



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

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- c) 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.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

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.

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.

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.

Zusammengefasst sollen folgende 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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt.

3. Planalternativen

Für eine Erweiterung des Stadtbades kommt nur der vorliegende Standort infrage. 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.

Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde dazu führen, dass das Stadtbad nicht erweitert und eine Neuordnung der Verkehrssituation nicht realisiert werden könnte.

4. Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat am 20.10.2020 gefasst. Mit der Bekanntmachung vom 23.04.2021 wurde der Beschluss, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange bekanntgegeben. Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lagen vom 03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme während der Dienstzeiten aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf erfolgte am 10.06.2022. Die Unterlagen lagen vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022 in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme aus. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.01.2023 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am 31.01.2023 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.03.2023. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

Die Anzahl der anzubringenden Fledermausquartierkästen (CEF-Maßnahme 1) wurde gemäß der Forderung des Landratsamtes Vogtlandkreis auf 12 Stück erhöht.

Der Hinweis des Planungsverbands Region Chemnitz, dass die Nutzungen des Bebauungsplanes nicht mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plauen übereinstimmen und es deshalb aus regionalplanerischer Sicht erforderlich ist, den Flächen-nutzungsplan parallel zu ändern, wird dahingehend berücksichtigt, dass im Zuge der Entwurfserstellung 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 zum Geltungsbereich zählen, zeichnerisch ortskonkret festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Darstellungsmaßstab des FNP 1 : 15.000 beträgt und eine flurstücksscharfe 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. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des FNP dann flurstücksscharf. Eine exakte Übereinstimmung ist aufgrund der unterschiedlichen Planungsmaßstäbe nicht möglich und auch nicht erforderlich.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“ der Großen Kreisstadt Plauen wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden unter anderem durch den Vogtlandkreis, das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und die anerkannten Naturschutzverbände zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Umsetzung der vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Die Einwendungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die im Umweltbericht ermittelten Belange wurden

im Rahmen der durchgeführten Abwägung behandelt und entsprechend berücksichtigt. Details können den abschließenden Beschlüssen des Stadtrates mit den zugrundeliegenden Abwägungsprotokollen entnommen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen und der Abwägung stellt sich das für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Das **Schutzgut Mensch** wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Umsetzung des Bebauungsplans dient der Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage. Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind auf einen kurzen Zeitraum begrenzt. Eine Erweiterung des Stadtbades mit Anbau eines Wettkampfbeckens und Zuschauertribünen stellt eine erhebliche Bereicherung des Freizeitangebots und Steigerung des Naherholungswertes für Anwohner und Touristen dar. Zudem beseitigt die Änderung der Verkehrsführung einen bereits bestehenden Unfallschwerpunkt und führt somit zu einer erheblichen Steigerung der Sicherheit für benachbarte Anwohner, welche die ausgebaute Turnstraße nutzen werden. Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet. Aufgrund dessen und durch das bereits bestehende Stadtbad innerhalb des Plangebietes verändert sich für die Anwohner südlich des Plangebietes durch die potenzielle Erweiterung des Stadtbades das Wohnumfeld nicht wesentlich. Es kann jedoch betriebsbedingt zu höheren Lärmbelastungen aufgrund eines erhöhten Besucheraufkommens kommen. Dieser findet jedoch vorwiegend tagsüber, während der auch nach Erweiterung des Stadtbades unveränderten Öffnungszeiten und in geringem Umfang statt. Durch die geänderte verkehrliche Erschließung und die Abbindung der Straße „Am Elsteranger“ wird erwartet, dass sich das Verkehrsaufkommen, unabhängig von der Erweiterung des Stadtbades, nicht wesentlich verändert.
- Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des B-Plans mit einem anteiligen Verlust von Grünanlagen mit Baumbestand und diversen Kleinsträuchern zu rechnen. Den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend, sollen auf diesen Flächen vollversiegelte Straßen und Wege sowie eine Sport- und Freizeitanlage errichtet werden. Aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB sind diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Bei der Rodung von Gehölzen ist die Baumschutzsatzung der Großen Kreisstadt Plauen zu beachten.
- Das **Schutzgut Boden** wird durch die baulichen Anlagen in den versiegelten Bereichen erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Bodeneigenschaften ist festzustellen, dass die nichtbiotoptypenbezogenen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen, Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion/Filter- und Pufferfunktion) der Böden im Plangebiet eine geringe Funktionseignung aufweisen und deshalb bei der funktionsbezogenen Bewertung entsprechend der Handlungsempfehlung zur Eingriffsbilanzierung (SMUL, 2009) nicht als besondere Bodenfunktionen durch einen Funktionsminderungsfaktor zu berücksichtigen sind.
- Das **Schutzgut Wasser** wird durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Mit einer Verschlechterung des chemischen Zustands des Grundwassers ist nicht zu rechnen. Beim Erweiterungsbau des Stadtbades und auf der Verkehrsfläche der Turnstraße soll das Niederschlagswasser über eine separate Einleitstelle direkt in die Weiße Elster eingeleitet werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.

- Für das **Schutzgut Klima und Luft** sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Wirkfaktoren mit erheblichem Wirkungspotential auf das Schutzgut sind nicht vorhanden. Durch die Rodung von Bäumen, eine geringfügige Verringerung der Grünflächen und eine Erhöhung der Versiegelung durch Bebauung in einem ohnehin weitestgehend versiegelten und bebauten, innerstädtischen Bereich, kann es lokal zu einer größeren Erwärmung kommen. Dies wirkt sich jedoch nicht erheblich und nachhaltig auf die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld aus. Es finden zudem keine Eingriffe und somit Änderungen in klimatisch wichtige Frisch- und Kaltluftgebiete, wie den angrenzenden Lauf der Weißen Elster statt, welcher als Frischluftkorridor fungiert.
- Da durch den Bebauungsplan die grundsätzliche Nutzungsart für das Stadtbad beibehalten wird, ist in diesem Bereich nicht von einer maßgeblichen Veränderung bzw. einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung des **Schutzgutes Landschaft** auszugehen. Es werden keine landschaftsbildprägenden Elemente dauerhaft vernichtet, das Plangebiet ist durch die benachbarten, bebauten Bereiche der bereits vorgeprägt. Das Vorhaben fügt sich aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung ein, Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.
- Für das **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter** sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG und das potentielle Vorhandensein von archäologischen Kulturdenkmälern wird hingewiesen. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren.
- Für die **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** sind bei Umsetzung der vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

7. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung sind unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Es kommt ausschließlich dieser Standort für die Erweiterung des Stadtbades infrage. Alternativstandorte sind nicht vorhanden. Es erfolgt eine sinnvolle Bündelung und Neuordnung der Erschließung.

8. Weitergehende Informationen und Unterlagen

Weitere, vertiefende Informationen können den Unterlagen zur Satzungsfassung entnommen werden. Diese bestehen aus der Planurkunde mit Begründung und dem Umweltbericht sowie dazugehörigen Anlagen.