

ANLAGE 3: Ergebnisse zur Standortsuche für ein neues Karl-Heitz-Stadion

Kriterien für die Bewertung der Standorte:

1. Lage / Gelände- und Bodenverhältnisse

1.1 Lage

Aus Sicht des Offenburger FV ist eine Lage in der südlichen Kernstadt gegenüber dem nördlichen Stadtgebiet tendenziell zu bevorzugen.

1.2 Gelände- und Bodenverhältnisse

Die Topographie und der Flächenzuschnitt sowie die Bodenverhältnisse sind weitere Aspekte, die beim Kriterium „Lage“ zu bewerten sind.

2. Größe

Für den Standort des neuen Stadions sowie der Trainingsflächen wird eine Fläche von rund 7 ha benötigt. Eine ausreichende Flächengröße ist grundsätzliche Voraussetzung für die Eignung eines Standortes..

3. Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer

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

4. Erreichbarkeit durch die Nutzer

4.1 Bahnhofsnähe, Fuß-/Radweganbindung

Der Standort muss gut für die Nutzer erreichbar sein. Der OFV hat als Einzugsbereich den gesamten Ortenaukreis. Die Erreichbarkeit mit der Bahn ist daher insbesondere für den Jugendbereich relevant. Der Bahnhof sollte daher maximal 3 Kilometer vom neuen Standort entfernt sein. Eine gut ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung von und zum Bahnhof sollte gegeben sein.

4.2 ÖPNV

Eine ÖPNV-Anbindung sollte ebenfalls vorhanden oder möglich sein.

4.3 Erschließung

Der Standort muss grundsätzlich an das Straßenverkehrsnetz angebunden sein. Die kleinräumige Erschließung kann ggf. noch hergestellt werden.

5. Stadtplanerische Belange / Planungsrecht

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche ist positiv zu bewerten, da somit die generelle Eignung für eine bauliche Entwicklung bereits grundsätzlich geprüft ist. Eine landwirtschaftliche Fläche sollte nur für eine Bebauung vorgesehen werden, wenn andere Flächen nicht in Frage kommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans können erforderlich sein.

6. Umgebende Nutzungen

Die umgebenden Nutzungen des jeweiligen Standortes spielen bei der Standortsuche ebenfalls eine wichtige Rolle. Abhängig von der Sensibilität der umgebenden Nutzung kann es zu möglichen Beeinträchtigungen wie z.B. Lärmimmissionen kommen, die gegen einen Standort sprechen können.

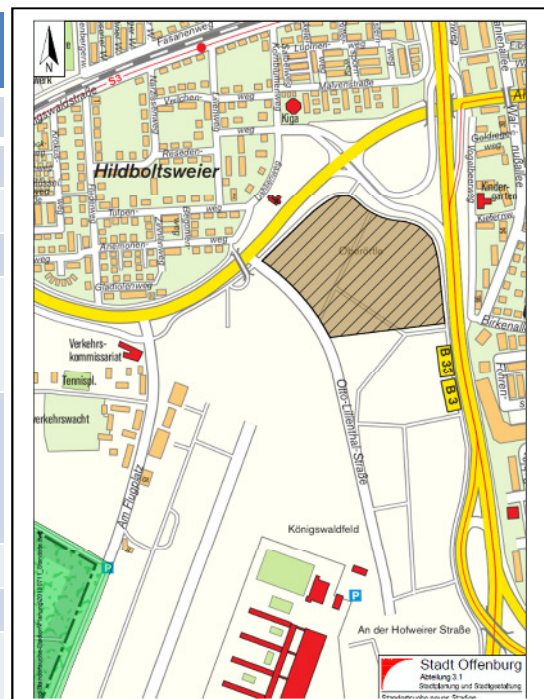
7. Ökologische Belange

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

Ergebnisse der Standortbewertung:

Bewertung Standort 1 (Gewerbepark Hoch³):

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

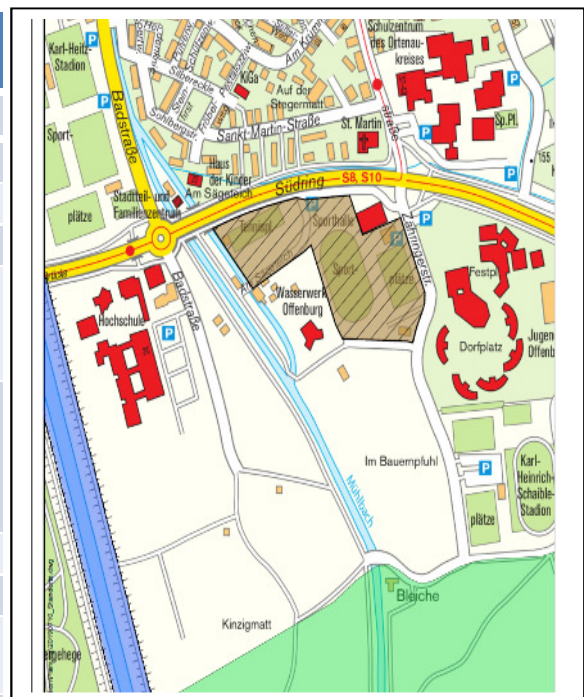


Der Standort ist nach erster Prüfung für den Bau eines Stadions geeignet. Bei der dargestellten Flächenabgrenzung handelt es sich um eine erste Überlegung, die bei einer vertieften Prüfung des Standorts noch zu überprüfen wäre. Die Fläche ist von

