

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

- 
1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungs- und Umweltausschuss	29.01.2025	öffentlich
2. Gemeinderat	03.02.2025	öffentlich

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

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174 „Sportpark Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Im Zuge der Landesgartenschau 2032 sowie aufgrund des großen Sanierungsbedarfs des bestehenden OFV-Stadions soll ein neues Stadion mit grüner Parkanlage (Sportpark Süd) angrenzend an das bestehende Karl-Heinrich-Schaible-Stadion entstehen.

Am 19.07.2022 wurde diesbezüglich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sportpark Süd“ gefasst (vgl. Drucksache 196/21).

Diese Vorlage dient der Beschlussfassung über die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 174 „Sportpark Süd“ in Offenburg. Der Bebauungsplanentwurf wird vorgestellt und soll öffentlich ausgelegt werden. Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet der überarbeitete freiraumplanerische Wettbewerb von 2023.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorgesehenen Neubau des OFV-Stadions, welches mit weiteren Sportflächen und einer Parkanlage für die Öffentlichkeit zu einem Sportpark ergänzt werden soll.

### 2. Strategische 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 weiterentwickelt werden.

**Ziel C4:** Offenburg begleitet und fordert 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 Planung sowie Sachstand

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss

soll darüber hinaus ein attraktiver Sportpark und eine Parkanlage für den angrenzenden Stadtteil Südstadt und für die gesamte Stadt entstehen. Hierdurch kann ein Mehrnutzen für viele weitere Sport treibende Vereine, alle Bevölkerungsgruppen und Besucher\*innen Offenburgs geschaffen werden.

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

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

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sportpark Süd“ wurde bereits am 20.12.2021 gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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

## 4. Wesentliche Inhalte der Planung

In den bereits vorliegenden Drucksachen (183/24 und 114/23) wurden die Planungen zum Sportpark-Süd, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, beschrieben und dargestellt. Diese sind zum einen die Ergebnisse des überarbeiteten freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs (Anlage 7) sowie zum anderen die derzeitige Planung zum 1. Bauabschnitt (Anlage 8). Detailliertere Erläuterungen können den genannten Drucksachen entnommen werden.

Der Bebauungsplan umfasst neben dem bestehenden Karl-Heinrich-Schaible-Stadion die östlich daran angrenzenden Flächen, die durch die Bahnlinie östlich begrenzt wird. Auf diesen sollen das neue OFV-Stadion, Trainingsplätze sowie eine große Parkanlage entstehen.

Für das bestehende Karl-Heinrich-Schaible-Stadion und nördlich angrenzende Flächen liegt bereits ein Bebauungsplan vor, der durch den neuen Bebauungsplan im Bereich des Karl-Heinrich-Schaible-Stadion ersetzt werden soll.

Neben dem bestehenden, Karl-Heinrich-Schaible-Stadion, wird im Gebiet das neue „OFV-Stadion“ entstehen. Dieses wird mit weiteren Sport- und Trainingsplätzen sowie einer großen öffentlichen Parkanlage mit Sport- und Bewegungsangeboten ergänzt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss

---

Auf den bereits durch den ETSV 1846 Jahn Offenburg e.V. genutzten Flächen des Karl-Heinrich-Schaible-Stadions sowie das westlich angrenzende Funktionsgebäude und die Sportfläche soll im Bebauungsplan der Bestand so festgesetzt werden, dass die bestehenden Nutzungen weiterhin ermöglicht werden.

Für das neue „OFV-Stadion“ wird eine Sportanlage mit zugehöriger Zuschauertribüne und Gebäude mit sanitären Anlagen, Umkleidekabinen, Lagerflächen festgesetzt. Die weiteren Sportplätze werden südlich im Plangebiet angeordnet und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist ebenso ein Funktionsgebäude für Sanitäreinrichtungen, Umkleide- und Lagerräume zulässig.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die Dachformen der Neubebauung sind aus dem freiraumplanerischen Entwurf abgeleitet. Die Festsetzungen für die bereits bestehende Bebauung sind aus dem Bestand abgeleitet.

Der Bebauungsplan setzt für die Parkanlage eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“.

Rund um das neue „OFV-Stadion“ und die Sportplätze soll eine öffentlich zugängliche Parkanlage mit weiteren Sport- und Bewegungsangeboten entstehen. Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“ festgesetzt.

In der Parkanlage ermöglicht der Bebauungsplan unterschiedliche Sportangebote. Dies könnten z.B. eine Finnenrundbahn, eine Calisthenics-Anlage, Fitnessinseln mit Trainingsgeräten für unterschiedliche Altersgruppen und Sportniveaus sein. Welche Angebote hier vorgesehen werden, ist noch zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Baubeschlusses zur Freianlage festzulegen.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Baufenster für einen Bau einer überdachten Kalthalle, eines Haus des Sports sowie eines Hochschulgebäudes zur Erforschung von Bewegungsdiagnostik festgesetzt. Für diese Gebäude werden ebenso die maximale Höhe sowie Dachform festgesetzt, die sich aus dem freiraumplanerischen Entwurf ableitet.

## 4.1. Verkehrskonzept

Das Gelände des künftigen Sportparks Süd ist aus allen Richtungen für Fuß- und Radfahrer\*innen gut erreichbar. Die Promenade, die auf das neue „OFV Stadion“ zu führt, resultiert aus dem freiraumplanerischen Siegerentwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Diese wird als Fuß- und Radweg im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist das Bindeglied zwischen dem Bereich, in dem die Besucher\*innen und Sportler\*innen ankommen (Parkplatz und Bushalt), und den Sportflächen bzw. der Parkanlage.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss

---

Die Zuwegung zum Haltepunkt „Offenburg Kreisschulzentrum“ sowie die teils derzeit bestehende Erschließung in der Nord-Süd-Achse wird weiter genutzt, erweitert und ebenso als Fuß- und Radweg festgesetzt. Sie ist neben der Zähringerstraße die Hauptverbindung für den Fuß- und Radverkehr zum Sportpark und in die Parkanlage. Hier sollen ebenso keine Kraftfahrzeuge verkehren.

Die sonstigen bisher im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Wege werden für die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen nicht mehr benötigt. Sie werden zum Teil zurückgebaut, zum Teil als Rad- und Fußwege innerhalb der Parkanlage weiter genutzt. Weitere Fußwege sind in der Parkanlage geplant, werden aber nicht im Bebauungsplan explizit lage- und flächenscharf festgesetzt.

Zusätzlich zur der bereits bestehenden Bushaltestelle am Kreisschulzentrum sollen zwei weitere Bushaltestellen an der Zähringerstraße realisiert werden. Die Bushaltestelle im Bereich des Parkplatzes am Karl-Heinrich-Schaible-Stadions an der Zähringerstraße ist für den alltäglichen Linienbusverkehr vorgesehen, die zweite Bushaltestelle etwas nördlicher an der Zähringerstraße ist für den Shuttleverkehr bei größeren Sportveranstaltungen gedacht.

Die bestehende Zähringerstraße soll von Norden kommend bis zum bestehenden Parkplatz des Karl-Heinrich-Schaible-Stadions verbreitert werden und wird weiterhin als Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenso wird die bestehende Alte Ortenberger Straße als Verkehrsfläche festgesetzt und für einen Begegnungsfall LKW / landwirtschaftlicher Verkehr und Rad- bzw. Fußverkehr ausgebaut. Im östlichen Bereich des Plangebiets soll die Alte Ortenberger Straße nach Süden verlegt werden, um die Sportflächen im Bereich des heutigen Straßenverlaufs anordnen zu können.

Um Kfz-Verkehr in das Gebiet hinein zu vermeiden, werden die Stellplätze nah am Zugang zum Gebiet angeordnet. Im Bereich der Zähringerstraße und der Zugangspromenade wird ein Teil der notwendigen Stellplätze angeordnet. Hier befinden sich bereits bestehende Stellplätze, die erweitert werden sollen. Die Abgrenzung der Fläche orientiert sich am freiraumplanerischen Entwurf. Zusätzlich werden für besondere Nutzergruppen weitere Stellplätze nahe der Trainingsplätze und Funktionsgebäude vorgesehen. Diese sollen den Bedarf u.a. an barrierefreie Stellplätzen sowie Parkmöglichkeiten für den Platzwart abdecken. Darüber hinaus sind keine Stellplätze im Plangebiet vorgesehen.

## 4.2. Kleingärten

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich verpachtete Gartenparzellen, die nach östlich der Bahnstrecke der Schwarzwaldbahn ins Gewann „Grien“ verlegt werden sollen. Für die dort geplante neue Kleingartenanlage wurde bereits der Bebauungsplan „Gartengebiet Grien“ beschlossen (Drucksache 171/24). Alle Pächter, die weiterhin einen Kleingarten nutzen möchten, haben in der neuen Anlage einen Platz erhalten.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss

---

## 5. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes – insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen – wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, bewertet und sind im Umweltbericht dargestellt (siehe Anlage 5a).

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

### Sportlärm

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

### Regionaler Grünzug

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

### Grundwasserschutz

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss

Ortenaukreis als zuständiger unterer Wasserbehörde gestellt, sodass die entsprechenden Genehmigungen bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erwarten sind.

## 6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

29.11.2021	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss.
20.12.2021	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan durch den Gemeinderat.
28.11.2022 - 30.12.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurfs.

## 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 28.11.2022 bis 30.12.2022 eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Von Seiten der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) gingen keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt dreizehn Stellungnahmen (teilweise Sammelstimmungen) abgegeben. Zentrale Themen waren u.a.:

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

Soweit sinnvoll und möglich, wurden die Hinweise in der Planung des Sportparks berücksichtigt bzw. in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen/integriert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss

## 8. Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gefasst werden. Anschließend soll der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

29.01.2025	Vorberatung des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Planungs- und Umweltausschuss
03.02.2025	Beschluss des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat
17.02.2025 – 21.03.2025	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
17.02.2025 – 21.03.2025	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss –Vorberatung Planungs- und Umweltausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

206/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1  
Stadtplanung und  
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:  
Dreher, Vera

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
08.11.2024

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Sportpark Süd" – Offenlagebeschluss

---

## Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
- Anlage 2a: Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 2b: Bebauungsplan – Legende zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3: Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 5a: Umweltbericht
- Anlage 5b: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 6: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 7: Freiraumplanung, Siegerentwurf Wettbewerb 2023
- Anlage 8: Freiraumplanung, 1. Bauabschnitt - Stand Oktober 2024

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.