

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „Sportpark Süd“ – Gemarkung Offenburg

Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise

Die im Rahmen der der öffentliche Auslegung seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 28.11.2022 bis einschließlich 30.12.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174 „Sportpark Süd“, Aufstellung, eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) hat die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

1. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange

1.2.1. Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

Schreiben (E-Mail) vom 12.12.2022

Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planung. Unsere raumordnerische Stellungnahme erfolgt im Rahmen des erforderlichen FNP-Änderungsverfahrens.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme zum FNP-Änderungsverfahren wurde im Rahmen dieses Verfahrens behandelt.

1.2.2. Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben (E-Mail) vom 15.12.2022

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 18 ha und sieht in der 1. Ausbaustufe im Wesentlichen eine neue Sportanlage mit Fußballstadion, Kunstrasenplatz und Trainingsplatz vor und in der 2. Stufe weitere Sport- und Freizeitanlagen. Konkrete zeichnerische und textliche Festsetzungen sind noch nicht erfolgt.

Die Planung liegt teilweise (im südöstlichen Bereich) in einem Regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1 (Z) Regionalplan).

In den Regionalen Grünzügen ist eine Besiedlung nicht zulässig.

Soweit keine zumutbaren Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind, die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs - 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 ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit kann unter folgenden Prämissen anerkannt werden:

a) Der Eingriff in den Regionalen Grünzug durch die Sport- und Freizeitanlage einschließlich der Nebenanlagen sollte weitestgehend minimiert werden.

Hierfür sollten hochbauliche Anlagen sowie Sport- und Freizeitanlagen und Stellplätze außerhalb des Regionalen Grünzugs im Nordteil angeordnet werden.

Wir regen an, im Regionalen Grünzug primär Grünflächen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

b) Die Gesamtplanung sollte den klaren Willen zur Flächeneffizienz erkennen lassen. Insbesondere die vielen Stellplätze für knapp 10.000 Stadionbesucher und sonstige Sportanlagenutzer sollten flächensparend geplant und betrieben werden (Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).

So würde sich eine Hochgarage, ggf. in Kombination mit den geplanten Hochbauten/Sporthalle, oder ein Parkdeck anbieten.

c) Der Bereich der Sport und Freizeitanlage, der in den Regionalen Grünzug hineinragt, ist im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung darzustellen bzw. festzusetzen.

Aus den Unterlagen geht noch nicht hervor, in welcher Form die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Sportpark Süd geschaffen werden soll.

Eine Baugebietsfestsetzung (z. B. Sondergebiet Sportanlagen) wäre nicht von der o. g. Ausnahmeregelung des PS 3.1.1 (Z) gedeckt.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Die Planungen sehen vor, dass von den Flächen für Sport- und Spielanlagen lediglich ein sehr geringer Teil mit einer Fläche etwa 900 m² der Sportfläche „OFV Stadion“ etwa 20 m in den Regionalen Grünzug hineinragt. Weiter liegen drei als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzte geplante Sportplätze überwiegend innerhalb des regionalen Grünzugs (Gesamtfläche rund 2,6 ha), wobei der nördliche der beiden lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit darstellt und zunächst nicht realisiert wird. 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.

Vereinbarkeit der Planung mit den Regelungen für regionale Grünzüge

Da die Grenzen eines Regionalen Grünzugs nicht parzellenscharf sind liegt das als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzte geplante OFV-Stadion nicht in relevantem Umfang im Grünzug und ist daher als im Rahmen des Ausformulierungsspielraums umsetzbar anzusehen.

Für den Sportpark Süd wird kein Sondergebiet festgesetzt. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“ festgesetzt und Flächen für Sportanlagen. Diese werden für solche Anlagen festgesetzt, die aufgrund ihrer Größe und Nutzungseigenschaften (Stadion) der Festsetzung einer Grünfläche entgegenstehen.

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 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.

Flächeneffizienz:

Zusätzlich werden innerhalb des Standortes für den Sportpark die Sport- und Stadionflächen bereits flächensparend angelegt. Die Stellplätze werden im Bereich der bereits vorhandenen Stellplätze (Karl-Heinrich-Schaible Stadion) außerhalb des Regionalen Grünzugs um 30 Stellplätze auf 150 erweitert, sowie weitere 12 Stellplätze besonderer Nutzung (behinderten Stellplätze, Platzwart, Trainer*innen) im Bereich der Trainingsgebäude. So sind kaum neue Parkplätze vorgesehen, da bestehende Parkplätze für größere Sportereignisse auch außerhalb des Bebauungsplangebiets im Bereich des Schulzentrums Ortenaukreis in der Zähringer Straße genutzt werden. Dies ist möglich, da sich die Nutzungszeiten für Unterricht (tagsüber und an Werktagen) und Sportereignisse mit Publikumsverkehr (am Wochenende) nicht überschneiden und so Synergieeffekte erzielt werden können. 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. So ist dadurch keine Hochgarage oder ähnliches notwendig.

Somit ist der Sportpark Süd mit den vorgesehenen Nutzungen im regionalen Grünzug ausnahmsweise zulässig. Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

1.2.3. Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben (E-Mail) vom 30.12.2022

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

Vermessung und Flurneuordnung

Untere Vermessungsbehörde:

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen überwiegend mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Flurstücke 8440 und 8471 bis 8480 haben sich verändert. Wir empfehlen, den weiteren Planungen einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung (Vermessung-daten.offenburg@ortenaukreis.de) beziehen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Untere Flurneuordnungsbehörde:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die aktuelle Katasterkarte wird den Planungen zugrunde gelegt.

