

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
27.09.2022

1. **Betreff:** Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.10.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	21.11.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wird empfohlen:

1. Über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit Begründung und Umweltbericht wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 27.09.2022
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung  
- Offenlagebeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Anlass für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Ausrichtung der Landesgartenschau 2032 und die damit verbundene Verlegung des bestehenden Karl-Heitz-Stadions in einen neuen Sportpark Süd. Diese Vorlage dient dazu, den Beschluss darüber zu fassen, dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg zu empfehlen, die Offenlage des geänderten Flächennutzungsplanentwurfs zu beschließen.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der folgenden strategischen Ziele:

Ziel A1:

Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.

Ziel A2:

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel B1:

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

Ziel C4:

Offenburg begleitet und fördert den Erhalt und den Ausbau von Sport- und Bewegungsangeboten im Bereich des Breiten-, Gesundheits- und Leistungssports und schafft die dafür notwendige Infrastruktur.

### 3. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit ihren Mitgliedern Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald besteht ein gemeinsamer Flächennutzungsplan nach dem Baugesetzbuch. Dieser wurde 2009 gesamthaft fortgeschrieben. Im Jahr 2015 wurde die 1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen. Die Genehmigung der 2. Änderung wird voraussichtlich Ende 2022 erfolgen. Die 3. Änderung, welche lediglich die Fläche für das neue Klinikum in Offenburg umfasst, wurde aufgrund der Dringlichkeit als gesondertes Verfahren durchgeführt und ist bereits im Juni 2021 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt worden.

Anlass für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist die Landesgartenschau, welche im Jahr 2032 in Offenburg stattfinden wird.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/22

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	27.09.2022

---

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung  
- Offenlagebeschluss

---

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

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

Der zentrale Bereich der Landesgartenschau neben der Kinzig soll um das bestehende Karl-Heitz-Stadion entstehen. Um in diesem Bereich eine attraktive Grünfläche zu schaffen, soll das Karl-Heitz-Stadion inklusive der weiteren bestehenden Sportanlagen einen neuen Standort bekommen.

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

## **4. Wesentlichen Inhalte der 4. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Änderungsbereiche:

Der erste Änderungsbereich umfasst die Flächen der Landesgartenschau, welche in ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden müssen. Diese sind die Teilbereiche Urbane Kinzig, welcher sich entlang der Kinzig erstreckt, und der Kinzigpark, welcher sich um das bestehende Karl-Heitz-Stadion befindet. Zukünftig sollen diese Teilbereiche als Grünfläche mit Zweckbestimmung LGS / Parkanlage dargestellt werden. Die Räderbachinsel ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Diese Darstellung entspricht auch der zukünftigen Nutzung.

Der weitere Änderungsbereich befindet sich südlich des Südrings und westlich der Bahnstrecke Richtung Gengenbach. Hier soll das zukünftige Stadion in einen neuen „Sportpark Süd“ integriert werden. Für den Standort wurde eine Standortsuche durchgeführt, bei der mehrere Standorte im Stadtgebiet auf ihre Eignung geprüft wurden. Der Standort östlich des Schaible-Stadions und westlich der Bahnstrecke nach Gengenbach wurde bei der Standortsuche als der am besten geeignete Standort bewertet. Für den Sportpark Süd ist ein Wettbewerb ausgelobt worden, momentan werden durch die Teilnehmer die Entwürfe entwickelt. Die Preisgerichtssitzung ist für Februar / März 2023 vorgesehen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 27.09.2022
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung  
- Offenlagebeschluss

Der Sportpark Süd soll neben dem Stadion auch Trainingsplätze und weitere Sporteinrichtungen enthalten. Er soll mit Vereinsanlagen und öffentlichen Freizeitsportelementen besetzt werden, um Sporttreibenden, Familien und auch Gästen der Stadt Offenburg ein zusätzliches sportliches Angebot zu machen. Mit zusätzlichen Sport-, Freizeit-, Freiraum- und Grünelementen soll der Sportpark an die Grünachse, bestehend aus dem Ensemble Großer Deich, Mühlbach und Gifizsee anschließen. Sportliche Aktivitäten sollen im Vordergrund stehen, gleichzeitig soll eine Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Im Sinne eines Parkes soll eine angemessene Durchgrünung und eine Erholungsfunktion für die Besucher erreicht werden.

Die Änderungsfläche des Sportparks soll zukünftig als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt werden.

## 5. Umweltbericht

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde ein Umweltbericht für die beiden Änderungsflächen erstellt, in welchem die in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt werden.

### Änderungsfläche Landesgartenschau

Im Rahmen des Vorhabens kann es zu kleinflächigen, zusätzlichen Versiegelungen von Böden kommen, sodass ein Verlust von Bodenfunktionen eintritt. Diese Beeinträchtigungen sind auf Bebauungsplanebene zu bilanzieren und auszugleichen. Großflächige Neuversiegelungen, die eine Beeinträchtigung der Versickerungsleistung zur Folge haben, sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Durch das Vorhaben können bestehende Lebensräume für Arten des Offenlandbereiches sowie der Saum- und Gehölzbiotope beeinträchtigt werden. Davon sind vor allem wertgebende Gehölzstrukturen und Grünlandflächen (z.T. magere Flachland-Mähwiesen) im Bereich des Kinzigufers betroffen, welches dauerhaft umgestaltet werden soll. Der Umfang der Eingriffe ist auf Bebauungsplanebene zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
27.09.2022

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung  
- Offenlagebeschluss

werden nicht prognostiziert. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist mittel- bis langfristig insgesamt von einer Aufwertung der Habitatstrukturen auszugehen.

## Änderungsfläche Sportpark Süd

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

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

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

## 6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

27.09.2021 04.10.2021	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Planungsausschuss und den Gemeinderat
19.10.2021	Beschluss zum Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg
21.02.-25.03.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

## 7. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 21.02. bis zum 25.03.2022 zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Stellungnahmen der Behörden in Anlage 4 abgedruckt. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen (siehe Anlage 4).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

148/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
27.09.2022

---

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung  
- Offenlagebeschluss

---

## 8. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

### Anlagen:

1. Bisherige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan
2. Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans
3. Umweltbericht
4. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung