

planaufstellende
Kommune:

**Große Kreisstadt Plauen
Unterer Graben 1
08523 Plauen**



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad
Plauen und Ausbau Turnstraße“**

**Begründung zur Satzungsfassung
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Dezember 2022

Auftragnehmer:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-141

geprüft:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "B. Knoblich".

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Städtebauliches Konzept	6
3 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung.....	7
3.1 Plangrundlage	7
3.2 Planungsverfahren	7
3.3 Wesentliche Änderungen aus der Beteiligung zum Vorentwurf vom 22.04.2021	8
3.4 Wesentliche Änderungen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 25.04.2022.....	9
4 Lage, Abgrenzung.....	10
5 Bestandsaufnahme	11
5.1 Beschreibung des Plangebietes	11
5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	11
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	12
5.4 Kampfmittelbelastung	12
5.5 Geologischer und oberflächennaher Untergrund	13
5.6 Altlasten.....	14
6 Übergeordnete Planungen	14
6.1 Landesplanung.....	15
6.2 Regionalplanung.....	16
6.3 Flächennutzungsplanung.....	17
7 Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.....	19
7.1 Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz der Landes- und Regionalplanung	19
7.2 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes	20
8 Geplante bauliche Nutzung	22
8.1 Art der baulichen Nutzung	22
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	23
8.4 Verkehrsflächen.....	23
8.5 Stellplätze.....	24
8.6 Grünflächen.....	25
8.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
9 Erschließung	27
9.1 Verkehrserschließung.....	27
9.2 Einziehung der Straße Am Elsteranger.....	28
9.3 Ausbau der Turnstraße	28
9.4 Trinkwasserversorgung	29
9.5 Löschwasserversorgung	30
9.6 Schmutzwasserentsorgung.....	30
9.7 Niederschlagswasser.....	31
9.8 Stromversorgung	31
9.9 Gasversorgung	32
9.10 Fernwärme	32
9.11 Telekommunikation	32
9.12 Abfallentsorgung.....	33
10 Flächenbilanz	33

11	Immissionsschutz.....	34
11.1	Einwirkungen auf das Plangebiet.....	34
11.2	Auswirkungen des Plangebietes.....	34
12	Naturschutz und Landschaftspflege	36
13	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	37
	Quellenverzeichnis.....	39

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 043.....	7
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Voruntersuchung zur Einordnung des neuen Baukörpers und der neuen Erschließung	6
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereichs	10
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Plauen.....	18
Abb. 4:	Vorplanung Ausbau der Turnstraße (Ausschnitt)	29

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Vorplanung zum Ausbau der Turnstraße durch die Öko-Plan Bauplanung GmbH, Plauen mit Stand vom 18.03.2022
-----------	--

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Plauen wurde als eine von insgesamt sechs Kommunen vom Deutschen Bundestag ausgewählt, um im Rahmen einer Sonderförderung des Bundes, beispielhafte Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung umzusetzen. Eine Einzelmaßnahme, mit der Ausrichtung auf das Handlungsfeld „Sport und Bildung“ im Rahmen des Gesamtprojektes, ist die Erweiterung des Stadtbades Plauen unter Nutzung regenerativer Energien. Eine Variantenprüfung entfällt, da keine Alternative zur geplanten Erweiterung besteht.

Der Projektstandort für den Bebauungsplan liegt im Randbereich des Zentrums der Stadt Plauen im Stadtteilraum Elsteraue. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Syrastraße, im Osten durch die Hofer Straße, im Süden durch die Turnstraße begrenzt und im westlichen Teil durch den Verlauf der Elster eingerahmt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. und explizit auf die Belange des Sports einzugehen. Der Sport spielt für den Erhalt der Gesundheit der Bevölkerung eine unabdingbare Rolle und zeigt für jede Kommune und darin lebende junge, alte, Frauen, Männer, Menschen mit und ohne Behinderung unbedingte Relevanz auf. Die bisher zur Verfügung stehende Wasserfläche des Stadtbades Plauen ist nachweislich nicht für alle Nutzer der Öffentlichkeit, der Schwimmsportvereine und sonstiger Nutzer ausreichend. Sowohl für die Schwimmsportvereine als auch für die Öffentlichkeit kommt es dadurch aktuell zu starken qualitativen und quantitativen Einschränkungen. Gerade hinsichtlich des Trainings- und Wettkampfbetriebes der Vereine ist eine ausreichende Nutzung sicherzustellen ohne dabei Konfliktpotenziale mit der Öffentlichkeit und weiterer Nutzer entstehen zu lassen. Zum aktuellen Zeitpunkt kann dies im Stadtbad Plauen nicht gewährleistet werden.

Die Stadt Plauen beabsichtigt gemäß ihrer Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur im integrierten Stadtentwicklungskonzept die Erweiterung des bestehenden Stadtbades durch den Anbau eines 25-Meter Wettkampfbeckens mit einer weiteren Zuschauertribüne mit 300 Zuschauerplätzen. Die derzeit zur Verfügung stehende Wasserfläche ist für alle Nutzer der Öffentlichkeit, Vereinsschwimmern und Sonstige Nutzer nicht ausreichend und in der jeweiligen Nutzung mit zum Teil starken Einschränkungen verbunden. Insbesondere für Vereine kommt es zu Einschränkungen in der Trainingsqualität und -quantität sowie in der Durchführung von Wettkämpfen. Die Planungen für die derzeitige Schwimmhalle gingen von jährlich 85.000 bis 100.000 Nutzern aus. Die tatsächliche Nutzerzahl beträgt ca. 190.000, weshalb die individuelle Nutzung der Bevölkerung durch die Belegungszeiten der Schwimmsportvereine stark eingeschränkt ist und auch keine Möglichkeiten bestehen, zusätzliche Angebote der Rehabilitation und Gesundheitsprävention für die Bevölkerung anzubieten.

Das Stadtbad dient als Hallenbad für Schulschwimmen, Vereinssport und für Freizeitschwimmen der Bevölkerung mit folgenden Nutzern und Nutzungsbereichen:

- Sächsischer Schwimmverband
- Schwimmunterricht der Berufsschulen
- Kindertagesstätten, Schulen
- Ausbildung von Wasserwacht, BGS, Berufsfeuerwehr und Polizei
- Vereine wie Versehrtensport, VDK, Volkssolidarität u.a.

Folgende Schwimmsportvereine nutzen das Stadtbad Plauen gegenwärtig und zukünftig für den wöchentlichen Trainings- und Wettkampfbetrieb:

- SC Plauen 06 e.V. – 180 Mitglieder (Stand Januar 2022)
- SV Vogtland Plauen e.V. – 192 Mitglieder (Stand Januar 2022)
- Schwimm-Verein Vogtland Plauen e.V. – 509 Mitglieder (Stand Januar 2022)
- LATV Plauen e.V. – 100 Mitglieder (Stand Januar 2022)
- BRSV „Medizin“ Vogtland e.V. – 343 Mitglieder (Stand Januar 2022)

Ein zusätzlicher Anbau ist notwendig, zumal das zu DDR-Zeiten genutzte zweite Hallenbad der Stadt Plauen (Hainstraße) nicht mehr sanierungsfähig ist und abgerissen werden muss.

Mit der Planung soll sichergestellt werden, dass sowohl die Schwimmsportvereine, als Förderer von Bewegung, Gesundheit und auch Leistungssport, also auch die Öffentlichkeit sowie weitere Nutzer ausreichend Nutzungskapazität zur Verfügung gestellt bekommen. Die Abteilung Wasserball des Schwimm-Verein Vogtland e.V. verfolgt zudem die realistischen Ziele eines erneuten Aufstiegs in die 1. Bundesliga. Diese Tatsache macht neben der geplanten erweiterten nutzbaren Wasserfläche auch eine Erweiterung von Platzkapazitäten der Zuschauertribüne erforderlich.

Speziell das Thema Gesundheit und Prävention wird in naher Zukunft neben dem Leistungssport eine Leitidee der Vereinskultur werden. Für die Vereine als zuverlässiger Partner des Gesundheitssystems muss hierfür eine entsprechend ausreichende Infrastruktur gesichert und damit auch dem Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) entsprochen werden. Dieser besagt, dass Oberzentren in verdichteten Bereichen im ländlichen Raum in ihrer Leistungskraft weitentwickelt werden sollen, um Entwicklungsimpulse zu setzen, die in den ländlichen Raum hinein wirken. Die Stadt Plauen als Oberzentrum des Vogtlandes übernimmt damit eine Versorgungsfunktion im Präventions-, Rehabilitations-, Fitness- und Gesundheitssportsektor und muss dahingehend gestärkt und weiterentwickelt werden. Auch die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen 2011 (RP SWS 2011) greift diese Zielstellung (gemäß Ziel 1.1.5) auf.

Mit der Erweiterung des Stadtbades wird auch eine Veränderung der derzeitigen verkehrlichen Situation (Zufahrten, Stellplätze) notwendig. Zur Neuordnung der Zufahrt zum Stadtbad ist vorgesehen, die Straße am Elsteranger abzubinden und im gleichen Zuge die Turnstraße als neue Hauptverkehrsstraße an die Hofer Straße anzubinden. Durch das Abbinden der Straße Am Elsteranger soll auch der Unfallschwerpunkt am Knoten zur Hofer Straße entschärft werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, weil sich die geplante Erweiterung des Stadtbades sowie die damit einhergehende, grundlegende Änderung in der Verkehrssituation nicht aus der Umgebung ableiten lässt. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und für die Neuordnung des Areals die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten. So soll die Errichtung eines Parkhauses ermöglicht werden, sofern die erforderlichen Pkw-Stellplätze nicht ebenerdig auf dem Gelände untergebracht werden können.

Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren soll Baurecht für die Erweiterung des Stadtbades zur Verbesserung der Trainings- und Wettkampfbedingungen für die Schwimm- und Wassersportvereine sowie zur Verbesserung der Angebote für den Freizeitsport geschaffen und im gleichen Zuge die Grundlage für eine verbindliche Neuordnung der Verkehrserschließung gelegt werden.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von Baurecht für die Erweiterung des Stadtbades
- Neuordnung der Verkehrssituation durch Abbinden der Straße Am Elsteranger und Schaffung von Baurecht für die Neuanlage der Turnstraße

2 Städtebauliches Konzept

Als städtebauliches Konzept dient eine Studie zur Erweiterung des Stadtbades Plauen des Architekturbüros Silvio Lux Plauen (siehe Abb. 1). Südwestlich, direkt an den bestehenden Schwimmhallenkomplex anschließend, soll der Erweiterungsbau mit 25-Meter-Becken und einer Zuschauertribüne errichtet werden. Wiederum südwestlich davon soll die neue Hauptzufahrt mit ebenerdiger Stellplatzanlage errichtet werden.



Abb. 1: Voruntersuchung zur Einordnung des neuen Baukörpers und der neuen Erschließung

Die Planung findet in städtebaulich integrierter Lage statt. Eine schützenswerte Wohnbebauung ist im direkten Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund des bereits bestehenden Stadtbades sind durch die Erweiterung keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten.

Bereits in einer frühen Phase der Konzeptionierung im Rahmen des Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung hat die Stadt Plauen eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Hierbei wurde die grundsätzliche Erweiterbarkeit des Stadtbades in verschiedenen Varianten untersucht und eine abschließende Vorzugsvariante auf stadteigenen Flurstücken favorisiert. Die Voruntersuchung gibt einen Überblick über die konkrete Einordnung des neuen Baukörpers, einen Teil der neuen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten sowie die Einordnung von Stell- und Außenflächen im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Angedacht wird hierbei auch die Errichtung eines Parkhauses anstatt eines einfachen Parkplatzes, westlich des geplanten Anbaus, falls die erforderlichen Stellplätze nicht auf den vorhandenen Flächen eingeordnet werden können.

Die Voruntersuchung stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar, muss jedoch im weiteren Verfahren weiter konkretisiert und den entsprechenden Planungserfordernissen angepasst werden.

3 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Großen Kreisstadt Plauen, Gemarkung Plauen, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 05/2020), sowie die digitale Stadtgrundkarte der Großen Kreisstadt Plauen (Stand: 07/2021). Der Hochwasser-Risikobereich gemäß 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen 2011 des Planungsverbands Region Chemnitz ist nachrichtlich dargestellt.

3.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung aufgestellt.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 043

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat (Beschluss-Nr.: 12120-11) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	20.10.2020 und 23.04.2021
2. Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	22.04.2021 bis 04.06.2021
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	03.05.2021 bis 04.06.2021
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	31.05.2022 und 10.06.2022
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	09.06.2022 bis 11.07.2022
6. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	20.06.2022 bis 22.07.2022
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	31.01.2023
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	31.01.2023
9. Information der Bürger, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Wesentliche Änderungen aus der Beteiligung zum Vorentwurf vom 22.04.2021

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

In der Planzeichnung

Änderung: Erweiterung und Zurücknahme des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird um Teilflächen der Flurstücke Nr. 1597/10 und 1598/3 der Gemarkung Plauen erweitert. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 58 m². Im Einmündungsbereich nördlich der geplanten Turnstraße wird der Geltungsbereich dagegen auf Flurstück Nr. 1598/6 der Gemarkung Plauen auf einer Fläche von ca. 650 m² teilweise zurückgenommen.

Begründung

Im Zuge der Straßenplanung für die Turnstraße ist die Hinzunahme von Flächen erforderlich, um die geplante Straßenraumaufteilung gewährleisten zu können. Es ist beabsichtigt, diese durch Grunderwerb zu sichern. Im Gegenzug wird eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 34 BauGB für die künftigen Grundstückseigentümer nutzbar wäre. Es ist vorgesehen, diese Fläche aus dem Flurstück Nr. 1598/6 der Gemarkung Plauen herauszumessen.

Änderung: Anpassung an Stadtgrundkarte

Die Planzeichnung wird an den tatsächlich vorhandenen Stadtraum gemäß der digitalen Stadtgrundkarte der Stadt Plauen angepasst (Darstellung von Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg in Bestand und Planung, Einzelbäume gemäß Baumkataster). Entlang der Hofer Straße wird innerhalb des Geltungsbereichs per Planzeichen eine 3 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche reduziert sich um die entsprechende Fläche.

Begründung

Die Übernahme der Flächen und Gehölzstandorte gemäß Stadtgrundkarte dient der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung und der Anpassung der Planung an den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, sowie der Sicherung der Eingrünung des Plangebietes.

Änderung: Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der gemäß Planeinschrieb festgesetzten GRZ bis 0,9 für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist zulässig.

Begründung

Aufgrund der Anpassung der Flächen an die Stadtgrundkarte mit Abgrenzung von öffentlichen Grünflächen und der bereits vorhandenen Überbauung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist es städtebaulich erforderlich, die Überschreitung der GRZ zuzulassen, damit eine Gebäudeerweiterung und die Anlage von Stellplatzflächen und Zufahrten entsprechend des Bedarfs möglich sind.

Änderung: überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze am Elsterradweg wird verkleinert und generell an der bestehenden Gebäudeflucht und den Bestandsgebäuden ausgerichtet. Im südwestlichen Bereich wird das Baufenster an die Anforderungen für die mögliche Errichtung eines Parkhauses angepasst.

Begründung

Die Rücknahme und Anpassung des Baufensters erfolgt, da eine bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude in Richtung Elster und auch in Richtung Hofer Straße städtebaulich nicht gewollt ist und dadurch sichergestellt wird, dass Geh- und Radwege in ihrer Gesamtbreite nicht beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass die erforderlichen Stellflächen nicht in ausreichender Zahl ebenerdig errichtet werden können, wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses geschaffen.

Änderung: Einfahrtsbereiche

Der im Vorentwurf vorgesehene Einfahrtsbereich an der Hofer Straße wird zurückgenommen.

Begründung

Die Erschließung des Stadtbades für die Besucher, den Publikums-, Liefer- und Wirtschaftsverkehr soll ausschließlich von Süden her über den Knotenpunkt Turnstraße mit der Fabrikstraße über den dort festgesetzten Einfahrtsbereich realisiert werden.

Änderung: Einzuziehende Straße Am Elsteranger

Die einzuziehende Strecke der Straße Am Elsteranger wird in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Begründung

Gemäß § 8 Abs. 4 SächsStrG ist die Absicht der Einziehung der Straße drei Monate vorher in der Gemeinde, die die Straße berührt, öffentlich bekanntzumachen, um Gelegenheit zu Einwendungen zu geben.

Einzelanlagen zum Denkmalschutz

Die im Vorentwurf dargestellten Einzelanlagen zum Denkmalschutz entfallen.

Begründung

Diese weisen aus Sicht der Stadt keinen Zusammenhang mit dem Plangebiet auf und die Darstellung kann entfallen.

In der Begründung

Änderung: Immissionsschutz

Es wird das Kapitel 11 zum Immissionsschutz ergänzt, in welchem Aussagen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen des Verkehrs- und Freizeitlärms getroffen werden.

3.4 Wesentliche Änderungen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 25.04.2022

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die CEF1-Maßnahme wurde dahingehend angepasst, dass die anzubringenden Fledermausquartierkästen von sechs auf 12 erhöht wurden.

Leitungskorridor für Versorgungsleitungen

In der Planzeichnung wurde ein mit dem Versorgungsträger vorabgestimmter, 5 m breiter Leitungskorridor für Versorgungsleitungen nachrichtlich dargestellt. Dieser verläuft innerhalb des festgesetzten Baufensters an der südlichen Gebäudekante des bestehenden Stadtbades. Hierzu wird ein Hinweis im Planteil B unter II. Nr. 7 ergänzt. Ebenfalls werden die Trassen der

4 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“ befindet sich südlich des Zentrums der Stadt Plauen im Stadtteilraum Elsteraue und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 Hektar (s. Abb. 2). Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Syrastraße, im Osten durch die Hofer Straße/B 173, im Süden durch die Turnstraße begrenzt und im westlichen Teil durch den Verlauf der Weißen Elster eingerahmt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 1410/2, 1478/2, 1479/2, 1480/2, 1481/3, 1488/1, 1488/2, 1492/2, 1495/4, 1495/6, 1495/7, 1497/3, 1597/10 (tlw.), 1597/15, 1597/16, 1597/17, 1598/3 (tlw.), 1598/4, 1598/6 (tlw.), 1598/7 und 2783/27 der Gemarkung Plauen. Nach Süden steigt die Geländehöhe leicht an. Die maximale Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 1,5 m.

- im Norden: Flurstück Nr. 2788/26 (öffentliche Verkehrsfläche Syrastraße)
- im Osten: Flurstücke Nr. 1597/13, 1597/14, 2783/28 und 2788/27 (öffentliche Verkehrsfläche Hofer Straße/B 173), Nr. 1495/3, 1495/5, 1497/4, 1501, 1502/a, 1503 (gemischte Baufläche mit Wohnen und Gewerbe)
- im Süden: Flurstücke Nr. 1410/5, 1410/6, 1478/1, 1479/1, 1480/1, 1481/2, 1487/1, 1487/2, 1597/11, 1597/17 und 1598/5 (gewerblich genutzte und mit Großgrün bestandene Ruderalflächen und Verkehrsfläche Fabrikstraße)
- im Westen: Flurstück Nr. 2793 (Weiße Elster, Gewässer 1. Ordnung)



 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Stadtbad befindet sich gemäß InSEK 2019 der Stadt Plauen im kernstädtischen Raum „Elsteraue“, der eine starke gewerbliche Prägung aufweist und historisch bedingt ein Standort wichtiger Ver- & Entsorgungsunternehmen, zahlreicher Autohäuser, Werkstätten und Service-Stationen, für Kleingewerbe und Handel (Möbelhaus, Fachmarkt, mehrere Nahversorger), sowie Büro/Verwaltung ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort des ursprünglich 1912 als König-Albert-Bad eröffneten Stadtbades Plauen mit seinen Zufahrten, Zuwegungen und Pkw-Stellplätzen. Das Bad verfügt aktuell u.a. über ein 50-Meter-Becken und eine Zuschauertribüne mit 199 Plätzen sowie eine Saunalandschaft mit Wellnessbereich. Die Freizeitanlagen Plauen GmbH ist die Betreiberin des Stadtbades Plauen. In einem gebäudeintegrierten Ladengeschäft ist ein Friseursalon ansässig.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen die beiden sächsischen Radfernwege (Routen für den Radtourismus mit landesweiter Bedeutung) „Elsterradweg“ und der Abschnitt Plauen-Eibenstock des Radfernwegs „Sächsische Mittelgebirge“. Nach Norden zweigt der „Schwarze Steg“ Richtung Innenstadt ab und überquert die Weiße Elster als Fuß- und Radwegbrücke.

Das Plangebiet grenzt direkt an das landeseigene Flurstück Nr. 2793 der Gemarkung Plauen „Weiße Elster“ (Gewässer 1. Ordnung) und wird von der Landestalsperrenverwaltung (LTV) verwaltet.

Nordöstlich des Gebäudekomplexes befindet sich ein Wendehammer, der für die Belieferung der Chlorgasanlage notwendig ist. In diesem Bereich werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Einzelne Teilflächen innerhalb des Plangebietes sind als öffentliche Grünanlagen gestaltet. Im Süden des Plangebietes, im Einbindebereich der neu geplanten Zufahrt, befindet sich eine von Großgrün bestandene Ruderalfläche. Dort, angrenzend an den Geltungsbereich, befindet sich auch der Gleisabzweig der Straßenbahn zum Betriebshof.

5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 20 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete, grenzt jedoch unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster an. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft zudem der unterirdisch im Kanal verlegte Milmesbach. Gemäß Planeinschrieb ist der Verlauf dieses unterirdischen, verrohrten Gewässers nachrichtlich übernommen. Mit der vorliegenden Planung wird nicht in die Gewässereigenschaften des Milmesbaches eingegriffen.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Planvorhaben fällt in den Zuständigkeitsbereich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Plauen und unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Mühle [D-05060-10]).

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Rund 50 m nordwestlich des Geltungsbereichs auf dem gegenüberliegenden Seite der Weißen Elster befindet sich ein orts- und baugeschichtlich bedeutendes, reich gegliedertes, repräsentatives neobarockes Wohn- und Kontorgebäude einer ehemaligen Kunstwerksteinfirma aus der Zeit um 1900 (LfD 2020).

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich mit der Alten Elsterbrücke eine der ältesten erhaltenen Steinbogenbrücken Sachsens, die baugeschichtlich, technikgeschichtlich und regionalgeschichtlich von Bedeutung ist. Ca. 200 m nordwestlich befindet sich die weithin sichtbare St. Johanniskirche aus dem 16. Jahrhundert und weitere stadtgeschichtlich bedeutende Gebäude der Plauener Innenstadt.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Demnach hat, wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

5.4 Kampfmittelbelastung

Die Stadt Plauen wurde während des Zweiten Weltkrieges von 14 Bombenangriffen heimgesucht. Daher wird das gesamte Stadtgebiet grundsätzlich als Bombenabwurfgebiet betrachtet. Auch der Geltungsbereich liegt innerhalb des bombardierten Bereichs, weshalb eine Belastung mit Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Bereiche des Flurstücks Nr. 1597/16 der Gemarkung Plauen wurden bereits teilweise beräumt.

Bei allen erdengreifenden Maßnahmen wird eine vorbeugende Bodenuntersuchung bzw. baubegleitende Kampfmittelberäumung zur Gefahrenvorsorge auf eigene Kosten durch ein gewerbliches Räumunternehmen empfohlen.

Es ist festzustellen, dass in den Bereichen, in denen bereits nach dem zweiten Weltkrieg in den Boden eingegriffen wurde, von einer geringeren Gefahr bis in die Tiefen der damaligen Baumaßnahmen durch noch vorhandene Kampfmittel ausgegangen werden kann. Inwieweit bei vorherigen Baumaßnahmen aber Vorsorgeuntersuchungen in Bezug auf Kampfmittel in diesem Bereich durchgeführt wurden, ist nicht zweifelsfrei festzustellen.

Sollten bei Bodenarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft zu Tage treten oder eindeutige Hinweise darauf bestehen, ist der Fund oder der Verdacht darauf gemäß § 3 Kampfmittelverordnung unverzüglich dem Fachbereich Sicherheit und Ordnung, dem Polizeirevier Plauen oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen anzuzeigen. Das Betreten der Fundstelle ist gemäß § 4 Kampfmittelverordnung verboten.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren. Durch den Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Plauen bzw. das Polizeirevier Plauen werden die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet.