Amt für Landwirtschaft

Die Stadt Offenburg beabsichtigt das bestehende Karl-Heitz-Stadion in den geplanten „Sportpark Süd“ zu verlegen, um eine Umnutzung des Geländes zum sogenannten „Kinzigpark“ zu ermöglichen. Der „Kinzigpark“ soll als wichtiger Bereich der geplanten Landesgartenschau im Jahr 2032 geschaffen werden. Auf Dauer soll dort eine attraktive Grünfläche neben der Hochschule entstehen, um die die Hochschule zu einer attraktiven stadträumlichen Adresse werden zu lassen. Dazu muss ein Bebauungsplan erstellt werden und der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Flächeninanspruchnahme

Die überplante Fläche beträgt ca. 18,06 ha. Knapp 10 ha davon bestehen aus dem „Schaible Stadion“ mit Nebenflächen und ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen, die zu Freizeit Zwecken genutzt werden, sowie mittlerweile entstandenem Ödland. Ca. 8,2 ha der überplanten Fläche werden bisher überwiegend ackerbaulich von vier Haupterwerbs- und zwei Nebenerwerbslandwirten intensiv genutzt.

Bei den Grundstücken handelt es sich um eine Fläche guter Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung).

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Eine Existenzgefährdung durch Flächenentzug wird bei einem der Haupterwerbslandwirten vorliegen, der durch den Flächenentzug ca. 5,38 ha und damit ca. 18 % seiner Ackerfläche verlieren wird. Jeder Flächenverlust wird die weiteren Betriebe schwächen. Den Bewirtschaftern sind möglichst gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flächen für das neue Stadion werden erforderlich, da im Rahmen der geplanten Landesgartenschau 2032 die Flächen des bestehenden Karl-Heitz-Stadions herangezogen und das Stadion zurückgebaut wird. Darüber hinaus besteht für das bisherige Stadion erheblicher Sanierungsbedarf. Der Ersatzneubau des Karl-Heitz-Stadions erfolgt im „Sportpark Süd“.

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). Der gewählte Standort für den „Sportpark Süd“ wurde unter Berücksichtigung aller Belange am geeignetsten bewertet. Unter anderem aufgrund der Flächengröße, der bereits bestehenden Erschließung sowie dem Vorteil, dass ein erheblicher Teil der Flächen sich bereits im Eigentum der Stadt Offenburg befand. Alle anderen vier Standortoptionen werden ebenso wie diese landwirtschaftlich genutzt, weshalb es keine Alternative für den Flächenbedarf eines neuen Stadions gab, ohne Landwirtschaftsflächen dafür aufzugeben.

Am 09.05.2022 hat ein Gespräch mit der Stadtverwaltung und dem existenzgefährdeten Landwirt stattgefunden, bei dem man auch zu einer Einigung kam. Dem Landwirt wurde zugesagt, Ersatzflächen zur Pacht anzubieten, soweit geeignete städtische Grundstücke pachtfrei werden.

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird im Süden von einem Weg bzw. einer Straße begrenzt, an die landwirtschaftlichen Flächen anschließen. Diese landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit teilweise ackerbaulich und teilweise als Sonderkulturfläche genutzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, ...) zu rechnen. Die Mindestabstände zu Raumkulturen werden durch die trennende Wirkung der Straße gewährleistet. Dennoch empfehlen wir im südlichen Bereich des Planungsgebietes die Ausweisung zusätzlicher Abstandsflächen (ca. 12 m), damit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen 20 m Abstand erreicht werden, um die geplante Freizeitnutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung deutlicher zu trennen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Freizeitnutzung mit den Sportplätzen sowie der Finnenbahn befindet sich nördlich der Alten Ortenberger Straße. Südlich der Alten Ortenberger Straße ist eine extensive Begrünung sowie unterschiedliche Baumpflanzungen, vorgesehen, sodass der geforderte Abstand zu landwirtschaftlichen Nutzung von 20 m erreicht wird. Details werden in der weiteren Planung ausgearbeitet. Im Bereich des bestehenden Karl-Heinrich-Schaible-Stadions (ETSV) ist eine solch große Abstandsfläche nicht möglich. Es handelt sich hier um eine Bestandssituation, die durch die Planung nicht verändert wird. Dort wird durch bereits bestehende Heckenstrukturen und entsprechende Ergänzungen mit Gehölzen darauf hingewirkt, die Auswirkungen der Emissionen zu minimieren.

Die Stellungnahme wird damit berücksichtigt, soweit dies im Rahmen der Planungen möglich ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Derzeit sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Es ist aber zu befürchten, dass auf den nicht mehr gepflegten Flächen und den Flächen mit einer Nutzung, die einer Schuppenkolonie ähnlich sind und ggfs. baurechtlich nicht genehmigt sind, aber nie beseitigt wurden, ein Ausgleichsbedarf entstanden ist. Sollten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig werden, weisen wir schon jetzt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen in-

folge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits ohne einleuchtende Begründung landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten.

Die hochwertigen Standorte im Rheintal mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.

Die sinnvolle Lenkung der Kompensation liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region.

Daher fordern wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen sind, diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen umzusetzen oder ein Ausgleich in Geld durchzuführen.

Wir halten es für erforderlich, dass die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt von der Berechnung des Ausgleichs organisatorisch getrennt wird.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zu der vorgelegten Planung mit Hinblick auf die Notwendigkeit und den gesamten Flächenbedarf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde sowohl ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf sowie die notwendige Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen festgestellt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportpark Süd“ sowie im Bereich des geplanten Gartengebiets „Grien“ östlich des Sportparks hergestellt. Es werden dafür keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf in Form von Ökopunkten wird durch Waldrefugien und Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen. Die Stellungnahme ist damit im Hinblick auf die Anordnung der Ausgleichsflächen grundsätzlich berücksichtigt.

