) ausführlich dargestellt.

3.6 Klimatische Ausgangssituation

Die im Rahmen des „Rahmenplan Stadtklimawandel mit dem Schwerpunkt Hitze“ durchgeführte Stadtklimaanalyse untersucht das Stadtgebiet Offenburg hinsichtlich seines gegenwärtigen und zukünftigen Stadtklima und liefert Ergebnisse zu Temperatur am Tag und in der Nacht sowie zum Windfeld und zur Kaltluftvolumenströmung.

Aufgrund der offenen Ackerflächen im Plangebiet ist dieses am Tag von einer starken Wärmebelastung betroffen. Was tagsüber zu einem Aufheizen der Bereiche führt, kühlt in der Nacht insbesondere im Vergleich zu bebauten Gebieten deutlich ab.

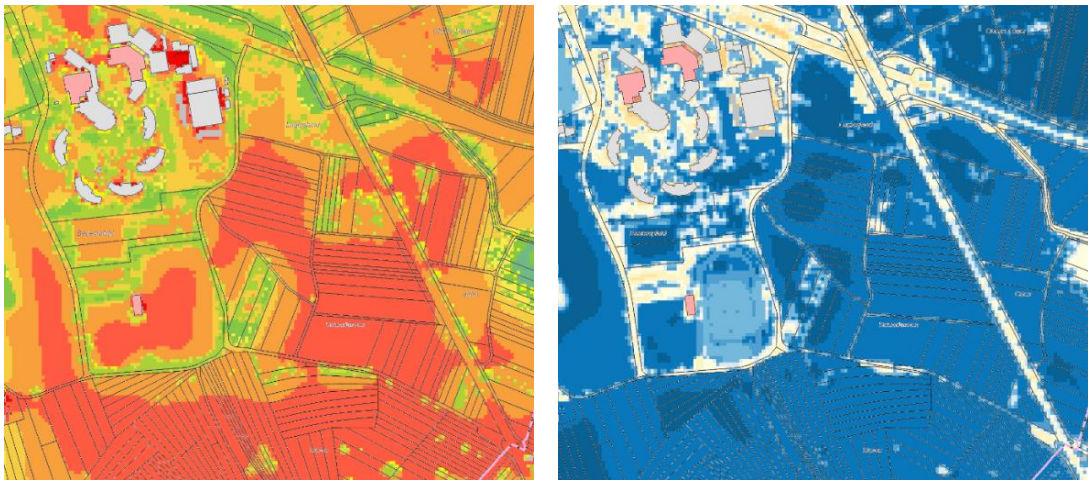


Abbildung 3: Wärmebelastung am Tag (links) und in der Nacht (rechts), ohne Maßstab.

Zusätzlich fungiert das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet, welches die angrenzende Umgebung in der Nacht mit Kaltluft versorgt. Die Kaltluft fließt nachts in die angrenzenden Siedlungsbereiche im Norden und Westen, da die Kaltluftströmung großräumig hangabwärts von Osten her nach Westen fließt. Eine zentrale Kaltluftleitbahn führt im Westen angrenzend am Plangebiet vorbei in Richtung Norden.

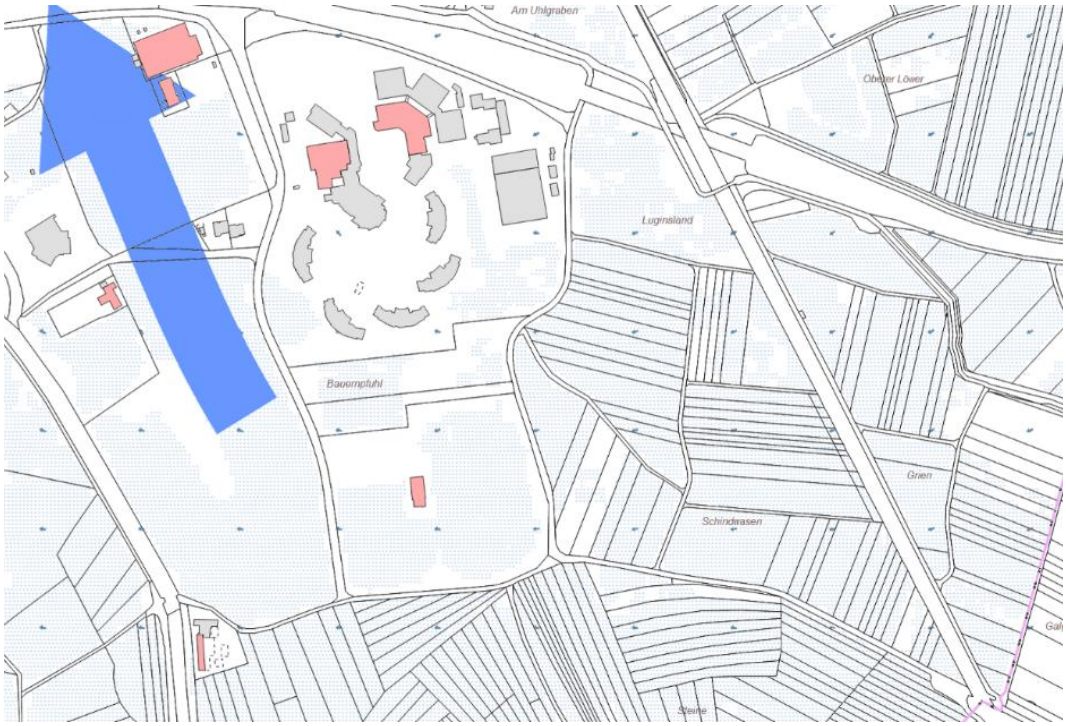


Abbildung 4: Kaltluftprozesse und -entstehungsgebiete im Plangebiet, ohne Maßstab.

4. FACHRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone II und Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. In der folgenden Abbildung ist das Gebiet mit der Lage der Wasserschutzzonen dargestellt.

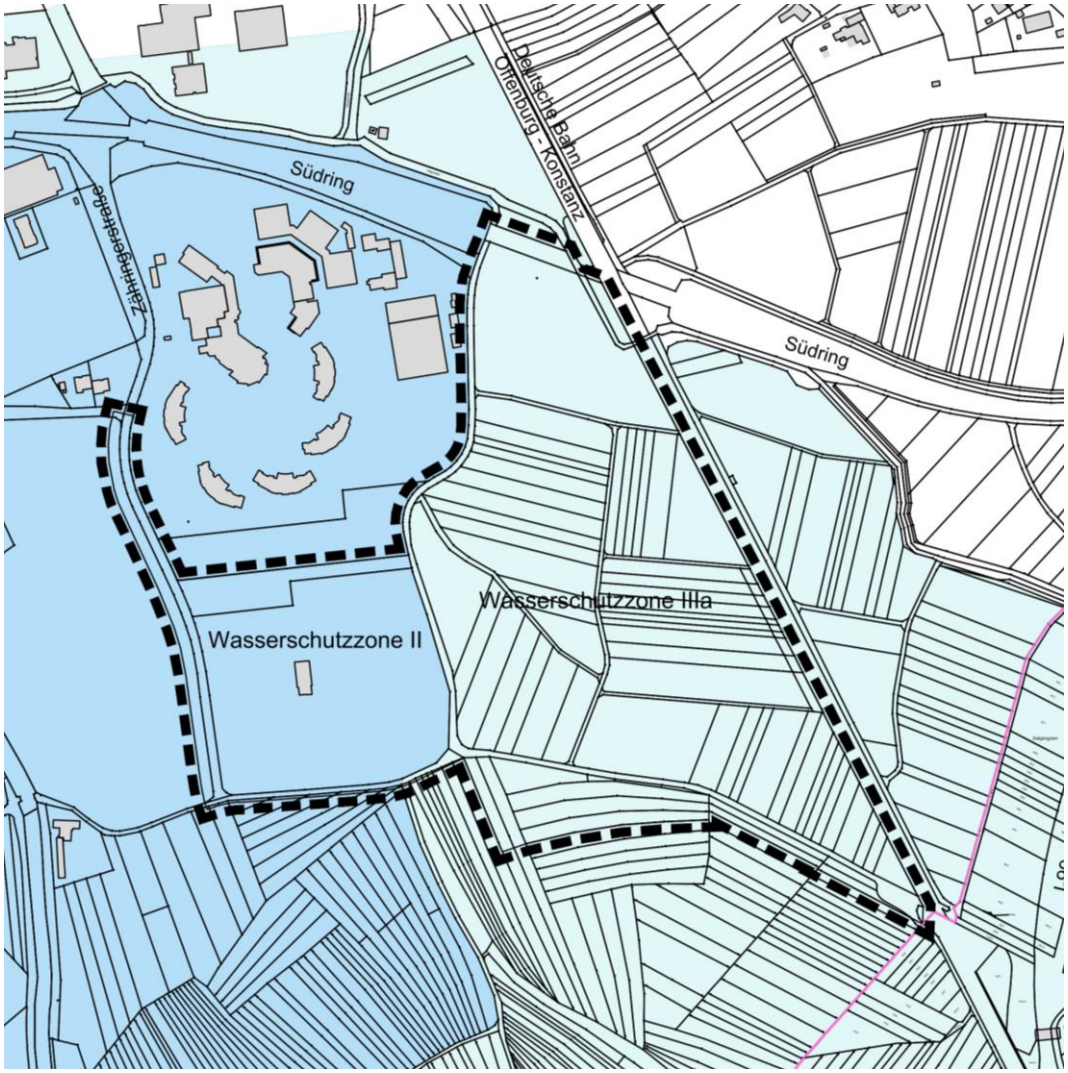


Abbildung 5: Wasserschutzgebiet mit Wasserschutzzonen, ohne Maßstab

Dieses Wasserschutzgebiet stellt mit seinen Wassergewinnungsanlagen das wichtigste Standbein der Offenburger Wasserversorgung dar. Hier wird das Trinkwasser für nahezu die komplette Stadt Offenburg (ca. 60.000 Einwohner mitsamt den Gewerbebetrieben) gewonnen.

In beiden Schutzzonen ist deshalb sicher zu stellen, dass diese Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Ausführungen hierzu erfolgen unter Kapitel 5.5.1.

4.2 Gewässerrandstreifen

Der „Uhlgraben“ tangiert das Gebiet an der nordöstlichen Spitze nahe der „Schwarzwaldbrücke“ der Straße Südring über den Uhlgraben und die parallel dazu verlaufende Wilhelmstraße. Entlang des Uhlgrabens ist der Gewässerrandstreifen gemäß Wassergesetz zu berücksichtigen.

Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungsoberkante, im Außenbereich von mindestens 10 m ab Uferböschungsoberkante.

4.3 Hochwasserschutz

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten in Teilen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: Ein größerer als der hundertjährliche Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

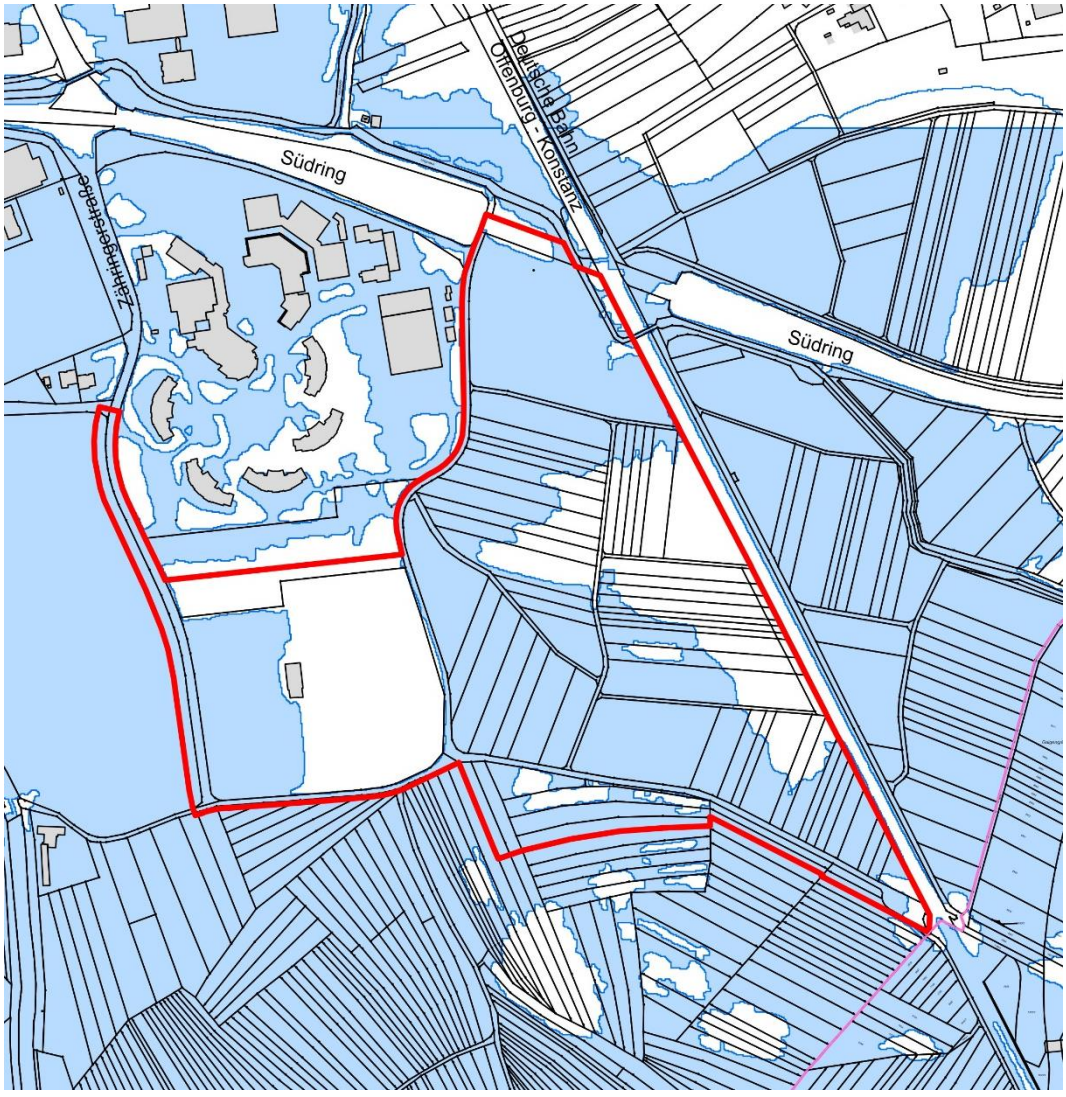


Abbildung 6: Überflutungsbereich im Fall eines HQextrem, ohne Maßstab.

4.4 Lage im Regionalen Grünzug

Etwa 7 ha des neuen Geltungsbereiches liegt in einem Regionalen Grünzug (Vorranggebiet, Plansatz 3.1.1 (Z) Regionalplan). Das entspricht knapp 37% der Fläche.

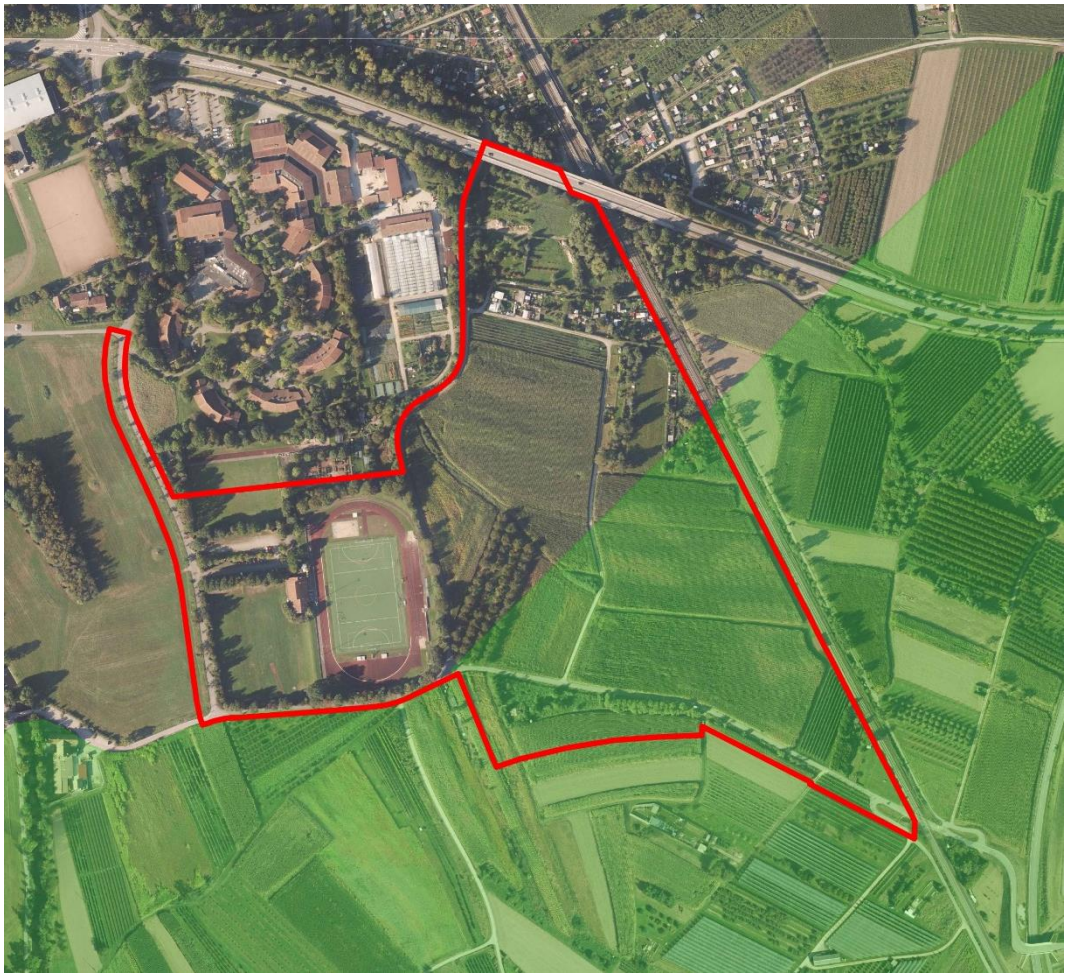


Abbildung 7: Lage im Regionalen Grünzug, ohne Maßstab.

4.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Streuobstbestände

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich des Uhlgrabens das nach §30 BNatSchG und § 33 NatSchG geschützte Biotop „Feldgehölz am Uhlgraben“. Dabei handelt es sich um einen strukturreichen Gehölzbestand mit standorttypischer Artenzusammensetzung entlang des Uhlgrabens.

Die im Westen entlang der Zähringerstraße vorhandene Obstbaumreihe ist ein nach § 33 a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Der Bestand besteht überwiegend aus hochstämmigen Obstbäumen und befindet sich in einem guten Pflegezustand.

5. STÄDTEBAULICHES UND FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT

Im Plangebiet soll in Ergänzung der schon bestehenden Sportanlagen ein Sportpark entstehen. Der freiraumplanerische Entwurf für den Sportpark, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ging als Siegerentwurf aus dem freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb hervor. Dieser wurde im Prozess präzisiert und weiterentwickelt.



Abbildung 8: Freiraumplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb Sportpark – 1. Preis: ARGE SassGlässer / Kubus, Berlin mit Lehmann Architekten, Berlin / Offenburg.

5.1 Freiraumplanung

Im Gebiet sind, neben dem bestehenden, durch den ETSV 1846 Jahn Offenburg e.V. genutzten Karl-Heinrich-Schaible-Stadion mit Funktionsgebäude und Parkplatz, Nutzungen für sportliche Betätigungen für Vereine und die Bevölkerung sowie Bereiche zur Naherholung vorgesehen.

<u>Stadion, Trainingsplätze und Gebäude</u>

Die Planung umfasst dabei das neu geplante „OFV-Stadion“ mit Sportrasenplatz, umlaufender Wall- und Stufenanlage und Stadiongebäude (inklusive Tribüne) sowie drei Trainingsplätze mit Trainingsgebäude.

Das neu geplante OFV-Stadion ist als reines Fußballstadion vorgesehen. Die Leichtathletik-Funktionen werden im bestehenden Karl-Heinrich-Schaible-Stadion angeboten.

Das Sportrasen-Stadionspielfeld ist in einem Standard der Oberliga in einer Größe von 68 m x 105 m Nettofläche geplant. Umlaufend ist ein Abstandsbereich zur Tribüne geplant, der bspw. durch Einbauten der Hochschulforschung (mobile Masten über Bodenhülsen) im späteren Verlauf genutzt werden kann. Die Einfriedung der Anlage soll hinter den Sitzstufen mit Stabgitterzäunen bis max. 2,5m Höhe erfolgen. Das Feld wird mit den entsprechenden Toren, Banden, Linierung, Be- und Entwässerungseinrichtungen versehen. Für die Beleuchtung des Stadions sind nach derzeitigem Planungsstand 5 Flutlichtmasten mit einer Höhe von 16-18 m über dem Spielfeld vorgesehen. Das Stadiongebäude ist mit einer überdachten Tribüne und Sitzplätzen für bis zu 500 Personen geplant. Auf den Dachflächen sind PV-Anlagen vorgesehen. Das Stadiongebäudedach selbst wird als extensives Gründach kombiniert und mit einer Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung versehen.

Südlich des Stadions ist ein Sportplatz für den Trainingsbetrieb des OFV geplant. Er ist mit einer Spielfeldgröße von 90 m x 120 m Nettofläche eingeplant. Ein Stehplatzbereich für 199 Personen ist an der Längsseite im Norden vorgesehen. Das Feld wird mit den entsprechenden Toren, Banden, Linierung, Be- und Entwässerungseinrichtungen versehen. Der Platz wird durch Ballfangzäune in der erforderlichen Höhe zwischen 6 m im Bereiche der Tore und 2,6 m im restlichen Bereich eingefriedet. Für die Beleuchtung des Platzes sind nach derzeitigem Planungsstand 8 Flutlichtmasten mit ca. 16 m Höhe über dem Spielfeld vorgesehen.

Der daran östlich angrenzende Sportplatz ist für den Trainingsbetrieb des OFV geplant. Er soll eine Spielfeldgröße von 90 m x 60 m Nettospielfläche erhalten. Das Feld soll mit den entsprechenden Toren, Banden, Linierung, Be- und Entwässerungseinrichtungen versehen werden. Für die Beleuchtung des Sportplatzes sind nach derzeitigem Planungsstand 3 Flutlichtmasten mit ca. 16 m Höhe über dem Spielfeld vorgesehen.