5.5 Geologischer und oberflächennaher Untergrund

Der Geltungsbereich befindet sich in der Talaue der Weißen Elster und einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Südöstlich des Vorhabens sind mehrere untertägige Auffahrungen vorhanden, welche vermutlich nichtbergbaulichen Ursprungs sind. Die Bergkelleranlagen wurden zu Lagerzwecken bzw. im II. Weltkrieg als Luftschutzanlage genutzt. Diese Anlagen bekannten Anlagen erstrecken sich jedoch nicht bis in den Bereich des Vorhabens. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R (Fels, Festgestein). Auf die Beachtlichkeit der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben – Teil 1: Grundlagen, Erdbebeneinwirkungen und Regeln für Hochbauten“ wird hingewiesen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich unterirdische Hohlräume nach § 8 SächsHohlrVO. Südöstlich des Vorhabens sind mehrere untertägige Auffahrungen vorhanden, welche vermutlich nichtbergbaulichen Ursprungs sind. Die Bergkelleranlagen wurden zu Lagerzwecken bzw. im Zweiten Weltkrieg als Luftschutzanlage genutzt. Diese bekannten Anlagen erstrecken sich nicht bis in den Bereich des Vorhabens. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind derzeit keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das Vorhandensein bis unbekannter Grubenbaue bzw. Bergkelleranlagen nicht auszuschließen ist, wird deshalb empfohlen, die Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Ungeachtet anthropogener Veränderungen stehen entsprechend der geologischen Informationen im Plangebiet oberflächennah ca. 3-6 m mächtige holozäne Auen-sedimente (Auenlehm über Sand und Kies; z.T. hochweichselkaltzeitlich) an. Unterhalb der quartären Lockersedimente folgt der Festgesteinsuntergrund, welcher sich am Standort aus regional-metamorphen Gesteinen des Altpaläozoikums zusammensetzt. Bei den Gesteinen handelt es sich größtenteils um grüngraue bis dunkelgraue, schwarzgraue, z.T. rotgrün gebänderte Tonschiefer bis Schluffschiefer der Tentakulitenknollenkalk-Tentakulitenschiefer-Formation der Steinach-Gruppe (Unterdevon). Innerhalb der Formation treten teilweise kalkige Lagen bzw. quarzitisches/kieselige Bänderungen auf. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes, im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, wird der Untergrund von lokal schwach phyllitischen Schluffschiefern der Phycodendachschiefer(-Formation) der Phycoden-Gruppe (Ordovizium)

gebildet. Die anstehenden Festgesteine sind insbesondere im Oberflächenausstrich sowie in Störungsbereichen zu bindigen und/oder rolligen Lockergesteinen verwittert und zersetzt.

Aufgrund der Lage in der Talaue ist lokal in den Flussablagerungen ein oberes Grundwasserstockwerk in den Lockergesteinen des Quartärs und ggf. den unmittelbar unterlagernden Zersatzbildungen des Festgesteins ausgebildet. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Deshalb ist zu erwarten, dass bei Tiefbauarbeiten mit einer geeigneten Bauwasserhaltung der Baugrubenbereich trocken gehalten werden muss. Gemäß § 49 WHG sind Erdaufschlüsse mit Grundwasseranschnitt der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

In dem weitgehend unverwitterten Festgestein zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen, wie z.B. offenen Klüften und Störungen, wobei die Raumlage der Trennflächen und die Klüftungsintensität i.d.R. nicht bekannt sind (heterogener Kluftgrundwasserleiter). Im Bereich von Störungszonen ist zudem eine erhöhte Wasserführung möglich.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Im Fall von weiteren Baugrunderkundungen sind geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten gemäß § 8 GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) gemäß §§ 9, und 10 GeolDG an die zuständige Behörde in Sachsen, das LfULG, zu übermitteln.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax.“ elektronisch erfolgen.

Die Regelungen des § 15 SächsKrWBodSchG zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

5.6 Altlasten

Gemäß der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Vogtlandkreises zum Vorentwurf vom 03.06.2021 tangiert das Vorhaben eine Altlastverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 4 BBodSchG, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 66002012 mit der Bezeichnung Produktionsgenossenschaft „PGH des Kfz-Handwerkes“ geführt wird (Flurst.-Nr. 1493/1, 1494/1, 1495/3, 1495/4, 1495/5, 1495/6, 1495/7, 1495/8, 1497/3, 1497/4, 1505/1, 1505/2, 1506/1 der Gemarkung Plauen). Es bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist jedoch das Vorhandensein von Altlasten nicht auszuschließen. Gemäß § 13 SächsKrWBodSchG i.V.m. § 4 BBodSchG sind bekannt gewordene oder verursachte schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

6 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013

- 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (2011), verbindlich seit 06.10.2011
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

6.1 Landesplanung

Gemäß LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) ist die Große Kreisstadt Plauen eines von fünf Oberzentren im Freistaat (Z 1.3.6). Die Oberzentren sind als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter zu entwickeln. Mit der Erweiterung des Stadtbades soll diese hochwertige Sporteinrichtung gemäß Ziel 1.3.6 weiterentwickelt werden.

Plauen liegt im verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Gemäß Grundsatz 1.2.4 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Die Planung der Erweiterung des Stadtbades entspricht diesem Grundsatz insofern, als dass somit die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Plauen mit Gesundheits-, Sport- und Präventionskursen in Verbindung mit bestehenden Wellnessangeboten gestärkt wird.

Gemäß Ziel 2.1.3.4 sollen die sächsischen Teile der Grenzregionen zur Tschechischen Republik und zur Republik Polen auf Grundlage ihrer regionsspezifischen Potenziale weiterentwickelt werden. So verfügt das Vierländereck Sachsen-Tschechien-Bayern-Thüringen über besondere Potenziale als Kultur- und Kur-/Bäderregion, die mit der vorliegenden Planung gestärkt wird.

Das Oberzentrum Plauen steht mit den Oberzentren Zwickau und Chemnitz sowie mit den bayerischen Oberzentren Hof und Bayreuth im Rahmen des Sächsisch-Bayerischen Städteternetzes in Beziehung. Entwicklungspotenziale für das Oberzentrum Plauen ergeben sich insbesondere durch die Lage an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse entlang der Sachsen-Franken-Magistrale zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Mitteldeutschland, Pendlerverflechtungen zwischen Plauen und Bayern sowie die wachsenden Entwicklungsoptionen im Vierländereck Sachsen-Tschechien-Bayern-Thüringen durch die Weiterentwicklung und Ausgestaltung historisch gewachsener und neu entstandener Verflechtungen und die Zusammenarbeit in der EUREGIO EGRENSIS, einem freiwillige Zusammenschluss von Landkreisen, Städten und Gemeinden über die Binnengrenzen der EU hinweg, mit dem Ziel, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zu fördern.

Gemäß Ziel 1.6.3 dient die Erweiterung des Stadtbades der Stärkung des vorhandenen Entwicklungspotenzials, indem nach der Umsetzung der Planung neue sportliche Angebote und Veranstaltungen in der nationalen und internationalen Wettkampfstätte durchgeführt werden können und sich dadurch die Ausstrahlung auf das Oberzentrum erhöht.

Gemäß Grundsatz 1.2.4 des LEP 2013 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

Gemäß Grundsatz 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Durch die Planung werden aufgrund der städtebaulich integrierten Lage keine unbebauten Freiflächen neu in Anspruch genommen. So

liegen alle Erschließungsanlagen bereits am Grundstück an und es ist bereits an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die vorgesehene Flächenversiegelung wird durch die Nachnutzung bereits versiegelter Flächen kompensiert. Durch die städtebauliche Neuordnung des Areals werden Teilflächen entsiegelt und eingegrünt.

Gemäß Ziel 3.8.7 ist der Elsterradweg als Radfernweg für den Radtourismus mit landesweiter Bedeutung zu erhalten, zu entwickeln beziehungsweise auszubauen. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, da die entsprechende Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung rechtlich gesichert wird und mit der Erweiterung des Stadtbades die touristische Attraktivität weiter erhöht wird.

6.2 Regionalplanung

Die Große Kreisstadt Plauen gehört zum Planungsverband Region Chemnitz. Gemäß der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretenen ersten Gesamtfortschreibung des REGIONALPLANS SÜDWESTSACHSEN (RP-SWS 2011) steht die Planung der Erweiterung des Stadtbades Plauen, einer Nahversorgung im weiteren Sinne, im Einklang mit dem Ziel 1.7.2, wonach das Oberzentrum Plauen in seiner Funktion als Standort der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen ist.

Gemäß Ziel 1.1.5 ist die Funktionsfähigkeit der Stadt Plauen als tragendes Element des zentralörtlichen Systems der Region zu sichern und zu verbessern. Diesem Ziel wird durch die städtebauliche Maßnahme der Erweiterung des beliebten Stadtbades entsprochen. Gemäß Ziel 1.1.6 erfolgt dadurch die Revitalisierung und Umnutzung einer innerstädtisch integrierten Freifläche für eine zentralörtliche Dienstleistungsfunktion.

Gemäß Ziel 1.1.3 ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des ÖPNV i.S. einer langfristig umweltverträglichen Mobilität erfolgt. Diesem Ziel wird durch die Nähe zum gut ausgebauten schienengebundenen Personennahverkehr entsprochen.

Gemäß Grundsatz 2.1.5.2 sollen notwendige bodenverbrauchende Nutzungen vorrangig im Bereich stark anthropogen überprägter Böden erfolgen. Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung entsprochen, nach welcher für die vorgesehene Erweiterung ausschließlich bereits versiegelte Flächen genutzt werden sollen.

Dem Grundsatz 2.1.5.3, wonach bodenverbrauchende Nutzungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, wird, durch den Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen im Bereich der Straße am Elsteranger entsprochen. Insgesamt erfolgt die Planung auf einem stark versiegelten Areal, wodurch mit Umsetzung der Maßnahme keine zusätzlichen Flächen neu beansprucht werden.

Gemäß Regionalplan befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen durch Nickel und in einem regionalen Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung.

Derzeit befindet sich der REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ in der Gesamtfortschreibung. Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Aus dem Entwurf für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 Abs. 3 ROG i.V.m. § 6 SächsLPlG sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen würden.

6.3 Flächennutzungsplanung

Für die Große Kreisstadt Plauen liegt, mit Bekanntmachung vom 7. Oktober 2011, ein wirksamer FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) vor. Dieser sieht für den geplanten Erweiterungsbau des Stadtbades im südlichen Bereich bereits eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche vor. Damit wurde die Planungsabsicht für den Erweiterungsbau grundsätzlich berücksichtigt, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass der Darstellungsmaßstab des FNP 1 : 15.000 beträgt und eine flurstückscharfe Darstellung in diesem Maßstab gar nicht möglich und gewollt ist. Der FNP stellt gemäß seiner planerischen Anlage die Flächennutzung im Stadtgebiet in den Grundzügen dar (s. Abb. 3). Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des FNP dann flurstückscharf. Eine exakte Übereinstimmung ist aufgrund der unterschiedlichen Planungsmaßstäbe nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Der künftige Verlauf der neu zu errichtenden Turnstraße ist im FNP bereits als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um eine höhere Übereinstimmung zwischen FNP und Bebauungsplan zu erreichen, wird der Planzeichnung die digitale Stadtgrundkarte der Stadt Plauen zugrunde gelegt. Damit werden die tatsächlichen Straßen- und Wegeverläufe sowie Grünflächen und Gehölze, die nicht von der Planung betroffen sind, aber dennoch zum Geltungsbereich zählen, zeichnerisch ortskonkret festgesetzt. Geringfügige Abweichungen zwischen FNP und Bebauungsplan ergeben sich südlich der Gemeinbedarfsfläche und betreffen im Wesentlichen die zum Rückbau vorgesehene Straße Am Elsteranger (dargestellt als gemischte Baufläche) und die bestehende Stellplatzanlage, die im FNP als Grünfläche ausgewiesen ist.