ihrer Lage innerhalb der Gesamtstadt und aufgrund ihrer Bodenverhältnisse sowie ihrer Größe positiv zu bewerten. Außerdem bestehen keinerlei ökologische Restriktionen. Der Standort ist bisher nicht an den ÖPNV angeschlossen. Die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle wäre allerdings möglich. An diesem Standort besteht eine Nutzungskonkurrenz, da bei positiver Entscheidung für den Bau eines neuen Stadions an diesem Standort eine der letzten Gewerbeflächenreserven der Stadt Offenburg teilweise entfallen würde. Außerdem ist zu beachten, dass sich der Standort innerhalb des Verbandgebiets des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg befindet und so der Zweckverband über den Stadionbau mitentscheiden muss. Jenseits der Bundesstraße und des Südrings befindet sich Wohnbebauung. Bei einer vertieften Prüfung wären die Lärmauswirkungen und der erforderliche Abstand zur Wohnbebauung genauer zu untersuchen.

Bewertung Standort 2 (DJK+Grün-Weiß):

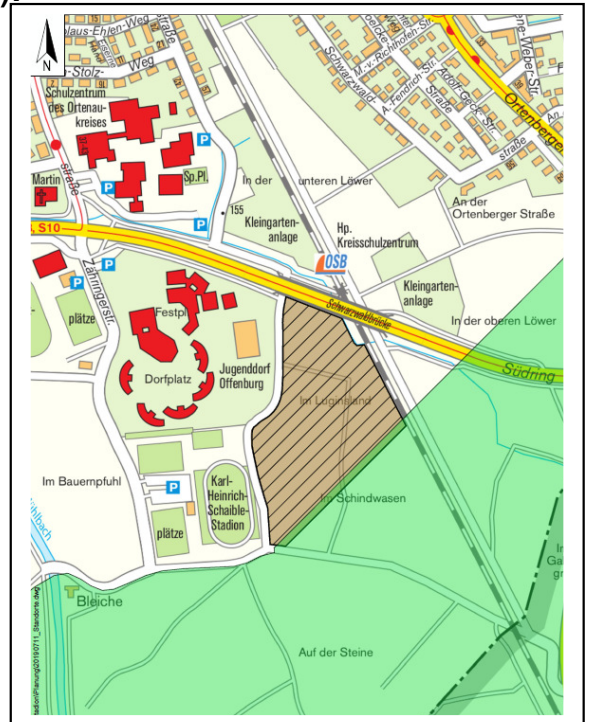
Nr.	Kriterien	Standort 2
1.	Lage / Gelände- u. Bodenv.	
1.1	Lage	+
1.2	Gelände/Bodenverhältnisse	-
2.	Größe	--
3.	Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer	0
4.	Erreichbarkeit durch die Nutzer	0
4.1	Bahnhofsnähe, Fuß-/Radweg	
4.2	ÖPNV	+
4.3	Erschließung	0
5.	Stadtplanerische Belange	
	Planungsrecht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



Aufgrund der nicht ausreichenden Größe ist der Standort für den Bau eines neuen Stadions nicht geeignet. An diesem Standort könnten nur deutlich weniger als 7 ha Fläche genutzt werden. Eine Erweiterung in das angrenzende Wasserschutzgebiet (Zone II) ist gemäß Verordnung zum Schutz des Grundwassers des Landratsamtes Ortenaukreis ausgeschlossen. Ferner sind die Flächen derzeit teilweise durch andere Sportnutzungen belegt, die dann verlagert werden müssten.

Bewertung Standort 3 (beim Schaible-Stadion):

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

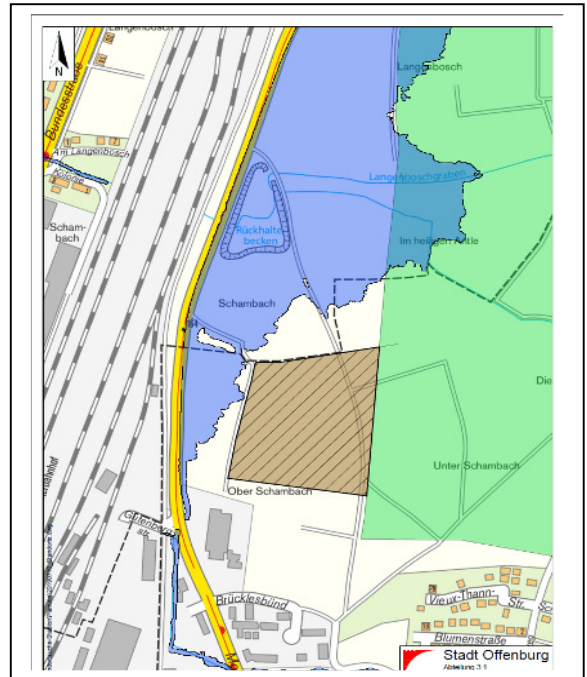


Der Standort ist nach erster Prüfung für die Ansiedlung des neuen Stadions gut geeignet. Die Grundstücke befinden sich zu einem erheblichen Teil bereits in städtischem Eigentum, weitere Grundstücke sind Privateigentum. Die Lage und auch die Erreichbarkeit des Standortes sind positiv zu bewerten. Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhalt punkts Offenburg-Kreisschulzentrum. Die umgebenden Nutzungen sind ebenfalls positiv zu bewerten, da es zu Synergieeffekten mit den bestehenden Sportflächen im direkten Umfeld (Schaible-Stadion, CJD) kommen kann.

Bei einem erforderlichen Flächenbedarf von 7 ha muss in geringem Umfang (ca. 0,4 ha) in den angrenzenden Regionalen Grünzug eingegriffen werden (siehe grüne Fläche im Lageplan). Je nach Größe des Eingriffs sind unterschiedliche Vorgehensweisen denkbar. Das avisierte Vorgehen ist mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband abzustimmen.

Bewertung Standort 4 (Nördl. Rammerswei.):

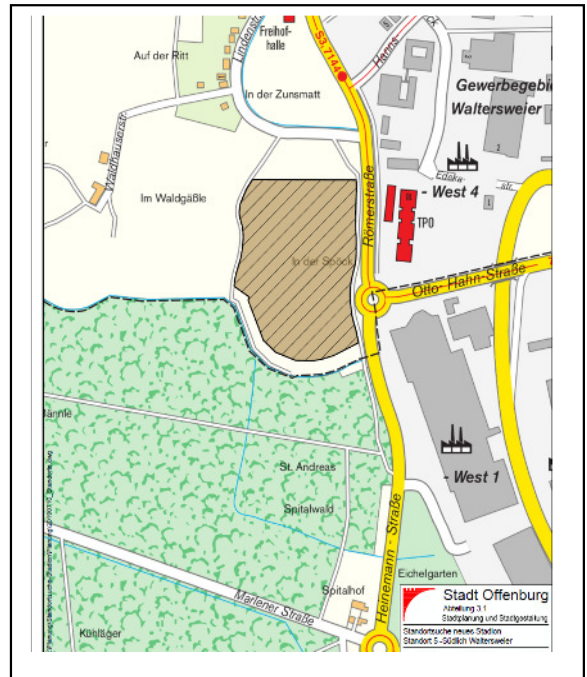
Nr.	Kriterien	Standort 4
1.	Lage / Gelände- u. Bodenv.	
1.1	Lage	0
1.2	Gelände/Bodenverhältnisse	0
2.	Größe	0
3.	Verfügbarkeit: Nutzung / Nutzungskonkurrenz, Eigentümer	-
4.	Erreichbarkeit durch die Nutzer	0
4.1	Bahnhofsnahe, Fuß-/Radweg	0
4.2	ÖPNV	0
4.3	Erschließung	0
5.	Stadtplanerische Belange Planungsrecht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



Die Fläche ist nach erster Prüfung grundsätzlich als Standort für ein neues Stadion geeignet. Allerdings gibt es mehrere Einschränkungen. Der Standort befindet sich nordöstlich der Kernstadt auf der Gemarkung Rammerswei. Als Ersatz für das Karl-Heitz-Stadion würde der OFV einen Standort im Süden der Kernstadt bevorzugen. Die Fläche ist in ihrer Größe durch das vorhandene Hochwasserrückhaltebecken westlich und einem regionalen Grünzug östlich begrenzt (siehe grüne und blaue Fläche im Lageplan), allerdings ist die Größe für den Neubau des Stadions ausreichend. Die Grundstücke befinden sich alle in Privateigentum. Wohnbebauung besteht in ca. 250 m Entfernung. Bei einer vertieften Prüfung des Standorts wäre die Lärmauswirkungen genauer zu untersuchen.

Bewertung Standort 5 (Südl. Waltersweier):

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



Der Standort 5 ist nach erster Prüfung grundsätzlich für die Ansiedlung eines Stadions geeignet. Die Grundstücke befinden sich allerdings zu großen Teilen in Privateigentum. Negativ wird die fehlende Bahnhofsnahe bzw. die komplizierte Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt und zum Bahnhof bewertet. Allerdings können die ÖPNV-Anbindung und der Flächenzuschnitt des Standortes als gut bezeichnet werden. Nördlich befindet sich in etwa 200 m Entfernung Wohnbebauung. Bei einer vertieften Prüfung des Standorts wären die Lärmauswirkungen genauer zu untersuchen. Südlich des Standortes befindet sich der Stadtwald, dieser Bereich ist als Vogelschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen. Der Standort für ein neues Stadion kann Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiet haben. Diese wären bei einer vertieften Prüfung genauer zu untersuchen.

Gesamtübersicht:

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

Aufgrund der durchgeführten Standortbewertung wird empfohlen, die Machbarkeitsstudie für den Standort 3 zu erarbeiten. Die Bewertungskriterien für die Standortauswahl sind in der nächsten Stufe entsprechend vertieft zu untersuchen.