

*Stadt*

# Cottbus



*Bebauungsplan*

## „Sportanlagen Poznaner Straße“

*Planphase*

Satzungsbeschluss

*Planfassung*

Dezember 2009

*Planverfasser*

# Impressum

Stadt

Projekt

Planstand

Planfassung

Plangeber

Verfasser Bebauungsplan

Verfasser  
Artenschutzbeitrag

Vermessung

Cottbus

Bebauungsplan  
„Sportanlagen Poznaner Straße“

Satzungsbeschluss

Dezember 2009

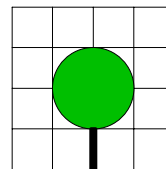
Stadt Cottbus

Geschäftsbereich IV Bauwesen  
Fachbereich Stadtentwicklung

 **Planungsbüro**  
**WOLFF**  
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18 / 19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
[www.planungsbuero-wolff.de](http://www.planungsbuero-wolff.de)  
[info@planungsbuero-wolff.de](mailto:info@planungsbuero-wolff.de)

## Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur  
Stadtplanung  
Umweltmanagement  
Tourismusentwicklung

**BDLA, SRL, DGGL**  
BDLA, SRL, DGGL

Brunnenstraße 181  
10119 Berlin (Mitte)  
Tel.: 030 / 280 81 44  
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter  
Gretel Daub-Hofmann  
Karin Maaß  
Karolin Steffen

technische Bearbei-  
tung Karin Maaß

Fachbereich Geoinformation und  
Liegenschaftskataster Cottbus

# Erläuterung und Begründung Bebauungsplan

## Inhaltsübersicht

<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Aufgabenstellung	1
1.2 Grundlagen	2
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Bindungen	4
2.2 Planungen	5
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
<b>3 PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>8</b>
3.1 Sportbetrieb	8
3.2 Immissionsschutz	9
3.3 Naturschutz	11
<b>4 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
4.1 Geltungsbereich	13
4.2 Verkehrsflächen	13
4.3 Zulässige Nutzung	14
4.4 Immissionsschutz	17
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	18
4.6 Nachrichtliche Übernahmen	19

## ANHANG

Verfahrensübersicht  
Rechtsgrundlagen

## ANLAGE

Artenschutzbeitrag

# 1 Einführung

## 1.1 Aufgabenstellung

Cottbus ist eine führende Sportstadt. Die Stadt will die Voraussetzungen für Spitzenleistungen im Sport erhalten und entwickeln. Dazu ist die entsprechende Infrastruktur vorzuhalten. Hierzu sollen im Rahmen der Nachnutzung von Stadtumbauflächen vorhandene Sportanlagen reaktiviert werden.

*Ziel und Zweck*

Für die Genehmigung und den Betrieb eines Nachwuchstrainingszentrums Fußball für die Lausitzer Sportschule an der Poznaner Straße wurde vom zuständigen Fachamt ein Planungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Anlagen auch dem Freizeitsport zur Verfügung stehen sollen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Bei diesem Vorhaben sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Belange der Wohnbevölkerung zu beachten. Das Sportgelände soll sich verträglich in das Umfeld einfügen. Störungen sollen soweit wie möglich minimiert werden.

Die Rückbaufläche des Schulgebäudes soll als öffentliche Grünfläche ohne störende Nutzungen entwickelt und gestalterisch in den angrenzenden Freizeitpark integriert werden.

Cottbus verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

*Aufgabe*

Um die Ziele der Stadt verwirklichen zu können und die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird für den Sportplatz und die angrenzenden Freiflächen ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Dieser ersetzt für seinen Geltungsbereich den rechtskräftigen B-Plan „Sachsendorf-Madlow“.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dies für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt und die übrigen Voraussetzungen des §13a Abs. 1 vorliegen (siehe auch Ausführungen unter dem Punkt Grundlagen).

Von einer formellen Umweltprüfung wird abgesehen. Die relevanten Umweltbelange werden bei der Aufstellung des B-Planes ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Im vorliegenden Fall werden vorhandene ehemalige Schul- und Schulsportanlagen zukünftig in einer anderen Weise genutzt. Es erfolgt zwar keine grundlegende Umstrukturierung der Sportflächen, dennoch ergibt sich in der Gesamtsicht eine Nutzungsänderung, die zu städtebaulichen Konflikten führen kann.

*Erforderlichkeit*

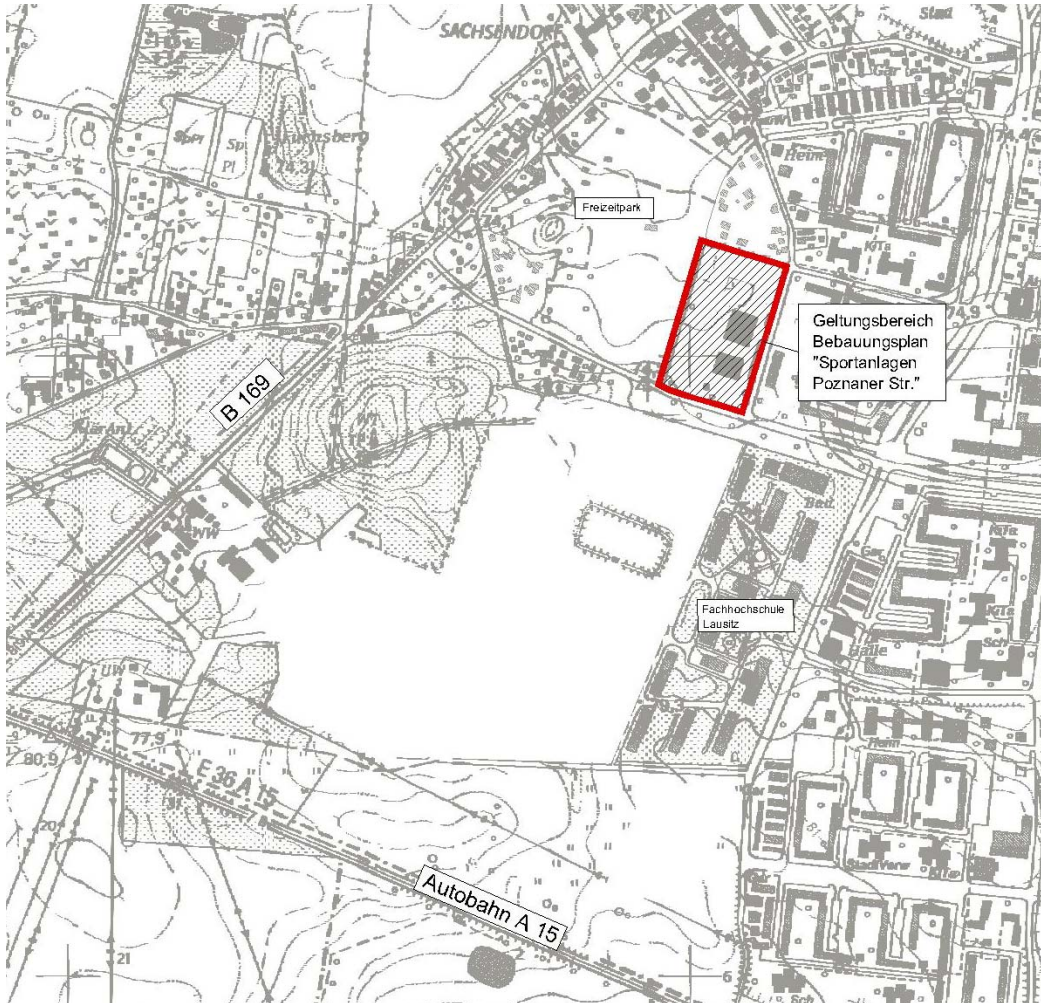
Im Rahmen einer Genehmigung nach §34 BauGB ist keine ausgewogene städtebauliche Lösung zu erzielen.

Das Vorhaben soll kurzfristig mit den Mitteln des Konjunkturpaketes realisiert werden.

Der im Westen der Großsiedlung Sachsendorf-Madlow gelegene Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 3,2ha und schließt das gesamte ehemalige Schulgrundstück ein.

*Plangebiet*

## Übersichtsplan



## 1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet (Einzelheiten zu den Rechtsgrundlagen siehe Anhang).

*Rechtsgrundlagen*

Der Bebauungsplan wird auf einem durch den Fachbereich 62 (Geoinformation und Liegenschaftskataster) hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

*Kartengrundlage*

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

*beschleunigtes  
Verfahren  
gem. §13a BauGB*

Die Voraussetzungen sind erfüllt.

- Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt,
- die zulässige Grundfläche (GR) wird geringer als 20 000m<sup>2</sup> sein (siehe Punkt 4.3 der Begründung),
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (FFH- oder SPA Gebiete) bestehen nicht.

§13a Abs. 3 enthält spezielle Hinweispflichten, die im beschleunigten Verfahren beachtet wurden.

Mit der Planung erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht.

B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln. Für B-Pläne nach 13a BauGB gilt die Entwicklungspflicht allerdings nicht.

*Entwicklung aus dem FNP*

Der rechtskräftige FNP weicht nicht grundsätzlich von den Festsetzungen des B-Planes ab. Er wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Bindungen

Folgende Schutzobjekte sind für die Planung von Belang.

- Lage im Wasserschutzgebiet IIIa der Wasserefassung Sachsenhof,
- Vorhandensein geschützter Gehölze.

*Schutzobjekte*

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt. Unter Umständen ist dennoch eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

*sonstige Bindungen*

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender **Schallschutz** notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. Das Beiblatt 1 zur **DIN 18005-1** enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.

*Relevante Fachgesetze  
Verordnungen  
Richtlinien*

#### Orientierungswerte

Baugebiet		Tagwert	Nachtwert
Reine Wohngebiete Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	(WR),	50 dB(A)	40 bzw. 35 dB(A)
<b>Allgemeine Wohngebiete Kleinsiedlungsgebiete Campingplatzgebiete</b>	<b>(WA), (WS),</b>	<b>55 dB(A)</b>	<b>45 bzw. 40 dB(A)</b>
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen		55 dB(A)	55 dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB)		60 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Dorfgebiete Mischgebiete	(MD), (MI)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Kerngebiete Gewerbegebiete	(MK), (GE)	65 dB(A)	55 bzw. 50dB(A)
Sonstige schutzbedürftige gebiete	Sonderge- biete (SO)	45 bis. 65 dB(A)	35 bis. 65 dB(A)
Industriegebiete	(GI)	keine Angabe	keine Angabe

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten.

Die **Sportanlagenlärmschutzverordnung** (18. BImSchV) enthält Immissionsrichtwerte für Sportanlagen.

#### Immissionsrichtwerte (Orientierungswerte)

Gebiet		Tagwert	Nachtwert
Gewerbegebiete außerhalb der Ruhezeiten innerhalb der Ruhezeiten	(GE)	65 dB(A) 60 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebiete Dorfgebiete Mischgebiete außerhalb der Ruhezeiten innerhalb der Ruhezeiten	(MK), (MD), (MI)	60 dB(A) 55 dB(A)	45 dB(A)

<b>Allgemeine Wohngebiete</b> Kleinsiedlungsgebiete außerhalb der Ruhezeiten innerhalb der Ruhezeiten	<b>(WA), (WS),</b>	<b>55 dB(A) 50 dB(A)</b>	<b>40 dB(A)</b>
Reine Wohngebiete außerhalb der Ruhezeiten innerhalb der Ruhezeiten	<b>(WR),</b>	50 dB(A) 45 dB(A)	35 dB(A)
Kurgebiete, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten außerhalb der Ruhezeiten innerhalb der Ruhezeiten		45 dB(A) 45 dB(A)	35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Spitzen sollen die Richtwerte tags um nicht mehr als 30dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus vom 26.03.2003 will Bäume und andere wertvolle Gehölze als Teil der städtischen Umwelt und wichtiges Gestaltungselement erhalten und schützen.

## 2.2 Planungen

Aus landesplanerischer Sicht sind folgende Vorgaben zu beachten.

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009.

*Landes- und Regional-  
planung*

Der LEP B-B enthält für den Bereich keine Festsetzungen.

Danach soll sich die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte konzentrieren. Cottbus ist als Oberzentrum festgelegt und soll in seinen entsprechenden Funktionen gestärkt werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des Bestandes und die Reaktivierung von siedlungsbrachen Priorität bei der Siedlungstätigkeit genießen.

Die Vorgaben werden eingehalten. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen (siehe Stn. Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 03.08.2009).

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt stellt für das betroffene Areal eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Schulgarten dar.

*kommunale Planungen*

Der wieder in Kraft gesetzte B-Plan „Sachsendorf-Madlow“ setzt eine Gemeinbedarfsfläche zur Einordnung einer Schule, zweier Schulsporthallen, einschließlich Sportfreianlagen (Sportplatz) und einen Schulgarten fest.

Das Grundstück befindet sich nicht im Sanierungsgebiet „Sachsendorf-Madlow“.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) fordert zum Erhalt und der Sanierung vorhandener Sportanlagen auf. Neubauprojekte zum Erhalt oder zur Verbesserung der Bedingungen für den Schulsport werden befürwortet.

Für das Grundstück liegt eine Fachplanung (Büro Altmann) vor, die im Auftrag der Stadt erarbeitet wurde. Abstimmungen mit den Anwohnern wurden geführt.

Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen, die beachtet werden müssen, sind nicht vorhanden.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurde eine Immissionsprognose (Eurofins - AUA-GmbH) erarbeitet. Maßgeblich ist die untersuchte Variante 5 der Schallimmissionsprognose.

*Gutachten*

Nach dem Gutachten unterschreiten die zu erwartenden Schallereignisse an den benachbarten Wohngrundstücken die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung deutlich. Die Ergebnisse der Prognose sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

## 2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.

### 2.3.1 Nutzungsstruktur

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnbebauung im Norden und Osten sowie durch den Freizeitpark „Am Wasserturm“ im Westen geprägt. Südlich schließt sich jenseits der Gelsenkirchener Allee das Gelände der Fachhochschule Lausitz an. *Umfeld*

Bei der Wohnbebauung im Norden handelt es sich um eine Eigenheimbebauung, die im Wesentlichen nach 2000 in unmittelbarer Nachbarschaft der Schule entstanden ist. Im Osten wurden einige der dort angesiedelten fünfgeschossigen Geschosßbauten aus den 70er Jahren zurückgebaut. Lediglich ein Gebäude grenzt noch unmittelbar an das Plangebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches, der ursprünglich vollständig als Schulstandort genutzt wurde, befinden sich noch zwei Turnhallen. Im Südwesten des Grundstücks war der Sportplatz eingeordnet. Das Schulgebäude lag im Norden. *Art der Nutzung*

Das gesamte Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt. Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich dem Innenbereich zuzuordnen, da die Nutzung erst vor kurzer Zeit aufgegeben wurde und der Bestandsschutz noch nicht verfallen ist.

Die Grundstücke im Umfeld des Freizeitparks, zu denen auch das Plangebiet gehört, sind aus dem Freizeitpark heraus durch Lärm vorbelastet. Relevant sind vor allem die Tagesstunden, unabhängig ob es sich um Wochen-, Sonn oder Feiertage handelt.

Die Bebauungsdichte im Plangebiet, wie im Umfeld, ist relativ gering. Das resultiert zum einen aus dem erfolgten Rückbau der benachbarten Geschosßbauten und zum anderen aus dem Vorhandensein des Freizeitparks, der im Sinne des Wortes als Park gestaltet wurde. Das Plangebiet selbst ist durch die Sporthallen, die Wege und Stellplätze sowie das Sportfeld überbaut. Die Fläche der alten Schule wurde entsiegelt und zwischenbe-grünt. *Maß der Nutzung*

Die Bebauungshöhen im Gebiet und seinem Umfeld variieren stark (von den 5-geschossigen Wohngebäuden über die Sporthallen und Eigenheime bis zum praktisch un bebauten Freizeitpark).

Die Grundstücksstruktur und -zuschnitte korrespondieren nicht mit der ursprünglichen Nutzung. Die betroffenen Flurstücke stehen für die Planaufgabe zur Verfügung. *Grundstücke*

### 2.3.2 Erschließung

Das gesamte Areal wird über die Gelsenkirchener Allee im Süden und die Poznaner Straße im Osten erschlossen. Im Norden grenzt der Meuroer Weg an den Geltungsbe-reich, der als „Sackgasse“ lediglich der Erschließung des Eigenheimgebietes und als Zugang für Rettungsfahrzeuge zum Freizeitpark dient. Die Poznaner Straße verbindet die beiden Hauptsammelstraßen Gelsenkirchener Allee und Saarbrücker Straße. *Verkehr*

An der Poznaner Straße befinden sich Stellplätze, die den angrenzenden Wohn-grundstücken und dem Schulstandort dienen bzw. dienen.

Auf Grund der Lage innerhalb der Stadtstruktur ist das Gebiet gut an das Haltestellen-netz der städtischen Buslinien angebunden.

Das Plangebiet ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. Es kann vollständig über die vorhandenen Leitungen in den direkt angrenzenden Straßen ver- und entsorgt werden. *Stadttechnik*

Entlang der Poznaner Straße und des Meuroer Weges sowie nördlich der Sporthallen liegen die Leitungen teilweise deutlich außerhalb des Straßenraumes.

### 2.3.3 Umweltzustand

Die ehemalige Nutzung des Geländes als Schulstandort mit angegliederterem großen Sportbereich und Schulgarten sowie der Rückbau des Schulgebäudes und die anschließende Begrünung prägen die Umweltsituation im Plangebiet.

Der Bereich ist Teil der Siedlung Sachsendorf-Madlow und somit Teil der menschlichen Umwelt. Das Gebiet ist allerdings durch Freizeitlärm und Verkehr vorbelastet. Das Untersuchungsgebiet besitzt deshalb eine durchschnittliche Bedeutung für den Menschen als „Schutzgut“. Zu beachten ist die angrenzende empfindliche Wohnnutzung. *Mensch*

Auf Grund der Mindernutzung und des Rückbaus sowie unter Beachtung der Vorbelastungen durch Immissionen bzw. die gelegentliche Anwesenheit des Menschen besitzt der Bereich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur eine durchschnittliche Bedeutung. Die „verwilderten“ Flächen sind für zahlreiche an den Menschen angepasste Arten wertvoll. *Tiere und Pflanzen*

Geschützte Biotoptypen und Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Neben der Zauneidechse kann die Anwesenheit weiterer geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden.

Die Böden im Plangebiet sind wegen der nutzungsbedingten Naturferne von geringer Bedeutung für die Umwelt. Es finden sich praktisch keine natürlichen Böden mehr. *Boden*

Der Bereich besitzt wegen der Lage im Wasserschutzgebiet für das Grundwasser als Teil des Naturhaushaltes einen hohen Wert. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. *Wasser*

Der Bereich besitzt wegen der geringen Größe und der Lage innerhalb der Siedlung keine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Es werden weder Beeinträchtigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet zur Reduzierung maßgeblich beitragen. *Luft / Klima*

Auf Grund der Lage innerhalb der Siedlungsstruktur der Stadt besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Landschaft als Teil der Umwelt keine Bedeutung. *Landschaft*

Kulturgüter sind im Gebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Als Sachgüter können die verbliebenen baulichen Anlagen angesehen werden. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich einen geringen Wert. *Kultur- und Sachgüter*

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion der einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt hinausgehen, sind im Plangebiet nicht erkennbar. *Wechselwirkungen*

### 3 Planungskonzept

Die Standortbedingungen sind für die Realisierung des Vorhabens optimal.

Grundlagen

- *Randlage zur Großsiedlung,*
- *hinreichender Abstand zu sensibler Wohnnutzung,*
- *Nachnutzung einer ehemaligen Baufläche und der erhaltenen Gebäude,*
- *durch Freizeitpark vorbelastete Fläche,*
- *die vorgesehene Nutzung ist selbst „unempfindlich“,*
- *optimale Erschließung.*

Der B-Plan wird aufgestellt, um das Vorhaben Sportanlage Lausitzer Sportschule verwirklichen zu können, ohne unzulässige städtebauliche Spannungen hervorzurufen.

Leitbild

Bebauungspläne wirken weit in die Zukunft. Ein verbindlicher Bauleitplan muss deshalb unabhängig vom Anlass für die Planung sichern, dass auch zukünftig eine hinreichende Flexibilität in der Nutzung der Grundstücke möglich ist. Es muss ohne Planänderung möglich sein, auf sich ändernde Nutzeransprüche reagieren zu können.

Der B-Plan kann also nicht nur auf das konkrete Vorhaben Fußballtrainingsanlage abstellen. Vielmehr muss er eine größere Palette möglicher sportlicher Nutzungen berücksichtigen. Maßstab ist dabei, dass die Immissionen im Umfeld auf Grund des Sportbetriebes unter den einschlägigen Orientierungswerten bleiben.

Mit den in der Begutachtung vom 31.08.2009 ermittelten Geräuschimmissionen ist zu erwarten, dass auch in Zukunft die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Dazu sind die städtebaulichen Voraussetzungen durch den B-Plan zu schaffen.

#### 3.1 Sportbetrieb

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der Bestandsanalyse lassen sich für das Vorhaben folgende konkrete Entwicklungsziele formulieren

Entwicklungsziele

- *Umnutzung und Ausbau der ehemaligen Schulsportanlagen zu einem Nachwuchstrainingszentrum (Schwerpunkt Fußball) für die Lausitzer Sportschule,*
- *Doppelnutzung: nach dem Sportunterricht Nutzung der Anlagen auch durch Sportvereine für den Kinder- und Jugendsport,*
- *Erhalt und Einbeziehung der Sporthallen,*
- *Sicherstellen, dass die benachbarte Wohnnutzung durch die Nutzung nicht unzulässig beeinträchtigt wird,*
- *dazu Schaffung einer parkartigen Freifläche als Abstandsfläche zur nördlich angrenzenden Wohnsiedlung ohne störende Funktionen,*
- *Anlage einer abschirmenden Geländemodellierung (Höhe bis 2,5m).*

Die Fachplanungen sehen vor, im Bereich des „alten“ Sportplatzes ein Normalspielfeld für den Fußballsport zu errichten. Die derzeit ungenutzten Turnhallen sollen saniert und ebenfalls für den Sport zur Verfügung stehen. Die erforderlichen Stellplätze werden weiterhin an der Poznaner Straße nachgewiesen.

Folgende Nutzung wird von Seiten des zukünftigen Betreibers (bzw. der Stadt) angestrebt.

geplanter Betrieb

- *Kunstrasenplatz mit minimalem Pflegeaufwand,*
- *Sportunterricht von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr,*
- *Vereinssport von 16.00 Uhr bis 20.00 Uhr (Altersgruppe 7-18 Jahre),*
- *Samstagspunktspiele: maximal zwei auf dem Großfeld zwischen 10.00 Uhr und 17.00 Uhr (effektive Spielzeit 3 Std.),*

- *Sonntags- bzw. Feiertagspunktspiele: maximal zwei auf dem Großfeld zwischen 09.00 Uhr und 13.00 Uhr (effektive Spielzeit 3 Std.),*
- *geringe Zuschauerzahl (durchschnittlich 75) bei den maßgeblichen Punktspielen,*
- *keine Beschallung während der Trainings- und Punktspielzeiten,*
- *Nutzung und bei Bedarf Ergänzung der vorhandenen Stellplätze,*
- *durchgängige und relativ gleichmäßige Auslastung der Anlage an Werktagen.*

Diese Angaben waren u. a. auch Ausgangspunkt und Grundlage für die Immissionsprognose.

Mit den in einer Interessengemeinschaft organisierten Bürgern wurden 2009 auf der Basis der Fachplanung mehrere Beratungen durchgeführt. Dabei wurden von diesen die Randbedingungen für den Sportplatz formuliert, die nach Ansicht der Gemeinschaft mit der Wohnnutzung verträglich sind.

*Forderungen  
Interessengemeinschaft*

- *Ausreichend Abstandsrün zwischen Sportplatz und Wohngrundstücken,*
- *Flutlicht wird akzeptiert, aber keine Lautsprecheranlagen,*
- *Trainingszeit im Sommer bis 16.00 Uhr und im Winter bis 20.00 Uhr,*
- *Einhalten einer Ruhezeit zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr,*
- *kein Spiel- und Trainingsbetrieb an den Wochenenden.*

Hinsichtlich der Ziele für die Gestaltung der Grünfläche zwischen Sportanlage und Wohngebiet wurde mit den Anwohnern Einigkeit erzielt.

## 3.2 Immissionsschutz

Die maßgeblichen Emissionen und damit die Immissionen für das Umfeld ergeben sich vor allem aus dem Trainings- und Spielbetrieb, aber auch aus der Zuschauerbeteiligung, dem Besucherverkehr und der Platzpflege. Die entsprechenden Emissionen sind dabei relativ unabhängig davon, welche Sportart konkret betrieben wird.

*Immissionsschutz*

Die Immissionsprognose hat fünf verschiedenen Varianten untersucht. Zusätzlich wurden die Auswirkungen einer nur zwei Meter hohen Lärmschutzanlage überprüft. Die Prognose geht beim konkreten Vorhaben Fußballanlage vom ungünstigsten Fall hinsichtlich der Emissionen aus. Gleichzeitig untersucht sie die Auswirkungen anderer vergleichbarer Sportarten.

Einbezogen wurden die Vorbelastungen durch den angrenzenden Freizeitpark.

Die Richtwerte der 18. BImSchV werden nach der Prognose in allen betrachteten Fällen deutlich unterschritten. Die Irrelevanzgrenze der TA-Lärm wird nicht erreicht. Kurzzeitige Ereignisse überschreiten ebenfalls die zulässigen Werte nicht. Auch bei einem intensiven Sportbetrieb und parallelen Spielaktivitäten auf dem angrenzenden Freizeitpark ist mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte gem. 18. BImSchV zu rechnen.

Die Größenordnung der Belastungen aus dem Sportbetrieb unterschreitet sogar die „schärferen“ Orientierungswerte für städtebauliche Planungen, die für Reine Wohngebiete (WR gem. BauNVO) gelten (Beiblatt 1 zur DIN 180051).

Es werden beim beabsichtigten Betrieb demnach keine schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne von erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen) bei den angrenzenden Nutzungen hervorgerufen.

Schallhindernisse bringen zusätzlich geringe Verbesserungen der Immissionssituation an den Immissionsorten. Auch ist die psychohygienische Wirkung von Abpflanzungen beachten.

Die Immissionsprognose vom August 2009 kommt im Einzelnen zu folgenden Ergeb-

nissen.

*Die Schallausbreitungsrechnungen für die maßgeblichen Immissionsnachweisorte sowie in der Fläche führen zu dem Ergebnis, dass die Vorbelastung durch die Nutzung von Anlagen des Freizeitparks bereits eine Größenordnung annimmt, bei der diesbezügliche Immissionsrichtwerte wahrscheinlich eingehalten werden können, dass aber bei intensiver Nutzung der Skateboard-Anlage zumindest sonntags oder werktags während der Ruhezeit zwischen 20 und 22 Uhr eine geringfügige Überschreitung nicht auszuschließen ist.*

*Das Betreiben der geplanten Sportstätte von Montag bis Freitag in der Zeit von 16.00 bis 20.00 Uhr ist für Trainingszwecke Fußball und unter Einschluss der Rasenpflege aus immissionstechnischer Sicht ohne Weiteres möglich ist, weil der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an allen Nachweisorten im Regelfall deutlich mit wenigstens 8 dB(A) unterschritten wird.*

*Somit wird auch die in der TA Lärm für gewerbliche Anlagen bezeichnete Irrelevanzschwelle „Immissionsrichtwert minus 6 dB“ unterschritten, so dass für eine formale Gesamtbetrachtung der Geräusche durch sportliche und freizeitorientierte oder spielerische Aktivitäten die Anlagen des westlich des geplanten Trainingsgeländes gelegenen Freizeitparks „Am Wasserturm“ unberücksichtigt bleiben können, die ohnehin nur sporadisch und saisonbedingt auftreten.*

*Durch Punktspiele auf dem Südplatz an Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen kommt es zu Immissionssituationen in der unmittelbaren Nachbarschaft, die für alle Nachweisorte und -höhen und zu allen Teilzeiten zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Beurteilungszeiten außerhalb von Ruhezeiten führen.*

*Die Größenordnung der Belastung lässt dabei auch die Immissionsrichtwerte unterschreiten, die für Reine Wohngebiete nach BauNVO gelten würden.*

*Alternative Ballsportarten, wie Hockey, Volleyball, Basketball oder Handball sind auf den Sportplätzen prinzipiell möglich, wenngleich gerade durch Inlineskate-Hockey auf Asphalt oder Volleyball bzw. Basketball auf einem Nordfeld deutlich höhere als bisher bei Fußballspielen gefundene Beurteilungspegel eintreten werden.*

*Ein schallabschattendes Hindernis für die Abschattung in Richtung Norden, etwa in der Größenordnung 90m Länge und einer Höhe von 2,0m bis 2,50m, ist aus immissionstechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich, aber durchaus empfehlenswert, weil es zumindest im Erdgeschossbereich der Nachweisorte im Nord- bzw. Nordostbereich zu Pegelsenkungen führt.*

*Dieses Hindernis hat nicht nur für fußballerische Nutzungen, sondern vor allem für die auf einem Nordplatz denkbaren Alternativ-Sportarten eine Bedeutung, zumindest für den Nachweisbereich des Meuroer Wegs zeigen sich Wirkungen.*

*Empfehlenswert ist eine schalltechnisch schlüssige Verbindung zwischen den beiden Hallen, wobei aber auch hier Effekte bestenfalls für die unteren Wohngeschosse des Wohngebäudes Poznaner Str. 47 bis 51 möglich sind.*

*Sollte es zu Fußball-Turnieren auf den Sportstätten kommen, so besteht bei doppelter Beurteilungszeitauslastung als hier für den Normalfall angenommen erst ein Pegelzuwachs um 3 dB(A). Insofern dürften auch bei solchen Ereignissen, wenn sie nicht gerade in der sonntäglichen Ruhezeit*

*stattfinden, aus immissionstechnischer Sicht keine Probleme eintreten.*

*Andererseits kann auf seltene Ereignisse gemäß Punkt 1.5 Anhang der 18. BImSchV verwiesen werden, wonach besondere Ereignisse und Veranstaltungen als selten gelten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten, wobei hier konkret bis zu einem Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) als Grenze außerhalb der Ruhezeit argumentiert wird.*

*Bei allen Betrachtungen sind die mit dem geplanten Trainingsareal verbundenen Verkehre (ruhender und innerhalb der Anlage fließender Verkehr) anhand von konkreten Annahmen berücksichtigt.*

Die Immissionsprognose ist den Verfahrensunterlagen des B-Planes beigelegt.

### 3.3 Naturschutz

Im Plangebiet bzw. seinem Umfeld sind keine europäischen bzw. nationalen Schutzgebiete vorhanden. Eine habitatschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

*habitatschutzrechtliche  
Verträglichkeitsprüfung*

Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §42 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des §42 BNatSchG möglich ist.

*artenschutzrechtliche  
Verträglichkeitsprüfung*

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist den Verfahrensunterlagen des B-Planes beigelegt. Er kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Umwelt-Informationen sind im Hinblick auf die Erfassung der planungsrelevanten europäisch geschützten Arten aufgetreten. Die erforderliche Zeit für die Bestandsermittlungen stand nicht zur Verfügung.

Deshalb wurde die artenschutzrechtliche Prüfung (zunächst) auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorkommenden Biotope durchgeführt. Dazu wurden die vorkommenden Lebensräume bestimmt.

Mit dieser Analyseverfahren werden die „planungsrelevanten Arten“ ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten, zum Zeitpunkt der Abschätzung ausgebildeten Habitatsignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

Bei der Potenzialeinschätzung wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Verbreitungsgebietes der betrachteten Art grundsätzlich jeder geeignete Lebensraum oder Lebensraumkomplex besiedelt ist. Bei einer Beschädigung oder Zerstörung der potenziellen Lebensstätten sind in diesem Rahmen auch die zur Wiederherstellung der Funktionen erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zu benennen, d.h. es wird ein worst-case Szenario angewendet.

Auf der Grundlage der Potenzialanalyse sind im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungen die tatsächlich vorkommenden Arten gezielt zu prüfen.

Vorgezogen wurde die konkrete Erfassung der relevanten Art nur in Bezug auf die Zauneidechse. Weil hier konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Population vorlagen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage) hat ergeben, dass die Verbotstatbestände abgewendet werden können.

Das ist mit folgenden Maßnahmen möglich

- *Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation,*
- *vor Beginn der Maßnahme wird nachgewiesen welche Vogelarten zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme tatsächlich im Umfeld brüten,*
- *U. U. Durchführung von Baumaßnahmen in der Zeit von Ende Februar (evt. Anfang März) bis Mitte September.*

Auf die Notwendigkeit einer Detailplanung und auf die erforderliche enge Abstimmung der Maßnahmen mit der uNB wird hingewiesen. Konkrete Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Europäischen Artenschutz sind vor dem jeweiligen Eingriff durchzuführen. Die angestrebte Kompensationswirkung ist nachzuweisen. Die Sicherung der Maßnahme kann in Verbindung mit Auflagen zur Baugenehmigung erfolgen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Aufstellung des B-Planes nicht grundsätzlich entgegen. Fazit

Folgende umweltrelevanten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind im Entwurf bereits berücksichtigt.

#### **Standortwahl des Vorhabens**

- *Nutzung bereits bebauter und gut erschlossener Flächen,*
- *Verzicht auf Nutzung eines Teils der Fläche (Nordteil),*
- *Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen,*
- *Nutzung belasteter und aus Umweltsicht „minderwertiger“ Flächen.*

#### **Nutzungsbeschränkungen / Gebietsgliederung / Maßnahmen**

- *Schutz der Bereiche mit hoher Wohnqualität durch Gliederung des Gebietes, durch Nutzungsbeschränkungen und durch Abstände,*
- *Mehrfachnutzungen von versiegelten Flächen,*
- *Bündelung von Flächen für Freizeit, Erholung und Aufenthalt,*
- *Bau einer abschirmenden Lärmschutzanlage.*

#### **Versiegelung**

- *Minimierung des Versiegelungsgrades (Beachtung Wasserschutzgebiet).*

#### **Erschließung**

- *weiterhin Erreichbarkeit der Erholungs- und Freizeitbereiche sichern,*
- *schadlose Beseitigung des Schmutzwassers durch Nutzung der vorhandenen zentralen Abwasseranlage,*
- *Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.*

#### **Begrünung**

- *Begrünung von Teilflächen,*
- *Schutz und Erhalt wertvoller flächiger Gehölzstrukturen,*
- *Erhalt von Grünflächen und naturnahen Vegetationsbeständen.*

Mit dem Planvorhaben werden auf Grund der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine allgemeinen bzw. übergeordneten umweltbezogenen Ziele verletzt.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu Schutzgebietsbestimmungen. Artenschutzrechtliche „unüberwindbare Hindernisse“ bestehen nicht. Übergeordnete Fachplanungen werden beachtet.

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen.

### 4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 316 und 83/1 der Flur 155 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Meuroer Weg,
- im Osten durch die Poznaner Straße,
- im Süden durch die Gelsenkirchener Allee und
- im Westen durch den Freizeitpark „Am Wasserturm“.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungsgrenzen.

Geltungsbereich



### 4.2 Verkehrsflächen

Die Fläche zwischen der Flurstücksgrenze zur Gelsenkirchener Allee (Geltungsbereich im Süden) und der gegenwärtigen Nutzgrenze (Zaun) des Sportplatzes wird entsprechend der Realnutzung als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Es handelt sich praktisch um Straßenbegleitgrün. Änderungen der Ist-Situation sind nicht vorgesehen.

Damit wird der außerhalb des Sportgeländes gelegene Teil des Flurstücks 316 der Flur 155 Teil des Straßengrundstücks der Gelsenkirchener Allee.

Die Verkehrsfläche wird durch die **Straßenbegrenzungslinie** von der Sportfläche abgegrenzt.

Die vorhandenen Stellplätze an der Poznaner Straße, die dem Sportstättenbetrieb zugeordnet sind, werden im Interesse der Flexibilität bei der Nutzung und Gestaltung des Grundstücks nicht gesondert als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie sind Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche. Eine lagemäßige Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die Poznaner Straße und der Meuroer Weg liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Nutzungen



### 4.3 Zulässige Nutzung

Auf dem ehemaligen Schulgelände ist eine Anlage der „öffentlichen Infrastruktur“ geplant, die der Allgemeinheit und einer relativen Vielzahl von Nutzern dient. Sie ist praktisch für jedermann offen. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt beim Sport.

*Gemeinbedarf  
Sport- und Spielanlagen*

§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fasst Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen unter einem Punkt zusammen, obwohl es sich um sehr unterschiedliche Nutzungen handeln kann.

Die durch Variantenuntersuchungen und eine darauf aufbauende Fachplanung unter-

setzte konkrete Entwicklungsabsicht „verlangt“ für den Großteil der Fläche des Geltungsbereiches die (grobe) Einordnung als Fläche für Sport- und Spielanlagen als „Sonderfall“ der Gemeinbedarfsanlagen.

Die geplante Nutzung kann auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht mehr als typischer Bestandteil des umgebenden Wohngebietes angesehen werden. Bereits der FNP der Stadt als auch der „alte“ B-Plan „Sachsendorf-Madlow“ gehen von dieser Tatsache aus und weisen für das Gebiet „Flächen für den Gemeinbedarf“ aus.

Andererseits erreicht der Standort nicht den Umfang, dass das Gebiet als Sondergebiet gem. §11 BauNVO zu definieren wäre.

Die Festsetzung einer Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wäre nicht die „richtige Wahl“, da die geplante Sportfläche nicht durch Grün geprägt sein wird (sondern durch Kunstrasen, Sportgebäude ...). Auf einen „grünen Sportplatz“ wird wegen des erhöhten Pflegeaufwandes für die regelmäßige Rasenpflege und der damit verbundenen zusätzlichen Lärmbelastungen verzichtet.

Das Grundstück soll nur dem Sport und nicht dem Spielen dienen. Es wird im B-Plan also eine **Fläche für Sportanlagen** (zeichnerisch) festgesetzt, die sowohl die bestehenden Sporthallen als auch die geplanten Freianlagen umfasst.

Spielanlagen als Hauptnutzung werden demnach ausgeschlossen. Entsprechende Einrichtungen stehen im angrenzenden Freizeitpark zur Verfügung.

Die Zweckbestimmung ist stets näher zu bestimmen.

B-Pläne sollen langfristig Grundlage für städtebauliche Entwicklungen darstellen. Nur eine hinreichende Flexibilität kann in der Zukunft erforderliche Anpassungen sicherstellen, die sich aus einem geänderten Anforderungsprofil ergeben können.

Die Zweckbestimmung muss einerseits Spielräume bieten, um dauerhaft für die Bevölkerung attraktiv zu sein und um andererseits für die Abwägung eine hinreichende Klarheit zu erhalten (z. B. um unzulässige Störungen für das Umfeld auszuschließen).

Die Zweckbestimmung wird textlich festgesetzt:

#### **Festsetzung**

**Die Sportanlage dient einer Sportschule und dem Vereinssport vorwiegend für das Training von Ballsportarten, soweit diese nicht stören.**

Daraus ergibt sich eindeutig, dass der Platz sowohl (halböffentlich) durch eine Sportschule als auch öffentlich durch Vereine genutzt werden kann. Ob der Schul- oder der Vereinssport Priorität hat, wird nicht geregelt, da es für die Abwägung nicht relevant ist. Verschiebungen in der Nutzung zu Gunsten des Einen oder Anderen haben auf das Umfeld keine wesentlichen Auswirkungen.

Entsprechend Zielstellung sind vor allem das Training aber auch Turniere für den Fußballsport als auch für andere (in Bezug auf die verursachten Störungen) vergleichbare Ballsportarten zulässig. Welche Ballsportarten in Frage kommen, kann der Immissionsprognose entnommen werden. Die Prioritäten werden durch den Begriff „vorwiegend“ zu Gunsten des Trainings und der Ballsportarten gesetzt.

Als Voraussetzung für den Sportbetrieb werden die Immissionen begrenzt. Die Nutzung darf nicht stören. Das heißt, es wird auf den Störgrad von Allgemeinen Wohngebieten abgestellt.

Es ist nicht erforderlich, zusätzlich die zulässigen Anlagen im Einzelnen zu bestimmen. Die Größe und Dimension der festgesetzten Fläche für Sportanlagen lässt neben den Sporthallen keine Freiflächennutzung zu, die deutlich von dem abweicht, was Grundlage der Immissionsprognose war.

Eine die angestrebte Schutzwirkung der nördlich angrenzenden Grünfläche verstärkende lärmabschirmende Aufschüttung im nördlichen Teil ist zulässig.

Der Sportplatz soll nicht vollständig überbaut werden. Ein Teil wird als Grünfläche gestaltet werden. *Grundfläche*

Da Flächen für den Gemeinbedarf als auch Flächen für Spielanlagen keine Baugebiete im Sinne von §1 Abs. 1 und 2 BauNVO sind, gelten die Vorschriften des §17 BauNVO nicht, der die zulässige Überbauung begrenzt.

Es ist also die zulässige Grundfläche (GR) zu bestimmen. Sie wird zeichnerisch absolut mit maximal 19000m<sup>2</sup> (**GR<sub>max.</sub> 19000m<sup>2</sup>**) festgesetzt. Das entspricht etwa den ursprünglichen Verhältnissen.

Für die zulässigen (d. h. die bestehenden) Gebäude wird ein Baufenster durch Baugrenzen bestimmt. Es geht darum, die Standorte der vorhandenen Hallen als Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung festzuschreiben. *überbaubare Fläche*  
*Nebenanlagen*

Da Flächen für Sportanlagen keine Baugebiete im Sinne von §1 Abs. 1 und 2 BauNVO sind, gelten die Vorschriften des §14 BauNVO (und damit auch §23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen) für diese Flächen nicht.

Auf der gesamten Grundstücksfläche sollen natürlich bauliche (Haupt-)Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. ein Spielfeld), sowie Nebenanlagen zulässig sein.

Es wird also eine **Baugrenze** für die **gesamte Sportfläche** mit einer **Höhe von maximal 3m** über Gelände definiert, die die Freiflächen und Nebengebäude „absichert“ und eine weitere **Baugrenze** für die Hochbauten, die eine **Höhe von maximal 12m** zulässt.

Zusätzlich wird eine Ausnahme für Nebenanlagen (z. B. für Ballfanggitter) definiert, um die Anwendung flexibel zu halten.

#### **Festsetzung**

**Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind Nebenanlagen mit einer Höhe über 3,0m als Ausnahme zulässig.**

Als Höhenbezug im Sinne von §18 Abs. 1 BauNVO für das Bestimmen der zulässigen Höhen wird für den gesamten Geltungsbereich die durchschnittliche Geländehöhe festgesetzt. Diese liegt bei 74,5m (Höhenbezugssystem DHHN92).

#### **Festsetzung**

**Der Höhenbezugspunkt für den gesamten Geltungsbereich liegt bei 74,5m. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 92.**

§16 Abs. BauNVO verlangt zwingend, dass mit der Festsetzung der Höhe stets die Grundfläche (GR) festsetzen ist. Das ist im vorliegenden Fall gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sollen an der Poznaner Straße angesiedelt bleiben. Spezielle Regelungen zu Stellplätzen sind nicht erforderlich, da die Erschließung des Grundstücks ohnehin nur über diese Straße möglich ist. *Stellplätze*

Im B-Plan können Grünflächen festgesetzt werden, wenn das „Grün“ auf der betreffenden Fläche dominiert. *Grünfläche*

Der Verwendungszweck ist näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind die Merkmale und Ausstattungen gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen zulässig.

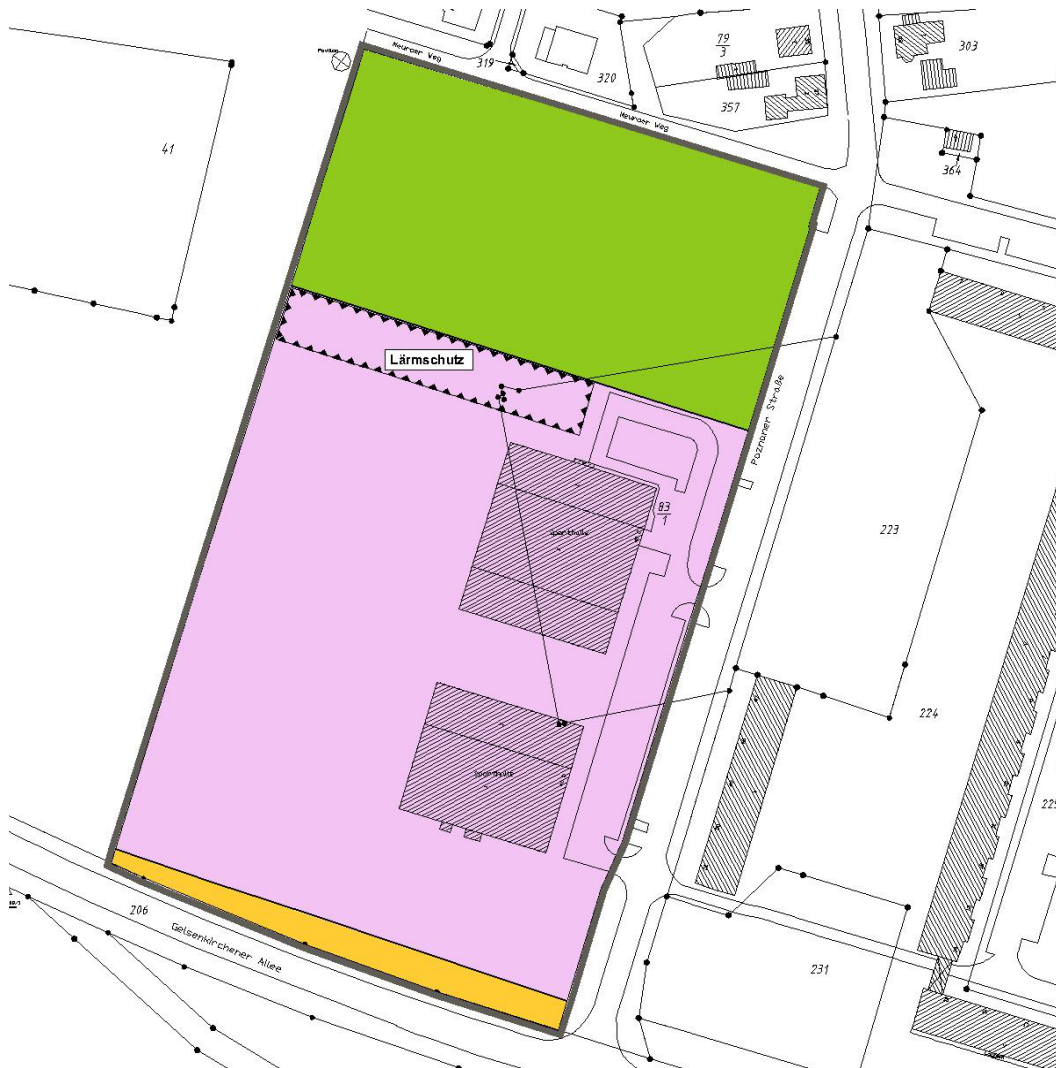
Entsprechend Leitbild wird im B-Plangebiet eine **öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der **Zweckbestimmung Distanzgrün** festgesetzt.

Die Fläche dient vor allem dem Immissionsschutz, der u. a. durch einen ausreichenden Abstand zwischen der empfindlichen Wohnnutzung im Norden und den Sportflächen gesichert werden soll.

Die Fläche soll parkartig gestaltet werden. Eine Nutzung ist nur möglich, sofern keine zusätzlichen Emissionen entstehen. Das bedeutet, dass keine Angebote, die zum Aufenthalt einladen, geschaffen werden. Es sind also Wege und Pflanzungen zulässig. Die Fläche soll naturnah gestaltet werden, um die städtische Umwelt aufzuwerten.

#### 4.4 Immissionsschutz

Lärmschutz



Nach §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind der planenden Gemeinde zur Minderung von sich aus dem Nebeneinander verschiedener Nutzungen ergebenden einseitigen oder gegenseitigen Störungen vier Festsetzungsmöglichkeiten gegeben. Das sind

- Schutzflächen zum Sichern eines Abstandes zwischen einer gefährlichen oder einer empfindlichen Einrichtung und einer anderen Nutzung (außerhalb der Betriebsfläche). Dabei kann auch die Nutzung der Schutzfläche festgesetzt werden.
- Flächen für besondere Anlagen (Lärmschutzanlagen) und/oder
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Anpflanzungen) sowie

- die zum Schutz vor solchen Einwirkungen (passiver Schutz) oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen (aktiver Schutz) zu treffenden bauliche und sonstige (bau-) technische Vorkehrungen.

Da in einem B-Plan nur Festsetzungen getroffen werden können, die in §9 Abs. 1 BauGB aufgeführt sind, besteht nicht die Möglichkeit Nutzungszeiten o. ä. Vorgaben für den Betrieb der Sportstätte vorzugeben.

Derartige weiter gehende Auflagen können auf der Basis des B-Planes im Rahmen der Baugenehmigung erteilt werden.

Im B-Plan wird der Immissionsschutz durch die Begrenzung des Störgrades (als textliche Festsetzung), einen Schutzabstand in Form der öffentlichen Grünfläche bzw. durch die vorgesehene Hallennachnutzung, die auf den betreffenden Grundstücksteilen lärmintensive Freiflächennutzungen nicht ermöglicht, gewährleistet. Zusätzlich ist eine Lärmschutzanlage vorgesehen.

Sportanlagen müssen sich nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung in die Eigenart der Umgebung (siehe Bestandserfassung) einpassen. Von ihnen dürfen keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen. Für „Normalsportanlagen“ gilt 18. BImSchV mit ihren Orientierungswerten.

Lärmschutzanlage

Die vorliegende Immissionsprognose weist nach, dass auch ohne Schutzmaßnahme die Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch die „schärferen“ der 18. BImSchV auf den Wohngrundstücken am Meuroer Weg eingehalten werden.

Der B-Plan sichert, dass die Ausgangssituation, die der Prognose zu Grunde lag, nicht verändert wird.

Die planende Gemeinde hat nach den Grundregeln des BauGB stets zu prüfen, ob durch geeignete zumutbare Mittel die Lärmsituation verbessert werden kann (Minimierungsgebot), auch wenn die Orientierungswerte schon eingehalten werden. Im vorliegenden Fall ist das möglich.

Innerhalb der an den Sportplatz angrenzenden Grünfläche kann mit den beim Umbau gewonnenen Aushubmassen eine **Lärmschutzanlage** (Wall, Wand, Mauer ...) mit einer **Höhe von 2,0m bis 2,5m** errichtet werden. Dieser wird mit den notwendigen Toleranzen zeichnerisch lage- und höhenmäßig im B-Plan festgesetzt.

Der Lärmschutzanlage ist zwar aus immissionstechnischer und –rechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich, um die Orientierungswerte zu sichern. Er dient allerdings der Minimierung von Immissionen und ist somit im Sinne der Aufgabe städtebaulich begründet. Seine Errichtung ist aber nicht die Voraussetzung für den Betrieb des vorgesehenen Fußballplatzes.

## 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Gehölzbestand an der Gelsenkirchener Allee soll aus gestalterischen und Gründen des Umweltschutzes erhalten werden. Weiterhin dient der Gehölzriegel dem Windschutz für die Freianlagen. Es geht nicht darum, einzelne Bäume oder Sträucher zu schützen, sondern den Bestand als Ganzes.

Die entsprechende Fläche wird zeichnerisch als **Fläche zum Erhalt von Gehölzen** festgesetzt.

Einzelne Bäume und Sträucher können also beseitigt und ersetzt werden. Die Gehölzschutzsatzung der Stadt ist u. U. (bei „größeren“ Gehölzen) zu beachten.



## 4.6 Nachrichtliche Übernahme

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

**Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf.**

# Anhang

## Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.2009 den Aufstellungsbeschluss gefasst.	<i>Aufstellungsbeschluss</i>
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.	<i>Beteiligung Raumordnung</i>
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 16.07.2009 in Form einer Anhörung durchgeführt. Der Termin ist am 04. Juli 2009 im Amtsblatt der Stadt Cottbus bekannt gemacht worden.	<i>frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</i>
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.09.2009 um die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom September 2009 gebeten.	<i>Beteiligung Behörden TÖB und Nachbargemeinden</i>
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach vorheriger ortsüblicher fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 15.09.2009 bis zum 16.10.2009 (Auslegung im Foyer der Stadtverwaltung Cottbus).	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit</i>

## Rechtsgrundlagen

### (Auswahl)

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

#### **PlanzV90**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

#### **BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),

#### **BbgKVerf**

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 12], S. 202, 207).

# Anlage