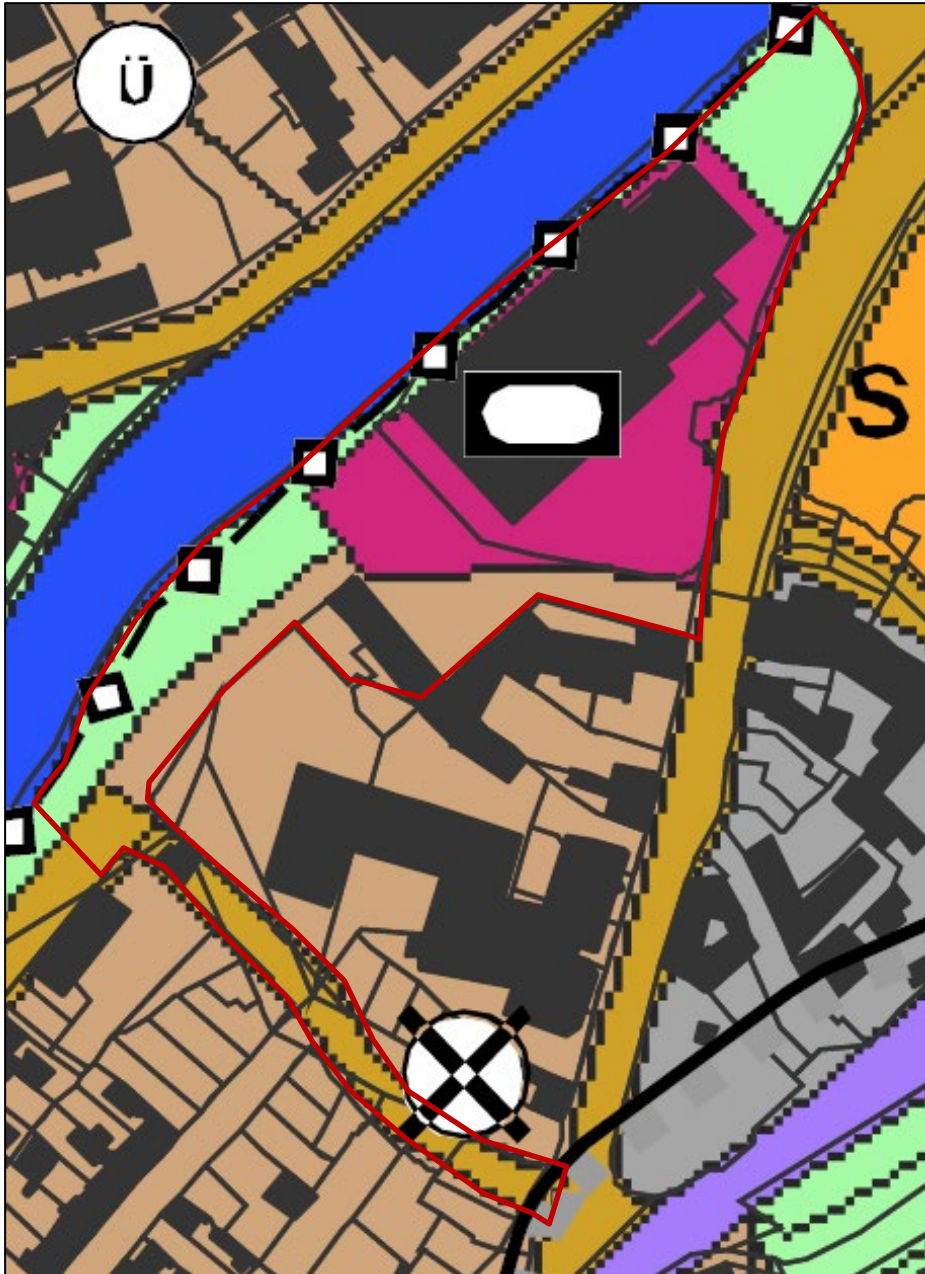


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Plauen

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

7 Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG i.V.m. § 76 Abs. 1 WHG

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster. Mit dem „Hochwasserschutzgesetz II“ hat der Bundesgesetzgeber 2017 eine neue Kategorie von Gebieten geschaffen, die sogenannten Risikogebiete außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG enthält hierfür eine gesetzliche Definition: „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.“

Der Gesetzgeber reagierte mit der Schaffung dieser Gebietskategorie auf die Erkenntnis aus den Hochwasserereignissen 2002 und 2013, dass erhebliche Schäden auch in Gebieten entstehen können, die bei Hochwasser überschwemmt werden, mit dem weniger als einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, aber auch in Gebieten, die hinter Hochwasserschutzanlagen liegen, die vor Hochwasser schützen sollen, mit dem mindestens einmal in 100 Jahren zu rechnen ist. Es ist daher erforderlich, dass auch in solchen Gebieten Maßnahmen der Hochwasservorsorge getroffen werden.

In Plauen treten bei einem HQ100 keine besonderen Gefahren durch Überschwemmung auf. Das Plangebiet liegt gemäß § 75 Abs. 1 SächsWG in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das erst bei der Überschreitung eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt wird.

Dieser zentrale Bereich links und rechts der Weißen Elster wird bei einem Extremereignis (HQ300) mit Wassertiefen von über 0,5 m bis nahe 2,0 m vollflächig überschwemmt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Überschwemmungshöhen hauptsächlich bei ca. 0,5 m. Die Bereiche, bei denen die Höhen von über 0,5 m bis z.T. 2,0 m liegen, begrenzen sich auf einige tiefergelegene Stellen. Die Fließgeschwindigkeiten sind sehr gering.

7.1 Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz der Landes- und Regionalplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP) bestimmt mit Ziel 4.1.2.9, dass in den Regionalplänen die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festzulegen sind. Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungskarte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Südwestsachsen in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich). Hier ist der Grundsatz 2.2.2.2 zu berücksichtigen:

2.2.2.2 In den Vorbehaltsgebieten Hochwasser (Risikobereich) soll eine dem Hochwasser-risiko angepasste Nutzung erfolgen.

Der RP-SWS formuliert in seiner Erläuterung zu dem Grundsatz 2.2.2.2, dass mit der Ausweisung von Risikobereichen darauf hingewirkt wird, dass die in diesen Vorbehaltsgebieten stattfindende Nutzung im Einklang mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes steht.

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Die abschließende Abwägung der räumlichen Belange untereinander wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit können die Erfordernisse hochwasserangepasster Nutzungen sowie der Rückgewinnung von Retentionsräumen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden.

Es ist sicherzustellen, dass mit der vorliegenden Planung der Hochwasserschutz und die angrenzenden Hochwasserschutzanlagen und Zufahrten nicht beeinträchtigt werden.

Im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (RP-ERC) befindet sich der Geltungsbereich gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ i.V.m. Grundsatz 2.2.2.4 innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebietes Hochwasser (Risikobereich). Gemäß den o.g. Festlegungen soll in den Vorbehaltsgebieten eine hochwasserangepasste Nutzung erfolgen. Planungen zur baulichen Entwicklung der Flächen sollen an die jeweilige Gefahrenintensität angepasst werden.

7.2 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes

Aus § 5 Abs. 2 WHG ergibt sich, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (Eigenvorsorge).

Für die Stadt Plauen bedeutet das, dass bei der vorliegenden Planung innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets, auch die dadurch hervorgerufenen Probleme zu bewältigen sind. Die Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) aufgeführten Belange.

Belange der Gefahrenabwehr

Aufgrund der Planung innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets ist besonderes Augenmerk auf den Ausschluss einer Gefährdung von Leben und Gesundheit zu legen.

Zur Information sowohl der Öffentlichkeit als auch der an der Planung und am Planvollzug Beteiligten, ist die Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Durch Kennzeichnung der Überschwemmungsgefährdung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise wird für den Schutz der zukünftigen Bebauung und der sich hier aufhaltenden Menschen gesorgt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Standortes besteht jedoch eine ausreichende Vorwarnzeit im Falle eines Hochwasserereignisses, um die Sicherheit der sich hier aufhaltenden Menschen zu gewährleisten.

Insbesondere in der Bauphase können sich kritische Zustände ergeben, wenn die Gebäudebelastungen noch gering sind. Deshalb ist die Bauausführung so zu planen, dass gefährdete Bauabschnitte, wie zum Beispiel nach Fertigstellung der Gründung, nicht mit jahreszeitlichen Hochwassern in den Winter- und Frühjahrsmonaten zusammenfallen. Vorsorglich sollte die Möglichkeit einer (Teil-)Flutung des Gebäudes gegebenenfalls mit Frischwasser eingeplant werden.

Innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes ist weiter sicherzustellen, dass Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind und folglich alle baulichen und technischen Möglichkeiten einer hochwasserangepassten, erosionssicheren Bauausführung ausgeschöpft werden, wie das Beachten der Auftriebssicherheit, Schutz gegen Unterspülung des Fundaments und fachlich dimensionierte Bauwerksabdichtungen.

Aufgrund der geplanten Gebäudenutzung als Schwimmbad, ist der Verzicht auf ein Kellergeschoss nicht möglich, da auch unterhalb des Schwimmbeckens Versorgungseinrichtungen und technische Anlagen angeordnet werden müssen.

Hochwasserangepasste Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 78 Abs. 3 S. 1 Ziffer 3 WHG wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen und Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten sind. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Verzicht auf Ölheizungsanlagen
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation)
- Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Grundwasser
- druckwasserdichte Unterkellerung

Mit dieser Festsetzung wird dem Klimawandel und der damit verbundenen Gefahr von Extremereignissen so weit wie möglich Rechnung getragen.

Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Die baulichen Anlagen können so an die Hochwassergefahr angepasst werden, dass nur geringe Schäden zu erwarten sind. Durch gebäudebezogene Schutzmaßnahmen kann das ungeplante Eindringen von Wasser in Gebäude verhindert werden und unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung durch entsprechende Baukonstruktion (Gebäudelast, Wand-/Sohlendimensionierung) die Standsicherheit und Unversehrtheit der Gebäude bei Hochwasser sichergestellt werden. Durch Anpassung der Bausubstanz, der Gebäudeausstattung und Einrichtung an eine mögliche Überflutung sowie eine hochwassersichere Installation der haustechnischen Anlagen können Schäden vermieden werden.

Zusammengefasst können auf Grundlage der vorangehend erläuterten Voraussetzungen eine Gefährdung von Leben und Gesundheit, bauliche Hochwasserschäden und sonstige Sachschäden vermieden bzw. vermindert werden.

Belange des Hochwasserschutzes

Neben möglichen Hochwasserschäden und einer Gefährdung von Leben und Gesundheit sind die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Hier ist zum einen die Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung auszuschließen. Zum anderen geht es auch hier um die Vorbeugung von Hochwasserschäden.

Maßnahmen der Hochwasserrückhaltung zielen im Allgemeinen darauf, schutzwürdige Flächen vor Schäden durch Überflutung zu schützen (insbesondere durch Anlage von Deichen, Hochwasserschutzmauern etc.). Mit der vorliegenden Planung erfolgt somit keine Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Hochwasserschutzanlagen, deren Ziel der Schutz von Siedlungsbereichen der Stadt Plauen vor einem Hochwasserereignis HQ100 ist. Zum anderen verfolgt die Hochwasserrückhaltung den Zweck, durch Anlage und Vergrößerung von Flächen für die Sammlung und den Abfluss des Wassers (Retentionsflächen) zu einer Verringerung der Hochwasserschäden beizutragen. Durch seine Lage außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und aufgrund einer verhältnismäßig hohen Flächenversiegelung erfüllt der Geltungsbereich nicht die Anforderungen an eine Retentionsfläche zum Wasserrückhalt.

Die vorliegende Planung hat folglich auf beide Arten der möglichen Hochwasserrückhaltung keinen Einfluss, da sie erstens der Errichtung von Hochwasserschutzanlagen nicht entgegensteht und zweitens kein für die Rückhaltung von Hochwasser vorgesehener Raum in Anspruch genommen wird.

Obwohl eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ausgeschlossen werden kann, sind für den Fall des Versagens von Hochwasserschutzanlagen bzw. einem Hochwasserereignisfall

größer HQ100 vorbeugende Maßnahme zum Schutz Dritter vor Hochwasserschäden erforderlich, die sich nicht ausschließlich auf den Schutz der Gebäude innerhalb des Plangebietes beschränken.

Zusammenfassend kann mit der vorliegenden Planung sichergestellt werden, dass die Nutzung des Plangebietes soweit wie möglich an nachteilige Folgen durch Hochwasser angepasst wird. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen einer Überplanung mit dem Ziel der Erweiterung des Stadtbades Plauen nicht entgegen.

8 Geplante bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Fläche für Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Stadtbad“ festgesetzt. Neben der Hauptnutzung Stadtbad sind körpernahe Dienstleistungen (z.B. Friseur, Kosmetik, Wellness, Sauna), Einzelhandelsnutzungen für Sportartikel (z.B. Bademode) und Einrichtungen zur Deckung des gastronomischen Bedarfs zulässig, soweit diese insgesamt nur einen untergeordneten Teil einnehmen. Ebenso ist innerhalb der Fläche die Errichtung eines Parkhauses, sowie der erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Mit der Festsetzung soll die planungsrechtliche Möglichkeit für die Erweiterung des Stadtbades geschaffen werden, um dem öffentlichen Bedarf nach einer Schul-, Sport- und Freizeitanlage Rechnung tragen zu können. Der Erweiterungsbau soll unmittelbar an den bestehenden Gebäudekomplex des Stadtbades anschließen und so ein großer, zusammenhängender Baukörper entwickelt werden. Die notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließungsanlagen sollen um den Baukörper herum neu geordnet werden.

Es soll eine Zuschauertribüne (bauliche Anlagen mit ansteigenden Steh- oder Sitzplatzreihen für Besucher) mit nach letztem Erkenntnisstand 300 Zuschauerplätzen errichtet werden. Da dieser Versammlungsraum somit mehr als 200 Besucher fassen soll, ist bei der Planung die Sächsische Versammlungsstättenverordnung (SächsVStättVO) zugrunde zu legen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der Größe der baulichen Anlage des bestehenden Schwimmbades und möglicher Erweiterungsbauten werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf der Fläche für Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Stadtbad“ gemäß Planeinschrieb mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis 0,9 für Stellflächen mit ihren Zufahrten ist zulässig. Damit wird dem erhöhten Flächenbedarf für das bestehende Stadtbad mit seiner geplanten Erweiterung sowie für die erforderlichen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellflächen) an diesem historisch gewachsenen Standort entsprochen. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen zur Erweiterung des Schwimmbadangebotes ist nur an diesem Standort möglich. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb als maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt. Der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt ist ein Schachtdeckel in der Verkehrsfläche „Fabrikstraße“ mit der maßgeblichen Bezugshöhe von 333,12 m ü. NHN im DHHN 2016.

Um gegenüber dem umliegenden Siedlungsgebiet eine verträgliche Höhenentwicklung zu erreichen, wird in dem Erweiterungsbereich, sowie für das Parkhaus eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.

Das Hauptgebäude des Stadtbades besitzt ein Walmdach und bildet damit die höhenmäßige Dominante des bestehenden Gebäudekomplexes. Es hat eine waagerechte Firsthöhe von 24 m und eine Traufhöhe von 15,5 m. Die modernen Anbauten (Schwimmhalle und Sauna) sind mit einem Flachdach versehen und weisen eine maximale Gebäudehöhe von 10 m auf, sodass hier mit Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und unter Beachtung der Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO eine Verträglichkeit des Neubaus zum Bestand gesichert ist.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise festgesetzt. Es sind, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, Gebäudelängen über 50 m zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, da der bestehende Gebäudekörper bereits eine Gebäudelänge von über 100 m aufweist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Diese umschließen die Bestandsgebäude sehr eng und bieten dennoch in der südwestlichen Verlängerung Spielraum für einen Erweiterungsbau des Stadtbades und die mögliche Errichtung eines Parkdecks.

Basierend auf den industriellen Maßen von Fertigteil-Parkelementen ergibt sich für das Baufenster des Parkhauses eine erforderliche Tiefe von mindestens 16,0 m.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen der südlichen Gebäudekante des Erweiterungsbaus und der Grenze des Flurstücks Nr. 1497/4 der Gemarkung Plauen ist bei maximaler Ausnutzung des Baufensters eine Unterfahung des Gebäudeteils herzustellen, um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

8.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gemäß Planeinschrieb ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Turnstraße“ festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine neue Erschließungsstraße für die Stellplatzanlage und am Knotenpunkt mit der Fabrikstraße die Hauptzufahrt zum Stadtbad errichtet werden.

Aufgrund ihrer innerstädtischen Verbindungsfunktion aus den Bereichen Neundorfer Vorstadt, Neundorf und Altstadt in die Bereiche Neustadt, Chrieschwitz und Reusa ist sicherzustellen,

dass die Befahrbarkeit und Nutzung der Turnstraße für alle Verkehrsteilnehmer vor der Sperrung und Einziehung der Straße Am Elsteranger uneingeschränkt möglich ist. Dies ist gewährleistet, da die Stadt sowohl beim Vorhaben des Ausbaus der Turnstraße, als auch bei der Erweiterung des Stadtbades der Planungs- und Bauträger ist.

Die Überfahrt von der Turnstraße zur Trützschlerstraße und umgekehrt soll mittels einer entsprechenden baulichen Gestaltung der Straße ausgeschlossen werden. Es ist geplant, die Trützschlerstraße abzubinden und einen Wendehammer für 2-achsige Müllfahrzeuge auszubilden. Im Bebauungsplan wird die Einteilung des Straßenraums als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg gemäß der Straßenvorplanung (s. Anlage 1 der Begründung) vorgenommen. So ist vorgesehen, von der Hofer Straße bis zur Trützschlerstraße beidseitig einen 3 m breiten Geh- und Radweg zu errichten und ab der Trützschlerstraße bis zur Fabrikstraße den Geh- und Radweg einseitig auf der nördlichen Seite weiterzuführen. Im weiteren Verlauf soll der Geh- und Radweg an den bestehenden Elsterradweg angebunden werden.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planeinschrieb sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg in Bestand und Planung festgesetzt. Die Flächenausweisung erfolgt auf Basis der Stadtgrundkarte der Großen Kreisstadt Plauen. Hierzu zählen der parallel zur Weißen Elster verlaufende Geh- und Radweg, der gleichzeitig den Elsterradweg und die Radroute „Sächsische Mittelgebirge“ aufnimmt. Diese zählen zu den für den Radtourismus landesweit bedeutenden Radwegen, die zu erhalten, zu entwickeln beziehungsweise auszubauen sind. Der Rad-/Gehweg ist auf eine Breite von 2,5 m ausgelegt und zzgl. Bankett beträgt seine Breite ca. 3 m. Er wird in beiden Fahrtrichtungen genutzt.

Weitere Fuß- und Radwege sind gemäß Planeinschrieb entlang der Turnstraße und der Hofer Straße mit einer Breite von 3 m und im Bereich der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Einfahrtsbereich

Gemäß Planeinschrieb ist im Einmündungsbereich der Turnstraße in die Fabrikstraße ein 16,0 m breiter Einfahrtsbereich auf die Fläche für Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienen Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt. Die Errichtung einer Zufahrt zum Stadtbad ist nur innerhalb dieses Einfahrtsbereiches zulässig. Dieser Einfahrtsbereich bildet die zukünftige Hauptzufahrt zur Stellplatzanlage für die Besucher (Hallennutzer und Zuschauer) des Stadtbades sowie den Liefer- und Wirtschaftsverkehr. Eine öffentliche Zufahrt auf das Gelände des Stadtbades von der Hofer Straße aus ist nicht gewünscht und wird daher nicht vorgesehen.

8.5 Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Flächen für Stellplätze „St“ festgesetzt, die für die Nutzung des Stadtbades erforderlich sind.

Derzeit befinden sich am Stadtbad 99 gebührenpflichtige Pkw-Stellplätze. Es wurden mit der ersten Erweiterung deutlich mehr Stellplätze errichtet, als erforderlich waren. Mit den Baugenehmigungen „Umbau und Erweiterung Bad Hofer Straße“ und „Neubau Sauna“ wurden gemäß der Baubeschreibungen 45 Stellplätze für den Erweiterungsbau (450 Besucher, 199 Zuschauer, 5 Personalstellen) und 7 Stellplätze für die Sauna genehmigt. Diese sind mit Umsetzung der vorliegenden Planung zu erhalten bzw. neu zu errichten.

Für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder ist die theoretische Maximalbelegung des Stadtbades mit seinem Erweiterungsbau anzusetzen. Da ein leistungsfähiger ÖPNV in fußläufiger Entfernung von höchstens 500 m vorhanden ist, kann dieser Wert um maximal 30 Prozent reduziert werden, jedoch nicht für Stellplätze für Menschen mit

Behinderung. Vorliegend beträgt der ÖPNV-Abzug lediglich 10 Prozent. Für die jetzt geplante Erweiterung sind nach dem letzten Erkenntnisstand 300 Zuschauer (Tribünenplätze) und 250 Hallennutzer (Umkleideschränke) anzusetzen. Bei einem Schlüssel von einem Stellplatz je 15 Besucher (Punkt 5.2 der Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf zu Ziffer 49.1.2 der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) ergeben sich damit:

$$\begin{aligned} 300 + 250 &= 550 \text{ Besucher} \\ 550 : 15 &= 37 \text{ Stellplätze} \\ 10 \text{ Prozent ÖPNV-Abzug: } 37 \times 0,9 &= \mathbf{34 \text{ Stellplätze}} \end{aligned}$$

Als Gesamtzahl ergibt sich demnach für das Stadtbad eine erforderliche Stellplatzanzahl von

$$45 + 7 + 34 = \mathbf{86}$$

In Anlehnung an die Sächsische Versammlungsstättenverordnung sind zzgl. 6 behindertengerechte Stellplätze erforderlich (3 aus dem Bestand und 3 für die Erweiterung).

Damit reduziert sich die bereitzustellende Anzahl an Pkw-Stellplätzen gegenüber dem Ist-Zustand um 13 Stellplätze. Aus Sicht der Stadtverwaltung befinden sich in der Umgebung jedoch ausreichend Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen, sodass eine Reduzierung innerhalb des Geltungsbereiches vertretbar ist. Eine überschlägige Prüfung hat ergeben, dass sich die Anzahl der zu realisierenden Stellplätze innerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ grundsätzlich realisieren lassen. Alternativ lässt das festgesetzte Baufenster die Errichtung eines Parkhauses zu.

Weiterhin sind gemäß VwVSächsBO, Punkt 49.1.6 mindestens 2 Stellplätze für Autobusse erforderlich und für den Erweiterungsbau 55 Abstellplätze für Fahrräder. Das entspricht 2 Fahrradstellplätzen je 20 Besuchern. Die erforderlichen Busstellplätze müssen nicht im Plangebiet nachgewiesen werden, da diese auf dem öffentlichen Parkplatz Neustadtplatz bereitgestellt werden können. Der Neustadtplatz befindet sich ca. 300 m bzw. fünf Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Dort befinden sich 11 Busstellplätze und zudem weitere 88 gebührenpflichtige Pkw-Stellplätze. Zudem plant die Stadt die Erschließung einer neuen Pkw-Stellplatzanlage in fußläufiger Entfernung zum Stadtbad.

8.6 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Diese sind im Bestand zu erhalten.

8.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 44 Abs. 5 BNatSchG gestattet die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden. Die Maßnahmen entsprechen den von der Europäischen Kommission eingeführten CEF-Maßnahmen (*Continuous Ecological Functionality-measures*) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und müssen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort stehen. Die zwei nachfolgend genannten CEF-Maßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn umgesetzt werden und funktionsfähig sein:

CEF 1 – Anbringen von 12 Fledermausquartierkästen

An den verbleibenden Bäumen im Plangebiet sind insgesamt sechs Fledermaus-Ganzjahresquartierkästen für baumbewohnende Arten anzubringen. Bei der Platzierung sind möglichst störungsfreie und von Prädatoren weitestgehend geschützte Stellen in den Kronenbereichen der Bäume auszuwählen.

Zudem sind am Bestandsgebäude des Schwimmbades, an der zum Fluss hin ausgerichteten Gebäudefront, sechs Fledermaus-Ganzjahresquartierkästen anzubringen, welche sich für gebäude- als auch für baumbewohnende Arten eignen. Die Platzierung der Kästen hat an der nordöstlichen Gebäudefront des Altbaus, etwa 1 m unterhalb der Traufe und in möglichst geringem Abstand zur Weißen Elster zu erfolgen.

Die Auswahl der genauen Standorte ist anhand der Verortung in der Planzeichnung und durch die ökologische Baubegleitung (gemäß V7) vorzunehmen.

CEF 2 – Anbringen von 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter

Es sind innerhalb des Plangebietes insgesamt sechs Nisthilfen für unterschiedliche höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Es sind hierfür geeignete Altbäume entlang der Weißen Elster auszuwählen. Für die jeweiligen Platzierungen sind möglichst störungsfreie und von Prädatoren weitestgehend geschützte Stellen in den Kronenbereichen zu verwenden.

