

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/23

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:  
19.07.2023

1. **Betreff:** Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung (Landesgartenschau und Sportpark Süd) - Feststellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	16.10.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	20.11.2023	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft werden folgende Beschlüsse empfohlen:
  - a. Über die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung entschieden.
  - b. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die beigefügte Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.
  - c. Der Flächennutzungsplan ist in der Fassung, die er durch die Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen.
2. Der Gemeinderat beschließt als Stellungnahme der Stadt Offenburg gemäß § 205 Abs. 7 BauGB: Der vorliegenden Planung wird zugestimmt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
19.07.2023

---

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung (Landesgartenschau und Sportpark Süd) - Feststellungsbeschluss

---

## 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, den Feststellungsbeschluss für die hierfür erforderliche 4. Änderung des Flächennutzungsplans zu fassen.

### 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 erste punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Genehmigung der 2. Änderung erfolgt im Jahr 2023. 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	19.07.2023

---

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung (Landesgartenschau und Sportpark Süd) - Feststellungsbeschluss

---

wird. Die Landesgartenschau wird einen Beitrag zu einer nachhaltigen, grünen Stadtentwicklung in Offenburg leisten.

Mit Hilfe der Landesgartenschau soll vor allem das bisher nicht ausgeschöpfte Potenzial der Kinzig genutzt werden. 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 bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der Landesgartenschau und zum Bau eines neuen Sportparks mit Stadion zu schaffen, muss als erster Schritt der Flächennutzungsplan geändert werden.

## **4. Wesentliche 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 „Kinzigpark“, welcher sich um das bestehende Karl-Heitz-Stadion befindet. Zukünftig sollen diese Teilbereiche ausgenommen des Kinzigdamms 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, es wurden vom Preisgericht zwei Entwürfe ausgewählt. Diese stammen von der ARGE SassGlässer, Kubus und Lehmann Architekten und von K9 Architekten zusammen mit Faktor grün. Im Oktober 2023 soll der Gemeinderat einen der beiden Entwürfe als Siegerentwurf auswählen, dessen Konzept im Sportpark Süd entwickelt werden soll.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
19.07.2023

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung (Landesgartenschau und Sportpark Süd) - Feststellungsbeschluss

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 bereitzustellen. Mit zusätzlichem 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 Parks 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. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

27.09.2021	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Planungsausschuss.
04.10.2021	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinderat.
19.10.2021	Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss.
21.02.-25.03.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
21.02.-25.03.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB
24.10.2022	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss.
21.11.2022	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Gemeinderat.
23.11.2022	Offenlagebeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss.
27.02.-31.03.2023	Förmliche Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
27.02.-31.03.2023	Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	19.07.2023

---

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 4. Änderung (Landesgartenschau und Sportpark Süd) - Feststellungsbeschluss

---

## 6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.02. bis zum 31.03.2023. Aus der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen. Die zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vorzunehmen. Die Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in Anlage 4 zu dieser Vorlage abgedruckt.

## 7. Weiteres Verfahren

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesbetrieb Gewässer wird der Kinzigdamm wie bisher als Landwirtschaftliche Fläche und Überflutungsfläche dargestellt. Dieser Bereich entfällt daher aus dem Änderungsbereich. Eine nochmalige erneute Offenlage ist dadurch nicht erforderlich. Die vierte Änderung des Flächennutzungsplans kann daher dem Gemeinsamen Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Bei erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinsamen Ausschuss soll die beschlossene 4. Änderung des Flächennutzungsplans beim Regierungspräsidium zur Genehmigung eingereicht werden. Für die Genehmigung besteht eine gesetzliche Frist von einem Monat.

Mit erfolgter Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium ist der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan dann rechtswirksam. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist dann abgeschlossen.

### Anlagen:

1. Plandarstellung zur 4. Änderung
2. Begründung zur 4. Änderung
3. Umweltbericht zur 4. Änderung
4. Stellungnahmen und Abwägung