Ein weiterer ebenfalls östlich gelegener Sportplatz in ähnlicher Größe wird im Bebauungsplan festgesetzt, um hier entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten für den Verein vorhalten zu können, soll jedoch nicht kurzfristig realisiert werden. Hier ist derzeit für eine kurzfristige Nutzung ein kleinerer Bolzplatz im Süden der Fläche vorgesehen.

Die einzelnen Sportplätze werden nah beieinander und mit Verbindung zum neu geplanten Stadion angeordnet (kurze Wege zwischen den einzelnen Sportanlagen und von Umkleiden und WCs zum Trainingsplatz).

In den Sondergebietsflächen sollen weitere Angebote für Vereine und die Öffentlichkeit geschaffen werden. Hierfür sind entsprechende bauliche Anlagen erforderlich, die durch Baugrenzen im Bebauungsplan verortet werden. Sie sollen das Angebot zur sportlichen Betätigung für unterschiedliche Nutzergruppen im Sportpark Süd ergänzen.

Weiter ist vorgesehen, die im Westen bestehenden Parkplatzflächen am Karl-Heinrich-Schaible-Stadion auszubauen und zu erweitern. Der dort bestehende Sportplatz wird weiterhin erhalten und als solcher genutzt.

Nördlich des Parkplatzes soll eine Eingangspromenade zum Vorplatz des neuen OFV-Stadiongebäudes führen. Hierfür werden derzeit nicht mehr genutzte Sport- und Gartenflächen des CJD aufgegeben und in kleinerer Form auf dem weiterhin vom CJD genutzten Flst. Nr. 8440 neu entstehen.

Parklandschaft mit Sportflächen (vereinsgebunden), Fitnessinseln

Die beschriebenen Sportanlagen sollen in eine neu zu schaffende Parkanlage eingebettet werden. Im Fokus steht die Gestaltung eines verbindenden und sich in die Landschaft einfügenden Ortes der Bewegung als Parklandschaft, der vielfältige vereinssportorientierte wie auch vereinsungebundene sportliche und regenerative Angebote und ebenso Naherholungsangebote für verschiedenste Altersgruppen bereitstellt.

Die Parkanlage soll von der breiten Öffentlichkeit für sportliche Aktivitäten und zur Naherholung genutzt werden können. Hier sind unterschiedliche Angebote wie ein Bolzplatz oder eine 1,50 m breite Finnenrundbahn mit einem Belag aus Holzhäcksel zu besonderen Trainingszwecken des Lauftrainings geplant. Die Finnenrundbahn soll Aktivpunkte (Fitnessinseln mit Outdoorfitnessgeräten) zur sportlichen Betätigung für unterschiedliche Nutzerschwerpunkte verbinden:

- Calisthenics-Anlage
- Fitnessinseln mit Trainingsgeräten (für unterschiedliche Altersgruppen und Sportniveaus)
- Jugendspielplatz/Skateranlage

Somit sollen Nutzungsangebote mit Schwerpunkten für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Wegeachsen sollen das Areal in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durchziehen. Sanfte Hügel und Mulden werden den offenen Raum beleben. Die Wiesenflächen lassen bewusst eine Vegetationsdynamik zur Fortentwicklung der Flächen zu. Als Mittelpunkt des Sportparks ist das neue „OFV-Stadion“ in die landschaftlich modellierte Rasen- und Wiesenböschung eingebettet.

Besonderes Merkmal des Parks wird einerseits die vielseitige, sportliche Nutzung und andererseits die starke artenreiche Begrünung sein, die einen hohen Gesundheits- und Erholungswert für die Menschen sowie Nutzen für den Naturschutz erzeugen wird.

Durch die Verwendung von Obst- und Streuobstgehölzen wird das Bild der Kulturlandschaft in die Parklandschaft übertragen. Insgesamt entsteht ein großzügiger Raum für Natur und Bewegung, der vielfältige Nutzungen und ökologischen Funktionen zulässt.

5.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Fußgänger*innen und Radfahrer*innen

Das Gelände des Sportparks Süd ist aus allen Richtungen für Fuß- und Radfahrer*innen gut erreichbar. Das dichte Netz an Radverkehrsanlagen in Offenburg erschließt auch das Sportparkgelände.

Der Sportpark ist für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen über die Teichstraße, die aus Norden kommend unter der Schwarzwaldbrücke in das Gebiet führt, erreichbar. Diese Zuwegung ist auch geeignet, um Besucher*innen, die zu den zukünftigen Fußballereignissen mit Pkw und Bus anreisen und diese am Schulzentrum des Ortenaukreises parken, sowie die Besucher*innen vom Bahnhof Kreisschulzentrum kommend, aufzunehmen.

Die zweite zentrale Wegeverbindung, eine großzügige, fußläufige und baumbegleitete Promenade, leitet in Ost-West-Richtung die Besucher*innen von der

Busanbindung an der Zähringerstraße und dem neu geordneten und erweiterten Parkplatz auf dem Gelände des ETSV zum zentralen Vorplatz des Stadions.

Der Stadionvorplatz fungiert sowohl als Aufenthaltsort, als auch als Verteiler zum Funktionsgebäude und den Trainingsplätzen sowie im späteren Ausbau auch für Sportmotion-Lab und das Haus des Sports. Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl werden im Bereich des Vorplatzes zum Stadion und verteilt im ganzen Park angeordnet. Die bestehenden Fahrradboxen am Bahnhof Kreisschulzentrum sollen erhalten bleiben. Beim Bau der Skateranlage werden diese allerdings neu geordnet werden müssen.

Das südlich des Sportparks angrenzende Wegenetz zwischen Bahn und Kinzig soll auch weiterhin zur Naherholung bestehen bleiben.

ÖPNV-Anschluss

Der Eingangsbereich Nordost bildet den Hauptzugang für Besucher*innen, die den ÖPNV nutzen. Hier befindet sich außerhalb des Plangebiets ein Haltepunkt der Bahnstrecke ins Kinzigtal mit Anbindung an den Offenburger Hauptbahnhof. Im Hinblick auf die gewünschte Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs kommt der Anbindung des Haltepunktes und Einbindung in das Planungskonzept eine hohe Bedeutung zu. Es ist im Sinne einer Lenkung der Besucherströme davon auszugehen, dass künftig ein Großteil der Besucher insbesondere bei größeren Sportveranstaltungen von Nordosten den Sportpark erreicht.

Zusätzlich zur bestehenden Bushaltestelle am Kreisschulzentrum sollen zwei weitere Bushaltestellen an der Zähringerstraße realisiert werden.

Die Bushaltestelle im Bereich des Parkplatzes an der Zähringerstraße ist für den alltäglichen Linienbusverkehr vorgesehen und soll mit einem Wartehäuschen hergestellt werden. Die von Norden ankommenden Busse wenden dabei über die Parkplatzfläche. Die zweite Bushaltestelle etwas nördlicher an der Zähringerstraße ist für den Shuttleverkehr bei größeren Sportveranstaltungen angedacht und erhält kein Wartehäuschen. Beide Bushaltestellen werden behindertengerecht ausgebaut.

Eine zusätzliche einfache Aus- und Einstiegsmöglichkeit in Schotterrasen für drei Reisebusse an der Alte Ortenberger Straße soll der Anforderung dienen, für sehr seltene risikoreiche Spiele den Gästebetrieb von der Anreise der Heim-Besucher*innen zu separieren.

Kfz-Anschluss

Mit dem Südring ist in direkter Nachbarschaft eine leistungsfähige, überregional sehr gut angebundene Achse für Kraftfahrzeuge (Kfz) im Verkehrsnetz vorhanden.

Die Zähringerstraße spannt sich daran angrenzend in Nord-Süd-Richtung vom Eingangsbereich des DJK-Geländes nördlich außerhalb des Plangebiets bis zum Eingangsbereich und Parkplatz des Sportparks, mündet am südwestlichen Punkt des Plangebietes in die Alte Ortenberger Straße, die weiter nach Westen bis nach Ortenberg verläuft.

Die Zähringerstraße wird dabei zwischen der Abzweigung in Richtung des Geländes des FBC OFFENBURG e.V. auf Höhe des CJD Geländes im Norden bis zur der bestehenden Stellplatzfläche im Süden geringfügig nach Westen hin (auf Flurstück Nr. 8442 – städtische Fläche) erweitert, damit sich an dieser Stelle zwei Busse begegnen können. Derzeit hat die Straße inkl. Fußweg eine Breite von 6,60 m und wird hierfür auf 9,30 m erweitert. Der bestehende Gehweg wird in diesem Abschnitt ebenso geringfügig erweitert, um dem künftigen Publikumsverkehr gerecht zu werden.

Der östliche Abschnitt der Alte Ortenberger Straße wird nach Süden verlegt, um die Sportplatzflächen im Bereich der bisherigen Straße anordnen zu können. Damit werden alle Sportflächen auf engem Raum konzentriert, sodass kurze Wege entstehen und im Norden des Plangebietes eine größere zusammenhängende Parkanlage entstehen kann, die von den angrenzenden Wohngebieten schnell erreichbar ist. Neben der Verlegung im östlichen Abschnitt soll im westlichen Abschnitt eine Verbreiterung der Alte Ortenberger Straße nach Süden hin erfolgen, um den verkehrlichen Anforderungen gerecht zu werden. Der bestehende Straßenquerschnitt beträgt 4,85 m. Mit der Erweiterung auf 6,0 m wird ermöglicht, dass sich LKW-Verkehr, landwirtschaftlicher Verkehr und Radverkehr gefahrenfrei kreuzen können. Damit soll auch die Anfahrt der Pflegefahrzeuge der Technischen Betriebe zum Stadion gewährleistet werden ohne Fuß- und Radfahrer*innen zu behindern und zu gefährden. Auch die Feuerwehr kann hier im Notfall optimal zufahren. Eine Straßenverbreiterung ist dabei im westlichen Bereich des Plangebiets nur nach Süden möglich, da nördlich der Straße in den Rand- und Gehölzstrukturen um das Karl-Heinrich-Schaible-Stadion Habitatflächen der Mauereidechsen festgestellt wurden. Eingriffe in diese Bereiche hätten umfangreiche artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Folge.

Diese äußere Erschließung und Durchfahrtsmöglichkeit über die Zähringer- und Alte Ortenberger Straße besteht im Regelfall. Die Durchfahrt von Bussen entlang der Alte Ortenberger Straße zur Andienung des Sportparks ist lediglich bei sehr seltenen Großveranstaltungen vorgesehen. Hierfür soll diese künftig zeitweise für Kfz gesperrt werden.

Ruhender Kfz-Verkehr

Im Bereich der Zähringerstraße und der Zugangspromenade werden die notwendigen Stellplätze angeordnet. Hier befinden sich bereits bestehende Stellplätze, die erweitert werden sollen, um die notwendigen Abstellflächen für Kfz vorzuhalten. Die Stellplätze sind über die Zähringerstraße gut erreichbar. Sie dient dabei als Zufahrtsstraße. Die benötigten Stellplätze werden auf dem bestehenden Parkplatz des Karl-Heinrich-Schaible-Stadions angeordnet, der um 30 Stellplätze auf ca. 150 Stellplätze erweitert werden soll.