Amt für Waldwirtschaft

Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Straßenbauamt

Seitens des Straßenbauamts bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Umweltschutz

Artenschutz

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros bhm vom 24.11.2022 sind Auswirkungen und auszuführende Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden Fledermausarten sowie Zaun- und Mauereidechsen festgestellt.

Die in Kapitel 4 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen sind generell geeignet die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden.

Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zaun- und Mauereidechse, Star, Feldsperling, Bluthänfling, Haussperling sowie von Fledermäusen verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind CEF- Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen und vorgezogen umzusetzen. Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt.

Jedoch sind insbesondere für Zaun- und Mauereidechse detaillierte Aussagen erforderlich, ob die Habitate erhalten werden können oder nicht. Zudem ist für ggfs. erforderliche CEF-Flächen ein konkretes Ausgleichskonzept erforderlich.

Die Standorte der Nistkästen sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse sind ebenfalls zu konkretisieren.

Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sollte bei den Nistkästen für Haussperling, Feldsperling sowie Star innerhalb der fünf Jahre eine erfolgreiche Annahme als Nistplatz festgestellt werden, kann das Monitoring für diese Maßnahme eingestellt werden.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht generell geeignet. Jedoch sind insbesondere für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen konkretere Aussagen erforderlich. Daher kann eine abschließende Stellungnahme zu den artenschutzrechtlichen Belangen erst im Rahmen der Offenlage erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen wurden soweit dies nach Baugesetzbuch möglich ist im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt 6 festgesetzt.

Ergänzend dazu wurde vom Planungsbüro bhm ein konkretes Ausgleichskonzept erstellt. In diesem Konzept sind die Eingriffsflächen der nach derzeitigem Stand konkretisierten Planungen und die entsprechenden Flächen für CEF-Maßnahmen detailliert beschrieben und dargestellt. Das Ausgleichskonzept ist als Anlage zum Umweltbericht Teil der Offenlagedokumente.

Weiterhin wurde das Planungsbüro bhm mit der ökologischen Baubegleitung und Begleitung der Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen beauftragt.

Die Standorte der Nistkästen für Vögel und Fledermäuse werden in der Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht konkretisiert.

Die Stellungnahme wurde damit berücksichtigt.

Biotope

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung ist somit gleichartig und gleichwertig zu erbringen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz am Uhlgraben“ (Nr. 175133175129). Es sind Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit des Biotops zu ergänzen.

Des Weiteren befindet sich im westlichen Geltungsbereich, südlich des o.g. Feldgehölzes, laut Streuobsterhebung der LUBW ein potentieller Streuobstbestand. Um einschätzen zu können ob es sich um einen geschützten Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG handelt, ist dieser Bestand im weiteren Verfahren näher zu charakterisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz am Uhlgraben“ befindet sich im Geltungsbereich. Nach derzeitigem Stand der Planungen ist kein Eingriff in das geschützte Biotop vorgesehen.

Bei dem in der Stellungnahme genannten potenziellen Streuobstbestand im Geltungsbereich handelt es sich um eingezäunte Kleingartenparzellen. Neben gärtnerisch genutzten Bereichen findet man hier verschiedene Koniferen und Laubbäume sowie zahlreiche Zier- und Obststräucher vor. Im nördlichen Bereich befindet sich ein sich ausbreitendes Bambusgebüsch. Im Süden und ganz im Norden der Gartenparzellen stehen einige ältere Obstbäume. Die Obstbaumbestände können mit einer Fläche von deutlich unter 1.000 m² abgegrenzt werden. Entsprechend des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG) sowie der Vollzugshilfe zur Anwendung des §33a NatSchG des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft handelt es sich hier nicht um einen nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung zum Umweltbericht wurden die Flächen als Biotoptyp 60.60 Garten und kleinflächig als 33.41 Fettwiese erfasst.

Die Obstbaumreihe an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der Zähringerstraße erfüllt hingegen die Kriterien der nach §33a geschützten Streuobstbestände. Dieser Bestand kann aufgrund der notwendigen Verbreiterung der Zähringerstraße für den Bau und Betrieb des künftigen Sportparks nicht erhalten werden. Für diesen Bestand liegt die Genehmigung zum Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes gem. § 33 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) mit entsprechendem Ausgleichskonzept vor.

Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG. Daher ist im weiteren Verfahren eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Umweltberichts wurde für die Schutzgüter Biotope und Boden eine quantitative Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Ökokontoverordnung Baden-Württembergs (ÖKVO) vorgenommen. Für die übrigen Schutzgüter erfolgt die Bilanzierung verbal-argumentativ.

Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für alle neu zu errichtenden Gebäude werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer festgesetzt, für die eine Dachbegrünung vorgeschrieben wird. Die „Lärmschutzflügel“ des Stadions enthalten keine Fensteröffnungen. Daher wird für diese Gebäudeteile eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die übrigen Gebäudefassaden sind nicht zu begrünen, da hier zu viele Fensteröffnungen vorhanden sein werden.

Die Stellungnahme ist damit grundsätzlich berücksichtigt.

Hinweis Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad

< 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem

Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprallanglasflaechen>).

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Textteil des Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen und an die bereits bekannten planenden Architekten weitergegeben.

Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Festsetzung zur Beleuchtung im Außenbereich wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Lichtplanung wird diese berücksichtigt.

Ergebnis

Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen insbesondere der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Offenlage werden die ergänzten Unterlagen zur Verfügung stehen.

1.2.4. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben (E-Mail) vom 10.01.2023

Zu dem mit Schreiben vom 24. November 2022 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen, insbesondere zum Schutz der Offenburger Trinkwasserwasserversorgung, erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Oberflächengewässer

1. Gewässerrandstreifen

1.1 Sachstand

Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen des „Uhlgrabens“ berührt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungsoberkante.

1.2 Fachtechnische Beurteilung

In den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entlang der Fließgewässer beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i. V. m. § 29 WG“ zu kennzeichnen.

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme ist folgender Hinweis im Festsetzungsteil aufzunehmen:

„Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- 1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
- 2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),*
- 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,*
- 4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,*
- 5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.“*

Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg - Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf: <https://pd.lubw.de/85718> .

Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zum Gewässerrandstreifen werden nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Gewässerrandstreifen befindet sich im Plangebiet bereits in öffentlichem Eigentum und soll auch öffentliche Fläche bleiben.

Eingriffe in den Gewässerrandstreifen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht konkret geplant und nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sollten in der Zukunft Eingriffe erforderlich werden, wird hierzu die Zustimmung der unteren Wasserbehörde eingeholt.

2. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

2.1 Sachstand

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: Ein größerer als der hundertjährige 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“.

2.2 Fachtechnische Stellungnahme

HQextrem-Überflutungsflächen sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB und in den daraus entwickelten Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

2.3 Hinweis

Da es sich bei den o. g. Plangebieten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz festzusetzen sind.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Vorfeld der Planungen wurden alternative Standorte geprüft. Der ausgewählte Standort war der am besten geeignete Standort. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die HQextrem-Überflutungsflächen dargestellt. Die Vorgaben für diese Flächen werden nachrichtlich übernommen.

Da die Sport- und Spielflächen sowie die Parkanlage nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen, ist das Risiko eines Schadens an Leib und Leben von Menschen als sehr gering einzustufen. Die Planung wird daher beibehalten.

II. Grundwasserschutz

1. Sachstand

Das Planungsgebiet für den „Sportpark Süd“ befindet sich südlich des Südrings und des CJD- Geländes (Christliches Jugenddorf) und westlich der Bahnstrecke Richtung Gengenbach.

Diese Fläche liegt teilweise in der Schutzzone II und Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. 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.

Das Trinkwasser wird über verschiedene Brunnen sehr oberflächennah aus dem Bereich ca. 10 m - 20 m unter Gelände gewonnen. Im Planungsgebiet steht das Grundwasser oberflächennah an und besitzt nur eine geringe, kaum schützende Deckschicht. Das Planungsgebiet liegt somit in einem sehr sensiblen Bereich der öffentlichen Wasserversorgung.

2. Fachtechnische Beurteilung

Derzeit sind die geplanten Maßnahmen für den Sportpark nur sehr rudimentär dargestellt, sodass noch nicht abschließend zu den geplanten Maßnahmen Stellung genommen werden kann.

Grundsätzlich stellen aus Sicht des Grund- und Trinkwasserschutzes die Minimierung von Deckschichten und der Eingriff in den Untergrund sowie ein möglicher Eintrag von wassergefährdenden Stoffen im Zuge von Baumaßnahmen Gefahren dar, die nachhaltig die öffentliche Wasserversorgung beeinträchtigen können.

Zusätzlich wird durch den geplanten Sportpark der Publikumsverkehr in diesem sehr sensiblen Bereich massiv erhöht, wodurch zusätzliche Gefahren für die Trinkwassergewinnung entstehen können (Müll, Sanitäranlagen, Parken, etc.).

Bei den weiteren Planungen ist die Lage im sensiblen Bereich der Offenburger Wasserversorgung zu berücksichtigen. Je geringer der Abstand zu den Brunnen ist, umso größer ist die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung. Gemäß der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets ist das Errichten von baulichen Anlagen in der Schutzgebietszone II verboten. Dies betrifft den südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs. In wieweit hier die Möglichkeit gegeben ist, erforderliche Befreiungen von den Schutzgebietsbestimmungen zu erteilen, kann auf Basis des derzeitigen Planungsstands nicht beurteilt werden. Daher sollten die geplanten Maßnahmen unter Berücksichtigung eines möglichst hohen Schutzniveaus für das Grund- und Trinkwasser geplant und ausgeführt werden.

Hierzu empfehlen wir die im Planungsgebiet vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse und den Bodenaufbau mit seinen Deckschichten frühzeitig zu erkunden, damit die geplanten Maßnahmen darauf abgestimmt werden können.

Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage in den Schutzgebietszonen II und IIIA des Wasserschutzgebiets wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen.

Im Rahmen der Bearbeitung der Planungen und des Bebauungsplans wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der als Anlage zur Offenlage ausgelegt wird. Gemäß dem vorliegenden Gutachten (Geotechnischer Bericht vom 31.05.2024) wurden geologische, hydrologische und abfallrechtliche Sondierungen durchgeführt. Darin wurde der Bodenaufbau gem. Anlage 2 zum vorliegenden geologischen Gutachten sondiert und dargestellt.

In der Anlage 9.2 des geotechnischen Berichts ist eine Übersicht über die geplanten Baumaßnahmen und die entsprechenden Regelungen für die Zone II und IIIA des Wasserschutzgebiets dargestellt. Im Rahmen einer Besprechung mit dem Landratsamt am 11.06.2024 wurde ein grundsätzliches Vorgehen besprochen.

Es wurde vom Landratsamt mitgeteilt, dass für jedes dort gelistete Verbot eine Befreiung beantragt und mit einer Alternativprüfung die Notwendigkeit der Maßnahme nachgewiesen werden muss. Ein Sammelantrag für die erforderlichen Befreiungen wird gestellt.

III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

1. Sachstand / Fachtechnische Beurteilung

Den Antragsunterlagen sind keine Angaben zur geplanten Entwässerung zu entnehmen. Somit kann dazu unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden.

Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen.

Wir weisen im Rahmen dessen darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z. B. Versickerung, durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer). Dabei ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu beachten.

Häuslich anfallendes Abwasser ist über die öffentliche Abwasserkanalisation abzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abwasserentsorgung und die Oberflächenentwässerung wurden inzwischen genauer ausgearbeitet. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt:

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 versickert 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.

IV. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VI. Wasserversorgung/Bodenschutz

Hinsichtlich der Themen „Wasserversorgung“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

I. Oberflächengewässer

1. Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Veränderung der Wasserführung (ggf. auch Trockenlegung) und der Wasserqualität von Oberflächengewässer
- Gewässerzerstörung, -verrohrung, -verlegung und -verbauung
- Veränderung der Gewässerökologie (Fauna/Flora, Selbstreinigungsvermögen, Geschiebehaushalt)
- Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung)
- Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen
- Schadstoffeintrag
- etc.

Der im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes verlaufende „Uhlgraben“ wird durch die Planung betroffen. Dementsprechend sollten die vorgenannten Betrachtungsaspekte – soweit zutreffend – auf dieses Gewässer angewendet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schutzgut „Oberflächenwasser“ wird im Umweltbericht behandelt.

Der Uhlgraben verläuft im Norden durch das Plangebiet. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen für diesen Bereich keine konkreten Planungen vor, die entsprechenden Auswirkungen auf das Oberflächengewässer begründen.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II. Grundwasser

1. Umfang und Detaillierungsgrad

Aus fachlicher Sicht können sich Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf

das Schutzgut „Grundwasser“ und die öffentliche Wasserversorgung ergeben. Um negative Auswirkungen auszuschließen sollten v. a. folgende Aspekte anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen (z.B. Hydrologische Abschlussgutachten der Wasserschutzgebietsausweisung) und weiterer Untersuchungen betrachtet und bewertet werden:

- *Auswirkungen auf die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Offenburg*
- *Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)*
- *Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate*
- *Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs*
- *Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten*
- *Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)*
- *Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten*
- *Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers*
- *etc.*

Entgegen den Ausführungen des Scopingpapiers sind aus unserer Sicht auch durch den Anlagenbetrieb Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser möglich, die es zu betrachten gilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Untergrundgegebenheiten im Planungsareal wurden bereits durch die HPC AG mittels geologische, hydrologische und abfallrechtliche Baugrunduntersuchungen (Baggerschürfen, Versickerungsversuchen und Kleinrammkernbohrungen) erkundet und im geotechnischen Bericht vom 31.05.2024 zusammengestellt.

Darüber hinaus hat das Büro im Zuge eines Sammelantrags zur Befreiung von Verboten mögliche Verunreinigungen des Grundwassers durch die geplanten Maßnahmen untersucht und geeignete Schutzvorkehrungen definiert. Grundsätzlich sind mit diesen Schutzvorkehrungen keine Verunreinigungen des Grundwassers durch die geplanten Maßnahmen zu befürchten. Die Ausführungen wurden im Umweltbericht ergänzt.

Die Stellungnahme ist damit grundsätzlich berücksichtigt.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C) Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.5. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben (E-Mail) vom 03.01.2023)

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind mögliche Lärm- und Lichtimmissionen durch den Sportpark auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung (Jugenddorf, Kleingartenanlage, Kreisschulzentrum) zu betrachten und zu untersuchen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Lärmimmissionsschutzgutachten zum Sportlärm erstellt. Daraus geht hervor, dass die im Plangebiet vorgesehene Nutzung (Sportpark) schalltechnisch am Standort grundsätzlich realisierbar ist und der Bebauungsplan „Sportpark Süd“ aus schalltechnischer Sicht entsprechend wie vorgesehen umgesetzt werden kann. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Sportpark Süd“ zu entnehmen. Das Gutachten zum Immissionsschutz (Sportlärm) wird im Rahmen der Offenlage mit offengelegt.

Hinsichtlich eines Gutachtens zu Lichtimmissionen ist eine Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht erfolgt. Ergebnis war, dass ein Gutachten zu Lichtimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht erstellt werden muss, da noch nicht fest steht, welche Beleuchtungen konkret erfolgen sollen. Im Bebauungsplan (Punkt 6.2) werden die zulässigen Leuchtmittel sowie insektenfreundliche Lampengehäuse für die Außenbeleuchtung festgesetzt. Des Weiteren wird in den Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan darauf verwiesen, dass die Vorgaben der LAI bei der Lichtplanung zu beachten sind. Sobald die Planung zur Beleuchtung der Sportflächen vorliegt, ist diese im Rahmen des Bauantragsverfahrens von einem Gutachter hinsichtlich der Vorgaben der LAI zu prüfen.

Die Stellungnahme ist damit grundsätzlich berücksichtigt.

1.2.6. Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben (E-Mail) vom 07.12.2022

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Eisenbahnbetriebsanlagen und der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr werden durch die Planung nicht gefährdet.

1.2.7. Polizeipräsidium Offenburg

Schreiben (E-Mail) vom 06.12.2022

Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber dem Bebauungsplanverfahren „Sportpark Süd“, Gemarkung Offenburg. In der Anlage habe ich Ihnen eine Unfallauswertung zu zwei Knotenpunkten im zukünftigen Bereich des Bebauungsplangebietes beigelegt:

1. *Knotenpunkt Offenburg, Südring / Zähringer Straße*
2. *Bahnübergang Bruchstraße.*

Der Knotenpunkt Offenburg, Südring / Zähringer Straße ist mit Verkehrsunfällen belastet. In Verkehrsschauen wurden bereits Maßnahmen ergriffen, die zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit geführt haben. So hat sich bisher in 2022 noch kein Verkehrsunfall am Knotenpunkt ereignet.

Die Beseitigung des Bahnüberganges „Bruchstraße“ im Süden des geplanten Bebauungsplangebietes sollte geprüft werden. Während die L 99 bei Ortenberg bereits mit einem Überführungsbauwerk versehen ist, fehlt jedoch die Weiterführung der Bruchstraße in die Zähringer Straße über die Bahnlinie der Schwarzwaldbahn.

Ich werde ihr Schreiben bei uns intern noch an das Referat Prävention weiterleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beseitigung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Bahnübergangs Alte Ortenberger Straße / Bruchstraße ist nicht in der Planung vorgesehen, und wird von der Stadt Offenburg gegenwärtig auch nicht aktiv forciert. Durch die Maßnahmen im Umgriff des Bebauungsplans würde allerdings eine spätere Beseitigung des Bahnübergangs beispielsweise durch ein Brückenbauwerk nicht eingeschränkt werden.

1.2.8. Deutsche Bahn AG

Schreiben vom 07.12.2022

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauvorhaben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.9. bnNETZE

Schreiben vom 15.12.2023

1. Einwendung:

keine

2. Rechtsgrundlage:

entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

entfällt

☒ *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:*

keine

☒ *Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:*

Im Bereich des Verfahrengiets befindet sich Erdgashochdruckleitungen mit Steuerkabeln sowie eine Erdgasreglerstation der bnNETZE GmbH. Diese Leitungen und die Anlage sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. unter Hotline-Planauskunft 0762191943-400 oder E-Mail-Adresse: auskunft@regio-data-gmbh.de erhältlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gashochdruckleitung liegt in der „Alten Ortenberger Straße“. Im Zuge der Verlegung der Straße im östlichen Bereich des Plangebiets soll diese ebenso verlegt werden. Die Gasreglerstation befindet sich bei den bestehenden Stellplatzflächen und bleibt auch dort vorhanden. Das Ingenieurbüro, welches für die Entwurfsplanung der äußeren Erschließung beauftragt ist, steht hierzu mit der badenova in engem Austausch.

1.2.10. Offenburger Wasserversorgung

Schreiben vom 15.12.2022

1. Einwendung:

keine

2. Rechtsgrundlage:

entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

entfällt

☒ *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:*

keine

☒ *Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:*

Am westlichen Rand des Verfahrensgebiets befindet sich eine Wasserversorgungsleitung der Offenburger Wasserversorgung GmbH. Über diese Leitung kann das Plangebiet versorgt werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Offenburg (Zone II/IIIA). Wir begrüßen die ausführlichen Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser. Darüber hinaus weisen wir auf die bestehende Schutzgebietsverordnung hin.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen Offenburger Wasserversorgung GmbH, den Bestimmungen der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wasserversorgungsleitung

Das Gebiet wird an die bestehende Wasserversorgungsleitung angeschlossen. Diesbezüglich ist die Stadt Offenburg mit der Offenburger Wasserversorgung in enger Abstimmung. Da die Wasserversorgung nicht für alle notwendigen Wassermengen ausreichend ist, ist daran gedacht, einen neuen Tiefbrunnen zu bohren. Der bestehende Tiefbrunnen am Schaible Stadion wird im gleichen Zug stillgelegt. Hierzu ist die Stadt ebenfalls in engem Austausch mit der Offenburger Wasserversorgung und dem Landratsamt Ortenaukreis.

Wasserschutzgebiet

Hinsichtlich der Lage im Wasserschutzgebiet sind unterschiedliche Schutzmaßnahmen vorgesehen. Hierzu ist die Stadt ebenso mit dem Landratsamt Ortenaukreis in engem Austausch.

1.2.11. Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben (E-Mail) vom 29.11.2022

Analog zu unseren Vorgaben in der Auslobung des Planungswettbewerbs, bitten wir folgende Punkte bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Wassermanagement

Hinsichtlich des Wassermanagement wird ein Konzept im neuen Sportpark erforderlich, bei dem der Ressourceneinsatz von Trink-, Grund- und Betriebswasser nach ökologischen, ökonomischen und technischen Möglichkeiten abgewogen wird.

Bewässerung

Die Bewässerung der Grün- und Sportrasenflächen sowie der neuen Baumpflanzungen muss den Anforderungen der Sportnutzung und des Umweltschutzes entsprechen. Technische Regelwerke sind zu berücksichtigen.

Eine alternative Wasserquelle ist möglicherweise das Einsammeln vom Dachwasser der Tribüne(n), die Oberflächenentwässerung des Geländes sowie eventuell das Zurückführen des Wassers aus den Spielfelddrainagen. Das Regenwasser soll möglichst in Regenspeichern gesammelt und zur Bewässerung von Spielfeldern und zur Toilettenspülung eingesetzt werden. Diese Art von Wasserwiederverwendung verringert die Entnahme von Grundwasser, das über Tiefbrunnen konventionell im Sportrasenunterhalt eingesetzt wird.