Die Auswahl der genauen Standorte ist anhand der Verortung in der Planzeichnung und durch die ökologische Baubegleitung (gemäß V7) vorzunehmen. Die Standorte von Einzelbäumen gemäß Baukataster sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden. Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

M1 – Einzelbaumpflanzungen im Umfeld des Stadtbades und entlang der Turnstraße

Im Umfeld des Stadtbades und im Bereich der neu angelegten Turnstraße sind 4 Einzelbäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Es sind ausschließlich Hochstämme der Qualitäten 3xv mB StU 16-18 cm oder größer zu pflanzen. Alternativ dazu können auch für jeden zu kompensierenden Baum zwei heimische und standortgerechte Sträucher in der Qualität v. Sträucher 60-100 cm gepflanzt werden. Weiterhin ist bei der Auswahl der Gehölze zwingend auf die Herkunftsregion „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu achten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der Bauvorhaben zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

M2 – Anlage einer Allee auf dem Hauptfriedhof

Auf Flurstück Nr. 85/3 der Gemarkung Reusa ist im Bereich der Neuerschließung des Plauener Hauptfriedhofes entlang eines Weges eine Allee mit 33 Bäumen in 2 Baumreihen anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von jeweils 8 m zu pflanzen. Es sind Bäume der Art Speierling (*Sorbus domestica*) als Hochstämme der Qualität 3xv mB StU 14-16 cm zu verwenden. Bei der

Auswahl der Bäume ist zwingend auf die Herkunftsregion „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu achten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Weitere Details zu den Maßnahmen und deren Umsetzung sind dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Derzeit ist das Stadtbad über die Straße Am Elsteranger erschlossen. Der Knotenpunkt der Straße Am Elsteranger mit der Hofer Straße stellt einen Unfallschwerpunkt dar, der mit der vorliegenden Planung entschärft werden soll. Die baulich noch nicht vorhandene Turnstraße ist bereits gewidmet und die für den Bau erforderlichen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Der Knotenausbau B 173/Hofer Straße/Rinnelberg/Turnstraße für den Individualverkehr ist gemäß Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Plauen (InSEK 2019) eine Schwerpunktaufgabe mit dem Ziel,

- die fehlende Linksabbiegemöglichkeit zu kompensieren
- die Anbindung des Stadtbades an das Hauptstraßennetz auch nach dem weiteren Ausbau zu verbessern
- den Unfallschwerpunkt Hofer Straße/Am Elsteranger zu beseitigen

Mit der Neuerschließung der Turnstraße ist eine gute Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und durch den nahegelegenen Anschluss der B 173 auch an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Eine Anbindung der Turnstraße an die Trützschlerstraße ist nicht vorgesehen (s. Kap. 8.4).

Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf ist im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen zu konkretisieren. Mit der Festsetzung eines Einfahrtsbereiches wird bestimmt, dass die Zufahrt zum Stadtbad nur über den Knotenpunkt Turnstraße mit der Fabrikstraße zu erfolgen hat. Für Pkw sind ausreichend Stellplätze zu errichten (s. Kap. 8.5). Die ebenfalls vorzusehenden 2 Busstellplätze können auch in räumlicher Nähe auf dem Parkplatz Neustadtplatz vorgehalten werden. Die Anbindung des Stadtbades für den Fuß- und Radverkehr ist im Wesentlichen bereits ausreichend gegeben.

ÖPNV-Anbindung

In der Hofer Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 5 (Plamag-Südvorstadt). Das Stadtbad ist über die nahegelegene Haltestelle „Neue Elsterbrücke“, die Montag bis Sonntag von den Straßenbahnlinien 2, 3, 4, 5 und 6 bedient wird, fußläufig in ca. 150 m Entfernung zu erreichen. Zusätzlich verkehrt an der Haltestelle der Bus Bx (Ostvorstadt-Albertplatz/Unterer Bahnhof). Damit ist das Stadtbad sehr gut über einen leistungsfähigen ÖPNV/SPNV in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

9.2 Einziehung der Straße Am Elsteranger

Es ist vorgesehen, die Hauptverkehrsstraße (HVS II) „Am Elsteranger“ einzuziehen. Diese Entwicklungsabsicht ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan und im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Plauen dargestellt. Die einzuziehende Strecke wird gemäß § 8 Abs. 4 SächsStrG im Plandokument kenntlich gemacht.

Aktuell verkehren auf der Fabrikstraße und der Straße Am Elsteranger ca. 6.000 Kfz/Werktag. Aufgrund der Verbindungsfunktion der Straße Am Elsteranger aus den Bereichen Neundorfer Vorstadt, Neundorf und Altstadt in die Bereiche Neustadt, Chrieschwitz und Reusa ist deren innerstädtische Bedeutung für die umliegenden Stadtviertel als sehr erheblich einzustufen. Dies ergibt sich auch aus der fehlenden Möglichkeit an der Südinsel aus Richtung Böhlerstraße in Richtung Hofer Straße abbiegen zu können. Bei der gleichzeitigen Nichtbefahrbarkeit der Turnstraße und der Straße Am Elsteranger müsste der Fahrzeugführer einen erheblichen Umweg in Kauf nehmen. Die Befahrbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer der Turnstraße muss somit vor der Sperrung der Straße Am Elsteranger uneingeschränkt möglich sein.

Aufgrund des benötigten Flächenbedarfes für die Erweiterung des Stadtbades und um den vorhandenen Unfallschwerpunkt am Knoten Am Elsteranger/Hofer Straße zu entschärfen ist vorgesehen, die Straße am Elsteranger abzubinden und für die künftige verkehrliche Erschließung ausschließlich die Turnstraße zu nutzen.

Gemäß § 9 Abs. 4 SächsStrG ist die Absicht der Einziehung drei Monate vorher in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen, um Gelegenheit zu Einwendungen zu geben. Von der Bekanntmachung kann abgesehen werden, wenn die zur Einziehung vorgesehene Teilstrecke in den in einem Planfeststellungsverfahren ausgelegten Plänen als solche kenntlich gemacht worden ist. Gemäß § 39 Abs. 7 SächsStrG ersetzen Bebauungspläne nach § 9 BauGB die Planfeststellung.

9.3 Ausbau der Turnstraße

Die Erweiterung und Vergrößerung des Stadtbades in Plauen an der Hofer Straße und der dadurch nicht mehr nutzbaren Verkehrsverbindung von der Fabrikstraße über die Straße „Am Elsteranger“ zur Hofer Straße macht eine Verlegung des Straßenverkehrs vor dem Baubeginn notwendig. Es ist vorgesehen, die Straße Am Elsteranger durch die neu zu errichtende Hauptverkehrsstraße Turnstraße zu ersetzen. Die Stadt Plauen ist Träger der Straßenbaulast für diese neue Ortsstraße. Gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 FStrG hat der Träger der Straßenbaulast der neu hinzugekommenen Straße, beim Bau einer neuen Kreuzung mehrerer öffentlicher Straßen, die Kosten der Kreuzung zu tragen. Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgte eine Vorplanung zum Ausbau der Turnstraße durch die Öko-Plan Bauplanung GmbH mit Stand vom 18.03.2022 (s. Abb. 4 und Anlage 1). Es ist von Seiten des Planungs- und Bauträgers sicherzustellen, dass die Befahrbarkeit und Nutzung der Turnstraße für alle Verkehrsteilnehmer vor der Sperrung der Straße Am Elsteranger uneingeschränkt möglich ist.

Dies begründet sich damit, dass die Straße Am Elsteranger eine sehr erhebliche innerstädtische Bedeutung in ihrer Verbindungsfunktion aus den Bereichen Neundorfer Vorstadt, Neundorf und Altstadt in die Bereiche Neustadt, Chrieschwitz und Reusa besitzt. Dies ergibt sich auch aus der fehlenden Möglichkeit an der Südinsel aus Richtung Böhlerstraße in Richtung Hofer Straße abbiegen zu können. Bei der gleichzeitigen Nichtbefahrbarkeit der Turnstraße und der Straße Am Elsteranger müsste der Fahrzeugführer einen erheblichen Umweg in Kauf nehmen.

Die übrigen baulichen Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung an der Hofer Straße betreffen die Belange der Verkehrs- und Straßenplanung der Turnstraße und sind nicht

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Daher werden diese Bereiche auch nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Der Ausbau der Turnstraßen hat auf der Grundlage der RAS 06 zu erfolgen. Diese fordert im Abschnitt 6 für derartige stark befahrene Straßen von mehreren tausend Fahrzeugen pro Tag mit Linienbusverkehr eine Fahrbahnbreite von 6,5 m. Alle Schleppkurven von der Fabrikstraße in die Turnstraße müssen eingehalten werden.

Der Fußgänger- und Radverkehr in diesem innerstädtischen Bereich muss ebenfalls mit mindestens 2,5 m Seitenraumbreite die Möglichkeit haben sich problemlos begegnen zu können. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit kann zwischen Der Trützschlerstraße und der Fabrikstraße nur ein einseitiger Geh- und Radweg hergestellt werden. Aufgrund der im Umfeld um das Stadtbad bestehenden Geh- und Radwege ist die Herstellung eines durchgängig einseitigen Geh- und Radweges entlang der Turnstraße ausreichend.

Durch das Anbinden der Turnstraße an die Hofer Straße im Einmündungsbereich des Rinnelbergs entsteht eine vierarmige Kreuzung, die zudem von einer zweigleisigen Straßenbahnlinie aus Richtung Haltestelle Südinsel in Richtung Reichenbacher Straße gequert wird. Neben dieser Straßenbahnlinie ist weiterhin eine Straßenbahnzufahrt aus Richtung Wiesenstraße (Depot) in diese Straßenbahnlinie vorhanden. Diese neu entstehende große Kreuzung muss aufgrund der Verkehrsdichte aller Straßen mittels LSA geregelt werden. Diese LSA muss mit den im Anschluss vorhandenen Anlagen koordiniert werden. Dazu ist die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung erforderlich.

Die Planung zum Ausbau der B 92 am Knotenpunkt B 173 in Plauen berücksichtigt bereits die Verlegung des Anbindepunktes der Turnstraße und die Straße Rinnelberg. Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt die Vorplanung zum Ausbau der Turnstraße.

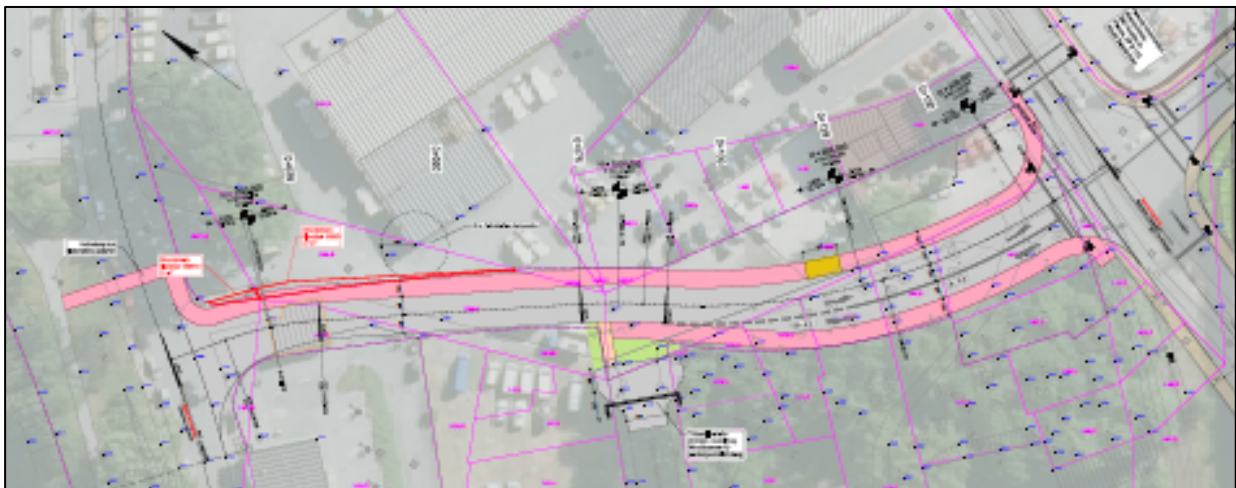


Abb. 4: Vorplanung Ausbau der Turnstraße (Ausschnitt)

9.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Das Plangebiet ist trinkwasserseitig vollständig erschlossen. Da im Vergleich zum Ist-Zustand in der Spitze nicht mit erheblich höheren Besucherzahlen gerechnet wird, kann die Versorgung über die bestehenden Leitungen erfolgen.

Innerhalb der eingetragenen Baugrenze und der zukünftig eingezogenen Straße Am Elsteranger liegen Hauptversorgungsleitungen DN 250/DN 200. Die Gesamtlänge der erforderlichen

Baufeldfreimachung beträgt ca. 350 m. Innerhalb des Geltungsbereiches wird vom Ausbau der Turnstraße eine Hauptleitung DN 250 auf einer Länge von ca. 160 m betroffen sein. Der Vorhabenträger hat die notwendigen Abstimmungen für die Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Innenstadt mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf durchzuführen.

Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut oder zeitweise überlagert werden. Neue Leitungen sind nicht direkt über dem Trinkwasserbestand zu verlegen. Dabei sind Mindestabstände einzuhalten. Medienleitungen sind nicht mit tief wurzelnden Gewächsen zu bepflanzen. Leitungen, bei denen die Lage bzw. Tiefe nicht genau angegeben werden können sind bei beabsichtigter Querung oder Näherung vorher mittels Suchschachtung freizulegen. Auch während der Arbeiten darf die Funktion der Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Freigelegte Leitungen sind zu sichern.

9.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind nach den landesgesetzlichen Regelungen Aufgabe der Stadt Plauen. Der Löschwasserbedarf ist abhängig von der Größe des Objektes, dem Ausmaß der Brandgefahr des Schutzobjektes und dem Ziel der Brandbekämpfung. Die notwendige Löschwasserversorgung richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt Technische Regeln W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Gemäß vorliegendem BRANDSCHUTZKONZEPT für das Stadtbad Plauen vom 17.12.2004 muss im Abstand von höchstens 80 m zur baulichen Anlage (Eingang/Treppenhaus) ein an das öffentliche Netz (Trinkwasserversorgung) angeschlossener Hydrant für Löschzwecke sicher erreichbar sein. Im weiteren Umkreis von max. 300 m um das Stadtbad muss als Grundschutz insgesamt eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l/min für eine Dauer von mind. 2 Stunden mit einem Druck von 3-4 bar zur Verfügung stehen. Die Standorte der Hydranten sind durch Hinweisschilder gekennzeichnet. Für die Löschwasserbereitstellung im Umkreis von 300 m können u.a. die nachfolgend genannten Unterflurhydranten (UFH) genutzt werden:

- UFH DN 80 „Schwarzer Steg“ (Hochdruckleitung)
- UFH DN 80 „alte Elsterbrücke“ (Hochdruckleitung)
- UFH DN 80/DN 150 im Eingangsbereich des Stadtbades

Nach Aussage des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland ist damit im Brandfall die Bereitstellung von 96 m³/h über 2 Stunden gesichert.

9.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Das Plangebiet ist bereits abwasserseitig erschlossen, die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt im Trennsystem. Da im Vergleich zum Ist-Zustand in der Spitze nicht mit erheblich höheren Besucherzahlen gerechnet wird, kann die Entsorgung über die bestehenden Leitungen erfolgen.

Die geplanten Vorhaben „Erweiterung Stadtbad“ und „Ausbau Turnstraße“ werden Maßnahmen am Kanalnetz in erheblichem Umfang erforderlich machen. Innerhalb der eingetragenen Baugrenze, der zukünftig eingezogenen Straße, Am Elsteranger und der Turnstraße, liegen Mischwasserkanäle DN 300 und Ei 700/1050. Die Gesamtlänge der erforderlichen Baufeldfreimachung beträgt ca. 350 m.

Zwischen der Stadt Plauen und dem Versorgungsträger wurde ein Leitungskorridor für Versorgungsleitungen vorabgestimmt, der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Dieser verläuft mit einer Breite von 5 m innerhalb des festgesetzten Baufensters auf dem Flurstück 1597/16 der Gemarkung Plauen, entlang der südlichen Gebäudekante des bestehenden Stadtbades. Die Hauptabwasserleitungen in Bestand und Planung sind ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Vorgesehen ist, die aus südlicher Richtung kommenden Leitungen so umzuverlegen, dass sie nicht innerhalb des Baufensters verlaufen. Westlich und nördlich steht hierfür ausreichend Fläche zur Verfügung. Die aus östlicher Richtung kommenden Leitungen sollen so umverlegt werden, dass sie das festgesetzte Baufenster innerhalb des dargestellten Leitungskorridors queren. Die künftige Bebauung muss diesen geplanten Leitungsverlauf berücksichtigen.

9.7 Niederschlagswasser

Gemäß der Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das bestehende Stadtbad entwässert im Trennsystem, wobei das Regenwasser im Bereich der Sauna in den verrohrten Milmesbach und weiter in die Weiße Elster eingeleitet wird. Da sich die einzuleitenden Mengen an dieser Stelle nicht ändern werden, ist auch keine Anpassung der Einleitgenehmigung notwendig.

Beim Erweiterungsbau des Stadtbades und auf der Verkehrsfläche der Turnstraße soll das Niederschlagswasser über eine separate Einleitstelle direkt in die Weiße Elster eingeleitet werden. Somit ist eine Einleitgenehmigung für die Einleitung in die Weiße Elster erforderlich.

Für eine verlässliche Planungsgrundlage werden im Rahmen sich anschließender Planungsphasen standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Diese können mit einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens kombiniert werden. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005).

Für die Planung und den Bau von Grundstücksentwässerungsanlagen wird insbesondere auf die Anforderungen nach der DIN 1986-100:2002-03 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ i.V.m. der DIN EN 752:2017-07 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden – Kanalmanagement“ und der DIN 12056 „Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden“ verwiesen.

9.8 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über den regionalen Verteilnetzbetreiber Verteilnetz Plauen GmbH (Plauen NETZ), einer 100-prozentigen Tochter der envia Mitteldeutsche Energie AG. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Verteilnetz Plauen GmbH. Diese verlaufen überwiegend im Bereich der Straße Am Elsteranger und in den befestigten Geh- und Radwegen entlang von Weißer Elster und Hofer Straße und dienen der Erschließung des Gebietes mit elektrischer Energie. Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Gemäß § 16 DGUV Vorschrift 38 ist vor Baubeginn ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Verteilnetz Plauen GmbH zu stellen.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies dem Netzbetreiber rechtzeitig angezeigt werden.

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und dem Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Plauen erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung von Übertragungsanlagen beabsichtigt der Netzbetreiber, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen.

9.9 Gasversorgung

Die Stadtwerke Erdgas Plauen GmbH betreibt das örtliche Gasverteilnetz. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gastechnische Anlagen des Netzbetreibers. Gemäß Stellungnahme des Netzbetreibers vom 11.05.2021 besteht mittelfristig ein Erneuerungsbedarf des Gasleitungsnetzes (mit Baujahr vor 1990) innerhalb des Geltungsbereiches. Alle Maßnahmen im Näherungsbereich der Gasleitungen sind zustimmungspflichtig durch die Stadtwerke Erdgas Plauen GmbH.

9.10 Fernwärme

Die Versorgung mit Fernwärme in Plauen erfolgt durch die envia THERM GmbH. Es befinden sich keine Versorgungsleitungen der envia THERM GmbH im angegebenen Baubereich.

9.11 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der TK-Anlagen betragen in der Regel 0,3 bis 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 bis 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollten Telekommunikationslinien verlegt werden müssen, ist der Netzbetreiber mindestens drei Monate vor Baubeginn zu kontaktieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. Bei Ersatz oder Verlegung von Telekommunikationslinien sind die Kosten entsprechend § 75 TKG bzw. nach dem Verursacherprinzip zu erstatten.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und insbesondere innerhalb des Bau-fensters Fernmeldekabel der envia TEL GmbH. Hinsichtlich vorzunehmender Umverlegungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ist der Netzbetreiber zu kontaktieren.

9.12 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Vogtlandkreises und erfolgt durch die Kreis-entsorgungs GmbH Vogtland (KEV). Die Abfallentsorgung ist als gesichert anzusehen. Es sind ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter für einen 14-tägigen Leerungsturnus für Restabfälle, Altpapier und biogene Abfälle berücksichtigen. Dies gilt auch für die Entsorgung von Leicht-verpackungen über gelben Sack/gelbe Tonne.

10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Fläche für Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Stadtbad“	1,48	67
bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	1,18	53,0
nicht bebaubare Grundstücksfläche	0,30	13,3
öffentliche Verkehrsflächen	0,51	23
davon Straßenverkehrsfläche	0,33	14,9
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	0,18	8,1
öffentliche Grünfläche „Parkanlage/Gewässerbegleitgrün“	0,22	10
Summe	2,21	100

Die Fläche für Gemeinbedarf ist bereits auf einer Fläche von ca. 0,44 ha mit Hauptanlagen überbaut. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das Gebäude des bestehende Stadtbades. Zwei kleinere Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 365 m² sind zum Abriss vorgesehen. Hinzu kommen Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Verkehrsflächen auf

einer Fläche von rund 0,61 ha. Aktuell ist das Plangebiet somit bereits auf rund 72 Prozent der Gesamtfläche überbaut.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine Überbauung von 80 Prozent bzw. 1,18 ha der Fläche für Gemeinbedarf möglich. Durch die Möglichkeit der Überschreitung um 0,1 können weitere 0,15 ha mit Nebenanlagen wie Verkehrsflächen und Stellplätze überbaut werden. Weitere 0,51 ha können für Verkehrsflächen vollständig beansprucht werden. In Bezug zum gesamten Plangebiet mit einer Fläche von 2,21 ha können somit für Hauptanlagen, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen bis zu 83 Prozent der Fläche dauerhaft überbaut werden. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

11 Immissionsschutz

Bei der Neuplanung von Freizeitanlagen müssen Konflikte im Sinne des Trennungsgrundsatzes durch das Planungsrecht vermieden werden. Die Wohnbevölkerung in der bebauten Umgebung von Freizeitanlagen ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG zu schützen. Diese liegen vor, wenn die Nachbarschaft oder Allgemeinheit erheblich belastigt werden. Dabei hängt die Erheblichkeit von der Lautstärke der Geräusche, der Gebietsnutzung, der Geräuschart und der Einwirkungszeit ab.

Gemäß § 41 BImSchG ist bei der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, sofern die Kosten der Schutzmaßnahme im Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen.

11.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Hauptsächlich wirken Straßenverkehrslärm der östlich angrenzenden Hofer Straße/B 173 und Gewerbelärm aus dem benachbarten Mischgebiet auf das Plangebiet ein. Die schutzbedürftigen Nutzungen umfassen im Wesentlichen Arbeitsstätten innerhalb des Stadtbades und untergeordneten Dienstleistungsbetrieben.

Schienenverkehrslärm

Ca. 30 m südöstlich des geplanten Knotenpunktes der Turnstraße mit der Hofer Straße befindet sich die Eisenbahnstrecke 6269 Abzw. Gera-Debschwitz-Greiz-Weischlitz. Es wird darauf hingewiesen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage gemäß § 1 der 16. BImSchV bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann. Insoweit wird auch auf § 50 BImSchG verwiesen. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen gegen Eisenbahnverkehrslärm gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen jedoch nur im Rahmen der bereits angeführten 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung.

11.2 Auswirkungen des Plangebietes

Der Standort des Stadtbades ist historisch gewachsen, sodass keine Alternative zur geplanten Erweiterung besteht. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich wenige schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb einer Gemengelage aus überwiegend gewerblichen Nutzungen. Das zum Stadtbad nächstgelegene Wohnhaus befindet sich ca. 70 m südwestlich an der Fabrikstraße Nr. 7 und an der Hofer Straße Nr. 6. Gemäß wirksamen FNP sind die südlich angrenzenden Nutzungen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Allgemein ist einzuschätzen, dass bei erweiterter Anlagennutzung ausschließlich im Tagzeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr ein nachteiliges bauliches Heranrücken an schutzwürdige Wohnbebauungen nicht

zu erwarten ist. Ein nächtlicher Sport- und Freizeitanlagenbetrieb am Standort ist nicht vorgesehen.

Straßenverkehrslärm

Die vorliegende Planung wirkt sich nicht wesentlich auf die Immissionssituation der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen an der Fabrikstraße und Hofer Straße aus. Mit der geänderten verkehrlichen Erschließung verlagert sich das Verkehrsgeschehen von der Straße Am Elsteranger nach Süden zur Turnstraße (s. Kap. 9.2 und 9.3 der Begründung). Das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Straße Am Elsteranger und das erwartete Verkehrsaufkommen in der Turnstraße liegt bei 6.000 Kfz/Werktag.

