Bebauungsplan Nr. 041
„Dreifeldsporthalle am Lessinggymnasium“

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
23.07. – 24.08.2018

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
23.07. – 24.08.2018

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
10.12. 2018 – 15.01.2019

Förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
10.12. 2018 – 15.01.2019

erarbeitet durch:
GB II;
FB Bau und Umwelt;
FG Stadtplanung und Umwelt;
Bauleitplanung

Stand: 08.05.2019
Stand Plangrundlage: Januar 2018

Planungsabsicht:

Die Errichtung der Dreifeldsporthalle kann aus der Sportentwicklungsplanung der Stadt Plauen 2022 abgeleitet werden. Die Sportentwicklungsplanung wurde vom Stadtrat am 12.06.2008 abgestimmt und beschlossen. Im Ergebnis der Sportentwicklungsplanung ist eine Dreifeldsporthalle notwendig, um den Schulsport zu verbessern sowie insbesondere allen Ballsportarten bessere Trainings- und Wettkampfbedingungen zu ermöglichen.

Am Lessinggymnasium werden aktuell 670 Schülerinnen und Schüler beschult. In den vergangenen fünf Jahren haben sich die Schülerzahlen stets erhöht, so dass ab dem Schuljahr 2018/19 vierzügig beschult wird. Ein hoher Bedarf an Flächen für den Schulsport ist die Folge.

Auch für den Vereinssport in Sportarten, die auf Grund hoher Mitgliederzahlen oder in der Eigenart der Sportart begründet größere Hallenflächen benötigen, können derzeit die Bedarfe nicht gesichert werden. Die Anzahl der in Vereinen organisierten Sportler ist ständig gestiegen. Gegenwärtig können vom angemeldeten Trainingsbedarf nur ca. 2/3 (in den Ballsportarten sogar nur die Hälfte) abgesichert werden.

Den genannten Erfordernissen entsprechend soll am Standort Lessinggymnasium eine Dreifeldsporthalle entstehen, die im Schwerpunkt die Möglichkeit der variierten und sportartübergreifenden Nutzung im Ganztagsangebot der Schulen gerecht wird. Darüber hinaus werden eine multifunktionale Nutzung und eine Parallelbelegung für Sportvereine angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Lessinggymnasium, die Kleingartenanlage „Früh auf“, ein weiteres Gartengrundstück, eine leerstehende Garagenanlage sowie teilweise die umliegenden Straßenverkehrsflächen der Jößnitzer Straße, Chamissostraße, Reißiger Straße und Schlachthofstraße. Die Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Plauen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Plauen:

vollständig: 1965/1, 1965b, 1972/1,
teilweise: 1966/1, 1866m, 2780, 2781/3, 2781/5.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 3,2 ha.

Das Plangebiet selbst enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO. Der Bereich des Gymnasiums wurde als Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Für die Errichtung einer Dreifeldsporthalle mit den notwendigen Stellplätzen und ihren Zufahrten wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle sowie Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) festgesetzt. Der Anteil der Nutzungszeiten durch den Schulsport soll mind. 60 %, der Anteil der Vereinsnutzung soll max. 40 % betragen.

Für die vorhandene Schule (Gymnasium) wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Schulgebäude nimmt dabei lediglich ca. 30 % der Fläche ein. Die Höhe der baulichen Anlage wurde im Bereich der Schule entsprechend dem Bestand mit fünf Vollgeschossen festgesetzt. Daraus resultiert die festgesetzte GFZ 1,4.

Im Bereich der Sporthalle erfordert die Einordnung der Sporthalle sowie der erforderlichen Stellplätze eine GRZ von 0,8. Da die Stellplätze mit ihren Zufahrten in die Ermittlung der Grundflächenzahl eingehen, könnte es zu einer geringfügen Überschreitung der Grundflächenzahl kommen.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauGB können Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage wurde im Bereich der Sporthalle eine Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Da die Bebauung weniger als die Hälfte des Grundstücks einnimmt und die Sporthalle überwiegend eingeschossig ist wurde eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG - UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ein Einwand durch einen Bürger zur Bebauung der Kleingartenanlage vorgebracht: Dass man so ein Kleinod wie diese grüne Insel (Kleingartenanlage „Früh auf“) dem Bau der Sporthalle opfert, ist sehr bedauerlich.

In der Abwägung wurden folgende Aussagen getroffen: Die Sicherstellung bedarfsgerechter Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport hat hier Vorrang. Durch die benachbarten Friedhöfe bleibt ausreichend Grün im Umfeld des Gebietes erhalten. Die Reduzierung von Kleingartenflächen steht in Einklang mit dem vom Stadtrat der Stadt Plauen am 02.10.2018 beschlossenen Kleingarten-Konzept der Stadt Plauen 2035. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ist in den kommenden Jahren mit einer erheblichen Zunahme des Leerstandes von Kleingärten zu rechnen. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, ist an geeigneten Standorten auch eine Umnutzung von Kleingärten vorzusehen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Einwände von Bürgern vorgebracht.

Behördenbeteiligung:

Raumordnung und Regionalplanung

Die geplante Errichtung der Dreifeldsporthalle am Lessinggymnasium steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) verankert sind. Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachen und des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz bestehen keine Bedenken.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ist seit dem 07.10.2011 wirksam. Darin ist die Fläche der Schule sowie der Kleingartenanlage „Früh auf“ bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Für die Errichtung einer Dreifeldsporthalle im direkten Anschluss an die Schule ergibt sich keine Änderungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplanes, da der Nutzungsschwerpunkt Sport der Schule zuzuordnen ist. Dem Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB wird mit der Planung entsprochen.

Verkehrsplanung

Durch die Verkehrsbehörde und die Verkehrsplanung der Stadt Plauen wurde bezüglich der Erschließung der Dreifeldsporthalle die Beibringung einer verkehrstechnischen Untersuchung, die die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr bei Nutzung der Halle unter Auslastung sämtlicher

vorhandener Parkplätze im Plangebiet beschreibt, gefordert. In der Unfallkommission wurde festgestellt, dass am Knoten Chamissostraße/Jößnitzer Straße eine Unfallhäufungsstelle besteht.
Durch die brenner BERNHARD ingenieure GmbH, Dresden wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung mit Stand 31.07.2018 durchgeführt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass mit geringfügigen Änderungen der Signalzeitenpläne für beide Knoten, Jößnitzer Straße/ Chamissostraße und Reißiger Straße/Chamissostraße die Leistungsfähigkeit mit den Stufen A bis D realisiert werden kann. Für Neuanlagen ist eine Qualitätsstufe von mindestens D anzustreben. Das bedeutet eine mittlere Wartezeit ≤ 70 s.

Es kann eingeschätzt werden, dass die Errichtung der geplanten Dreifeldsporthalle keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf in dem Quartier Chamissostraße/Reißiger Straße nach sich zieht.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Wasserwirtschaft/Wasserrecht

Hinsichtlich der Oberflächenwasserableitung wurde ein Hydraulischer Fachbeitrag durch die fugmann + fugmann architekten und ingenieure gmbh, Dresden mit Stand 25.07.2018 erstellt.
Durch die Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 sowie der Neigung des Geländes ist mit starkem Oberflächenwasseranfall zu rechnen. Unter Bezugnahme auf die Baugrundvoruntersuchung kann der anstehende Baugrund Regenwasser nur in sehr geringem Umfang aufnehmen.
Nach Aussage des ZWAV kann das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Reißiger Straße/Chamissostraße nur mit einem Drosselabfluss von 20 l/(s*ha) eingeleitet werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelung ist nach ersten Ermittlungen mit einem Rückhaltevolumen von 350 m³ zu rechnen. Das Regenrückhaltebecken ist in unterirdischer Bauweise im Bereich des Parkplatzes einzuordnen. Eine konkrete Flächenfestsetzung wurde im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Dies ist in der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Von der Wasserbehörde des LRA Vogtlandkreis wurde zum Entwurf festgestellt:
Der zum Nachweis der gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegte hydraulische Fachbeitrag der fugmann + fugmann architekten und ingenieure gmbh Dresden vom 25.07.2018 ist grundsätzlich plausibel, trifft aber keinerlei Aussagen zur Ableitung des Notüberlaufes, was erfahrungsgemäß im innerstädtischen Bereich oft sehr schwierig ist. Eine wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit kann ohne die nachgewiesene schadlose Ableitung des Notüberlaufes nicht hergestellt werden.

Der hydraulische Fachbeitrag wurde durch die fugmann + fugmann architekten und ingenieure gmbh ergänzt: Die schadlose Ableitung des Notüberlaufes gestaltet sich im innerstädtischen Raum sehr schwierig, da das Kanalsystem darauf nicht ausgelegt ist. Deshalb wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, nicht die schadlose Ableitung vom Grundstück, sondern den schadlosen Rückstau auf der Parkplatzfläche nachzuweisen. Dies lässt sich über eine geeignete Geländemodellierung oder die Schaffung zusätzlichen Stauraumes realisieren. Die Führung des Überflutungsnachweises kann im derzeitigen Planungsstadium positiv eingeschätzt werden, so dass dieser bei weitergehender Planung erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Naturschutz

Durch die geplante Bebauung findet kein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Ziel der Planung ist die Nachnutzung und Verdichtung bereits baulich geprägter Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Das Plangebiet stellt eine Fläche im Siedlungsbereich dar, die in Teilen durch das Gymnasium bereits bebaut ist. Die Teilfläche, die derzeit als Kleingartenanlage genutzt wird, weist bereits eine bauliche Prägung durch Lauben, Frühbeete und Wege auf.
Daher erübrigen sich Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" und daraus resultierende Kompensationsfestsetzungen im oder außerhalb des Plangebiets.

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist für alle Vorhaben, bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch die GUB Ingenieur AG, Zwickau, Endfassung 21.03.2019 erstellt. Das Gutachten wurde nur für den Bereich der geplanten Sporthalle erstellt. In den bestehenden Bereich des Gymnasiums wird durch die Planung nicht eingegriffen. Daraus abgeleitet wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gebäuden sowie eine ökologische Baubegleitung, CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes, Anbringen von Fledermauskästen im Bereich des Friedhofs II) und Ersatzmaßnahmen (Einbau von Nist- und Quartierhilfen an der Dreifeldsporthalle und am Lessinggymnasium) festgesetzt.

Von der Naturschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis wurde zum Entwurf festgestellt:
Bezüglich der Artenschutzproblematik fehlt ein nachvollziehbarer örtlicher Bezug, wo genau die verschiedenen Nisthilfen angebracht bzw. eingebaut werden sollen. Die derzeitige grobe Umschreibung reicht nicht aus, da so nicht sichergestellt werden kann, dass die Artenschutzmaßnahmen, sowohl rechtlich gesichert (Friedhof I und II) bzw. tatsächlich umsetzbar sind. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden bezüglich des örtlichen Bezuges sowie der Anbringung und Ausrichtung der Nist- und Quartiershilfen konkretisiert.

Die geplante Errichtung der Dreifeldsporthalle am Lessinggymnasium führt zu Konflikten mit europarechtlich geschützten Vogel- und Fledermausarten. Bei Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der CEF- und Ersatzmaßnahmen wird das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose durch die GUB Ingenieur AG, Zwickau (Stand: 08.10.2018) für den Bereich der geplanten Sporthalle erstellt.
Auf Grundlage der aktuellen technischen Planung sowie des Nutzungskonzeptes werden für die untersuchten Szenarien (Trainingsbetrieb an Werktagen sowie Ligaspielbetrieb an Wochenenden)

Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) prognostiziert. Dementsprechend sind durch den Betrieb der geplanten Dreifeldsporthalle keine unzulässigen Geräuschbelastungen für die umliegende Wohnbebauung zu erwarten. Das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten.
Für den Parkverkehr im Zuge des Trainings (Ankunft und Abfahrt der Sportler im Tageszeitraum) werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert. Unter Berücksichtigung einer vollständigen Auslastung des geplanten Parkraumes sind ebenso bei Ligaspielen an den Wochenenden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Von der Immissionsschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis wurde zum Entwurf eine Konkretisierung der Festsetzungen zu den Nutzungszeiten gefordert:
Bei einer Beschränkung der Nutzung der Sporthalle einschließlich der anlagenbezogenen Parkplätze auf den Tagzeitraum (Montag – Samstag von 06.00 - 22.00 Uhr, Sonn- und Feiertag von 07.00 - 22.00 Uhr) kann davon ausgegangen werden, dass in der Nachtzeit keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.
Weitere Festlegungen wurden für technische Aggregate an der Sporthalle getroffen und im Bebauungsplan redaktionell festgesetzt.

Dementsprechend sind durch den Betrieb der geplanten Dreifeldsporthalle keine unzulässigen Geräuschbelastungen für die umliegende Wohnbebauung zu erwarten.

Naturschutzverbände (BUND, Grüne Liga, NASA, Sächsischer Heimatschutz)

Mit dem Bau der Sporthalle ist die Beseitigung von Grünflächen verbunden. Diese Grünflächen tragen zu erheblicher Schadstoffsenkung bei. Sie mindern Luftverschmutzung und Umweltlärm, haben einen günstigen klimatischen Einfluss.

Im Planungsgebiet befindet sich eine Population von Fledermäusen. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten Deutschlands und Europas. Sie dürfen gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG nicht verfolgt oder getötet werden. Die bisher festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse sind nicht ausreichend. Die im Gutachten benannten CEF-Maßnahmen sind zu wenig quantifiziert und qualifiziert.

Die Sicherstellung bedarfsgerechter Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport hat hier Vorrang. Durch die benachbarten Friedhöfe bleibt ausreichend Grün im Umfeld des Gebietes erhalten.
Im Bebauungsplan wurden die Vermeidungsmaßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gebäuden auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar begrenzt sowie eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden bezüglich des örtlichen Bezuges sowie der Anbringung und Ausrichtung der Nist- und Quartiershilfen konkretisiert.

Regionalverband Vogtländischer Kleingärtner e. V.

Durch den Bau der Dreifeldsporthalle werden durch Versiegelung einer Grünfläche negative Umwelteinwirkungen auftreten. Durch Stadtgrün sollte der Klimaschutz gestärkt und die Klimafolgen gemindert werden. Den Pächtern der Kleingartenanlage sind Ersatzflächen anzubieten und ggf. die Kosten für die Freimachung der Flächen zu übernehmen.

Die Sicherstellung bedarfsgerechter Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport hat hier Vorrang. Durch die benachbarten Friedhöfe bleibt ausreichend Grün im Umfeld des Gebietes erhalten.

Die Reduzierung von Kleingartenflächen steht in Einklang mit dem vom Stadtrat der Stadt Plauen am 02.10.2018 beschlossenen Kleingarten- Konzept der Stadt Plauen 2035 (Teil A). Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ist in den kommenden Jahren mit einer erheblichen Zunahme des Leerstandes von Kleingärten zu rechnen. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, ist an geeigneten Standorten auch eine Umnutzung von Kleingärten vorzusehen. Für die bisher vorhandenen 50 Kleingärten besteht künftig nur noch ein Ersatzbedarf für 15 Gärten, die in anderen Anlagen bereitgestellt werden können. Rechtsgrundlage für die Kündigung der Gärten bilden die §§ 9 und 10 des Bundeskleingartengesetzes. Die Pächter werden entsprechend der durchzuführenden Wertermittlung entschädigt. Mit den Pächtern sowie dem Regionalverband Vogtländischer Kleingärtner e. V. wurden durch die Stadt Plauen bereits Gespräche geführt und umfangreiche Unterstützung zugesichert. Zum Entwurf wurden keine Einwände des Regionalverbandes vorgebracht.

GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

In der Stadt Plauen bestehen seit 2015 Bestrebungen zur Errichtung einer Sportarena, um neben dem Schulsport auch für den Vereinssport bessere Rahmenbedingungen zu schaffen. In die stadtplanerischen Überlegungen wurden 9 Standorte einbezogen.

Diese Standortüberlegungen sind nachfolgend dargestellt:

Standort	Städtebauliche Zielstellung
Erweiterung Festhalle	überregional bedeutsamen Standort für Kultur und Ausstellungen weiterentwickeln
Stresemannstraße/ Auenstraße	Umgestaltung GE-Brache
Elsterstraße	"Grünes Band" Elsteraue
Neustadtplatz	Parkflächen Campus
Hofwiesenstraße (Hempelsche Fabrik)	"Grünes Band" Elsteraue Denkmal der Industriekultur
Böhlerstraße	"Grünes Band" Elsteraue
Holbeinstraße	"Grünes Band" Elsteraue
Dobenaustraße (Sternquell-Brauerei)	Entwicklung Grünzug Syratal
Chamissostraße/ Reißiger Straße/ Schlachthofstraße (Lessinggymnasium)	Fläche für Bildung/Sport, Neubaubedarf Sporthalle für Schul- und Vereinssport, Entfall Kleingartenanlage

Darüber hinaus besteht für das Lessinggymnasium ein erheblicher Bedarf an Hallenkapazitäten für den Schulsport.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die untersuchten Standorte im Rahmen des Fachkonzepts Städtebau der Stadt Plauen, des bestehenden Bedarfs an Hallenkapazitäten für den Schul- und Vereinssport, der räumlichen Nähe zur Schule, der Eigentumsverhältnisse, der Flächenverfügbarkeit, der Verkehrsanbindung, der Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen sowie der Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel hat sich der Standort am Lessinggymnasium als günstigster Standort herausgestellt. Um den Anforderungen des Schul- und des Vereinssports gleichermaßen zu dienen, soll eine Dreifeldsporthalle errichtet werden. Die geplante Dreifeldsporthalle soll zu mind. 60 % durch den Schulsport und zu max. 40 % durch den Vereinssport genutzt werden.

Die Nullvariante (keine bauliche Entwicklung im Plangebiet) würde dazu führen, dass zwar die Kleingartenanlage erhalten bliebe, aber die bestehenden Anforderungen des Schul- und des Vereinssports zur Verbesserung der Bedingungen durch einen Hallenneubau nicht erfüllt werden könnten.

Fazit

Der Bebauungsplan 041 „Dreifeldsporthalle am Lessinggymnasium“ wurde im Regelverfahren, mit zweistufiger Beteiligung, aufgestellt. Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte (Öffentlichkeit und TÖB-Beteiligung) wurden nach dem BauGB eingehalten. Beim Abwägungsvorgang wurden die Belange gerecht gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis aller Gesichtspunkte hat sich der Standort am Lessinggymnasium als am besten geeignet herausgestellt. Ebenfalls wurden der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Mit der Bekanntmachung am 18.06.2019 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Plauen, den Siegel Oberbürgermeister