Ein in dieser Art mehrschichtiges Wassermanagementkonzept ist in der Planung des Parks und der Sportflächen nach Möglichkeit in den Grundzügen zu berücksichtigen. Flächen für die Wasserspeicherung und –versickerung (siehe Absatz „Entwässerung“) sind einzuplanen.

Entwässerung

Die für den Sportpark Süd zu erschließende Fläche ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem zu entwässern. Dabei gilt für Regen- bzw. Schmutzwasser:

Regenwasser:

Das überschüssig anfallende Niederschlagswasser, das für eine Bewässerung nicht genutzt werden kann, ist entsprechend Wassergesetz vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Auf Grund der Lage des Projekts in der Wasserschutzzone II bzw. III sind die speziellen Anforderungen an eine Versickerung – in der späteren Planung - mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Siehe hierzu auch die Abstimmungen zu den möglichen Maßnahmen in den Wasserschutzzonen und siehe Kurzbericht Baugrund HPC (Anlage 9). Befestigte Flächen sind grundsätzlich möglichst vollständig wasserdurchlässig zu planen.

Gebäude sind durch eine entsprechende Höhenlage bzw. durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen oberflächig abfließendes Wasser mit einer Fließtiefe von bis zu 15 cm zu schützen.

Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist mittels eines privaten Anschlusskanals in die vorhandene öffentliche Kanalisation in Richtung Westen (zur Zähringerstraße – dabei Querung der WSZII) bzw. nach Norden (Südring – durch die WSZIII) einzuleiten.

Bei der Wahl der Anschlussrichtung sind die Vorgaben aufgrund der Wasserschutzzone II zu beachten:

Schmutzwasserleitungen sind in WSZII grundsätzlich zu vermeiden; falls diese unumgänglich sein sollten, sind mit diesen Leitungen deutlich erhöhte Anforderungen zu erfüllen (i.d.R. doppelwandige Leitungsführung).

Bezüglich der Entwässerung, sowohl von Regen- wie auch von Schmutzwasser, ist somit keine Änderung oder Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen erforderlich.

Der angedachte Untersuchungsumfang im Rahmen der Umweltprüfung ist unseres Erachtens ausreichend, sofern das vorgesehene Baugrundgutachten auch die Ermittlung der Planungsgrundlagen für die Versickerung des Regenwassers beinhaltet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wassermanagement / Bewässerung:

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. Der vorhandenen Tiefbrunnen am Schaible Stadion wird stillgelegt

Die Kunstrasen- und Naturrasenplätze sollen eine Bewässerungsanlage mittels Versenkgrenner 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 Wiesenansaat sowie die Flächen mit Spiel- und Gebrauchsrasen sollen nicht bewässert werden, wodurch die Entnahme von Grundwasser möglichst geringgehalten werden soll.

Entwässerung

Regenwasser:

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. Das dort anfallende Niederschlagswasser soll über Rückhalterigolen und einen Staukanal an den vorhandenen Kanal in der Zähringerstraße angeschlossen werden.

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 versickert 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.

Für alle befestigten Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Lagerungsflächen für nicht wassergefährdende Stoffe wird ein wasserdurchlässiger Belag (z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Drainfuge, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split) festgesetzt, sofern nicht wasserrechtliche Vorschriften eine andere Ausführung erforderlich machen.

Auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone II bzw. IIIA werden die Planungen und vorgesehenen Maßnahmen mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

Aufgrund der Lage in Bereichen des Hochwasserüberschwemmungsgebiet HQExtrem wird empfohlen, hochwasserangepasst zu bauen, was in der weiteren Freiraum- und Hochbauplanungen berücksichtigt wird. Darüber hinaus wird eine Gefährdung über oberflächlich abfließendes Wasser im Falle eines Starkregenereignisses durch die Geländegestaltung berücksichtigt werden. Dies wird in der weiteren Detailplanung weiter ausgearbeitet. Als Grundlage hierfür dient eine beauftragte gesamtstädtische Vorstudie Starkregen (modelliert wurde dort ein außergewöhnliches Starkregenereignis).

Für alle neu zu errichtenden Gebäude werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachbegrünung (mindestens extensiv) festgesetzt. Die Substratstärke wird auf mindestens 10 cm festgesetzt. Die Substratstärke darf in flächenmäßig untergeordneten Bereichen der Dachfläche reduziert werden, wo es aus statischen Gründen (z.B. Dachüberstände) erforderlich ist.

Schmutzwasser:

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.

1.2.12. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.

Schreiben vom 20.12.0222

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg gibt hiermit eine Stellungnahme ab zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sportpark Süd“.

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg hat keine Einwände bzgl. der vorgesehenen Flächen für den „Sportpark Süd“.

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg befürwortet auch die „Artenschutzrechtlichen Maßnahmen“, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführt wurden, sowohl die Vermeidungsmaßnahmen als auch die Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion.

Durch den Neubau des „Sportpark Süd“ gehen Biotope verloren, die durch das Anlegen ökologischer Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden sollten.

Hierbei ist es uns wichtig, dass Streuobstwiesen als ökologische Ausgleichsflächen südlich des „Sportparks Süd“ angelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde sowohl ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf sowie die notwendige Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen festgestellt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportpark Süd“ sowie im Bereich des geplanten Gartengebiets „Grien“ östlich des Sportparks hergestellt. Entlang der südlichen Parkgrenze im Übergang zur freien Landschaft ist eine lockere Anordnung von Obstbäumen als Streuobstbestand geplant. Weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorgesehen.

