

# Begründung

## zur Satzung der Stadt Zwickau

### Bebauungsplan Nr. 104 Zwickau-Eckersbach südlich Sternenstraße, Sondergebiet Sportanlagen/Stadion

mit integrierter Grünordnungsplanung

(gemäß § 9 Abs.8 BauGB)

Auftraggeber: Stadt Zwickau

Bearbeiter:



Krämer und Partner Planungsgemeinschaft mbH  
Herschelstraße 10  
08060 Zwickau  
Dipl.-Ing. Gert Hofmann

architektur  concept

Pfaffhausen + Staudte  
Scheringerstraße 1-3  
08056 Zwickau  
Dipl.-Ing. Sylvia Staudte

Zwickau, 07.02.2014

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungserfordernis und -anlass	4
1.3	Planungsziele und -zwecke	4
1.4	Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch	5
1.5	Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen	5
1.6	Entwicklungsmöglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	6
1.7	Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen	7
1.7.1	Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung	7
1.7.2	Landschaftsplan	8
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung zum Planbereich</b>	<b>8</b>
2.1	Planunterlage	8
2.2	Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches	8
2.3	Historische Entwicklung im und am Planbereich	9
2.4	Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches	9
2.4.1	Topographie	9
2.4.2	Bebauung und deren Nutzung	9
2.4.3	Verkehrsanlagen	10
2.4.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	11
2.4.5	Umweltverhältnisse	12
2.4.6	Zusammenfassung Umweltverhältnisse	17
2.4.7	Denkmalschutz	17
2.4.8	Eigentumsverhältnisse	17

	Seite	
<b>3</b>	<b>Planungsergebnis</b>	17
3.1	Grundzüge der Planung	17
3.2	Planungsalternativen	18
3.3	Planungskonzept	19
3.3.1	Städtebauliches Zielkonzept	19
3.3.2	Grünordnerisches Zielkonzept	20
3.3.3	Verkehrskonzept	21
3.3.4	Schallschutzbetrachtung	22
3.4	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	24
3.4.1	Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung	25
3.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	28
3.4.3	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	29
3.4.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	29
3.4.5	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	29
3.4.6	Führung von Versorgungsleitungen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	30
3.5	Grünordnung	30
3.5.1	Beschreibung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsabschätzung	30
3.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	32
3.5.3	Grünordnerische Festsetzungen	33
3.5.3.1	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	33
3.5.3.2	Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
3.5.3.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	35
3.5.3.4	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
3.5.3.5	Flächen für die Landwirtschaft	36
3.5.3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO	37
3.6.1	Art und Gestaltung von Einfriedungen	37
3.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	37
3.8	Hinweise zur Planung	38
3.9	Hinweise auf Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	38
3.9.1	Sicherung der Planung	38
3.9.2	Bodenordnung	38
3.9.3	Ver- und Entsorgungsanlagen	38
3.10	Flächenbilanz	39
<b>4</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	40
<b>5</b>	<b>Anhang Artenlisten Baum- und Strauchpflanzungen</b>	41
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	41
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	42

## **1 Aufgabenstellung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst lt. Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2012 folgende Flurstücke:

die Flurstücke (Gemarkung Eckersbach):

853, 854, 855, 860, 865, 891, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 924, 940, 941, 942 vollständig,

sowie die Teilflächen der Flurstücke (Gemarkung Eckersbach):

845, 852, 856, 857, 876/1, 896, 914, 915, 934.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden:

- das Flurstück 845 in 845/1 und 845/2 gegliedert, wobei beide Flurstücke nicht mehr im Geltungsbereich liegen wegen Grenzänderung des Geltungsbereiches.
- zur Parkflächenseparierung von Heimzuschauer und Gäste wurden noch die Flurstücke 923, 924 (Gemarkung Eckersbach) vollständig, sowie Teilflächen der Flurstücke 832, 922, 925 (Gemarkung Eckersbach): in den Geltungsbereich aufgenommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der räumliche Geltungsbereich auf den Umfang beschränkt, für den das Erfordernis einer städtebauliche Entwicklung und Ordnung besteht.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Flurstücke an:

die Flurstücke (Gemarkung Eckersbach):

116/8, 116/9, 116/10, 127/4, 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 845/1, 848, 852, 859, 861, 862, 863, 864, 866, 867, 868, 869, 889, 890, 892, 896, 897, 899, 927, 928, 929, 934, 950/1, sowie alle Restflächen der mit den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke.

### **1.2 Planungserfordernis und -anlass**

Planungserfordernis und -anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch Folgendes hinreichend begründet:

- Nachnutzung der Brache eines ehemaligen DDR Neubaugebietes in Plattenbauweise für Sportanlagen, wie einem Fußballstadion und eine Großsporthalle sowie die dafür notwendigen Nebenanlagen (Trainingsplätze)
- Berücksichtigung der umliegenden schutzbedürftigen Funktionen (z.B. Wohngebäude)
- erforderliche Änderung eines Teils der Verkehrserschließung bzw. Neuerschließung
- die planungsrechtliche Lage der Vorhaben im sogenannten „Außenbereich“ nach § 35 BauGB

### **1.3 Planungsziele und -zwecke**

Kernstück des Bebauungsplanes bildet das im Südosten des Geltungsbereiches vorgesehene Fußballstadion, welches zunächst ein DFB-Anforderungsprofil für die 3. Liga haben (mindestens 10.001 Zuschauerplätze)

und für eine zweite Ausbaustufe für die 2.Liga mit mindestens 15.001 Zuschauer tauglich sein muss.

Nördlich und östlich des Stadions sind die für Heimzuschauer und Gäste getrennten Parkplatzbereiche mit einer Gesamtkapazität für den optionalen zweitligatauglichen Ausbau von ca. 1200 notwendigen Pkw- Stellplätze zugeordnet.

Weiterhin sind Stellplätze für Team- und Gästebusse, Übertragungstechnik sowie für Ordnungs- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, für die westlich vom Stadion auf dem Vorplatz entsprechende Flächen vorgesehen sind. Für Ordnungs- und Rettungsfahrzeuge sind außerdem auch Aufstellplätze nördlich am Stadion vorgesehen.

Im nördlichen Planbereich an der Makarenkostraße ist ein Baufeld für eine Sporthalle für Trainings- und Wettkampfbetrieb, vorzugsweise für Ballsportarten, einschließlich der notwendigen Stellplätze vorgesehen. Dieses soll der Größe für eine 4- Feldhalle mit ca. 1200 Zuschauerplätzen genügen.

Komplettiert wird der Sportkomplex durch Trainingsplätze westlich der Erschließungsstraße.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verkehrsknoten Sternenstraße / Komarowstraße / Makarenkostraße für die Heimzuschauer, für die Gäste über die Sternenstraße/ Albert-Funk-Straße und für Ordnungs- und Rettungskräfte über die Sternenstraße / Max- Planck- Straße. Weitere verkehrsmäßige Anbindemöglichkeiten bestehen am Knoten Sternenstraße / Carl- Goerdeler-Straße.

#### **1.4 Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch**

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes sind auf der Grundlage der Planungsziele Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

erforderlich.

Damit ergibt sich die Aufstellung / Änderung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB.

#### **1.5 Erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen**

Auf Grund der besonderen Standortgegebenheiten und daraus abgeleiteter besonderer Erfordernisse und fachspezifischer Zielstellungen, wie zu

- Entwicklung der Grün- und Freiflächen im Gebiet, Auswirkung des Vorhabens auf die natürlichen Lebensgrundlagen, Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Ermittlung des notwendigen Ausgleichs den Lärmschutzvorkehrungen für Gebäude mit Schutzbedürftigkeit

- (Wohnungsbau, KiTa, Bürobauten) im Bereich der geplanten Sporteinrichtungen und Parkplätzen,
- Verkehrserschließung, fußläufige Erschließung, Stellplätze(Wohnungsbau, KiTa, Bürobauten) im Bereich der geplanten Sporteinrichtungen und Parkplätzen,
- wurden folgende Fachplanungen bzw. Gutachten angefertigt und in die Planung einbezogen:

#### *Grünordnungsplan*

Der Grünordnungsplan wird nicht separat erarbeitet. Die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert.

#### *Umweltbericht*

- FFH - Vorprüfung

#### *Lärmschutz*

- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 104, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Chemnitz vom 04.02.2013

#### *Verkehrsplanung*

- Verkehrsgutachten Stadionneubau Zwickau – Eckersbach, IVAS Dresden vom 31.01.2013

## **1.6 Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Zwickau verfügt bisher noch nicht über einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan liegt als 2. Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2011 vor. Dort ist der Standort noch als Sondergebiet Forschung / Behörden und regenerative Energien dargestellt.

Im derzeit in Erarbeitung befindlichen Entwurf zum FNP wurde die Darstellung den neuen Zielen entsprechend angepasst. In der Darstellung ist im Wesentlichen der Bereich dargestellt, der für eine Bebauung (Stadion, Parkplätze, Verkehrsflächen, Mehrfeldsporthalle) vorgesehen ist. Es erfolgte eine Sondergebietsausweisung. Der Entwurf des FNP, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll am 02.05.2013 vom Stadtrat bestätigt werden.



Wegen der Absicht der baldigen Weiterführung der Verwirklichung des Planungsinhaltes kommt somit das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Anwendung. Als erforderliche Gründe liegen hierfür vor:

- der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erforderlich und
- der Bebauungsplan wird der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung des Standortes nicht entgegenstehen.

## **1.7 Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen**

### **1.7.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung**

Nach § 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung soll für große Sport- und Freizeitanlagen ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Gemäß § 15 Abs. 4 ROG i.V.m. § 15 Abs.7 SächsLPIG kann einzelfallbezogen auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist.

Die Prüfung auf Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens durch die Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde (Stellungnahme vom 23.10.2012) hat ergeben, dass aus folgenden Gründen von der Durchführung eines solchen Verfahrens abgesehen werden kann:

- Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Die Revitalisierung der ehemals bebauten Fläche entspricht aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Lage dem Punkt 2.2.1 Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsplanes 2013.
- Weder aus der schalltechnischen Voruntersuchung noch dem Verkehrsgutachten gehen Anhaltspunkte hervor, die erhebliche Konflikte befürchten lassen. Dies wird durch die Stellungnahmen der beteiligten im Zuge des durchgeführten Umweltscopings nach § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt. Auch der Planungsverband Region Chemnitz äußert bezüglich des Vorhabens keine Bedenken. Die Beurteilung der Raumverträglichkeit kann im beabsichtigten Bebauungsplanverfahren erfolgen.
- Der Bebauungsplan hat den Belangen des Umweltschutzes und des Verkehrs Rechnung zu tragen. In den Planungsunterlagen ist nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Hierzu sind auch die Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere die Grundzüge gemäß § 2 Abs.2 Nr.3 und 6 ROG hinreichend zu erörtern.
- Darüber hinaus ist im Rahmen des Bebauungsplanes das Erfordernis eines Stadionneubaus und damit der Aufgabe des Westsachsenstadions unter Einbeziehung der durchgeführten Alternativuntersuchungen zu begründen.

- Nach dem Landesentwicklungsplan 2013 ist Zwickau unter dem Ziel 1.3.6. als Oberzentrum eingestuft. Unter diesem Ziel wird weiterhin ausgesagt, dass Oberzentren über hochwertige Kultur- und Sporteinrichtungen (Theater, Stadion, Mehrzweckhalle) verfügen sollen. Da das Westsachsenstadion seine Funktion als Fußballstadion verliert, tritt an dessen Stelle der Stadionneubau in Eckersbach.

### 1.7.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Zwickau wurde als Fachplan zum damaligen 3. Vorentwurf des Flächennutzungsplans erarbeitet. Er wurde bisher nicht an die Entwicklung des Flächennutzungsplans und, insbesondere im Bereich Eckersbach, nicht an die reale Flächenentwicklung angepasst. Der Plan geht noch von einem vollkommen bebauten Gebiet aus. So wurde für das Planungsgebiet lediglich eine schmale Grünzone, die den die Sternenstraße begleitenden Grünbereich mit dem, auch hier extensiv zu nutzenden, Erosionstal und den Hängen zum Amseltal, verbindet dargestellt.

## 2 Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung zum Planbereich

### 2.1 Planunterlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus der Stadtgrundkarte der Stadt Zwickau, Stand vom 29.07.2013.

### 2.2 Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches

#### *Lage*

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Zwickau auf einem leicht geneigten Hochplateau. Die mittlere Entfernung zum Zentrum (Marienplatz) beträgt 2.000 m (Luftlinie).

#### *Größe*

Die Größe beträgt ca. 22 ha bei einer mittleren Längenausdehnung von Ost nach West von ca. 900 m und einer mittleren Breite von Süd nach Nord von ca. 550 m.

#### *Abgrenzung*

Der Planbereich wird begrenzt

- im Osten und Norden durch die (restliche) Bebauung im Wohngebiet Eckersbach E5 Teilgebiet 2
- im Süden durch die Bebauung im Amseltal und
- im Westen, durch die Brachflächen des ehemaligen Wohngebietes Eckersbach E5 Teilgebiet 3

#### *Bedeutung*

Bedeutung hat das Gebiet als nachhaltige Entwicklungsfläche einer Brache zur baulichen Nachnutzung.

Wegen seiner Flächengröße ist es für relativ flächenintensive Funktionen, wie es für die Realisierung der Planungsziele erforderlich wird, bestens geeignet.

## **2.3 Historische Entwicklung im und am Planbereich**

Das Plangebiet war bis zum Jahre 2002 Bestandteil des Wohngebietes Eckersbach E5 Teilgebiet 2 und 3.

Mit dem anschließenden Rückbau der Plattenbausiedlung, der vor ca. 10 Jahren begann und bis in das Jahr 2012 reicht, wurde der Bereich des Plangebietes von der oberirdischen Bebauung völlig und von Verkehrsflächen und sonstigen Außenanlagen teilweise freigeräumt.

Unmittelbar östlich und nördlich sowie westlich in ca. 200 m Abstand befindet sich noch verbliebene Bebauung des Wohngebietes. Entsprechend des vom Bau- und Verkehrsausschuss am 13.12.2010 bestätigten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Eckersbach werden weitere Rückbaumaßnahmen perspektivisch notwendig.

## **2.4 Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches**

### **2.4.1 Topographie**

Das Plangebiet befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 328 m NHN östlich der Mulde und nordöstlich der Zwickauer Innenstadt.

Das Gebiet ist durch unterschiedlich starkes Gefälle von Nord nach Süd mit ca. 10 m mit dem tiefsten Punkt bei ca. 320 m NHN und von Ost nach West mit ca. 36 m mit dem tiefsten Punkt bei 300 m NHN gekennzeichnet. Die stärkeren Gefällebereiche befinden sich dabei am südlichen und westlichen Plangebietsrand.

Das Gelände wird durch ein von Osten nach Westen verlaufendes Erosionstal gegliedert. Die durch die Errichtung der Plattenbauten erfolgte Geländeterrassierung blieb auch nach Abbruch der Gebäude weitgehend erhalten

### **2.4.2 Bebauung und deren Nutzung**

#### *Plangebiet*

Das Plangebiet ist von Hochbauobjekten (größtenteils 6- und 11-geschossige Wohngebäude) freigeräumt. Teile der Keller (Fußboden, Fundamente und Teile der Umfassungswände) befinden sich noch im Boden bzw. wurden überfüllt. Im westlichen Gebietsteil wurden auch die Erschließungsstraßen bis auf die Makarenkostraße, komplett zurückgebaut.

Im östlichen und nördlichen Teil existieren noch Verkehrsflächen in Form von Plätzen (ehemaliger Markt), Straßen, Parkständen und Gehwegen.

Die Rückbauflächen wurden mit Oberbodenabgedeckt und eingesät. Ein Teil des Gehölzbestandes blieb erhalten und wurde, teilweise durch Ersatzpflanzungen, ergänzt.

Am Südrand des Gebietes befindet sich ein Sendemast eines Mobilfunkanbieters. Westlich davon ist eine kleine öffentliche Skateranlage eingeordnet.

### *Umgebung*

Unmittelbar östlich und nördlich sowie westlich in ca. 200 m Abstand befindet sich noch restliche Bebauung des Wohngebietes. Dabei handelt es sich um überwiegend 6-geschossige, in industrieller Bauweise hergestellte Gebäude mit Flachdächern (sogenannte Plattenbauten). Genutzt werden die im Osten und Westen als Wohngebäude, im Norden als Bürogebäude und Studentenwohnheime. Außerdem befinden sich unmittelbar östlich angrenzend, eine sanierte, 2- 3- geschossige Kindertagesstätte sowie ein durch eine Arztpraxis und eine Einrichtung für die Förderung von Kindern und Jugendlichen genutztes 3- geschossiges Gebäude. Südlich schließt kleinteilige, lockere, vorwiegend Mischbebauung, teilweise Gehöfte und Gärten an.

## **2.4.3 Verkehrsanlagen**

### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Das Plangebiet ist über die Sternenstraße direkt über Stadtbahn (Straßenbahnlinie) an das Stadtzentrum angebunden. Über die Haltestelle Neumarkt besteht eine Umsteigeverbindung zum Hauptbahnhof. Nördlich und östlich (an der Wendeschleife) befinden sich Haltestellen.

### *Motorisierter Individualverkehr (MIV)*

Das Plangebiet ist über die Sternenstraße (vierstreifiger Ausbau) und den davon bis ans Plangebiet reichenden, ehemaligen Anliegerstraßen, der Albert Funk- Straße von Osten, der Makarenkostraße im Westen sowie der Dr.-Theodor- Neubauer und Max- Planck- Straße von Norden erreichbar. Straßenabschnitte zur Erschließung müssen lediglich im Bereich der ehemaligen Dr.-Theodor- Neubauer Straße neu geschaffen werden.

### *Radverkehr*

Ein separates Radwegenetz für die äußere Erschließung und innerhalb des Plangebietes existiert nicht. Hierfür wird das Straßennetz genutzt.

### *Fußgänger*

Die Fußgänger erreichen das Plangebiet über die vorhandenen Gehwege an den obengenannten Straßen. Weitere Wegeverbindungen gibt es vom Amseltal im Süden und den Wohngebietsrundweg aus westlicher Richtung. Fußgängerverbindungen und die fußläufige Anbindung an die Haltestellen des ÖPNV müssen innerhalb des Plangebietes entsprechend der geplanten Funktionsaufteilung ausgebaut werden.

### *Ruhender Verkehr*

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden an den obengenannten Straßen als Parktaschen in Senkrechtaufstellung aus der ehemaligen Wohngebietsnutzung. Davon könnte ein Teil für die geplanten Funktionen nachgenutzt werden. Für den Betrieb des Stadions und der Sporthalle müssen weitere Parkmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen werden.

#### 2.4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

##### *Trinkwasser / Löschwasser*

Am Plangebiet verlaufen mehrere Trinkwasserleitungen des Versorgungssystems des angrenzenden Siedlungsgebietes. Über mehrere Anbindepunkte ist eine ausreichende Versorgung des Plangebietes möglich.

Zur Löschwasserversorgung stehen derzeit 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung. Die Entnahmestellen (Hydranten) befinden sich aber ca. 300m östlich und westlich des geplanten Stadionstandortes.

Aus Sicht der Feuerwehr ist aufgrund der Entfernung der Hydranten deren Nutzung im Falle einer notwendigen Brandbekämpfung ungeeignet.

Als Löschwassermenge sind 96 m<sup>3</sup>/Std. für 2 Stunden Löschezit am Standort bereitzustellen. Die Entnahmestellen sind möglichst nahe am Stadionstandort anzuordnen.

##### *Schmutzwasser / Regenwasser*

Das angrenzende Siedlungsgebiet Eckersbach wird im Trennsystem entwässert.

Durch das Plangebiet verlaufen dazu mehrere Schmutz- und Regenwasserleitungen aus Norden und Osten in Richtung Süden ins Amseltal.

Der noch in Funktion befindliche Leitungsbestand muss erhalten bleiben.

Für das Plangebiet besteht die Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Abwassersystem.

##### *Elektroenergie*

Für die Elektroenergieversorgung des Gebietes bieten sich grundsätzlich Anbindepunkte im Siedlungsbereich des angrenzenden Wohngebietes.

Im Baufeld des zukünftigen Stadion befindet sich ein Leittechnikabel (Verbindung Heizwerk- Leitwarte). Hierzu muss vor Baubeginn eine Umverlegung erfolgen.

##### *Fernwärmeversorgung*

Im Plangebiet befinden sich noch Betonkanäle zur Führung von Fernwärmeleitungen, die aber bereits für den Rückbau im Zeitraum ab 2013 vorgesehen sind.

Die Möglichkeiten zur Fernwärmeversorgung sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vorhanden. Ein Anschluss wäre im Rahmen der Objektplanung zu entscheiden.

##### *Fernmeldeversorgung*

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch über das Siedlungsbereich des angrenzenden Wohngebietes möglich.

##### *Gasversorgung*

Das Plangebiet kann mit Erdgas über drei mögliche Anbindungen östlich, südlich oder westlich des Plangebietes versorgt werden.

## 2.4.5 Umweltverhältnisse

### *Allgemeine Angaben*

Der gesamte Planungsbereich ist eine Rückbaufläche, d.h. der Bereich ist stark anthropogen überformt und verändert. Bis 2001 war der Bereich südlich Sternenstraße noch vollständig bebaut.

Mit dem Rückbau ist eine Verfüllung der verbliebenen großflächigen Bebauungsreste sowie eine Andeckung mit Oberboden und Raseneinsaat verbunden. Die vorhandenen jungen Gehölzstrukturen wurden, wenn möglich erhalten und durch, i.d.R. Ersatzpflanzungen für Maßnahmen der Grundstückseigner an anderen Standorten, ergänzt. In der Artenzusammensetzung der Gehölzflächen finden sich zahlreiche Ziergehölze aus dem ehemaligen Wohngrün zusammen mit standorttypischen Feldgehölzen, wie z.B. Hundsrose. Die Flächen werden noch regelmäßig gepflegt, lediglich in einigen Teilbereichen (Teil der städtische Flächen) beginnt sich durch die extensive Pflege ein artenreicherer Bestand zu entwickeln.

Das Gebiet besitzt in den Randbereichen im Süden und Südwesten kleinere wohnungsnaher Naturräume mit guter Erreichbarkeit. Mit der Anlage des Wegesystems (Rundweg) wurde das Gebiet für die Anwohner erschlossen und ist naheholungsrelevant.

### *Naturraum*

Großräumlich gehört das Gebiet zum Naturraumeinheit Erzgebirgsbecken. Das Plangebiet befindet sich im Nordostteil der Stadt, der durch langgezogene flache Hügel und tief eingeschnittene Bachtäler (Kerbtäler) und kleinere Erosionstäler gekennzeichnet wird. Prägend sind hier die mit Laubmischwald (Hangwald) bestockten Steilhänge sowie der Prallhang zur Mulde

### *Boden*

Durch die vorherige Nutzung als Wohngebiet wurde nahezu die gesamte Fläche terrassiert und damit die natürlichen geologischen- und Bodenschichtungen nachhaltig verändert. Nicht unerhebliche Bereiche wurden nach dem Bau mit Oberboden abgedeckt und als Wohn-Grünfläche oder Umfeld von Schulen/Kitas genutzt. Diese wurden auch nach dem Rückbau teilweise erhalten. Dort sind, zwar anthropogen veränderte, aber im Sinne der Funktion als Vegetationsträger, Speicher- und Pufferfunktion, funktionierende Böden vorhanden. Der flächige Verbleib von Fundamenten, Kanälen usw. im Boden wirkt sich negativ auf die Bodenfunktionen aus, hier kommt es zu Stauerscheinungen und eine natürliche Bodenentwicklung wird behindert. Insgesamt sind nur anthropogen stark beeinflusste Böden vorhanden.

### *Klima*

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das Klima kann großräumlich als eines der unteren Lagen, d.h. mäßig trocken, mäßig warm und schwach kontinental beeinflusst, eingeordnet werden.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 730 mm. Das langjährige Monatsmittel der Jahrestemperatur liegt bei 8,2°C. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Das Gelände ist durch seine offene Lage und höhenmäßige Einordnung als relativ windexponiert einzuschätzen.

Zur stadtklimatischen Entwicklung liegen keine neuen Daten vor. Der klimatische Status der Stadt wurde 1993 durch die Fa. Spacetec Freiburg erfasst und analysiert. Aufgrund der baulichen Situation war in Eckersbach, insbesondere im Südteil ein extrem trockenheißes Stadtklima nachweisbar. Mit dem komplexen Rückbau im Planungsgebiet dürften sich die stadtklimatischen Bedingungen signifikant verändert haben. Die Rückbauflächen, die lediglich eine Rasenansaat und junge Gehölzstrukturen besitzen, dürften heute zu Teilen als Kaltluftentstehungsgebiet von lokaler Bedeutung fungieren

Nach derzeitigem Wissensstand befindet sich im Plangebiet kein gesamtstädtisch bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet.

#### *Schutzgebiete*

Im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung existieren keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale und geschützte Biotope nach § 26 des SächsNatSchG. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldetal“ befindet sich ca. 4 km Luftlinie nördlich des Plangebietes.

#### *Geschützte Biotope*

Unmittelbar südlich und südwestlich des Planungsgebietes wurden nachfolgende geschützte Biotope kartiert. ( Biotopkartierung Sachsen OBK)

Gebietsnummer	Biotopname	Fläche m <sup>2</sup>	Bemerkungen
SBK5241Z0581	Naturnaher Wald, Amseltal, Südwesthang im unteren Teil	13.448,38	Ausbildung: wertvoll, Bedeutung f. Biotopverbund strukturreicher Wald Gefährdung: Ablagerungen, Müll
SBK5241Z219-	Böschung in Eckersbach an der Mülsener Straße östlich des Trillerplatz	580	Kräuterreicher Rasen mit Magerkeitszeigern

#### *Biotoptypenbestand*

(s.a. Biotoptypenkartierung Anlage 1.1a und 1.1b, Bilanzierung 1.2)

Grundlage der Beurteilung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2009.

In der Biotoptypenkartierung wurde davon ausgegangen, dass der Großteil der Fläche vormals bebaut war, Teile der Bebauung noch im Boden sind und eine relativ junge Vegetation vorhanden ist. Unterschieden wurde hier nach dem unterschiedlichen Pflegegrad (extensiv - ruderalisiert / intensiv). Teile des ehemaligen Marktbereiches sind noch versiegelt und werden als Stellflächen genutzt. Die südlich angrenzenden Bereiche sind Rückbauflächen der jüngsten Zeit und weisen nur junge Begrünung auf. Strukturbildend sind die

bandartigen Gehölzstrukturen des ehemaligen Verkehrsgrüns in der Abbruchfläche. Diese ist, ebenso wie das an noch vorhandenen Straßen, stark von Ziergehölzen geprägt. Dies trifft auch für die ehemaligen Kindergartenstandorte im Südwesten des Plangebietes zu. Hier und ebenso im Bereich der ehemaligen Schulen und der Sportanlagen sind noch kleinflächige Versiegelungen bis hin zu Kunststofflaufbahnen und Weitsprunganlagen vorhanden.

Der südwestliche Teil des Planungsgebietes wird durch ein Erosionstal gegliedert, das als 2-schürige Wiese extensiv genutzt wird. Dieses weist in den Randbereichen Feldgehölzstrukturen, allerdings ebenfalls mit Ziergehölzanteil, auf. Südlich des Tals befindet sich eine kleine öffentliche Skateranlage.

Eine Besonderheit ist, dass die Flächen nach dem Rückbau durch alle Eigentümer für die Unterbringung von Ersatzpflanzungen (Laubbäumen) genutzt wurden. So befinden sich derzeit 254 ausgewiesene Ersatzpflanzungen im Plangebiet.

Diese wurden bei der Bewertung der Biotoptypen nicht berücksichtigt und gesondert betrachtet.

#### *Fauna*

Es liegen keine faunistischen Kartierungen für das Plangebiet und keine Daten zum Vorkommen von geschützten Arten im Plangebiet vor.

Aufgrund der Ausprägung ist anzunehmen, dass das Gebiet als Lebensraum für Insektenarten und Kleinsäuger (Ruderalinseln) sowie Vogelarten (durchmischte, dichte Gehölzstrukturen) fungieren kann.

#### *Oberflächenwasser*

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.

#### *Baugrund, geologisch- hydrologische Verhältnisse*

Nach Auskunft des Sächsischen Oberbergamtes vom November 2012 wurden im Plangebiet über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Es wurden Steinkohle in Teufen > 900 m abgebaut. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Im Ergebnis der Flutung der Grubenbaue des Steinkohlenbergbaues traten geringfügige Hebungsbewegungen auf. Die Flutung des Zwickauer Reviers ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die damit verbundenen Hebungen können ebenfalls als abgeklungen betrachtet werden. Nach den Unterlagen des Oberbergamtes sind im Bereich des Vorhabens keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

#### *Geologie*

Geologisch betrachtet befindet sich das Stadtgebiet von Zwickau im Bereich der Vorerzgebirgssenne (Erzgebirgisches Becken, Chemnitz-Becken). Im Planungsgebiet wird der Untergrund durch das Mittel-/Oberrotliegende (Stufe der kleinstückigen Konglomerate ro2, Mülsener Formation) gebildet. Diesem lagern jungtertiäre Kiesablagerungen auf (Unter-Oligozän, Untere Stufe der Kiese und Sande o1). Diese sind dicht bis mitteldicht gelagerten und stehen in den Kiesgruben der Umgebung ca. 20 m mächtig an. Diese

Schichten werden, oftmals ohne scharfe Grenze durch quartäre bzw. im Quartär umgelagerte feinkornreiche Kiese überdeckt. Diese besitzen keinen einheitlichen lithologischen Aufbau, sondern sind an der Basis eher stark sandig mit Kieseinlagerungen ausgebildet. (Pleistozäne Fließerden). Im westlichen Plangebietsteil befinden sich quartäre Lockergesteine-Geschiebelehme. Anthropogene Aufschüttungen (ehemals bebaute Geländeabschnitte) in wechselnder Zusammensetzung und Mächtigkeit liegen im gesamten Plangebiet vor.

Die obere Bodenzone wird durch eine bis zu ca.1,50 m mächtige überwiegend kiesfreie Lößlehmschicht gebildet.

(Quelle: „Geotechnischer Bericht zur Baugrunderkundung, Orientierende Vorerkundung am geplanten Stadionstandort Eckersbach E 5 Zwickau, 30.11.2011, Agentur für Bodenaushub GmbH/Dipl. Geologe R. Fromm.)

### Grundwasser

Hydrogeologisch ist das Untersuchungsgebiet dem hydrologischen Teilraum der Vorerzgebirgssenke zuzuordnen.

Im Bereich der Hochflächen weisen die Lößlehme und Fließerden Staunässezonen und gering ergiebige Schichtwasserführungen auf. Es sind jedoch keine ergiebigen Grundwasserleiter zu erwarten. Eine durchgängige Grundwasserführung ist erst an der Basis der tertiären Kiese wahrscheinlich.

(Quelle: „Geotechnischer Bericht zur Baugrunderkundung, Orientierende Vorerkundung am geplanten Stadionstandort Eckersbach E 5 Zwickau, 30.11.2011, Agentur für Bodenaushub GmbH/Dipl. Geologe R. Fromm.)

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das der Erbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet ist.

### *Altlastenverdachtsflächen*

Der Stellungnahme des Landratsamtes Zwickau zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Scoping, ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsflächen registriert sind (Sächsisches Altlastenkataster SALKA, Stand 17.09.2012).

Im Bearbeitungsgebiet wurden in den Jahren 1976-1988, vor allem während der Errichtung von E 5 2/3 in größerem Umfang schwach radioaktiv belastete Schotter aus der Erzwäsche der Wismut in Crossen im Bereich der Straße und Plätze eingebaut.

Crossener Haldenmaterial kam sowohl im Unterbau der Straßen und Fußwegen als auch als Betonzuschlagsstoff in Einsatz.

Zum jetzigen Zeitpunkt geht von den eingebauten Wismut - Haldenmaterialien keine Gefahr aus. Die Massen wurden zum größten Teil mit ausreichender Überdeckung (Straßenbeton bzw. mind. 1m Boden) und unter Aufsicht der damaligen Strahlenschutzbehörde der DDR (SAAS) eingebaut.

Die bekannten Ablagerungen sind bei der Stadt Zwickau, Stabsstelle Wismutangelegenheiten, aktenkundig. Dazu zählt im Geltungsbereich des Bebauungsplans der südliche Teil der ehemaligen Zeppelinstraße. Hier wurde im Zuge des Rückbaus der Straße und aufgrund der ursprünglich geplanten Nutzung als Grünzug, Haldenmaterial unter einer mind. 1m Überdeckung mit Mineralboden und Oberboden belassen.

Außerdem können sich Reste von Haldenmaterialien in den Randbereichen der rückgebauten Straßen (s.u.), befinden.

Weitere Einbauorte, wie zum Beispiel am ehemaligen zentralen Platzes des Wohngebietes (sogenannter Markt), sind möglich.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt und Geologie Sachsen (LfUG) in Dresden am 04.02.2013 ist vor Baumaßnahmen bzw. Eingriffen jedweder Art in diese Bereiche ein radiologisches Gutachten zu erstellen. Im Ergebnis des Gutachtens wird der Umgang mit dem schwach radioaktiv belasteten Schottern festgelegt. Eine strahlenschutztechnische Baubegleitung ist notwendig. Bei Abbruch der vorhandenen Überdeckungen müssen die Schotter i.d.R. (entspr. Gutachten und bisherigen Erfahrungen im Gebiet) aufgenommen und auf einer zugelassenen Deponie entsorgt werden.

Der Rückbau und die Entsorgung auf der industriellen Absetzanlage in Deponie Oberrothenbach erfolgte 2009 bis 2011 für folgende Straßen:

- Lise - Meithner - Straße  
hier Erschließungsweg und ehemaliger Parkplatz
- Dietrich - Bonhoeffer - Straße,
- Dr.- Theodor - Neubauer - Straße
- Zeppelinstraße  
hier Rückbau bis max. 1m unter Geländeoberkante, da hier ein Grünzug geplant war.
- Westteil der Albert - Funk - Straße bis Lise - Meithner - Straße

In folgenden Flächen ist nach derzeitigem Stand der Verbleib des Haldenmaterials vorgesehen:

- Makarenkostraße
- Östlicher Teil der Albert - Funk - Straße
- Max - Planck - Straße
- Lise - Meithner - Straße

Im Bereich der ehemaligen Sportplatzfläche an der Albert - Funk - Straße wurden bei Untersuchungen in einer Probe erhöhte Arsenwerte festgestellt. Durch das SG Abfall beim Umweltamt der Landkreises Zwickauer Land wurde mit Schreiben vom 21.02.2011 festgestellt, dass keine schädliche Bodenveränderung besteht.

Aushubmassen aus diesem Bereich sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz / Abfallgesetz zu erfassen, zu deklarieren und zu verwerten.

#### *Emissionen / Immissionen*

Zu schädlichen Umwelteinwirkungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Die Schallimmissionsprognose bewertet die Auswirkungen der Planung und geht nicht auf den Bestand ein.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, wie z.B. einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche oder Erschütterungen.

#### **2.4.6 Zusammenfassung Umweltverhältnisse**

Das Plangebiet war jahrzehntelang bebaut und wurde in den letzten 10 Jahren einschließlich eines Teiles der Straßen komplett rückgebaut. Die Bebauung wurde oberflächlich komplett abgebrochen. Keller, Fundamente und andere Bauteile befinden sich noch im Boden. Auch Oberflächenbefestigungen sind noch in Teilen vorhanden. Im Bereich der Straßen/ehemaligen Straßen sind Wismutschotter nachgewiesen oder zu vermuten. Durch die vormalige Bebauung wurde die gesamte Geländemorphologie stark verändert. Nach dem Rückbau wurden die Flächen zur Unterbringungen von Ersatzpflanzungen genutzt und das Gelände entwickelte sich, mit Ausnahme einiger extensiv bewirtschafteten Bereiche, im Sinne einer einfachen Parkanlage oder wohnungsnahen Grüns. Das Gebiet besitzt daher schon eine gewisse Naherholungsfunktion. Mit dem Rückbau im Bereich des Planungsgebietes wurden die ökologischen Flächenfunktionen im Vergleich zur dichten Überbauung verbessert. Insgesamt ist jedoch die Nachnutzung einer Fläche vorgesehen, die durch eine bauliche Vornutzung in ihren natürlichen Flächenfunktionen beeinträchtigt ist.

#### **2.4.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale. Der Stadionneubau tangiert den Umgebungsschutzbereich der als Kulturdenkmal erfassten Kommunalen Bergarbeitersiedlung Zwickau-Eckersbach, Mülsener Straße 13-35, Paul-Fleming-Straße 1, 3, 5. Es besteht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde § 12 Abs. 2, Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

#### **2.4.8 Eigentumsverhältnisse**

Das Eigentum an Grundstücke im Plangebiet teilen sich im Prinzip die Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ) und die Zwickauer Wohnungsbau-genossenschaft (ZWG) im Bereich der ehemaligen Wohnbauflächen und die Stadt Zwickau (öffentliche Straßenflächen, Versorgungsflächen).

### **3 Planungsergebnis**

#### **3.1 Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung stimmen überein mit

- den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB),
- den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (s. Begründung Pkt. 1.7) und
- den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken (s. Begründung Pkt. 1.3).

Im Einzelnen sind das folgende Grundzüge:

- Nachnutzung der seit einigen Jahren brachliegenden Abbruchflächen eines ehemaligen Wohngebietes für ein Fußballstadion.
- Anlegen ergänzender Sportanlagen wie zwei Sportplätze und Reservierung einer Fläche für eine Sporthalle.
- Ergänzung der verkehrstechnischen Infrastruktur entsprechend den Anforderungen der Sportveranstaltungen. Dazu gehören die Schaffung von Parkmöglichkeiten für Sportler, Zuschauer, Einsatzkräfte und Medientechnik sowie eine Erschließungsstraße zum Stadion.
- Vorbereitung der Schaffung der dazu erforderlichen versorgungstechnischen Anlagen für Trink- und Abwasser, Beheizung und Beleuchtung.
- Umsetzung der langfristigen landschaftsplanerischen Ziele im Gebiet durch Schaffung öffentlicher Grünanlagen.
- Sicherstellung der Einbindung der Belange von Natur und Landschaft als natürliche Lebensgrundlagen in die Planung und den Planungsprozess durch die Eingriffsbilanzierung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Sicherung eines gesunden Wohn- und Lebensumfeldes

### **3.2 Planungsalternativen**

In Vorbereitung der Bebauungsplanung wurden Untersuchungen im gesamtstädtischen Rahmen für eine optimale Standortfindung durchgeführt. Bereits im Jahr 2007 wurden durch das Bauplanungsamt und die Stabsstelle Stadtentwicklung eine Standortuntersuchung für eine komplexe Sportanlage einschließlich Stadion durchgeführt. Diese favorisierte aufgrund der förderrechtlichen Randbedingungen eine Sanierung des Westsachsenstadions. Zweitplazierter Standort war damals der Bereich Eckersbach-E5 2/3-Rückbauflächen.

2011 wurde durch das Planungsbüro ARC erneut eine Untersuchung durchgeführt. Dabei standen insbesondere folgende Standorte im Fokus:

- Eckersbach E5 - Wohngebietsbrache
- Neu-Planitz - Bereich südlich der Straßenbahn-Wendeschleife
- Crossen - Rückbaufläche ehemalige Zellstoffabrik

Danach erfolgte die Auswahl des Standortes Eckersbach als Vorzugsstandort auf Grund:

- der Größe und Verfügbarkeit der vorhandenen Flächen,
- der nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit von Brachflächen
- der vorhandenen sehr guten Verkehrserschließung durch ÖPNV und öffentlichen Verkehrsflächen.

Mit einer Machbarkeitsuntersuchung (2/2012, ARC) wurden die Randbedingungen für einen möglichen Stadionneubau an diesem Standort untersucht.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Zwickau vom 08.11.2011 zum geänderten Vorhabenbeschluss DS- Nr. 112/09-2 vom 29.10.2009 zu Neubau und Sanierung des Westsachsenstadions der Stadt Zwickau wurde die Verwaltung beauftragt, mögliche Standorte zu überprüfen. Daraufhin wurden u. A. am Standort Eckersbach als Vorzugsstandort weitere Einordnungsvarianten geprüft. Dabei stand die Prüfung der konkreten Lage des zukünftigen Stadions und der peripheren Funktionen sowie die Wegeführung der Verkehrsanbindungen und die Lage der Parkmöglichkeiten für Heimzuschauer und Gäste im Vordergrund.

Folgenden Funktionszuordnungen wurden geprüft:

- Stadion im ehemaligen Zentrumsbereich E5 Teilgebiet 2/3
- Stadion im Bereich ehemaliger Schulen südlich des Zentrums
- Stadion im Bereich Makarenkostraße / zwischen Dr. Theodor-Neubauer-Straße und Carl-Goerdeler-Straße

Im Rahmen dieses Vergleiches und der zur Zeit laufenden Vorplanung wurden außerdem Varianten zur Anordnung und Anzahl der Trainingsplätze und der Sporthalle erarbeitet.

Im Ergebnis der Variantenuntersuchung erfolgte die Auswahl für die Vorzugsvariante zur Lage des Stadions aufgrund folgender Merkmale:

- Optimalere Möglichkeiten zur Erreichbarkeit des Stadions in Hinblick auf eine konsequente Fan-Trennung sowie Anordnung der Flächen für Sicherheits- und Rettungskräfte
- Günstigere Voraussetzung zur höhenmäßigen Einordnung des Stadiongebäudes aufgrund des vorhandenen Geländeprofiles
- Größter Abstand zur umgebenden Wohnbebauung (Immissionsschutz)
- Kaum Umverlegungsbedarf an funktionstüchtigen Leitungen
- Geringes Risiko schwach radioaktiver Stoffe im Untergrund
- Ausreichend entwickelbares Flächenpotential
- Eigentumsverhältnisse

### **3.3 Planungskonzept**

#### **3.3.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, auf den Brachflächen des größtenteils durch Flächenabriss freigeräumten Wohngebiets Eckersbach E5 Teilgebiet 2/3 ein 3. Liga taugliches Fußballstadion mit 10.000 Plätzen, erweiterbar auf 15.000 Plätze für die 2. Liga, zu errichten. Die Baufläche wurde auf den Bereich des ehemaligen Schulstandortes (Funk- und Neubauerschule) im Süden des Geltungsbereiches eingeordnet.

Der Neubau macht sich erforderlich, weil ein notwendig werdender Ausbau des Westsachsenstadions für die gestiegenen spiel- und sicherheitstechnischen Ansprüche nicht in vollem Umfang am vorhandenen

Standort umsetzbar, bzw. z.Z. wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Das Westsachsenstadion wird derzeit als multifunktionale Sportstätte umgebaut.

Auf der festgesetzten Stadionfläche ist angedacht, ein reines Fußballstadion ohne Laufbahn mit Überdachung der Zuschauerplätze zu errichten. Die Westtribüne des Stadions soll als Haupttribüne dienen, an die sich ein Funktionsgebäude anlagert.

Der unmittelbar westlich angrenzende Stadionvorplatz dient als Eingangsbereich mit Parkmöglichkeiten für die Sportler, Funktionäre, Behinderte, VIP und Aufstellflächen für die Medientechnik.

Unmittelbar nördlich am Stadion liegt der Platzbereich für die Ordnungskräfte, Notdienst und Feuerwehr. Dieser liegt günstig zwischen den Fanankunftsbereichen.

Eine Fläche für Sportplätze ist westlich der neu zu trassierenden Erschließungsstraße zum Stadion (Verlauf nahe ehemaliger Dr.- Th.- Neubauer Straße) angeordnet, die von der Sternenstraße in südliche Richtung als Zufahrt bis zum Stadion dient.

Der Sportplatzbereich hat eine direkte funktionale Beziehung zum Funktionsgebäude des Stadions für Trainingszwecke sowie für das Aufwärmen der Sportler vor dem Spiel und der Nutzung der Umkleide-, Sanitär-, Sozialbereiche und des Zeugwartbereiches. Deshalb wurde eine enge Verknüpfung dieser Bereiche angestrebt, die allerdings auch eine Teilverfüllung des Senkenausläufers zum Geländeausgleich erforderlich macht.

Direkt östlich gegenüber am nördlichen Rand des Plangebietes am zentralen Platz des ehemaligen Wohngebietes an der Makarenkostraße ist ein Baufeld für eine Großsporthalle (4- Feldhalle) festgesetzt.

### **3.3.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Im grünordnerischen Zielkonzept wird mit der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage im Bereich des sogenannten Marktes und östlich des Stadions und den Bereichen für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft die Vorgabe des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) 2010 für Eckersbach aufgenommen. Damit erfolgt eine Verknüpfung der vorhandenen Anlage des Wohngebieteparks im Norden der Sternenstraße mit dem Bereich des Amselgrundes. Der ökologisch wertvolle, extensiv bewirtschaftete Bereich des Erosionstales bleibt erhalten.

Die neu zu schaffende Zufahrtsstraße und die Fußgängerachse durch den öffentlichen Parkbereich erhalten Baumreihen, die das Gelände strukturieren. Die auf den Rückbauflächen in den letzten Jahren erfolgten Ersatzpflanzungen werden, soweit möglich, umgepflanzt oder ersetzt. Für diese Pflanzung wurde eine Fläche im Bereich des ehemaligen Kindergartens Carl-Goerdeler-Straße ausgewiesen.

Die vorhandenen linearen Strukturen ehemaligen straßenbegleitender Gehölze im Gelände werden, wo möglich erhalten und werden ergänzt und vernetzt. Im Bereich der ehemaligen Schul- und Kindergartenflächen werden Reste von Flächenbefestigungen zurückgebaut und es erfolgt eine naturnahe Begrünung.

Für das Plangebiet ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Damit soll sowohl der Löschwasserbedarf der Feuerwehr als auch der Wasserbedarf für die Rasenbewässerung gedeckt werden. Um die Flächenversiegelung zu minimieren, ist eine wasserdurchlässige Befestigung der Parkplätze für Gäste und Heimzuschauer und die Nutzung vorhandener Stellplatzressourcen im öffentlichen Straßenbereich vorgesehen.

Der Rundwanderweg Eckersbach bleibt mit leicht veränderter Führung erhalten.

Lediglich während der Fußballveranstaltungen sind ggf. kleinere Absperrungen notwendig.

Auch die Skateranlage verbleibt.

### 3.3.3 Verkehrskonzept

#### *ÖPNV / MIV*

Zur Gewährleistung des zu- und abfahrenden Verkehrs in Folge der Sportveranstaltung bestehen im Gebiet Eckersbach sehr gute Voraussetzungen, sowohl im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV).

