BEBAUUNGSPLAN
„Sportpark Süd“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

Bebauungsplan Nr. 174 „Sportpark-Süd“ Offenburg, Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1. Rechtsgrundlage 3
2. Anlass und Ziel der Planung 3
3. Ablauf des Verfahrens 3
4. Berücksichtigung der Umweltbelange 4
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen 6
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 6
5.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – Offenlage 6
6. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 7

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Offenburg hat den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Diese wird auf dem Gelände des heutigen Karl-Heitz-Stadions entstehen. Für das künftige Karl-Heitz-Stadion hat die Verwaltung mit der Beschlussvorlage 141/19 dem Gemeinderat einen Bericht zur durchgeführten Standortuntersuchung vorgelegt. Als Ergebnis wurde durch Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2021 (Beschlussvorlage 040/21) der Standort östlich des Karl-Heinrich-Schaible-Stadions ausgewählt. Dort soll darüber hinaus ein attraktiver Sportpark und eine Parkanlage für den angrenzenden Stadtteil Südstadt und für die gesamte Stadt entstehen.

Im Jahr 2022 wurde hierzu nach Beschluss im Gemeinderat ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt (Drucksache 046/22). Am 09.10.2023 hat der Gemeinderat beschlossen, mit den weiteren Planungen das Planungsteam „Lehmann – Sass/Glässer – KuBuS“ zu beauftragen (Drucksache 114/23). Der aktuelle Planungsstand für den Sportpark Süd wurde im Haupt- und Bauausschuss am 02.12.2024 vorgestellt (Beschlussvorlage 183/24).

Diese Planung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan, der die Parkanlage für die Öffentlichkeit, das bereits bestehende „Karl-Heinrich-Schaible-Stadion“ und dem in Planung befindliche „OFV-Stadion“ und Sportflächen beinhaltet.

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau des neuen „OFV-Stadion“ einschließlich neuer Trainingsplätze sowie einer Parkanalage mit öffentlichen Sport- und Bewegungsangeboten.

Daher hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2025 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 174 „Sportpark-Süd“ beschlossen. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 24.10.2026.

3. Ablauf des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 174 „Sportpark-Süd“ erfolgte nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als gesonderter Teil beiliegt.

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss.	29.11.2021
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan durch den Gemeinderat.	20.12.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplanentwurfs.	28.11.2022 - 30.12.2022
Vorberatung des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Planungs- und Umweltausschuss	29.01.2025
Beschluss des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat	03.02.2025
Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	10.03.2025 - 11.04.2025
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17.03.2025 - 17.04.2025
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungs- und Umweltausausschuss.	12.11.2025
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB	24.11.2025
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft	24.10.2026

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes – insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen – wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, bewertet und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Natur- und Artenschutz

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (hauptsächlich Ackerland) und von kleingärtnerisch genutzten Flächen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Herstellung ökologisch hochwertiger Flächen im Plangebiet und die Zuordnung von externen Maßnahmen kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Herstellung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden. Es werden CEF-Maßnahmen sowohl im Geltungsbereich als auch auf externen Flächen im näheren Umfeld festgesetzt. Die Obstbaumreihe entlang der Zähringerstraße erfüllt die Kriterien eines nach § 33 a NatSchG geschützten Streuobstbestands. Sie muss aufgrund unvermeidbarer Eingriffe in den Wurzelbereich im Zuge des Straßenausbaus entfallen. Für die Inanspruchnahme des Bestands wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Umwandlungsantrag gestellt und dieser bereits genehmigt. Der benötigte Ausgleich soll im südlichen Bereich des Plangebiets realisiert werden.

Lichtimmissionen Stadion und Trainingsplätze

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

Sport- und Verkehrslärm

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses betrachtet den Sportlärm ausgehend von den bestehenden und geplanten Sportanlagen und Stadien und behandelt die den notwendigen Lärmschutzeinrichtungen an der Skateranlage. Im Ergebnis können alle rechtlich relevanten Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Planung eine schalltechnische Bewertung der planungsbedingten Verkehre auf den öffentlichen Straßen durchgeführt. Im Gutachten erfolgte eine schalltechnische Untersuchung und Bewertung der planungsbedingten Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen (Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebiets). Gemäß dem Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Regionaler Grünzug

Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt in einem im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug. Unter bestimmten Voraussetzungen sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung in den Regionalen Grünzügen ausnahmsweise zulässig. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, sodass der Sportpark teilweise im regionalen Grünzug vorgesehen werden kann.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in den Wasserschutzzonen II und IIIA, wodurch bestimmte Nutzungen und bauliche Maßnahmen innerhalb der Schutzzonen untersagt, bzw. nur unter Ansatz von geeigneten Schutzvorkehrungen zulässig sind, welche eine Gefährdung oder eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ausschließen. Diese Anforderungen werden in der Gebäude- und Freiraumplanung sowie im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt. Zu einzelnen Punkten sind formal Befreiungen von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Ein Sammelantrag für die erforderlichen Befreiungen wurde im November durch die Stadt Offenburg beim Landratsamt Ortenaukreis als zuständiger unterer Wasserbehörde gestellt. Die Genehmigung hierfür erfolgte am 27.02.2025.

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.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden durch die Planung soweit wie möglich berücksichtigt (u.a. durch Pflanzfestsetzungen, Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, PV-Anlagen etc.).

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Der Bebauungsplan „Sportpark-Süd“ wurde im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dargestellt.

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) gingen keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt dreizehn Stellungnahmen (teilweise Sammelstellungnahmen) mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Zentrale Themen waren:

- Einordnung in den regionalen Grünzug
- Grundwasserschutz (Wasserschutzzone II und IIIA) und die damit einhergehenden Verbote und Auflagen
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Artenschutz
- Lärmschutz bzw. Lärmemissionen durch Stadion und Sportanlage

Soweit sinnvoll und möglich, wurden die Hinweise in der Planung des Sportparks berücksichtigt bzw. in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen/integriert.

5.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – Offenlage

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 durchgeführt; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.03.2025 bis 11.04.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) gingen erneut keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt acht Stellungnahmen (teilweise Sammelstellungnahmen) abgegeben. Zentrale Themen waren u.a.:

- Einordnung in den regionalen Grünzug
- Artenschutz
- Lärmschutz bzw. Lärmemissionen durch Stadion und Sportanlage / Verkehr

In der Abwägung wurde erläutert, dass die Voraussetzungen für die Zulässigkeit im regionalen Grünzug gegeben sind. So ist mit dem Sportpark Süd keine Besiedelung im Sinne eines Baugebiets gegeben. Darüber hinaus wurde dargestellt, dass keine zumutbare Alternative außerhalb des regionalen Grünzugs vorhanden ist, sowie die

Funktionsfähigkeit weiterhin gegeben ist, in Teilen sogar weiter verbessert wird. Folglich ist der Sportpark mit den freiraumbezogenen Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung innerhalb des regionalen Grünzuges ausnahmsweise zulässig.

Die notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden soweit dies nach Baugesetzbuch möglich ist im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt. Darüber hinaus wurden bzw. werden die temporäre Maßnahmen sowie die eidechsengerechte Bauweise durch die Stadt Offenburg eigenverantwortlich umgesetzt. Für die Überwachung und Begleitung der Maßnahmenumsetzung wurde ein Planungsbüro mit der ökologischen Baubegleitung beauftragt.

Die Bedenken, dass durch den Bau des Stadions und der Sportanlagen sowie dem damit einhergehenden erhöhten Verkehrsaufkommen, eine grenzwertüberschreitende Lärmbelastung auftritt, konnten mithilfe eines entsprechenden Gutachtens ausgeräumt werden. Das Gutachten zeigt, dass keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Darüber hinaus waren keine größeren Anpassungen erforderlich. Lediglich sind kleine Ergänzungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, wie beispielweise zur konkreten Lage der Zuschaueranlage im Bereich der Trainingsplätze oder zu geotechnischen Hinweisen in den Festsetzungen und der Begründung erfolgt.

6. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer Standortsuche wurden im Vorfeld 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.