Um Kfz-Verkehr in das Gebiet hinein zu vermeiden, werden die Stellplätze nah am Zugang zum Gebiet angeordnet. Hierfür können die bestehenden Stellplätze auf dem Gelände des Kreisschulzentrums außerhalb des Plangebiets außerhalb der Schulzeiten genutzt werden. Hierzu wird eine Vereinbarung mit dem Ortenaukreis abgeschlossen. Die Besucher*innen und Sportler*innen können dann vom Parkplatz zu Fuß zu den Plätzen, dem Park oder zum Stadion gelangen.

Lediglich für besondere Nutzergruppen sind bis zu 12 weitere Stellplätze nahe der Trainingsplätze und Funktionsgebäude vorgesehen. Diese sind u.a. als barrierefreie Stellplätze sowie für Trainer*innen oder den Platzwart vorgesehen.

Um das Gebiet von sonstigen Stellplätzen und Garagen frei zu halten, werden Stellplätze und Garagen außerhalb der beiden festgesetzten Flächen für Stellplätze ausgeschlossen. So soll ebenfalls erreicht werden, dass alle Bereiche möglichst gefahrlos für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen erreicht werden können.

Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze wird auf ein Minimum begrenzt, indem durch eine entsprechende ÖPNV-Anbindung und eine hohe Zahl an Radabstellanlagen baurechtliche Abminderungsfaktoren zur Geltung kommen.

Mobilitätsstation

Im Bereich des Parkplatzes an der Zähringerstraße ist eine Mobilitätsstation mit Car-Sharing-Angebot und E-Ladestationen vorgesehen.

Rettungszufahrten

Das Stadion und die Trainingsplätze mit Trainingsgebäude sind über zwei Rettungszufahrten erreichbar. Eine erfolgt von Norden von der Zähringerstraße kommend unter der Brücke des Südrings hindurch und dann am Ostrand des CJD-Geländes entlang, eine zweite vom Südring kommend über die Zähringerstraße und Alte Ortenberger Straße über die Südzufahrt. Die Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge ist somit gewährleistet. Es bietet sich die Möglichkeit, das Stadion komplett zu umfahren. Ausreichend Möglichkeiten zum Positionieren der Fahrzeuge und Ausweichflächen entlang der Zufahrt und der Umfahrung sind gegeben.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet „Sportpark Süd“ liegt in der Schutzzone II und IIIA des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. Das Wasserschutzgebiet dient der Wasserversorgung der Stadt Offenburg. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind deshalb zu beachten. Es werden erhöhte Anforderungen an den Grund- und Trinkwasserschutz gestellt.

Die Versorgung des Geländes mit Strom und Trinkwasser erfolgt über Leitungen in der neuen Zugangspromenade von der Zähringerstraße kommend. Zusätzlich wird aufgrund der hohen Leistung der geforderten PV-Anlagen ein neuer Trafo mit Anbindung an die Zähringerstraße notwendig (Standort in Wasserschutzzone IIIA). Ausgehend vom neuen Trafo werden die Gebäude und Freianlagen mit Strom versorgt.

Die in der Zähringerstraße vorhandenen Gashochdruckleitung wird erhalten. Im Bereich der Verlegung der Alte Ortenberger Straße wird diese Gashochdruckleitung gemäß dem neuen Straßenverlauf verlegt. Für den Sportpark ist keine Versorgung mit Gas erforderlich oder vorgesehen.

Zusätzlich soll ein Brauchwassernetz mit Anschluss an einen neuen Tiefbrunnen für die Bewässerung und Löschwasserversorgung im Sportparkgelände aufgebaut werden. Der vorhandenen Tiefbrunnen am Karl-Heinrich-Schaible-Stadion wird stillgelegt. Für die Bewässerung wird kein Trinkwasser benötigt.

Im Sinne eines nachhaltigen Wassermanagements soll das anfallende Dachwasser des Stadiongebäudes sowie des Trainingsgebäudes in einer Zisterne im Vorplatzbereich gesammelt werden. Das gesammelte Wasser wird für die Bewässerung der Bepflanzung im Vorplatzbereich verwendet. Zusätzlich erhält die Zisterne die Option einer Nachspeisung über den neuen Tiefbrunnen.

Die Sportrasenplätze sollen eine Bewässerungsanlage mittels Versenkregner erhalten, die über den Tiefbrunnen versorgt werden. Die vorhandene Bewässerungsanlage im Karl-Heinrich-Schaible-Stadion soll ebenfalls über den neu zu bauenden Tiefbrunnen versorgt werden.

Ergänzend zur Bewässerung mit der Zisterne ist es vorgesehen, dass eine Ringleitung um das Stadion mit Zapfstellen für das Fahrzeug mit Wasserfass der Technischen Betriebe Offenburg hergestellt wird, um in kurzer Zeit das Wasserfass zu füllen und die Pflanzungen zu bewässern. Grundsätzlich sollen die Baum- und Strauchpflanzungen mindestens in den ersten fünf Jahren und die Staudenbeete

nur in besonders starken Trockenperioden mit Wasser versorgt werden. Die extensiven Wiesenansaaten sowie die Flächen mit Spiel- und Gebrauchsrasen sollen nicht bewässert werden, wodurch die Entnahme von Grundwasser möglichst geringgehalten werden soll.

5.4 Entwässerung

Die Entwässerung soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen, wobei Schmutzwasser auf Grund der Bestandssituation zum Teil in einen bestehenden Mischwasserkanal geleitet werden soll.

Der vorhandene Anschluss des Karl-Heinrich-Schaible-Stadions an die Schmutzwasserleitung in die Zähringerstraße wird erhalten und nicht verändert. Die Gebäude des Sportparks erhalten eine separate Schmutzwasserleitung, die an den vorhandenen Mischwassersammler im Norden des Plangebiets nahe der Schwarzwaldbrücke angeschlossen wird.

Für den Bereich des Bebauungsplanumgriffs, der sich in Wasserschutzzone II befindet (Eingangspromenade, vorhandene erweiterte Stellplatzanlage und südlich und östlich angrenzende Sportanlage), ist eine Ableitung der Oberflächenwässer in den angrenzenden Regenwasserkanal in der Zähringerstraße vorgesehen. Die Ableitung soll künftig über Rückhalterigolen und einen Staukanal erfolgen.

Die Fahrbahn der Zähringerstraße wird weiterhin über den bestehenden Regenwasserkanal entwässert. Im westlichen Abschnitt der Alten Ortenberger Straße, die in der Wasserschutzzone II liegt, soll zur Straßenentwässerung ein neuer Regenwasserkanal gebaut und mit dem vorhandenen Kanal in der Zähringerstraße verbunden werden. Der östliche Abschnitt der Alten Ortenberger Straße kann aufgrund der Lage in WSZ IIIA wie bisher in die seitlichen Grünflächen entwässert werden.

Für den östlichen Teil des Bebauungsplanumgriffs, der sich in der Wasserschutzgebietszone IIIA befindet, ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zulässig und daher vorgesehen. Alle Sportplätze sollen über Drainagen in neu herzustellende Versickerungsbecken entwässert und über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Anfallendes Niederschlagswasser auf dem Vorplatzbereich wird gesammelt und über Einläufe den Versickerungsbecken zugeführt und dort ebenfalls über eine belebte Oberbodenschicht versickert. Alle sonstigen Wegeflächen erhalten ein Dach- bzw. Seitengefälle und entwässern in die Grünanlagen.

5.5 Umgang mit den fachrechtlichen Rahmenbedingungen

5.5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone II und Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg, welches das wichtigste Standbein der Offenburger Wasserversorgung darstellt.

Durch den geplanten Sportpark wird der Publikumsverkehr in diesem sensiblen Bereich erhöht.

Alle Maßnahmen und Eingriffe in den Boden werden eng mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt. Jegliche Maßnahmen, die gemäß Wasserschutzgebietsverordnung verboten oder nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind, werden mit dem Landratsamt abgestimmt und entsprechende Anträge für eine Ausnahmegenehmigung gestellt. Eine ausführliche

Zusammenstellung aller Baumaßnahmen ist im Anhang des Geotechnischen Bericht enthalten.

5.5.2 Gewässerrandstreifen

Zum Schutz der Gewässer sind die in den nachrichtlichen Übernahmen im Textteil des Bebauungsplans dargestellten Maßnahmen im Gewässerrandstreifen des Uhlgrabens verboten.

5.5.3 Hochwasserschutz

Da Teile des Gebiets bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden können, wurde dies als nachrichtliche Übernahme in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen einer Standortsuche für mögliche Flächen für den Sportpark wurden unterschiedliche Flächen betrachtet. Im Ergebnis eignete sich der jetzt gewählte Standort am besten.

Da es sich bei dem „Sportpark Süd“ nicht um ein Baugebiet zum dauerhaften Aufenthalt wie bspw. ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 8 BauNVO handelt, sondern um eine öffentliche Grünfläche sowie eine Sondergebietsfläche „Sportpark“ im Eigentum der Stadt Offenburg, die durch die Stadtbevölkerung und die Öffentlichkeit genutzt werden kann, um sportlichen Aktivitäten nachzugehen, sowie Vereinen erlaubt, die Sportplätze für Trainingszwecke und Wettkämpfe zu nutzen, ist die Lage im HQextrem als vertretbar einzustufen. Da ein dauerhafter Aufenthalt für Menschen hier nicht vorgesehen ist, ist das Risiko eines Schadens an Leib und Leben von Menschen als sehr gering einzustufen. Das Risiko, dass durch die Nutzung mögliche Hochwasserschäden für die Umwelt in großem Ausmaß entstehen, wird als gering eingeschätzt, da keine Anlagen vorgesehen sind, die umweltgefährdende oder wassergefährdende Stoffe beinhalten.

5.5.4 Regionaler Grünzug

Ein Teil des Plangebiets des Bebauungsplans liegt in einem Regionalen Grünzug (Teilgebietsnr. 26), der in der Raumnutzungskarte des Regionalplans im Maßstab 1:50.000 festgelegt ist.

Relevante Regelungen

Gemäß Regionalplan sind, zur großräumigen Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung und die Siedlungsgliederung sowie für eine umweltschonende und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung, zusammenhängende Teile der freien Landschaft in der Raumnutzungskarte als Regionale Grünzüge (Vorranggebiete) festgelegt. In den Regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt.

Soweit keine zumutbaren Alternativen außerhalb der Regionalen Grünzüge vorhanden sind, die Funktionsfähigkeit der Regionalen Grünzüge – insbesondere im Hinblick auf den großräumigen Freiraum- und Biotopverbund – gewährleistet bleibt und keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen, sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung in den Regionalen Grünzügen ausnahmsweise zulässig. (Plansatz 3.1.1 (Z) Regionalplan).

Planungen innerhalb des regionalen Grünzugs

Drei als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzte geplante Sportplätze liegen überwiegend innerhalb des regionalen Grünzugs (Gesamtfläche rund 2,6 ha), wobei der nördliche der beiden lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit darstellt und zunächst nicht realisiert werden soll. Neben den Sportplätzen an sich soll ein nicht hochbaulich in Erscheinung tretende und nicht überdachte Zuschauerstehplatzbereich nördlich der südlich des Stadions liegenden Fläche entstehen. Die Sportflächen ragen im Gesamten um rund 200 m in den regionalen Grünzug hinein.

Die übrigen Flächen werden überwiegend von Landwirtschaftsflächen (hauptsächlich Maisacker) zu einer öffentlichen Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung umgestaltet und sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“ festgesetzt.



Abbildung 9: Lage der geplanten Sport- und Grünflächen im Regionalen Grünzug.

Vereinbarkeit der Planung mit den Regelungen für regionale Grünzüge

Die Planungen für die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Sportplätze für den Trainingsbetrieb dienen nicht einer Besiedlung im Sinne eines Baugebiets und sind nicht zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen. Es entsteht eine freiraumbezogene Anlage für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulichen Prägung.

Diese Anlagen sind daher gemäß Regionalplan im Regionalen Grünzug ausnahmsweise zulässig.

Erhalt der Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs

Die Flächen um die Sportanlagen werden in großen Teilen im Vergleich zur bisherigen Nutzungsart (hauptsächlich Maisacker) ökologisch deutlich aufgewertet werden, indem extensive, artenreiche, großflächige Parkbereiche (Blühwiesen, Höhlenbäume, Biotopstrukturen für Eidechsen usw.…) entstehen. Ausgleichsflächen und Streuobstflächen sind dabei insbesondere im Südosten des Plangebiets und damit großflächig innerhalb des Regionalen Grünzugs angeordnet. Entlang der Bahnlinie im Osten sowie daran anschließend befindet sich teilweise eine sehr hohen Individuendichte, weshalb diese Bereiche teilweise aufgewertet und teilweise, soweit der Zustand dies zulässt, bestehen bleiben.

Die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs bleibt somit durch die geplanten Streuobstflächen, den landschaftlich geprägten Grünanlagen, der Nutzungsintensität und der Beschaffenheit der Plätze erhalten.

Prüfung von Alternativen

Im Rahmen einer Standortsuche wurden insgesamt 5 Flächen auf Offenburger Gemarkung untersucht. Die fünf Standorte wurden anhand verschiedener Kriterien näher erläutert und bewertet (Lage; Größe; Verfügbarkeit: Nutzung/Nutzungskonkurrenz, Eigentümer; Erreichbarkeit der Nutzer: Bahnhofsnähe, Fuß-/Radweg, ÖPNV, Erschließung; stadtplanerische Belange/Planungsrecht; umgebende Nutzungen; ökologische Belange). Einer der fünf Standorte war aufgrund der zu geringen verfügbaren Fläche auszuschließen. Von den vier verbleibenden Standorten entsprach nur diese Fläche den vorgegebenen Kriterien. Es bestehen daher keine zumutbare Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs.

Zusätzlich werden innerhalb des Standortes für den Sportpark die Sport- und Stadionflächen bereits flächensparend angelegt. So sind u.a. kaum neue Stellplätze vorgesehen (liegen außerhalb des Grünzugs), da bestehende Parkplätze auch außerhalb, bspw. am Kreisschulzentrum, genutzt werden. Darüber hinaus gibt es ausreichend Radwege in das Gebiet sowie die Möglichkeit mit dem ÖPNV (Bahn und Bus) zum Sportpark zu gelangen, um das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten.

Somit ist der Sportpark Süd mit den vorgesehenen Nutzungen im Regionalen Grünzug ausnahmsweise zulässig.

5.5.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Streuobstbestände

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz am Uhlgraben“. Eingriffe, die zur Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen, sind verboten. Nach derzeitigem Planungsstand ist kein Eingriff in das geschützte Biotop vorgesehen.

Im Westen entlang der Zähringerstraße befindet sich ein nach § 33 a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Aufgrund des Neubaus des Sportparks muss für die Erschließung und den Betrieb des Parks und der Stadionanlage die Zähringerstraße verbreitert werden. Durch die Verbreiterung wird der Abstand zum westlichen Streuobstbestand stark minimiert, es wird bei allen Bäumen in den Wurzelbereich und teilweise in das direkte Stammumfeld eingegriffen. Die Bäume können somit nicht erhalten werden. Die Genehmigung zum Antrag auf Umwandlung eines

Streuobstbestandes gem. § 33 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) mit entsprechendem Ausgleichskonzept liegt hierfür vor.

5.6 Klimawandelanpassung

Der „Rahmenplan Stadtklimawandel mit dem Schwerpunkt Hitze“ soll bei allen raumbezogenen Planungen der Stadt Offenburg, insbesondere im Bereich der Bauleitplanung, des Hochbaus, der Planung von Grün- und Freiflächen sowie bei Planungen und Projekten des Straßen- und Wegebaus Berücksichtigung finden. Dieser und weitere Beschlüsse den Rahmenplan betreffend wurden am 20.11.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg gefasst. Teil des Rahmenplans sind die beiden Teilpläne „Hitzeminderung und Kaltluft“ und „Bioklimatisches Entlastungssystem“ sowie ein Katalog mit 21 Maßnahmen.

Für den Bereich des Sportpark Süd und die umgebende freie Landschaft im Anschluss an den Sportpark wird gemäß Teilplan Hitzeminderung und Kaltluft eine Fläche mit hohem Kaltluftvolumenstrom, und ein Kaltluftentstehungsgebiet konstatiert. Um diese Funktion weiterhin zu sichern, werden im Gebiet hochstämmige Baumpflanzungen durchgeführt, damit die Kaltluft weiterhin bodennah fließen kann. Des Weiteren sind die geplanten Gebäude kleinteilig über das Gebiet verteilt, was die Strömung nicht weiter behindert (Berücksichtigung der Maßnahme M1 des Rahmenplans Stadtklimawandel). Zusätzlich wird der Bebauungsplan für alle neu zu errichtenden Gebäude eine Dachbegrünung festsetzen sowie Fassadenbegrünung am OFV-Stadion vorsehen, was weitere Aspekte der Klimaanpassung integriert sowie die Eingriffe teilweise kompensiert (Maßnahme M10). Lediglich die „Schallschutzflügel“ des neuen OFV-Stadion (Nord-Süd-Orientierung) stellen für die Luftströmungen, die von Osten in westliche Richtung fließen, in der Nacht ein Hindernis dar. Diese Schallschutzwand spannt sich nördlich und südlich des Stadiongebäude in einer leicht nach Osten verlaufenden Rundung auf und schirmt das Stadion nach Westen hin ab. Die Auswirkungen der abgeschwächten Kaltluftbewegung sind allerdings sehr lokal und haben wenig bis keine Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete.

Der Bereich um den Sportpark Süd soll gemäß Teilplan Bioklimatisches Entlastungskonzept möglichst als bioklimatischer Entlastungsraum realisiert werden. Bioklimatische Entlastungsflächen sind kühle Grün- und Freiräume. Sie bieten der Bevölkerung Rückzugsorte an heißen Tagen. Dabei handelt es sich vor allem um öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen wie Parks, Grünanlagen oder Wälder mit einem hochwertigen Baumbestand und kühlen, schattigen Aufenthaltsmöglichkeiten. Für die Bereiche der Parkanlage soll eine klimaangepasste Freiflächenplanung erfolgen und somit Entlastungsräume realisiert werden können (Maßnahmen M2, M3, M5, M6, M7).

Die Wartebereiche der Bushaltestelle, die Fuß- und Radwege sowie die Stellplätze werden durch Bäumen oder auch teils PV-Anlagen beschattet und wo möglich die Bäume auch erhalten (Maßnahmen M15, M16, M17, M18)

Weitere Maßnahmen des Rahmenplans sollen bei den Detailplanungen Anwendung finden.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist aus dem freiraumplanerische Entwurf bzw. der derzeitigen Entwurfsplanung für den Sportpark abgeleitet.

Der Bereich rund um die beiden Stadien, die Gebäude sowie die Stellplatzflächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ ausgewiesen und dient somit vorwiegend der Unterbringung von Sportanlagen (Stadien) und weiteren ergänzenden Sport- und Funktionsgebäuden. Aufgrund der Zuschauertribünen, der baulich prägenden Einfassung (u.a. durch einen Wall) und der einhergehenden Versiegelung der Bereiche wurde hier die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO gewählt.

Im Sondergebiet „Sportpark“ werden folgende Nutzungen zugelassen:

- ein Fußballstadion
- ein zum Fußballstadion zuzuordnendes Gebäude mit sanitären Anlagen, Umkleidekabinen, Lagerflächen etc. Das „OFV-Stadion“ ist für Spiele mit im Regelfall zwischen 150 und 500 Zuschauern gedacht, bzw. bei einer ggf. stärkeren Entwicklung des Vereins gelegentlich für Spiele bis 4.999 Zuschauern. Da am alten Standort bereits auch gelegentlich seltene Großereignisse stattgefunden haben, soll es möglich sein, im „OFV-Stadion“ gelegentlich auch Spiele für bis zu 9.999 Zuschauer auszutragen.
- ein zur Sportplatzfläche zugehöriges Vereinsgebäude mit sanitären Anlagen, Umkleidekabinen und weiteren Funktionsräumen.
- das Haus des Sports, welches Vereinen, insbesondere solchen ohne eigene Vereinsheimstrukturen, Räume für Besprechungen, Geschäftsstellentätigkeiten oder aber auch Fortbildungsmaßnahmen bieten soll. Darüber hinaus können die Räumlichkeiten bei Großveranstaltungen auch als Medien- oder Wettkampfrichterzentrum genutzt werden.
- Hochschulgebäude zur Erforschung von Bewegungsdiagnostik („Sport-Motion-Lab“): Unter Federführung der Hochschule Offenburg soll ein multidisziplinäres Labor für Bewegungsanalyse entstehen. Hierzu sollen Räume zur Bewegungsanalyse und Diagnostik, Untersuchungsbereiche, Physiotherapie-Praxis oder Orthopädie-Technik-Unternehmen, dazugehörige Büros und Arbeitsflächen, Seminarräume sowie Sanitärbereichen, Umkleiden und Lagerräumen vorgesehen werden. Außerdem soll eine eingehauste Sprintbahn entstehen.
- ein Hockeystadion
- ein zur Sportplatzfläche zugehöriges bestehendes Gebäude mit Funktionsräumen, einer Gaststätte und einer Platzwartwohnung

Da die Zulässigkeit nicht auf die Bereiche mit der Nummer beschränkt wird, sondern jeweils grundsätzlich für das gesamte Sondergebiet gilt, Nummern hier besser weglassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

6.2.1 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet „Sportpark“ auf 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §16 Abs. 6 BauNVO für die begrünten Wallanlagen der beiden Stadien bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die begrünten umlaufende Wallanlage der beiden Stadien (Bestand und Neubau), die zur baulichen Anlage gehören, ermöglicht werden.

Darüber hinaus kann eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl durch (Sport-)Rasenflächen innerhalb der Stadien bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch soll z.B. der Einsatz eines Sportrasenplatzes ermöglicht werden.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur maximalen Zahl der Vollgeschosse sind aus dem freiraumplanerische Entwurf bzw. der derzeitigen Entwurfsplanung für den Sportpark abgeleitet. Damit wird den Anforderungen für die Stadion- und Funktionsgebäude Rechnung getragen. Gleichzeitig entsteht eine angemessene Dimension der Kubatur in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Angabe der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen definiert. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Dach (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut). Die geplanten Gebäude sollen sich über die Festsetzung in das bauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

Für das Baufeld, in dem das Fußballstadion und das zugehörige Stadiongebäude (Nr. 1) errichtet werden sollen, wird das Maß der baulichen Nutzung reglementiert, insbesondere in der Höhe, um hier entsprechend der Lage und angemessene Dimensionen nicht zu überschreiten. Hier wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Dach (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut).

Für das Baufeld, dass für das zum „OFV Sportplatz“ zugehörige Gebäude (Nr. 2) vorgesehen ist, wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei sowie die maximale Gebäudehöhe auf 10 m festgesetzt, um entsprechend der Lage und Nähe zur freien Landschaft angemessene Dimensionen nicht zu überschreiten.

Das Baufeld, dass für das Haus des Sportes (Nr. 3) vorgesehen ist, wird ebenso mit maximal 2 Vollgeschossen sowie maximal 10 m Gebäudehöhe festgesetzt.

Für das Baufeld für das Hochschulgebäude (Nr. 4) werden maximal 2 Vollgeschosse mit maximal 10 m Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Zahl der maximalen Vollgeschosse im Baufeld, in dem sich das bestehende Gebäude des Karl-Heinrich-Schaible-Stadion (Nr. 5) befindet, wird auf eins festgesetzt, was aus dem bestehenden Bebauungsplan „Im Bauernpfuhl“ übernommen wird. Somit wird der Bestand durch die Festsetzungen gesichert.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen für die baulichen Anlagen (Gebäude und Stadien) sind aus der derzeitigen Entwurfsplanung für den Sportpark abgeleitet

6.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Flächen für die Sport- und Spielanlagen sind aus dem freiraumplanerische Entwurf bzw. der derzeitigen Entwurfsplanung für den Sportpark abgeleitet.

6.4.1 Fläche für Sport- und Spielanlage „Skateranlage“

Der Bereich der geplanten Skateranlage wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Skateranlage“ festgesetzt. Bei der Skateranlage handelt es sich nicht um einen “normalen“ Kinderspielplatz, sondern um eine spezielle Anlage mit speziellen Nutzungseigenschaften, die insbesondere für ältere Kinder und Jugendliche geeignet ist. Weitere diesem Nutzungszweck dienende hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind hier nicht vorgesehen und daher auch nicht erforderlich. Für die Skateranlage ist eine maximale Flächengröße festgelegt, um die Anlage in der vorgesehenen Größe errichten zu können und die Lärmschutzbelange erfüllen zu können (siehe 6.8).

6.4.2 Fläche für Sport- und Spielanlage „Kalthalle“

Die Lage der Kalthalle ist dem überarbeiteten Siegerentwurf entnommen. Die maximale Höhe wird auf 8 m festgesetzt, um das Höchstmaß der baulichen Kubatur des Gebäudes in der öffentlichen Grünfläche zu begrenzen. Die überdachte Kalthalle soll öffentlich zugänglich sein. Hier sollen Ballspielfelder ggf. mit Ballfangnetzen angeordnet werden können, um so ein regensicheres Spielfeld für verschiedene Nutzer*innen anzubieten, das wetterunabhängig nutzbar ist. Die Kalthalle soll beleuchtet sein, damit sie im Winter und in den Abendstunden genutzt werden kann. An der Rückseite können Kletterinteressierten Klettermöglichkeiten durch eine Boulderwand angeboten werden. Weiterhin sollen unter dem Dach der Kalthalle eine einfache Umkleidemöglichkeit sowie ein angegliederter Lagerraum möglich sein.

6.5 Öffentliche Grünflächen

6.5.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“

Der größte Teil des Sportparks wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“ festgesetzt, da sie durch die Öffentlichkeit für sportliche Aktivitäten und zur Naherholung genutzt werden soll.

In der Parkanlage sind unterschiedliche Angebote zu besonderen Trainingszwecken des Lauftrainings vorgesehen. Dies kann bspw. eine 1,50 m breite Finnenrundbahn mit einem Belag aus Holzhäcksel sein. Sie verbindet Aktivpunkte (Fitnessinseln mit Outdoorfitnessgeräten) zur sportlichen Betätigung für unterschiedliche Nutzerschwerpunkte, wie z.B.:

- Calisthenics-Anlage
- Fitnessinseln mit Trainingsgeräten (für unterschiedliche Altersgruppen und Sportniveaus)

- Jugendspielplatz/Skateranlage (siehe oben unter 6.4)

Somit sollen Nutzungsangebote mit Schwerpunkten für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

6.5.2 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz

Die Sportplatzflächen südlich und östlich des OFV-Stadions sowie die Fläche westlich des bestehenden Karl-Heinrich-Schaible-Stadions werden als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt, da diese Flächen als Sportplatzanlagen gestaltet und für sportliche Aktivitäten, insbesondere für Ballsportarten, genutzt werden sollen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz „OFV Sportplatz“ sind Zuschauerstehplatzbereiche lediglich am nördlichen Rand der südlich des Stadions liegenden Sportplätze sowie, wenn dieser nicht überdacht und nicht hochbaulich in Erscheinung tritt, zulässig, um den regionalen Grünzug weitestmöglich von hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen freizuhalten.

6.5.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“ werden ebenfalls Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt (vgl. hierzu Kap. 6.9 – 6.11).

6.6 Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, um die Stellplätze am Eingangsbereich zum Gebiet zu bündeln und die Parkanlage und die Vorbereiche der Sportplätze und der Stadien frei von Kfz-Verkehr zu halten.

Im Bereich der Zähringerstraße und der Zugangspromenade wird ein Teil der notwendigen Stellplätze angeordnet. Hier befinden sich bereits bestehende Stellplätze, die um 30 Stellplätze auf ca. 150 Stellplätze erweitert werden sollen, um die notwendigen Abstellflächen für Kfz vorzuhalten. Die Stellplätze sind über die Zähringerstraße gut erreichbar. Sie dient dabei als Zufahrtsstraße.

Um Kfz-Verkehr in das Gebiet hinein zu vermeiden, werden die Stellplätze nah am Zugang zum Gebiet angeordnet. Die Besucher*innen und Sportler*innen können dann vom Parkplatz zu Fuß zu den Plätzen, dem Park oder zum Stadion gelangen. Um das Gebiet von Stellplätzen und Garagen frei zu halten, werden Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ausgeschlossen. So soll ebenfalls erreicht werden, dass alle Bereiche möglichst gefahrlos für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen erreicht werden können.

Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze wird auf ein Minimum begrenzt, indem durch eine entsprechende ÖPNV-Anbindung und eine hohe Zahl an Radabstellanlagen baurechtliche Abminderungsfaktoren zur Geltung kommen.

Diese Stellplätze liegen im Wasserschutzgebiet Zone II. Das heißt, die Vorgaben seitens des Landratsamtes, untere Wasserbehörde, zur Herstellung der Stellplätze

sind zu beachten. So soll der Parkplatz nach derzeitigem Planungsstand einen befestigten nicht wasserdurchlässigen Belag erhalten.

Die Abgrenzung der Flächen wurden aus dem freiraumplanerischen Entwurf übernommen.

Zusätzlich sind für besondere Nutzergruppen weitere 12 Stellplätze nahe der Trainingsplätze und Funktionsgebäude vorgesehen. Diese sollen den Bedarf u.a. an barrierefreie Stellplätzen sowie für Trainer*innen oder den Platzwart abdecken. Diese liegen in der Wasserschutzzone IIIA und sollen, soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche gestaltet werden.

Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (§ 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg und PVPf-VO) müssen berücksichtigt werden. Aufgrund der Lage der Stellplätze für Besucher*innen in der Wasserschutzzone II müssen die Photovoltaikanlagen ggf. andernorts realisiert werden. Alternative Standorte, wie auf umliegenden Dachflächen (Stadion, Vereinsgebäude des OFV, etc.) oder Vorplatzflächen, können teilweise einbezogen werden. Sofern über den Stellplatzflächen keine PV-Anlagen errichtet werden, sind die Stellplätze mit Bäumen einzugrünen. Die Bäume dienen der Begrünung der Stellplatzflächen, als Schattenspender und der Biodiversität.

Im Bereich des Parkplatzes an der Zähringerstraße ist eine Mobilitätsstation mit Car-Sharing-Angebot und E-Ladestationen vorgesehen.

Darüber hinaus können durch Sportpark-Nutzer*innen die bestehenden Stellplätze außerhalb des Plangebiets auf dem Gelände des Kreisschulzentrums außerhalb der Schulzeiten genutzt werden (siehe auch oben in Kapitel 5.2).

6.7 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen der Zähringerstraße und der Alte Ortenberger Straße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der Erschließung des Sportparks. Die Zähringerstraße war bereits im alten Bebauungsplan „Im Bauernpfuhl“ als Verkehrsfläche festgesetzt und wird aufgrund der verkehrlichen Anforderungen verbreitert. Die Alte Ortenberger Straße wird mit dem neuen Bebauungsplan auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenso wird der bestehende Südring als Verkehrsfläche festgesetzt, soweit sie im Plangebiet liegt. Die Straße von Süden kommend ins Plangebiet bis zur zweiten Stellplatzfläche für besondere Nutzergruppen wird ebenso als Verkehrsfläche festgesetzt, um diese Stellplätze, die nicht zur öffentlichen Nutzung dienen, anzubinden.

Die Promenade, die auf des neue „OFV Stadion“ zuführt, resultiert aus der freiraumplanerischen Siegerentwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Diese wird als Fuß- und Radweg im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist das Bindeglied zwischen dem Bereich, in dem die Besucher*innen und Sportler*innen ankommen (Parkplatz und Bushalt), und den Sportflächen bzw. der Parkanlage. Hier sollen keine Kraftfahrzeuge verkehren. Über die Promenade sollen die Besucher*innen sicher in das Gebiet gelangen.

Die Zuwegung zum Haltepunkt „Offenburg Kreisschulzentrum“ sowie die teils derzeit bestehende Erschließung in der Nord-Süd-Achse wird weiter genutzt, erweitert und ebenso als Fuß- und Radweg festgesetzt. Sie ist neben der Zähringerstraße die

Hauptverbindung für den Fuß- und Radverkehr zum Sportpark und in die Parkanlage. Hier sollen ebenso keine Kraftfahrzeuge verkehren.

Die sonstigen bisher im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Wege werden für die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen nicht mehr benötigt. Sie werden zum Teil zurückgebaut, zum Teil als Rad- und Fußwege innerhalb der Parkanlage weiter genutzt. Weitere Fußwege sind in der Parkanlage geplant, werden aber nicht explizit lage- und flächenscharf festgesetzt.

6.8 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie aus der schalltechnischen Begutachtung hervorgeht muss im Bereich der Skateranlage eine Lärmschutzanlage errichtet werden, um die zulässige Immissionsrichtwerte nicht zu überschreiten. Zum Schutz schädlicher Lärmeinwirkungen bei Nutzung der Skateranlage ist folglich an der Nordseite der als Spielanlage „Skateranlage“ festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand zu errichten. Die vorgeschriebene Höhe und Länge der Lärmschutzwand entspricht den Anforderungen des Lärmschutzgutachtens (siehe auch Kapitel 9.)

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in Boden und Grundwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer nur dann zulässig, wenn sie beschichtet sind.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind künstliche Beleuchtungen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Das Spektrum für die Leuchtmittel wird festgesetzt, um eine Fallenwirkung für Insekten möglichst zu vermeiden.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets entlang der Bahnlinie werden Ersatzhabitate für die Zauneidechsen festgesetzt. Diese dienen dem Ausgleich von Verlusthabitaten im Eingriffsbereich. Diese werden im Umweltbericht genauer erläutert und begründet.