1.2.13. Naturschutzbund Offenburg

Schreiben (E-Mail) vom 27.12.2022

Zum oben genannten Planvorhaben möchten wir folgende Stellungnahme abgeben. Die Stadt Offenburg ist Mitglied des Bündnisses „Kommunen für biologische Vielfalt“. Sie gehört damit zu den fortschrittlichen Gemeinden in Deutschland, die erkannt haben, dass jetzt gehandelt werden muss, und zwar auf allen Ebenen.

Deshalb gehen wir davon aus, dass die Stadt sich auch bei der Gestaltung des neuen Sportparkgeländes dementsprechend engagiert und wirklich alle Möglichkeiten ausschöpft, um die aktuell auf dem Planungsgebiet bestehende biologische Vielfalt auch während und nach der Umgestaltung zu erhalten. Dieses Projekt ist bei gutem Willen eine weitere Chance Ökologie und Freizeitgestaltung zusammenzudenken und das Artensterben im Kleinen zu stoppen.

Im 25 ha großen Planungsgebiet brüten etwa 20 verschiedene europäische Vogelarten, 4 davon sind gefährdet oder auf der Vorwarnliste. Außerdem wurden in dem Gebiet 7 Fledermausarten nachgewiesen, davon 6 stark gefährdet oder gefährdet.

Diese beträchtliche Artenvielfalt auf kleinem Gebiet kann nur erhalten werden, wenn bestehende Habitatbäume, Hecken und Streuobstwiesen als Inseln oder Leitstrukturen erhalten bleiben. Die Inseln, die eine wichtige Lebensgrundlage für Fledermäuse und Vögel sind, sollten für den Sportparkbesucher nicht zu betreten sein, um Störungen zu minimieren. Die Kleingartenanlage ist ebenfalls ein wichtiger Lebensraum für viele Arten. Es wäre auch hier wichtig einzelne Kleingartenhäuser stehen zu lassen. An den Häusern könnte man zusätzlich Nisthilfen anbringen und heimische Wildblumenstauden anpflanzen, die ihrerseits Habitatpflanzen für Insekten wären.

Auf die Anlage von Kunstrasen auf den Sportanlagen muss aus ökologischen Gründen komplett verzichtet werden.

Der Erhalt von den aktuell bereits funktionierten Lebensraumstrukturen ist der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen andernorts vorzuziehen. Wissenschaftliche Untersuchungen, wie die am Schönberg bei Freiburg zeigen, dass Ausgleichsmaßnahmen in vielen Fällen nicht funktionieren oder oft erst zeitverzögert die ökologische Funktion der zerstörten alten Strukturen erreichen. Die Tierwelt im Planungsgebiet Sportpark Süd braucht aber jetzt die Lebensräume, nicht erst in einigen Jahren oder Jahrzehnten.

Sollten Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flächen aus gewichtigen Gründen nicht zu umgehen sein, dann plädieren wir dafür, diese auf jeden Fall unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzen zu lassen. Die Ausgleichsfläche sollte zudem vor Beginn der Maßnahme geschaffen werden, damit die Brutvögel und Fledermäuse bereits vor, aber zumindest während der Umgestaltung abwandern können und auch ein adäquates Nahrungshabitat zur Verfügung steht.

Das Wissen ist da, nun muss politisch gehandelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung des „Sportpark Süd“ sieht neben Freizeit- und Sportanlagen großzügig durchgrünte Parkflächen vor. Die unbebauten Freiflächen des Sportparks werden in großen Teilen im Vergleich zur bisherigen Nutzungsart (hauptsächlich Ackerland) ökologisch aufgewertet. Neben Eidechsenhabitate, Baum- und Strauchpflanzungen sollen großflächig artenreiche Blühwiesen durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut und entsprechender Pflege entwickelt werden. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen in die nicht eingegriffen werden muss, werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Wo möglich sollen Höhlenbäume erhalten werden, dies wurde in Teil D Punkt 3 in den Textteil des Bebauungsplans übernommen. Wenn der Erhalt einzelner Höhlenbäume aufgrund der Planung nicht möglich ist, wird dieser durch das Anbringen von je drei künstlichen Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse ausgeglichen. Im Bereich der Kleingärten wurde an den Gartenhütten Brutvorkommen des Haussperlings festgestellt. Da die Gartenhütten nicht erhalten werden können, wird auch hier ein Ausgleich im Verhältnis 3:1 geschaffen. Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Plangebiet oder im östlich angrenzenden Gartengebiet „Grien“ umgesetzt. Weitere Maßnahmen auf externen Flächen sind nicht vorgesehen.

Ein Erhalt der bisherigen Kleingartengebäude ist nicht vorgesehen, da dieser Bereich neu gestaltet werden soll und der Allgemeinheit für Sport und Naherholung zur Verfügung stehen soll. Es erfolgt jedoch ein Ersatz durch eine neue Kleingartenanlage östlich der Schwarzwaldbahn außerhalb des Plangebiets.

Im Sportpark sollen neben Sportanlagen mit Naturrasen auch ein Sportplatz mit Kunstrasen angelegt werden, da dies aus funktionalen Gründen für die Sportausübung wünschenswert ist.

Der Stellungnahme wird insofern nicht gefolgt.

1.3. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- terranets bw GmbH, Schreiben (E-Mail) vom 13.12.2022
- Netze BW GmbH, Schreiben (E-Mail) vom 28.11.2022

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- DB Energie GmbH
- Unitymedia BW GmbH
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg