

Bebauungsplan

„Sport - und Freizeitareal am Wasserturm“



**Kreis und Rosenstadt Forst (Lausitz)
Landkreis Spree-Neiße**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: November 2024

Auftraggeber:

Stadt Forst (Lausitz)
Lindenstraße 10 -12
03149 Forst (Lausitz)

Bearbeiter:

iSA Ingenieure

Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub

Hauptstr. 44
67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Günter Jochum
Dipl.-Ing. (Univ.) Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

Michael Seibert
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Heltersberg, im November 2024

Rechtsgrundlagen	4
A. Textliche Festsetzungen	5
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1. Flächen für den Gemeinbedarf	5
1.2. Maß der baulichen Nutzung	5
1.3. Höhe baulicher Anlagen	5
1.4. Bauweise	5
1.5. Überbaubare Grundstücksflächen	5
1.6. Stellplätze und Nebenanlagen	5
1.7. Verkehrsflächen	6
1.8. Grünflächen	6
1.9. Wald	6
1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.11. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	7
2.1.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	7
2.1.2. Dachformen	7
2.1.3. Fassaden	7
3. Nachrichtliche Übernahmen	7
4. Hinweise	7
B. Begründung	8
1. Allgemeines	8
1.1. Erfordernis der Planung	8
1.2. Ziel und Zweck der Planung	8
1.3. Planungsrechtliche Situation	9
2. Städtebaulich Situation	9
2.1. Lage und Größe des Plangebietes	9
2.1.1. Naturräumliche Rahmenbedingungen	10
2.1.2. Topographie	10
2.1.3. Lage und Erschließung des Plangebietes	10
3. Städtebauliche Planung	10
3.1. Konzeption	10
3.2. Informelle Planungen und Konzepte	12
3.3. Städtebauliche Lösung	13
3.4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
4. Begründung einzelner Festsetzungen	13
4.1. Flächen für Gemeinbedarf	13
4.2. Maß der Nutzung	13
4.3. Höhe baulicher Anlagen	13
4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5. Verkehrsflächen	14
4.6. Grünflächen	14
4.7. Wald	14
4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.9. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07,S.286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Januar 2012 (GVBl.I/12, S., Nr. 07)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I./23)
- Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag - LpIV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl.I/12), zuletzt geändert durch Sechsten Staatsvertrag (Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024) vom 15. März 2024 (GVBl.I/24, S.1, GVBl.I/24, S.5)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, S., ber. GVBl.I/13), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, 11)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, S.358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, S.79)

A. Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendzentrum“ festgesetzt und dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Andere sozialen Zwecken dienende Nutzungen sind auf der Fläche zulässig, sofern der Charakter der Hauptnutzung gewahrt bleibt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

1.3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die angegebene maximale Traufhöhe (TH) sowie maximale Gebäudehöhe (GH) gemäß Planzeichnung näher bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Höhe bzw. die Oberkante des Erdgeschossfußbodens angegeben in NHN festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können durch notwendige technische Aufbauten wie bspw. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen überschritten werden.

1.4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

1.6. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

1.8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Wasserturm“, „Sportplatz“ sowie „Skateranlage“ festgesetzt.

1.9. Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird der östliche Teilbereich des Plangebietes zur Sicherung des Gehölzbestandes als Wald festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück bewirtschaftet werden (Versickerung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung).

1.11. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25lit. a und b BauGB)

Die gemäß Planzeichnung eingetragenen Bäume (Baumstandorte) und nicht notwendigerweise zu beseitigenden bestehenden Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind vom Betreiber der Fläche gleichwertig zu ersetzen. Eine geringfügige Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ist zulässig.

Es sind zu mind. 80 % einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Abgängige Bäume sind mit standortgerechten Pflanzungen zu ersetzen. Die Bepflanzung ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Eine Auswahl an geeigneten Baum- und Straucharten findet sich in der beiliegenden Pflanzliste. Die Bepflanzung darf die Funktionsfähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht beeinträchtigen.

Flachdächer sind vollständig (und dauerhaft) mindestens extensiv zu begrünen. Der Dachbegrünungsanteil darf durch Aufbauten, Dachterrassen, Attika, technische Aufbauten usw. auf max. 70 % der gesamten Dachfläche reduziert werden.

Dabei muss die Substratschicht mind. eine mittlere Dicke von 12 cm aufweisen und kann variabel zwischen 10 und 14 cm ausgebildet werden. Die Vegetationsform hat mindestens einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen. Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie – der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

2.1.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflektionsfreie Module zu verwenden.

2.1.2. Dachformen

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Zulässig sind Dachformen mit bis zu einem maximalen Neigungswinkel von 45 Grad.

2.1.3. Fassaden

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

An Fassaden sind glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenelemente ohne Blendwirkung, die der Energiegewinnung dienen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Der mit dem Symbol für Einzelanlagen markierte Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Wasserturm“ wird als dem Denkmalschutz unterliegendes unbewegliches Kulturdenkmal nachrichtlich in den Plan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Bei dem Einzeldenkmal handelt es sich um eine Freiplastik mit der Bezeichnung „Schlagballspieler“.

4. Hinweise

Bei der in der Planzeichnung farblich hervorgehobenen Linie mit der Bezeichnung „Rückbau (geplant)“ handelt es sich um eine bestehende Wasserleitung, welche im Zuge der durch den Bebauungsplan vorbereitenden Baumaßnahmen zurückgebaut werden soll. Die Darstellung der Bestandsleitung dient der Erläuterung des verfolgten Vorhabens und hat keinen Festsetzungscharakter.

B. Begründung

1. Allgemeines

Die Stadt Forst (Lausitz), Kreisstadt des brandenburgischen Landkreises Spree-Neiße in der Niederlausitz, beabsichtigt im Zuge der Neugestaltung Sportanlagen entlang der Triebeler Straße und Berliner Straße, die Grünanlagen zwischen Sportanlagen und Bahngleisen mit neuen Nutzungen auszustatten. Bauherr ist die Stadt selbst.

Die innerstädtische Grün- und Waldfläche wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans im westlichen Bereich in eine Fläche für Gemeinbedarf umgewidmet. Die bestehenden Grün- und Baumstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben und mit den neuen Nutzungen ergänzt werden.

Durch die Planung entsteht auf der Fläche für den Gemeinbedarf ein sozialen Zwecken dienendes Gebäude, welches durch die künftig benachbarte Skateranlage ergänzt wird.

Darüber hinaus reichen durch die Erweiterung des südlich gelegenen Sportplatzes dessen Flächen bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Deshalb sind nördlichen Erweiterungsflächen der Sportanlage im Geltungsbereich ebenfalls festgesetzt.

Mit dem Bau der entsprechenden Anlagen sollen neue Angebote für Menschen aller Altersgruppen in der Stadt geschaffen und somit das gemeinschaftliche Zusammenleben gefördert werden. Außerdem sollen Freizeitangebote für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt ausgeweitet und ausgebaut werden.

1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde beauftragt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die geplanten Nutzungen sowie bestehende Strukturen baurechtlich zu sichern.

Zur Stärkung des Standortes ist es deshalb vorgesehen, attraktive und ansprechende Freizeitmöglichkeiten zu schaffen. Durch die innerstädtische Lage ist eine attraktive und nachhaltige Gestaltung von besonderer Bedeutung.

Zur Ermöglichung der Planungen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Die Errichtung eines sozialen Zwecken dienenden Gebäudes zur Berliner Straße hin soll im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden. Ergänzt wird der Bau durch den Ausbau der Sportanlage (Sportplatz) und den Bau der Skateranlage.

Die entsprechenden Areale sind als Flächen für den Gemeindebedarf und als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch die Planung soll ein größeres Spektrum an städtischen Angeboten für die Anwohner ermöglicht werden.

Mit der Planung wird insbesondere die Vergrößerung der bestehenden Kampfbahn als Teil der Sportanlage (Sportplatz) zur einer Kampfbahn Typ C gemäß beiliegender Objektplanung verfolgt und die Sicherung der historischen „Sportstätte Am Wasserturm“ forciert.

1.3. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet sowie die bestehenden Sportflächen existiert kein Bebauungsplan. Aufgrund des kaum herzuleitenden Bebauungszusammenhangs (großflächige Grünraum- und Waldstrukturen und die Trennwirkung durch Baumreihen, Straßen und Bahnlinien) ist das Plangebiet aktuell als Außenbereich zu beurteilen. Da das Vorhaben nicht die Instandhaltung oder Modernisierung von bestehenden Sportanlagen zum Gegenstand hat, sondern die Erweiterung und Errichtung von Sportanlagen umfasst, bedarf es der Schaffung von Planungsrecht im nördlichen Bereich der innerstädtischen Grünfläche.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Forst Lausitz trat am 03.05.1998 bzw. mit der letzten Änderung am 02.10.2021 in Kraft. Im Flächennutzungsplan der Stadt werden sowohl die Flächen des Sportgeländes als auch die angrenzende Fläche, welche Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung ist, als Grünflächen dargestellt. Die Teilumwidmung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendzentrum“ entspricht damit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Es ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu prüfen, inwiefern die Ziele des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren erfordern. Da der vom FNP abweichende Teilausschnitt des Geltungsbereiches weniger als 1 ha umfasst, könnte ggf. von einer Änderung abgesehen werden.

Am 30.10.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplan „Sport- und Freizeitareal am Wasserturm“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Aufgrund der nachweislich erheblich beeinträchtigen Umweltbelange, insbesondere der geschützten Alleinstrukturen wurde der Bebauungsplan mit dem Beschluss vom 02.12.2022 im Regelverfahren neu aufgestellt. Das verfolgte Ziel des Bebauungsplan, nämlich die Ausweisung einer Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie einer Gemeinbedarfsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bleibt bestehen.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Einzelstandorte von Bäumen, die Gegenstand der fachgesetzlichen Verbotstatbestandes des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) sind.

2. Städtebaulich Situation

2.1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zentral in der Stadt gelegen. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha (12.175 m²).

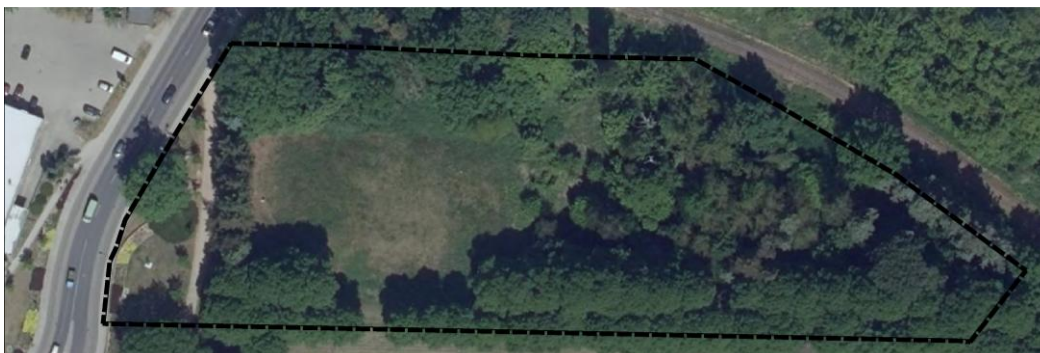


Abbildung 1: Luftbildausschnitt Plangebiet

2.1.1. Naturräumliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet war bisher als innerstädtische Grünanlage ausgewiesen und ist öffentlich nutzbar. Wesentlich für die Fläche ist der Bestand an schützenswerten Einzelbäumen und Alleen.

2.1.2. Topographie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weist nur vereinzelt leichte Höhenunterschiede auf.

2.1.3. Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Areal befindet sich in zentraler und innerörtlicher Lage in der Stadt Forst (Lausitz) und verfügt über sehr gute Anbindungen durch Bundes- und Landesstraßen sowie eine fußläufige Entfernung zum Bahnhof. Eine Anbindung des Plangebietes ist unmittelbar über die westlich benachbarte Berliner Straße gegeben. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in dieser Straße bis zum Plangebiet. Westlich des Stadions befindet sich der weithin sichtbare Wasserturm als ein Baudenkmal und Wahrzeichen der Stadt. Südlich der Jahnstraße liegt eine Schwimmhalle und das Friedrich-Ludwig-Jahn Gymnasium.

3. Städtebauliche Planung

3.1. Konzeption

Gemäß der beiliegenden Objektplanung wird auf dem historischen Sportgelände am Wasserturm neben der Errichtung einer Skateranlage, die Errichtung einer Kampfbahn vom Typ C verfolgt. Die Erweiterung der Kampfbahn (Sportplatz) dient der Sicherung und Entwicklung des zentral gelegenen und historisch bedeutsamen Sportplatzareals. Das Stadion mit 400 m Laufbahn und integriertem Fußballfeld nimmt eine Fläche von etwa 1,2 ha ein.

Das bestehende Sportoval wurde ursprünglich im Jahr 1921 im Rahmen einer öffentlichen Beschäftigungsmaßnahme von örtlichen Sport- und Fußballvereinen der Stadt Forst (Lausitz) erbaut. In den 1920er Jahren war das Areal eine weit bekannte große Turn- und Sportstätte mit ca. 7 ha und bot Platz für 17.000 Zuschauer, welche neben Vereinen auch von anderen Bevölkerungsschichten für den Breiten- und Schulsport genutzt wurde. Auf der etwa 7 ha großen, bestehenden Sportplatzfläche befinden sich u.a. ein Fußballfeld, eine Aschebahn bzw. Laufbahn, Hoch-, Weit- und Stabhochsprunganlagen.

Das Vorhaben umfasst unter anderem die Sanierung und Erweiterung eines Funktionsgebäudes, Zuschauertribünen, einer Skateranlage, Vergrößerung des Sportfeldes samt Umlaufbahn sowie sonstige Wettkampfanlagen (Weitsprung, Kugelstoßen). Durch die Sanierung des Stadions, den Ersatzneubau des Mehrzweckgebäudes und die Errichtung einer Skateranlage soll ergänzend zum vorhandenen Sportangebot (Schwimmhalle, Mehrzweckhalle) ein sehr attraktives Sport- und Freizeitangebot entstehen. Durch die Konzentration der unterschiedlichen Sport- und Freizeitangebote an einem Ort für alle Bevölkerungsgruppen, darunter auch Angebote für Senioren und Behinderte, soll ein vielfältiges Sportareal mit positiven Effekten auf den sozialen Zusammenhalt in der Stadt entstehen.

Mit dem Vorhaben sind aufgrund notwendiger Anböschungen an den Rändern der Kampfbahn sowie Rodungen von Bäumen (Allee) im Bereich des Plangebietes weitreichende Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Das Stadion reicht über die bestehende Sportfläche im Südosten des Grundstücks hinaus und nimmt bisher unberührte Grünfläche, nördlich einer Allee in Anspruch.



Abbildung 2: Ausschnitt Vorhaben Kampfbahn Typ C

Die Kampfbahn Typ C sichert im Ensemble der bestehenden Sportflächen den bedeutenden Sportstandort und erweitert mit der Skateranlage (grau dargestellt) den Kreis der Nutzer und Sportinteressierten. Das Stadion wird, wie die bestehende Sportanlage über Zuwegungen im Westen, von der Triebeler Straße/Ecke Jahnstraße für den Publikumsverkehr erschlossen. Die Sportanlage wird von begrünten Freiflächen nach allen Seiten umschlossen. Die angrenzende Skateranlage wird hingegen über eine Fußwegeverbindung parallel zur Berliner Straße im Nordwesten erschlossen. Das Kinder- und Jugendzentrum wird über den bestehenden Gehweg erschlossen, welcher parallel zur Berliner Straße verläuft. Im Bereich westlich des geplanten Kinder- und Jugendzentrums mündet der etwa 4 m breite Gehweg in die Berliner Straße und ermöglicht über diese Verbindung eine bedarfsgerechte Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung des Gebäudes. Die Befahrbarkeit der Gemeinbedarfsfläche sowie der dahinter liegenden Grünflächen für Einsatzfahrzeuge ist ausreichend gewährleistet.

Eine anderweitige Anordnung der Kampfbahn Typ C am selben Ort ist aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse und damit Inanspruchnahme der benachbarten Fläche nicht realisierbar.

3.2. Informelle Planungen und Konzepte

Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Forst (Lausitz) nimmt der Sport im Allgemeinen sowie in dem Plangebiet im Besonderen eine zentrale Rolle bei der Sicherung und Entwicklung eines ausdifferenzierten, generationsübergreifendes Sport- und Freizeitangebotes ein. Ferner dient die Entwicklung des Sportareals als Standort für diverse kulturelle Veranstaltungen dem sozialen Zusammenhalt in dem von Leerstand und vom demographischen Wandel betroffenen Mittelzentrum Forst. Dem Standort kommt damit nicht nur eine zentrale Funktion zur Sicherung und Weiterentwicklung des Breiten- und Spitzensportes, sondern auch eine sozial-integrative, aber auch wirtschaftliche Funktion für die Stadt sowie Region zu.

Das INSEK baut auf der Netzwerkarbeit und Aktivitäten des städtebaulichen Förderprogrammes „soziale Stadt“ auf und sieht den Ausbau von sportlichen und sozialen Angeboten als Baustein für eine positive Stadtentwicklung. Als zentrale Maßnahme sieht das INSEK der Stadt Forst (Lausitz) in diesem Bereich daher die „(...) Entwicklung Quartier am Wasserturm (mit) u.a. Sanierung der Schwimmhalle Jahnstraße 1, Standortfindung und Bau einer Skateranlage, Bau eines Generationenspielplatzes, Entwicklung und Aufwertung Wasserturm-Stadion, Nutzungsgerechte Befestigung der Fläche und bedarfsgerechte Gestaltung der einfassenden Grünanlagen des Festplatzes am Wasserturm“¹ vor.

Im Sportflächenentwicklungskonzept der Stadt Forst (Lausitz) wird das historisch bedeutsame Stadion, als wichtigster Baustein für die langfristige und nachhaltige Sicherung der sportlichen Entwicklung bewertet. Die Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Sportfläche ist notwendig, weil das bestehende Stadion mit Außenanlagen sanierungsbedürftig ist und nicht mehr den schulsportlichen Anforderungen entspricht. In diesem Zusammenhang ist das derzeitige Areal außerhalb der Schulzeiten nicht ausgelastet. Die Sportanlagen sind zudem an die Anforderungen des Rahmenplans sowie der Raumbedarfsempfehlungen des Landes Brandenburg für den Schulsport anzupassen, wodurch gute Bedingungen für den Trainings- und Wettkampfbetrieb, vor allem für Fußball und Leichtathletik sichergestellt werden sollen. Es besteht zudem ein Bedarf für Einrichtung eines ganzjährig nutzbaren Großspielfeldes aufgrund begrenzender Hallenkapazitäten im Winterhalbjahr. Mit Blick auf den sozialen Zusammenhang wird zudem die Schaffung öffentlich zugänglicher Sportangebote im Gelände verfolgt. Des Weiteren dient die Erneuerung dem in der Nähe befindlichen Schulstandort. Im Sportflächenentwicklungskonzept der Stadt werden als Maßnahmen die Herstellung zeitgemäßer Schulsportbedingungen für das Friedrich-Ludwig-Jahn Gymnasium, Verbesserung der Bedingungen für den Vereins- und Freizeitsport mit Schaffung einer ganzjährig nutzbaren Sportanlage und die Verbesserung der Auslastung des Stadions am Wasserturm sowie die Förderung öffentlich zugänglicher Sport- und Freizeitangebote aufgeführt. Aufgrund der historischen Bezüge, technischen und bildungsbezogenen Anforderungen, aktuellen Bedarfen der Bevölkerung und handlungsfeldübergreifenden Entwicklungschancen lässt sich mit dem Vorhaben ein überragendes öffentliches Interesse der ansässigen Bevölkerung der Stadt Forst (Lausitz) begründen.

¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Forst (Lausitz) Fortschreibung 2017, Anpassung 01/2019.

3.3. Städtebauliche Lösung

Die Aufstellung des Bebauungsplangebietes beinhaltet neben der Zuordnung von Nutzungszwecken durch Planzeichen und Flächen, die Festsetzung eines Baufensters. Diese Gliederung dient der Umsetzung der Ziele und Zwecke der vorliegenden Objektplanung. Im Einklang mit dem vorliegenden Sportflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Forst (Lausitz) wurden Alternativen für das angestrebte Vorhaben Kampfbahn Typ C geprüft. Mit der geplanten Stadionerweiterung wird nicht nur eine bestehende Sportplatzfläche modernisiert, sondern darüber hinaus auch Synergien mit benachbarte Nutzungen wie der Schwimmhalle, dem Wasserturm als Wahrzeichen der Stadt, dem Festplatz Forst, dem Friedrich-Ludwig-Jahn Gymnasium sowie der Mehrzweckhalle, südlich der Jahnstraße, geschaffen. Insoweit fügt sich das Vorhaben in ein zentral gelegenes, gut erreichbares innerstädtisches Cluster an gemeinschaftsorientierten, sport-, bildungs- und sozialbezogenen Nutzungen ein.

3.4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, die durch die geplanten Maßnahmen verursacht werden. Eine genaue Analyse der naturräumlichen Rahmenbedingungen, der Auswirkungen der Planung sowie der Möglichkeiten zur Kompensation der Eingriffe wird im Umweltbericht, begleitend zum Verfahren, erarbeitet.

Die so ermittelten Belange von Natur und Landschaft werden in die Abwägung eingestellt.

Im Bebauungsplan wird die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Die Maßnahmen und die zu pflanzenden Arten richten sich nach den Maßgaben des Fachbeitrages Naturschutz und dienen neben dem städtebaulichen Ziel der Einbindung in die Umgebung auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

4. Begründung einzelner Festsetzungen

4.1. Flächen für Gemeinbedarf

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendzentrum“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Schaffung von Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus werden räumliche Synergien mit der dargestellten Freiraumnutzung Skateranlage hergestellt. Die Zulassung von weiteren der Hauptnutzung untergeordneten sozialen Zwecken dienenden Nutzungen, lässt angemessene Gestaltungsspielräume zu. Die vorgenommenen Beschränkungen der Nutzungen hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen nur in Teilbereichen und die Festsetzung einer Baugrenze dienen der Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

4.2. Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Grundflächenzahl und Geschoszahl sowie Vollgeschoss als Höchstwert angegeben.

4.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird den Anforderungen der Nutzung angepasst. Dabei wird darauf geachtet, dass sich die neuen baulichen Nutzungen harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den Nutzungsanforderungen wird die die Kubatur der baulichen Anlage durch die offene Bauweise sowie durch Baugrenzen näher bestimmt.

4.5. Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich wird der bestehende Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Die weitere Erschließung erfolgt über Gehwege, die Teil der Gemeinbedarfsfläche und der Grünflächen sind.

4.6. Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Wasserturm“ zur Sicherung des Bestandes sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Skateranlage“ zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Der nördliche Teilbereich der Kampfbahn, welcher sich nicht über die bestehende Sportplatzfläche im Süden entwickeln lässt, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bauplanungsrechtlich gesichert.

Die auf diesen Flächen festgesetzten Bestandsbäume und Gehölzpflanzungen dienen dem Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie der Minderung des Eingriffes in Natur- und Landschaft. Die vorgesehenen Maßnahmen und Pflanzungen dienen ferner der Integration des Bauvorhabens in das Stadtbild und die bestehenden Grünstrukturen. Ein vollständiger Ausgleich, der durch die Planung erfolgenden Eingriffe, ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient über die Minimierung der Flächenneuversiegelung zur Versickerung, Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses.

4.7. Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Zur Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen wird die östliche Teilfläche als Wald festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken dient der Aufrechterhaltung und Entwicklung des natürlichen Wasserkreislaufes.

4.9. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25lit. a und b BauGB)

Zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes werden Bestandsbäume gemäß Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Sie sind entsprechend zu erhalten und zu pflegen. Zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes sind darüber hinaus nicht notwendigerweise zu beseitigenden Sträucher zu erhalten und zu pflegen.

4.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Stadtbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlage und der Freiflächen getroffen. Damit soll ein harmonisches Einfügen des Plangebietes in die angrenzende bauliche Umgebung erreicht werden. Auf die Festsetzung einer konkreten Dachform wird mit Blick auf spezifische Nutzungsansprüche der baulichen Anlage verzichtet. Aus gestalterischen sowie energetischen Gründen wird jedoch eine Dachneigung von max. 45 Grad festgesetzt.