Darüber hinaus sind Artenschutzmaßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im östlich angrenzenden „Gartengebiet Grien“ vorgesehen. Auch diese werden im Umweltbericht genauer erläutert und begründet.

Die durch das Vorhaben wegfallenden Nistmöglichkeiten planungsrelevanter Vogelarten wie z.B. Baumhöhlen und Gartenhütten werden durch das Anbringen entsprechender Nisthilfen ausgeglichen. Die Maßnahme sichert das Nistplatzangebot im räumlichen Zusammenhang.

Die durch das Vorhaben wegfallenden Quartierstrukturen für Fledermäuse wie z.B. Baumhöhlen werden durch das Anbringen entsprechender Nisthilfen ausgeglichen. Die Maßnahme sichert das Quartierpotenzial im räumlichen Zusammenhang.

6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die großen offenen Grünflächen im Sportpark Süd sollen als extensive Blühwiese (Zielzustand Magerwiese) gestaltet werden. Diese sind für die Besucher*innen des Sportparks durch ihre Blütenvielfalt ein visuell attraktives Gestaltungselement und bieten einen vielfältigen, ökologisch hochwertigen Lebensraum für zahlreiche Arten. Aufgrund der Nähe zur freien Landschaft ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

6.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine bestehende Baumreihe südlich sowie ein Baum östlich der Stellplätze beim Karl-Heinrich-Schaible-Stadion wird zum Erhalt festgesetzt. Die zu erhaltenen Bäume werden in den Parkplatz integriert und leisten so einen Beitrag für ein positives Mikroklima mit einer ausgewogenen Beschattung.

Im mittleren Bereich des Plangebiets entlang der Bahngleise ist eine Fläche zum Erhalt der bestehenden Vegetation festgesetzt. Die Fläche ist von Mauer- und Zauneidechsen besiedelt und soll aus artenschutzrechtlichen Gründen in ihrem Zustand erhalten werden. Ergänzende Pflanzungen sowie Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind schonend auszuführen.

6.12 Zuordnungsfestsetzung

Neben den ökologischen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen im Gebiet des Sportparks werden im nahegelegenen Gartengebiet „Grien“ weitere Maßnahmen umgesetzt. Darüber hinaus wird die Ausweisung eines Waldrefugiums im Stadtwald Offenburg und aus dem städtische Ökokonto eine Maßnahme im Bereich des Griesheimer Sees zugeordnet. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht genauer erläutert und begründet.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachform, Dachgestaltung

Damit ein einheitliches Erscheinungsbild der Dächer aller Gebäude im Sportpark Süd erreicht wird, sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Zurückhaltung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen z.B. bei Starkregenereignissen. Die lokale Verdunstung des Regenwassers führt zu Kühlung der Umgebung. Sie leisten so einen wichtigen Beitrag zur Klimawandelanpassung. Dachbegrünungen können Nahrungsquellen und Trittsteinbiotope und Lebensräume bieten und fördern so die Biodiversität. Die Mindestsubstratstärke wird festgesetzt, um eine gute Funktionsfähigkeit des Gründachs zu gewährleisten.

Durch die Zulässigkeit von PV-Anlagen wird der Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) an diesem Ort im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

7.2 Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung der „Lärmschutzflügel“ des „OFV Stadions“ dient der gestalterischen Aufwertung der großen Fassadenfläche. Diese Schallschutzwand spannt sich nördlich und südlich des Stadiongebäude in einer leicht nach Osten verlaufenden Rundung auf und schirmt somit das Stadion nach Westen hin ab. Gleichzeitig entsteht dadurch eine größere Fassadenfläche als das Stadiongebäude selbst an der westlichen Fassade aufweist. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt damit bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

Die Fassadenbegrünung dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstrukturen und bietet Lebensraum für Insekten. Sie wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen baulicher geschlossener Flächen und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Die Begrünung leistet einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

7.3 Gestaltung von Freiflächen

Zur Umsetzung der Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept sollen die befestigen Freiflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Die Maßgabe dient der Minimierung der Versiegelung, der Möglichkeit zur Versickerung und damit der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Umsetzung des freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes.

Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II und IIIA ist dies allerdings nicht im gesamten Plangebiet möglich, weshalb von dieser Festsetzung abgewichen werden darf, wenn wasserrechtliche Vorschriften entgegenstehen bzw. keine Ausnahmeregelungen vorliegen. Gleiches gilt, wenn funktionale Anforderungen eine andere Ausführung als in wassergebundener Bauweise erforderlich macht. Dies können z.B. Anforderungen für die Feuerwehrzufahrt o.Ä. sein.

8. UMWELTBELANGE UND EINGRIFFSREGELUNG

Die Belange des Umweltschutzes – insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen – wurden im Rahmen der für Bebauungspläne im Regelverfahren obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet. Das Büro bhm Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH in Bruchsal hat hierzu einen Umweltbericht mit Scopingpapier sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) betrachtet und fließen in den Umweltbericht ein.

Der Umweltbericht enthält Angaben über Art und Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden der Planung und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter i. S. einer Umweltprüfung. Weiterhin beinhaltet er die Beschreibung und Bewertung des Bestandes, die Wirkung der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Hinweise zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und Kompensation.

Er bildet entsprechend § 2a BauGB einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

9. LICHTIMMISSIONEN STADION UND TRAININGSPLÄTZE

Im Zuge der Bauplanung zum Stadion wurde die Flutlichtanlage geplant und deren Lichtimmissionen untersucht.

Folgende Beleuchtungsstärken sind nach derzeitigem Planungsstand vorgesehen:

- Stadion: 300 Lux im Mittel
- Trainingsplatz 1 (groß - Südwesten): 200 Lux im Mittel
- Trainingsplatz 2 (klein - Südosten): 75 Lux im Mittel
- Bolzplatz: keine Beleuchtung vorgesehen

Für die Beurteilung wurde an drei angrenzenden Wohngebäude des CJD Jugenddorfes die mittleren Beleuchtungsstärken in Fensterebene gemessen. Demnach halten die Immissionswerte die Vorgabe der LAI (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) ein.

10. LÄRMIMMISSIONEN VERKEHR

Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Bewertung der planungsbedingten Verkehre auf den öffentlichen Straßen vom Büro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher durchgeführt.

<u>Bewertungsgegenstand</u>

Im Gutachten erfolgte eine schalltechnische Untersuchung und Bewertung der planungsbedingten Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen (Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebiets). Dabei ist insbesondere die Bewertung einer möglichen, in der Nachbarschaft planungsbedingt hervorgerufenen Verkehrszunahme relevant.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erfolgt von Osten und Westen kommend über den Südring und von Norden kommend über die Zähringerstraße. Die Verkehre werden dann über die Zähringer Straße zum Plangebiet geführt.

Unmittelbar am Sportpark sind dabei nur in begrenztem Umfang Parkplätze vorgesehen, so dass hierdurch auch die Kfz-Verkehre auf der Zähringerstraße südlich des Südrings begrenzt werden. Zusätzlich können durch Sportpark-Besucher*innen die Parkplätze des Kreisschulzentrums nördlich des Südrings nutzen.

Als Planfall zugrunde gelegt wurde die im Rahmen des gesamtstädtischen Verkehrsmodells erstellte Verkehrsprognose 2035, die neben Verkehren aus dem neuen Sportpark auch weitere zusätzliche Verkehre berücksichtigt. Die erhobenen Verkehrsmengen gehen somit über die allein durch den Sportpark ausgelösten Verkehre hinaus.

Die Lage der Immissionsorte (IO) geht aus dem Übersichtslageplan hervor:

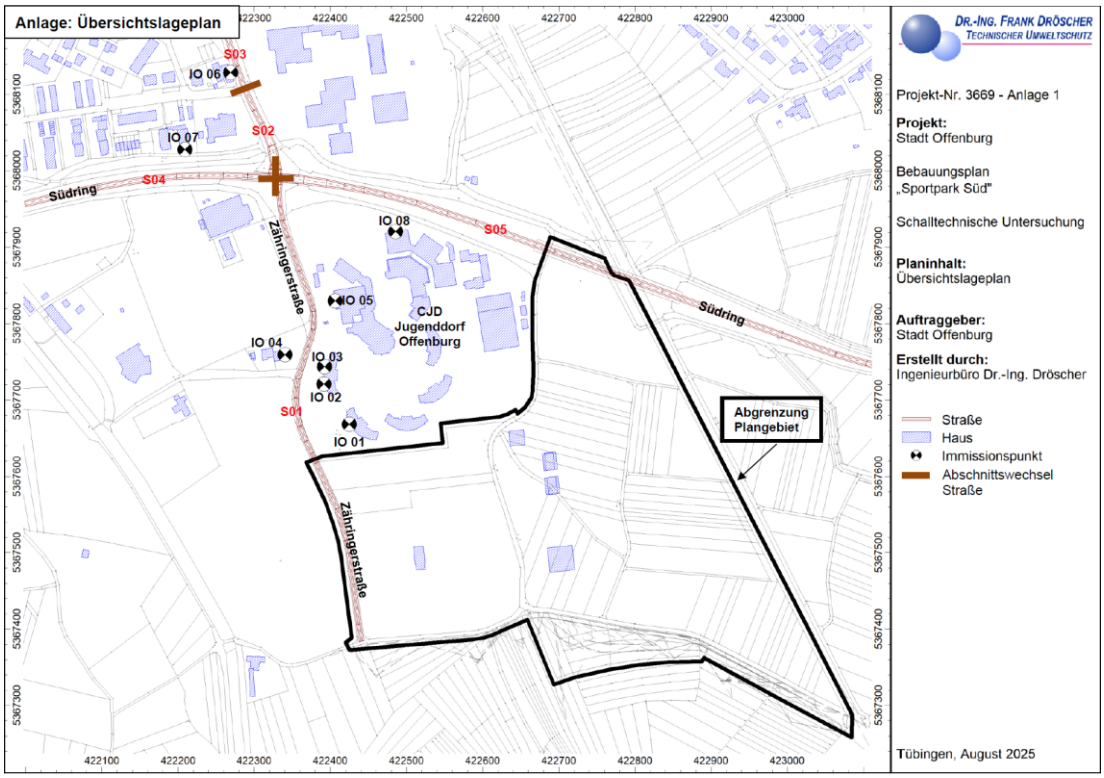


Abbildung 10: Übersichtslageplan für schalltechnische Untersuchung - Verkehr.

Es werden die Geräusche der Kfz auf öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet und seiner Nachbarschaft berücksichtigt.

Beurteilungsgrundlage für die schalltechnische Bewertung vorhabenbedingter Verkehre von Sportanlagen ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) i.V.m. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Dementsprechend sind Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, sofern sie im Zusammenhang mit der Nutzung der im Plangebiet vorgesehenen Sportanlagen den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Eine Erhöhung um 3 dB(A) würde einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in der Nachbarschaft entsprechen. Rechnerisch ist aufgrund der in Anlage 1 (zu § 3) 16. BImSchV vorgeschriebenen Aufrundungsregel jedoch

grundsätzlich bereits bei einer Pegelsteigerung von 2,1 dB(A) eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche von 3 dB(A) anzunehmen.

Für die Berechnung wird ein Nullfall (Verkehrsstärke ohne Umsetzung der Planung) sowie ein Planfall (Verkehrsstärke einschließlich der Planung) untersucht und gegenübergestellt, um eine Erhöhung von mindestens 3 dB(A) identifizieren zu können.

Ergebnis des Gutachtens

Die Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entlang der Zähringerstraße erhöhen sich im Planfall im Vergleich zum Nullfall im Tag- und Nachtzeitraum, mit Ausnahme der Immissionsorte IO 06 und IO 07, rechnerisch um mindestens 2,1 dB(A). An den Immissionsorten IO 06 und IO 07 tritt keine Erhöhung um mehr als 2,1 dB(A) ein.

Für die Immissionsorte IO 01 bis IO 05 sowie IO 08 konnte in einem zweiten Schritt untersucht werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) an den Immissionsorten IO 01 bis IO 05 sowie IO 08 nicht überschritten werden (vgl. Tabelle 5 im Gutachten, S. 11).

Entsprechend sind die im vorliegenden Fall für das Bebauungsplanverfahren hilfsweise herangezogenen (kumulativ geltenden) Kriterien gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) i. V. m. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zur schalltechnischen Bewertung der planungsbedingten Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erfüllt und für die Planung sind keine Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zur Einhaltung der Vorgaben erforderlich.

11. LÄRMSCHUTZ SPORTLÄRM

Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher durchgeführt.

Bewertungsgegenstand

Im Gutachten sind die Schallimmissionen aus dem Betrieb der bestehenden und geplanten Sportanlagen in den verschiedenen Beurteilungszeiträumen an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft tabellarisch aufgeführt (vgl. Gutachten ab S.17). Die Lage der Immissionsorte (IO) geht aus dem Übersichtslageplan hervor:

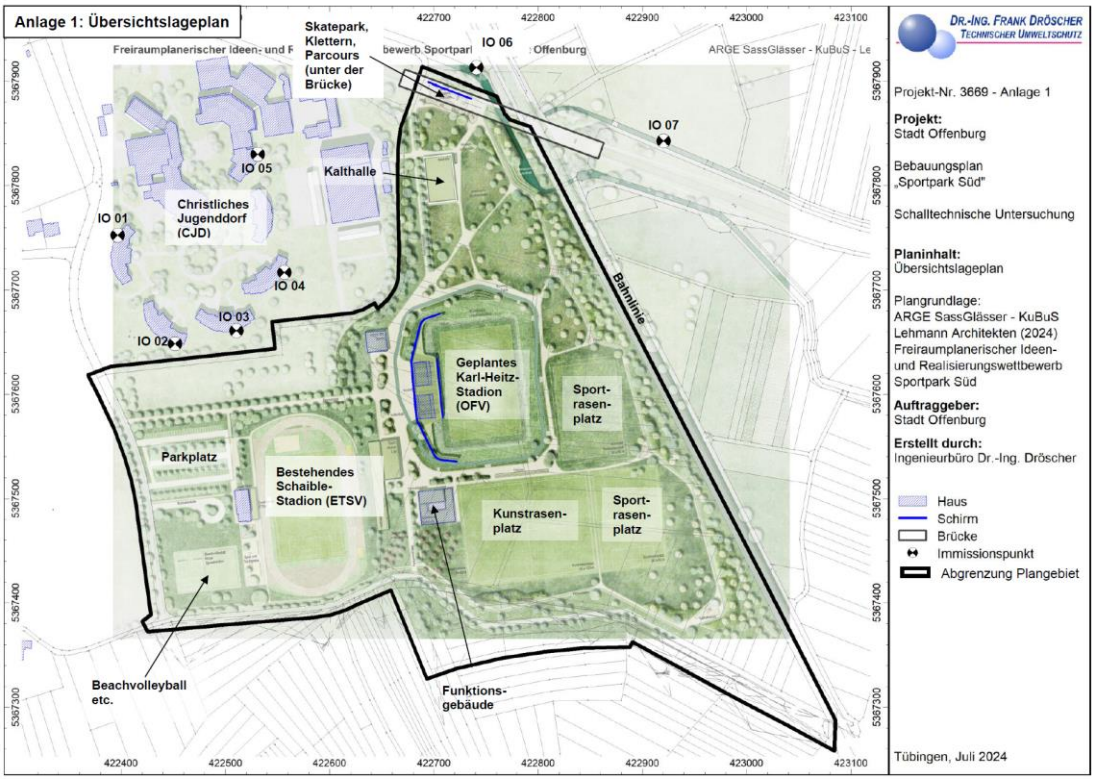


Abbildung 11: Übersichtslageplan für schalltechnische Untersuchung - Sportlärm.

Zur Prüfung der grundsätzlichen schalltechnischen Realisierbarkeit des Sportparks wurde im vorliegenden Schallgutachten für den Bebauungsplan sowie den vorgesehenen Betrieb vorausgesetzt, dass:

- ein schallintensiver Spielbetrieb mit bis zu 9.999 Zuschauern im neugeplanten Stadion – OFV (inkl. Beschallungsanlage) lediglich in seltenen Fällen (gem. 18. BImSchV an bis zu 18 Kalendertagen eines Jahres) erfolgt,
- bei regelmäßigen Wochenendspielen im Stadion (OFV), die vollständig in der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr stattfinden, die Lautsprecheranlagen lediglich zu Durchsagezwecken, nicht länger als 2,5 Minuten, genutzt werden (d.h. i.d.R. keine Musikbeschallung erfolgt),
- die Planung zum Stadion (einschließlich im Nordwesten des Stadions geplanter Schallschutzwand) wie vorgesehen umgesetzt wird,
- die im Norden des Plangebiets vorgesehene Skateanlage in Richtung Norden (gegenüber der bestehenden Kleingartenanlage) durch eine 2,5 m hohe Wand abgeschirmt wird (siehe Abbildung 2 auf Seite 20 der schalltechnischen Untersuchung).

Darüber hinaus wurde eine Beschallungsanlage im geplanten Stadion in der schalltechnischen Untersuchung über 4 Lautsprecher in jeder Ecke des Spielfeldes berücksichtigt. Gegenüber dem Schallleistungspegel der Zuschauer wurde ein insgesamt 3 dB(A) höherer Schallleistungspegel für die Beschallung über Lautsprecher veranschlagt, wobei die Schallemissionen der Lautsprecher im Westen aufgrund der größeren Zuschaueranzahl auf der Westtribüne 3 dB höher als die Schallemissionen der Lautsprecher im Osten berücksichtigt wurden.

In Abbildung 2 der schalltechnischen Untersuchung sowie in den textlichen Festsetzungen unter Teil A, Kapitel 4 ist die Lage der zu berücksichtigenden 2,50 m hohen Schallschutzwand für die Skateranlage dargestellt.

Die Schallimmissionen werden den Orientierungswerten gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sowie den Immissionsrichtwerten gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gegenübergestellt.

Kapitel 7 der schalltechnischen Untersuchung zeigt für die 3 Szenarien:

1. regelmäßiger Trainingsbetrieb (abends zwischen 20 und 22 Uhr),
2. regelmäßiger Spielbetrieb (bis 5 000 Zuschauer sonntags zw. 13 und 15 Uhr) und
3. Großveranstaltungen im Stadion (sonntags zw. 13 und 15 Uhr)

die Schallimmissionen aus dem Betrieb der bestehenden und geplanten Sportanlagen an den maßgeblich betroffenen Immissionsorten in der Nachbarschaft auf.

In einer Tabelle werde diesen mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und dem Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Beurteilungszeitraum tags und nachts gegenübergestellt.

Ergebnis des Gutachtens

Bei Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Sportnutzungen und Betriebszeiten (einschließlich Berücksichtigung der Schalleinwirkungen durch die Nutzung des DJK-Geländes außerhalb des Plangebiets = Vorbelastung) wird im Regelbetrieb und bei seltenen Veranstaltungen in der Nachbarschaft keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sowie der Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV prognostiziert. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung (Sportpark) ist damit schalltechnisch am Standort grundsätzlich realisierbar und der Bebauungsplan „Sportpark Süd“ kann aus schalltechnischer Sicht entsprechend wie im Gutachten vorgesehen umgesetzt werden.

Weitere Umsetzung und mögliche Abweichungen

Grundsätzlich sollte die Beschallung des Stadions zum Schutz der Nachbarschaft möglichst dezentral ausgeführt werden und über mehrere Lautsprecher erfolgen. Sofern die Spiele außerhalb der Ruhezeiten (an Sonn- und Feiertagen zwischen 9:00 Uhr und 13:00 Uhr bzw. zwischen 15:00 Uhr und 20:00 Uhr oder werktags zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr) stattfinden, ist auch eine längere Nutzung der Beschallungsanlage als oben dargestellt möglich.

Der vorliegenden Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren liegt eine vorläufige Planung des Sportparks zu Grunde. Die letztendlich realisierte Bebauung sowie der Betrieb kann entsprechend von den in dieser Untersuchung getroffenen Schallansätzen abweichen. Bei einer relevanten Abweichung der Planung ist der schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit auf Grundlage der Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren nach Sportanlagenlärmschutzverordnung zu erbringen.

Insbesondere bei der Planung des Stadions sowie der Skateanlage sollte eine schalltechnische Optimierung auf Grundlage der Ausführungsplanung mit dem Bauantrag erfolgen, u.a. um die schalltechnische Nutzbarkeit mit Rücksicht auf die Nachbarschaft zu steigern.

12. BODENSCHUTZ

Hinsichtlich des Bodenschutzes wurden Hinweise zu Baumaßnahmen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, um zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden beizutragen und das Grundwasser zu schützen. Des Weiteren wurde durch die Stadt Offenburg als Vorhabenträger des Sportparks ein Bodenschutzkonzept beauftragt, das eine ausführliche Zusammenstellung aller Baumaßnahmen beinhaltet.

13. REALISIERUNG

Die Umsetzung der Planungen erfolgt durch die Stadt Offenburg. Soweit möglich, soll eine ergänzende Finanzierung durch Fördermittel erfolgen.

Die Realisierung des Vorhabens soll in mehrere Bauabschnitte gegliedert werden. Derzeit ist geplant, dass die Bauarbeiten zum Stadion- und Trainingsbereich 2026 beginnen. Die weitere Planung und Umsetzung des 1. Bauabschnitts erfolgen voraussichtlich bis 2028. Der Zeitpunkt für die Realisierung weiterer Bauabschnitte ist derzeit noch nicht bekannt.

Die Bauzeit wurde so angepasst, dass die Pächter*innen der vorhandenen Kleingartenanlage von September bis Ende Oktober 2025 umziehen können. Alle Pächter, die weiterhin einen Kleingarten nutzen möchten, haben in der neuen Anlage einen Platz erhalten (Gartengebiet Grien).

14. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	**19,21 ha**	**100,00%**
Sondergebiet "Sportpark"	5,76	30,0%
Flächen für Sport und Spielanlagen	0,24	1,2%
Sportplatzflächen	4,26	22,2%
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	7,75	40,4%
Straßenverkehrsflächen	0,78	4,0%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Rad)	0,38	2,0%
Versorgungsfläche Elektrizität	0,01	0,03%
Wasserflächen	0,04	0,2%

Anlage

- Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Offenburg, den 15.10.2026

Marco Steffens
Oberbürgermeister