Die zur geplanten Turnstraße nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung befindet sich in einem Wohnhaus in der Trützschlerstraße Nr. 10, ca. 53 m südwestlich der geplanten Fahrbahnmitte. Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass an diesem Standort die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005-1 in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden in jedem Fall unterschritten.

Freizeitlärm

Das Plauener Hallenstadtbad, einschließlich der Erweiterungsfläche für die Errichtung eines 25 m-Wettkampfbeckens mit Zuschauertribüne zur ausschließlichen Nutzung durch Wassersportvereine, stellt eine Anlage gemäß § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG dar, die als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Sport- und Freizeitanlage einzuordnen ist. Immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Freizeitanlagen sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Freizeitanlagen erfolgt nach Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 06.03.2015. Für den Betrieb von Sportanlagen ist die 18. BImSchV maßgeblich. Die Richtwerte sind identisch mit denen der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Die Regelungen unterscheiden sich aber hinsichtlich der Ruhezeiten und der sogenannten seltenen Ereignisse. Die Freizeitlärmrichtlinie legt an Sonntagen etwas strengere Maßstäbe an als die 18. BImSchV.

Bei der Planung von baurechtlich genehmigungspflichtigen Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Gemäß § 2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die folgend genannten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

- in Gewerbegebieten
 - o tags¹ außerhalb der Ruhezeiten² 65 dB(A),
 - o tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 60 dB(A), im Übrigen 65 dB(A),
 - o nachts³ 50 dB(A),
- in Mischgebieten
 - o tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A),
 - o tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 55 dB(A), im Übrigen 60 dB(A),
 - o nachts 45 dB(A).

¹⁾ an Werktagen 06:00 bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 07:00 bis 22:00 Uhr

²⁾ an Werktagen 06:00 bis 08:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 07:00 bis 09:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr

- 3) an Werktagen 00:00 bis 06:00 Uhr und 22:00 bis 24:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 00:00 bis 07:00 Uhr und 22:00 bis 24:00 Uhr

Dabei sind auch mögliche Störungen durch Stellplätze, Lautsprecher, Zuschauerrufe usw. zu berücksichtigen. Eine Verschlechterung der Immissionssituation im Vergleich zum Ist-Zustand ist nicht zu erwarten, da sich mit der Planung die Lage und Größe der Stellplatzanlage nicht maßgeblich ändert und auch in den Außenanlagen keine anderen Nutzungen angestrebt werden. Ebenfalls ist nicht geplant, die Nutzungszeiten des Stadtbades zu erweitern. Diese sind Mo bis Fr von 07:00 bis 22:00 Uhr, sowie Sa, So & an Feiertagen von 08:00 bis 20:00 Uhr.

Der Betreiber der Stadtbades geht von einem Anstieg der Besucherzahlen um im Schnitt 26 Prozent im Vergleich zu 2019 aus. Insbesondere an den Wochenenden wird eine deutliche Steigerung der Besucherzahlen angenommen, da der Öffentlichkeit dann dauerhaft eine Schwimmhalle für Freizeitaktivitäten angeboten werden kann. Zudem kann durch die Erweiterung des Stadtbades das Training der Vereine qualitativ und quantitativ besser durchgeführt werden.

Die hauptsächliche Nutzung des Stadtbades erfolgt täglich in den Zeiten von 07:00 bis 13:00 Uhr und von 14:30 bis 20:30 Uhr. Die Nutzung der vorhandenen Tribüne mit 199 Sitzplätzen wird bisher nicht über das Kassensystem erfasst. Erfahrungsgemäß erfolgt die Nutzung hauptsächlich in den Nachmittagsstunden. An den Wettkampfwochenenden beträgt die Auslastung der derzeitigen Tribüne 100 Prozent.

Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Konfliktpotential durch Lichtimmissionen wird auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand: 13.09.2012 hingewiesen. Diese sind im Internet unter www.lai-immissionsschutz.de (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden. Sie enthält unter anderem Empfehlungen zur Begrenzung der Beleuchtungsstärke in der Fensterebene von Gebäuden. Demnach sind die lichtemittierenden Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass sie den anerkannten Regeln der Lichttechnik entsprechen und im Einwirkungsbereich der Anlagen den empfohlenen maximal zulässigen Wert für die Beleuchtungsstärke in folgenden Zeiträumen

- im Mischgebiet
 - o von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr Ep von 5 lx und
 - o von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr Ep von 1 lxan den Fenstern der Wohnungen nicht überschreiten.

Des Weiteren sind lichtemittierenden Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass im Einwirkungsbereich der Anlagen die empfohlenen Richtwerte zur Festlegung der max. zulässigen Blendung in folgenden Zeiträumen:

- Im Mischgebiet (MI)
 - o tags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr k von 160 und
 - o tags von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr k von 160 und
 - o nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr k von 32nicht überschritten werden.

12 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung).

Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Im Umweltbericht werden zwei CEF-Maßnahmen (CEF1 – Anbringen von Fledermausquartierkästen und CEF2 – Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter) und zwei konkrete Kompensationsmaßnahmen zu Einzelbaumpflanzungen im Umfeld des Stadtbades und entlang der Turnstraße (M1) und zur Anlage einer Allee auf dem Hauptfriedhof (M2) vorgeschlagen, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Zudem werden im Umweltbericht acht Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans müssen diverse Gehölze gerodet werden. Alle gemäß Bauschutzsatzung geschützten Bäume sind zu ersetzen. Das sind laut aktuellem Planungsstand zwei Altbäume zweifach (Ersatz: 1:2) und 33 jüngere Bäume einfach (Ersatz: 1:1) zu ersetzen, wodurch insgesamt 37 Ersatzpflanzungen zu erfolgen haben. Da innerhalb des Plangebietes nur ein Teil der Kompensation umgesetzt werden kann (siehe M1), soll der überwiegenden Anteil auf Vorschlag der Friedhofsverwaltung und in Abstimmung mit der Grünplanung hinsichtlich Art und Qualität der Pflanzungen auf dem Hauptfriedhof als Anlage einer Allee (siehe M2) erfolgen.

Die §§ 9 und 10 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hygiene

Die Bauantragsunterlagen zum Erweiterungsbau des Stadtbades sind dem Gesundheitsamt vorzulegen. Hierbei müssen die Anforderungen der DIN 19643 „Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser“ eingehalten werden.

Steuergerät der Lichtsignalanlage

Im Bereich der nordöstlichen Grünanlage befindet sich das Steuergerät der Lichtsignalanlage (LSA) Syrastraße/B 173 mit den gesamten Anbindungen an das Leerrohrsystem. Diese Anlagen sind bei Bauarbeiten vor Beschädigung zu sichern. Alternativ kann die Anlage zu Lasten des Vorhabenträgers auch versetzt werden. Dies bedarf einer separaten Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr.

Natürliche Radioaktivität und Radonvorsorge

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Tiefbrunnen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gemäß digitaler Bohrungsdaten (SMEKUL 2021) zwei Tiefbrunnen mit einer Endteufe von 63 m, RW: 297.111, HW: 5.597.155 (BR1) bzw. von 99,5 m, RW: 297.167,84, HW: 5.597.148,44 (BR2). Diese wurden von der Freizeitanlagen Plauen GmbH für die Geothermienutzung und zur Entnahme von Grundwasser gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis angelegt und sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Brunnen sind durch Baumaßnahmen in ihrer Funktionstüchtigkeit nicht zu beeinträchtigen.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG bestehen an Gewässern Gewässerrandstreifen. Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ab der Böschungsoberkante Gewässer landwärts ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG festgesetzt. Entsprechend § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG ist das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten.

Hochwasser

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Freistaates Sachsen ist der Geltungsbereich nicht von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) betroffen. Erst bei einem extremen Hochwasser (HQ300) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Überflutungsflächen. Es sind dann Wassertiefen von über 0,5 m bis nahe 2,0 m möglich.

Vogelschutz und Glasarchitektur (Vermeidungsmaßnahme V8)

Da auf der Bebauungsplan-Ebene noch keine näheren Aussagen zu möglichem Vogelschlag getroffen werden kann, da Größe, Reflexionsgrad etc. von Gläsern noch nicht präzise festgelegt und somit auch keiner artenschutzrechtlichen Einschätzung unterzogen werden konnten, ist der Belang im Rahmen der Baugenehmigung abzuhandeln. Gemäß § 64 Abs. 2 SächsBO sind die durch die vorliegende Umweltverträglichkeitsprüfung im Umweltbericht ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen nach Maßgabe des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in den jeweils geltenden Fassungen zu berücksichtigen.

Klarglasflächen über 2 m² sollten zugunsten von reflexionsarmen, mattierten und strukturierten Glaselementen drastisch reduziert werden. Auch der, zumindest anteilige, Einbau von Lochblechen und/oder Holzverkleidungen u.ä. hilft die Gefährdung zu minimieren. Es wird auf besonders vogelfreundliche „Brise-Soleil“-Systeme (außen montiertes Lamellensystem) und weitere Vogelschutzgläser und Folien hingewiesen, die zur Anwendung kommen können. Für die Entscheidung ist der „Handlungsleitfaden – Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen“, März 2021/3. Auflage, zu beachten.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 14.12.2022

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- BAUGB (2022):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- BAUNVO (2021):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BBodSCHG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BBodSCHV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- BImSchG (2022):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- 18. BImSchV (2021):** 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist.
- BNatSchG (2022):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.
- FStrG (2022):** Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
- GeolDG (2020):** Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).
- PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- RAST 06 (2006):** Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“, Köln.
- ROG (2022):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- SächsBO (2022):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.
- SächsDSchG (2021):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.
- SächsHohlRVO (2022):** Sächsische Hohlraumverordnung vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187).
- SächsKrWBodSchG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SÄCHSLPLG (2021): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSNATSCHG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SÄCHSNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

SÄCHSSTRG (2019): Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.

SÄCHSVSTÄTTVO (2019): Sächsische Versammlungsstättenverordnung vom 7. September 2004 (SächsGVBl. S. 443), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. Dezember 2019 (SächsGVBl. 2020 S. 2) geändert worden ist.

SÄCHSWG (2022): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist.

VWVSÄCHSBO (2021): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246).

WHG (2022): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

Planungen

BRANDSCHUTZKONZEPT (2004): Brandschutzkonzept für das Stadtbad Plauen durch die Obermeyer Albis-Bauplan Planungsgesellschaft für Bau, Umwelt, Verkehr und technische Ausrüstung mbH vom 17. Dezember 2004, Plauen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2011): Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Plauen vom 7. Oktober 2011.

INSEK (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Stadtkonzept Plauen 2033“ vom 19. August 2019. Stadt Plauen.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN (LTV, 2005): Gefahrenkarten Gefahr durch Überschwemmung Im Bereich der Stadt Plauen mit den Ortslagen Plauen, Straßberg und Chrieschwitz.

REGIONALPLAN SÜDWESTSACHSEN 1. GESAMTFORTSCHREIBUNG (2011): beschlossen als Satzung gemäß § 7 Absatz 2 SächsLPlG am 10. Juli 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministeriums des Innern am 28. Mai 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 6. Oktober 2011. Planungsverband Region Chemnitz, Aue.

REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ (2021): Entwurf für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) ROG in Verbindung mit § 6 SächsLPlG mit Stand vom 4. Mai 2021. Planungsverband Region Chemnitz, Zwickau.

Literatur und Internetseiten

DWA - DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL E.V. (2005): Arbeitsblatt DWA-A 138. Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Hennef.

LFD (2020): Denkmalkarte des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen. Im Internet unter: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx, letzter Aufruf am 11.01.2021.

MIL (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam.

RAPIS (2020): Raumplanungsinformationssystem Sachsen [Stand: 05/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN). Im Internet unter: <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 22.02.2021.

SMEKUL (2021): Digitale Bohrungsdaten in der Sächsischen Aufschlusssdatenbank des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft. Im Internet unter: https://www.geologie.sachsen.de/Digitale_Bohrungsdaten.html, letzter Aufruf am 22.11.2021.

SMWA (o.J.): Das SachsenNetz Rad des Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr [Hrsg.]. Im Internet unter: <https://www.radverkehr.sachsen.de/9202.html>, letzter Aufruf am 12.01.2021.

ANLAGE 1

Vorplanung
Ausbau der Turnstraße
durch die Öko-Plan Bauplanung GmbH
mit Stand vom 18.03.2022