

Datum: 17.05.2017

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

| Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat | Termin | Tagesordnungsart | TOP | Abstimmungsergebnis | | |
|-------------------------------------|------------|------------------|-----|---------------------|------|-------|
| | | | | Ja | Nein | Enth. |
| Bürgermeisterberatung | 15.05.2017 | nicht öffentlich | | | | |
| Stadtbau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | nicht öffentlich | | | | |
| Ältestenrat | 06.06.2017 | nicht öffentlich | | | | |
| Stadtrat | 13.06.2017 | öffentlich | | | | |

Inhalt **Bebauungsplan Nr. 041 „Dreifeldsporthalle am Lessinggymnasium,, - Aufstellungsbeschluss**

Grundlage: **§ 2 Abs. 1 BauGB**

Beraten und abgestimmt: **Geschäftsbereich I**

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: **keine**

Verantwortlich für Durchführung: **Geschäftsbereich II**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 041 „Dreifeldsporthalle am Lessinggymnasium“ auf der Grundlage des in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichs und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der erforderlichen Planungsschritte nach dem BauGB.

Sachverhalt:

Örtlichkeit und Bestand:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes (Anlage 1) wird begrenzt im Norden durch die Schlachthofstraße, im Osten durch die Reißiger Straße, im Süden durch die Chamissostraße und im Westen durch die Jöbninger Straße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,2 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Plauen:

in vollem Umfang: 1965/1, 1965b, 1972/1
teilweise: 1966/1, 1866m, 1965a, 1964/4, 2781a, 2780, 2781/3

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Friedhof I. Östlich gelegen befindet sich der Friedhof II. Darüber hinaus grenzen im nördlichen und westlichen Bereich bebaute Flächen an das Quartier. Die Grundstückflächen im Planungsbereich befinden sich mit Ausnahme einer mit einem Gartenhaus bebauten Parzelle im Nordosten des Gebietes (Flurnummer 1972/1, ca. 1700 m²) im Besitz der Stadt Plauen. Innerhalb des Planungsbereiches, westlich gelegen befindet sich das Lessinggymnasium (Flurnummer 1965 b, ca. 10.800 m²). Den Planungskernbereich am östlichen Rand bildet die Kleingartenanlage „Früh Auf“ (Flurnummer 1965/1, ca. 13.500 m²). Zu dieser Flurnummer, aber nicht zur Gartensparte, gehört auch ein funktionsloser Garagenkomplex (ca. 600m²) am südlichen Rand des Planungsgebietes. Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt ca. 12,5 m in südliche Richtung fallend. Den Baugrundverhältnissen ist bei der weiteren Planung besondere Beachtung beizumessen. Der Standort ist verkehrstechnisch gut angebunden und auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr leicht erreichbar. Die Schlachthofstraße erfüllt eine untergeordnete Erschließungsfunktion und bietet beidseitig Parkmöglichkeiten. Nennenswertes Großgrün befindet sich im Bereich des Lessinggymnasiums und auf der privaten Grundstücksfläche. (siehe hierzu auch Anlage 2 Luftbild).

Anlass, Zielstellung und Erfordernis

Das Lessing-Gymnasium nutzt für den Sportunterricht derzeit einen nicht genormten Turnsaal der im Zuge des Ausbaus von weiteren Unterrichtsräumen künftig als Versorgungs- und Speiseraum umgebaut werden soll. Somit entfällt dieses Nutzungssegment für den Sport. Für den Schulsport dient auch die Dreifeldsporthalle in der Wieprechtstraße. Um diese Einrichtung zu erreichen benötigen die Schüler 10 Gehminuten und müssen dabei wichtige Verkehrsachsen überqueren. Darüber hinaus können derzeit für den Vereinssport in Sportarten, die auf Grund hoher Mitgliederzahlen oder der Eigenart größere Hallenflächen benötigen, die Bedarfe nicht gedeckt werden. Den genannten Zwängen und Anforderungen entsprechend soll am Standort Lessing-Gymnasium 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. Die Basis für den vorliegenden Aufstellungsbeschluss bildet der Grundsatzbeschluss zur Errichtung der Dreifeldsporthalle (Drucksachen Nr.: 555/2017). Der Neubau der Schulsportanlage ist förderfähig. Der Fördermittelantrag ist bei der Sächsischen Aufbaubank bis zum 31.08.2017 zu stellen.

Demografische Wirkung

Im Gesamtergebnis trägt die Maßnahme positiv zur Bewältigung des demografischen Wandels in der Stadt Plauen bei. Dieses Ergebnis basiert auf der Einschätzung und Wirkung der Dreifeldsporthalle in Bezug zu den im beschlossenen Stadtkonzept Plauen 2022 formulierten strategischen Zielen (siehe Anlage 4). Dieses Beurteilungskriterium macht die Vorlageninhalte hinsichtlich der Wirkungen zur Bewältigung der demografischen Entwicklung transparenter.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Entwurf zum Regionalplan (15.12.2015) stellt in der Begründung zu Z 1.2.5 „Funktionsfähigkeit der Städte“ fest, dass im Hinblick auf eine ausgewogene Entwicklung in allen Teilräumen der Region die Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau zielgerichtet gestärkt, weiterentwickelt und funktionsfähig gehalten werden müssen. Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel und ist auch konform mit den Inhalten vom Stadtkonzept Plauen 2022 und dem Fachkonzept Städtebau. Vorausschauend auf die Entwicklungsziele wurde die Fläche der Kleingartenanlage „Früh Auf“ bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plauen vom 07.10.2011 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt (s. Anlage 3).

Für die Errichtung einer Dreifeldsporthalle im direkten Anschluss an die Schule ergibt sich keine Änderungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, da der Nutzungsschwerpunkt Sport der Schule zuzuordnen ist. Dem Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan wird entsprochen.

Städtebauliche Situation und Wahl des Planungsinstrumentes

Die vorhandene Bebauung im Planungsbereich ist nicht regel- und systemlos sondern straßenbegleitend optisch wahrnehmbar und prägt hinsichtlich ihrer Formensprache und dem Gewicht einen Ortsteil. Eine funktionsbedingte organische Siedlungsstruktur ist erkennbar. Hinsichtlich der Fragen zur Prägung des Bestandes im Geltungsbereich durch die angrenzenden Grünbereiche und der Tatsache, dass der Bebauungszusammenhang im Bereich der Reißiger Straße hier als unterbrochen angesehen werden muss, wird mit Blick auf die Rechtssicherheit ein klassisches Bauleitplanverfahren angestrebt. Die Basis hierfür bildet die im folgenden Punkt angesprochene Vorentwurfsstudie. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile als wichtige Belange benannt.

Auch wenn der räumliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans im Siedlungsbereich liegt und die Inanspruchnahme neuer Flächen außerhalb des Siedlungskörpers vermieden wird, wird aus den zuvor genannten Gründen von einem vereinfachten und beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung/Verzicht auf Umweltprüfung, Umweltbericht ...) im Zusammenhang mit 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) abgesehen.

Eine Ersteinschätzung aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde deutet darauf hin, dass kein umfangreicher Artenschutzfachbeitrag erforderlich wird. Empfohlen wird eine Eingriffsbilanzierung in der auch der Artenschutz betrachtet wird. Details und ob sich daraus die Notwendigkeit zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches ergibt, wären im Verfahren noch zu prüfen.

Grundsatzüberlegungen zur Planungskonzeption und Einordnung

Um erste grobe Vorstellungen zum Platzbedarf und zur räumlichen Einordnung der Dreifeldsporthalle und der erforderlichen Stellplätze im Bezug zur verfügbaren Grundstücksfläche zu erlangen, wurde eine Studie erarbeitet (siehe hierzu Anlage 5). Diese dient auch als Grundlage für den zu erarbeitenden Vorentwurf durch ein Planungsbüro in dem dann auch die Baukosten präzisiert werden. In Ableitung der Aussagen des vorliegenden Klimaschutzkonzeptes sind hier erste projektbezogene Maßnahmen zu nennen.

Die städtebauliche Einordnung der Dreifeldsporthalle als oberzentraler Bestandteil orientiert an der Nähe zum Lessinggymnasium und der durch den Baukörper entlang der Chamissostraße vorgegebenen Raumkante. Der Hallenbaukörper wird dabei in einem Bereich platziert wo die Geländebewegung noch als moderat anzusehen ist. Durch diese Positionierung wird auch der Fernwirkung (Sichtachse Chamissostraße in Richtung Stadteingang) und der Wahrnehmung entsprochen. Ein wesentlicher Teil der erforderlichen Stellplätze ist ebenerdig im Bereich mit wenig Höhenunterschied angrenzend an der Schlachthofstraße, auf dem Plateau des Flurstückes 1965/1, denkbar. Diese Entscheidung wirkt sich nicht nur positiv auf die Kosten aus, sondern ermöglicht weitestgehend auch ein grünes Band zwischen dem Großgrün nördlich des Lessinggymnasiums und dem Grünbestand an der Reißiger Straße. Erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen wären hier ebenfalls möglich. Zusätzliche Stellplatzkapazitäten ergeben sich im Randbereich Chamissostraße/ Reißiger Straße. Für den Flächenbedarf der Halle wurde von der genormten Spielfeldgröße von 27 x 45 m ausgegangen. Die Hallenhöhe wird auf Grund der Vorgaben für internationale Wettkämpfe bei ca. 8 m liegen. Jedem Hallenfeld wurden entsprechend Umkleideeinheiten und Geräteabstellraum zugeordnet. Die Einschätzungen zur Hallengröße basieren auch auf zwei gegenüberliegenden festen Zuschauertribünen (parallel zum Gesamtfeld) mit ca. 1600 Zuschauersitzplätzen. Diese Tribünenkapazität liegt über den bisherigen Angeboten der Kurt-Helbig-Turnhalle und ist doppelt so hoch wie die Anzahl der Zuschauerplätze in der Turnhalle Wieprechtstraße. In der ersten Gesamteinschätzung ergibt sich daraus eine benötigte Größe für die Dreifeldsporthalle von mindestens 42 m x 58 m (> 2400 m²).

Die beabsichtigte Zuschauerzahl hat Auswirkungen auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Dabei ist zu beachten, dass bei der Studie von einem Stellplatzbedarf für Sportstätten nach dem Schlüssel 1 Stellplatz pro 15 Zuschauersitzplätze ausgegangen wurde. Bei den im Grundsatzbeschluss von der Stadt Plauen angedachten ca. 1600 Sitzplätzen ergibt sich somit ein Mindestbedarf an ca. 107 Stellplätzen. Die Studie (s. Anlage 5) zeigt, dass auf unterschiedlichen Ebenen insgesamt ca. 184 Stellplätze ebenerdig angeordnet werden könnten. Darüber hinaus sind 2 Fahrradabstellanlagen je 20 Zuschauersitzplätze (160 Abstellanlagen) erforderlich.

Die Zufahrt zum Grundstück und den Stellplätzen kann topographisch günstig eingeordnet werden und ist zwischen den Flurstücken 1965b und 1965/1 von der Chamissostraße aus vorgesehen; also auch an einer Stelle wo hinsichtlich des Verkehrsflusses kaum Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Außerhalb der Hauptverkehrszeit und am Wochenende sind gelegentliche Beeinträchtigungen hinnehmbar. Ob eine Verkehrsuntersuchung erforderlich wird ist im Verfahren zu klären. Im vorliegenden Fall wäre für die Dreifeldsporthalle keine separate Einfädelspur erforderlich. Kostenintensive Veränderungen am Straßenkörper wären nicht erforderlich. Die Staubereiche könnten auf dem Grundstück selbst geschaffen werden. Lediglich für die Ausfahrt in Richtung Chamissostraße wären auf dem Baugrundstück, nach jetzigem Kenntnisstand, eine Rechts- und eine Linksabbiegerspur vorzusehen. Ob im Bereich der Schlachthofstraße eine Ausfahrtsituation zur Entspannung der Verkehrsströme sinnvoll ist, wäre zu prüfen. Durchgangsverkehr zwischen Chamisso- und Schlachthofstraße ist auszuschließen.

Bestehende Kleingärten

Da sich der im Grundsatzbeschluss nachgewiesene Realisierungsbedarf für eine Dreifeldsporthalle in besonderem Maße am Standort Lessing-Gymnasium ergibt, ist in der Konsequenz der Planung, auch dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes entsprechend, der Bestand der Kleingartenanlage „Früh Auf“ aufzulösen. Ausreichend Angebote an Ersatzgärten stehen zur Verfügung.

Zu beachten ist dabei das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und die damit verbundene Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Kündigung durch den Verpächter ist nach § 9 Abs. 1 Nr.5 BKleingG auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern. Weiterhin gilt der § 11 Abs.1 BKleingG mit folgendem Inhalt: „... Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung ...“ und der § 14 Abs. 1 BKleingG - „Wird ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen ...“.

Auf die konkretisierenden Ausführungen des Grundsatzbeschlusses wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Anlagen (26.04.2017)

| | | |
|----------|------------------------------|----------|
| Anlage 1 | Lageplan mit Geltungsbereich | M 1:1500 |
| Anlage 2 | Luftbild | M 1:2000 |
| Anlage 3 | Auszug Flächennutzungsplan | M 1:2000 |
| Anlage 4 | Demografische Wirkung | |
| Anlage 5 | Studie | M 1:1000 |

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|---|--|--|--|
| Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen? | | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro | | | |
| Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro | | | |
| Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro | | | |
| Folgekosten des Beschlusses | | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt |
| Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt? | | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| <u>Anmerkungen:</u> | | | |
| | | | |

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Bereits veranschlagt? | <input type="checkbox"/> ja |
|-----------------------|-----------------------------|

| | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|---|---|------------------------------|--|--------------------------------------|
| Veränderung zum Planansatz | | | | <input type="checkbox"/> neu | <input type="checkbox"/> mehr | <input type="checkbox"/> weniger |
| Haus-halts-jahr | Betrag in Euro | Teilhaushalt | | Nummer | <input type="checkbox"/> Produkt | <input type="checkbox"/> Investition |
| | | | | | <input type="checkbox"/> E-Liste | <input type="checkbox"/> INST-Liste |
| | | <input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt | <input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit | | <input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | <input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt | <input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit | | <input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Levente Sárközy
Unterschrift liegt im Original vor