Die ÖPNV-gestützte Erreichbarkeit für die Zuschauer ist mit der Stadtbahnlinie 3 als Fußläufigkeit von der Haltestelle bis ins Stadion äußerst günstig.

Die Haltestellen befinden sich jeweils ca. 400 m vom Stadion nördlich an der Fußgängerbrücke Sternenstraße bzw. an der Wendeschleife östlich des Stadions.

Diese beiden Haltestellen können auch sehr gut zur Fantrennung eingesetzt werden.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) stehen die Sternenstraße (vierstreifig), erreichbar aus dem süd-, west- und nördlichen Umland (via B93, B173 u. B175) von der BAB 4 und BAB 72, sowie die Paul- Fleming- Straße / Mülsener Straße (zweistreifig) erreichbar aus Osten (via B173) von der BAB 72 zur Verfügung.

Ab da sollen bei Fußballspielen zur strikten Fantrennung unterschiedliche Zufahrten zu den Großparkplätzen genutzt werden. Für die Heimzuschauer ist die Zufahrt deshalb vom Kreuzungspunkt Sternenstraße / Komarowstraße / Makarenkostraße in den Sportkomplex vorgesehen. Ab der südlich davon liegenden Kreuzung der Makarenkostraße musste der bereits rückgebaute Straßenabschnitt der ehemaligen Dr.- Th.- Neubauer-Straße in leicht nach Ost verschobener Lage neu geplant werden. Diese Straße dient dann zur Erschließung des Parkplatzes für Heimzuschauer, Trainingsplätze, zukünftige Großsporthalle und Stadion mit Vorplatz.

Für die Gäste wird die Nutzung des Kreuzungspunktes Sternenstraße / A.- Funk- Straße von Osten her vorgesehen, an die auch der Gästeparkplatz anbindet. Der für die Sportveranstaltung entsprechende Straßenabschnitt der A.- Funk- Straße ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

#### *Ruhender Verkehr*

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind in drei Bereiche aufgeteilt. Die Großparkplätze für Zuschauer liegen zwecks strikter Fantrennung an unterschiedlichen Orten. Der Parkbereich für die Heimzuschauer befindet sich nördlich des Stadions.

Für die Gäste werden Flächen östlich des Stadions an der A.- Funk- Straße vorgesehen. Die vorhandenen Parktaschen am Straßenrand der A.- Funk- Straße sollen für das Gästeparken mit genutzt werden, um den Neubauanteil zu reduzieren. Die öffentlichen Parktaschen an der Makarenkostraße werden für die Deckung des Stellplatzbedarfes Sporthalle genutzt.

Ordnungskräfte bzw. Rettungsfahrzeuge können auf geplanten Flächen unmittelbar rund ums Stadion genutzt werden.

#### *Fußgänger*

Die Stadionzugänge sind wegen der Fan-Trennung dementsprechend ebenfalls getrennt.

Die Heimzuschauer haben die Zugangsmöglichkeiten ins Stadion von Norden bzw Osten.

Die Gäste, die i.d.R. vom Bahnhof in Gruppe befördert werden, erhalten eine separate Zuwegung vom Gästeparkplatz mit Zugang an der Südseite des Stadions.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lenkung bzw. Organisation des fließenden bzw. ruhenden Verkehrs und der Fußgänger nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

Die Leistungsfähigkeit des vorgesehenen Verkehrskonzeptes ist auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens von IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme Dresden 31.01.2013, welches die geforderten Bedingungen bei der Durchführung von Fußballspielen mit den geplanten Fassungsvermögen des Stadions berücksichtigt, nachgewiesen.

### **3.3.4 Schallschutzbetrachtung**

Die im künftigen Sondergebiet Sportanlagen / Stadion zulässigen Nutzungen sind mit erheblichen Lärmemissionen verbunden. Da sich in der Umgebung des künftigen Sondergebiets schutzbedürftige Nutzungen – insbesondere Wohnhäuser, ein Kindergarten und eine Arztpraxis – befinden, hat die Stadt Zwickau das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Chemnitz, mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose beauftragt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose wurden die an den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten schutzbedürftigen

Bebauung zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt. Dabei haben die Gutachter zur Bestimmung der Grenze zumutbarer Lärmbelastungen auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zurückgegriffen. Zwar hat die 18. BImSchV für die Bauleitplanung nur mittelbar rechtliche Bedeutung, weil sie sich unmittelbar nur an den Betreiber von Sportanlagen und nicht an den Träger der Bauleitplanung richtet. Dennoch haben sich die Gutachter zurecht an der 18. BImSchV orientiert, denn die Stadt Zwickau hatte im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan auch vollzugsfähig sein würde – das heißt, ob auf seiner Grundlage die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen rechtmäßiger Weise würden errichtet und betrieben werden können. Für letzteres ist aber – was den Schallimmissionsschutz betrifft – die 18. BImSchV einschlägig.

In seiner Schallimmissionsprognose vom 04.02.2013 ist das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster und Wolgast zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Beachtung bestimmter, im Gutachten näher beschriebener Maßgaben lediglich bei Spielen der ersten Männermannschaft an Sonntagen mit maximal 15.001 Zuschauern ein schalltechnisches Problem besteht, weil der Immissionsrichtwert gemäß der 18. BImSchV außerhalb der Ruhezeiten an insgesamt drei Wohngebäuden im Umfeld um 1 dB(A) sowie an zwei weiteren Gebäuden um 3 dB(A) überschritten wird. Bezüglich der beiden zuletzt genannten Gebäude weisen die Gutachter allerdings ergänzend darauf hin, dass diese Gebäude (Arztpraxis und Kindergarten) an Sonn- und Feiertagen derzeit nicht genutzt werden. Im Übrigen hat das Ingenieurbüro seine schalltechnischen Berechnungen auf der Grundlage des derzeitigen Standes der Lärminderungstechnik vorgenommen; insbesondere wurde zugrunde gelegt, dass das Stadion mit dezentralen elektroakustischen Beschallungsanlagen ausgestattet wird.

Die Stadt Zwickau legt ihrer Abwägung die Ergebnisse und die Beurteilung der Schallimmissionsprognose zu Grunde und geht auf dieser Grundlage davon aus, dass eine Bewältigung des vorstehend dargestellten Konfliktes in den späteren Baugenehmigungsverfahren möglich ist. Hierfür sind insbesondere folgende Gesichtspunkte maßgeblich:

- a) Eine um 1 dB(A) erhöhte Geräuschimmission ist kaum wahrnehmbar.
- b) Eine um 3 dB(A) erhöhte Geräuschimmission ist „nur gerade spürbar“.
- c) Die vorstehend beschriebenen, verbleibenden Überschreitungen des Richtwertes beziehen sich nicht auf jeden einzelnen Tag des Kalenderjahres. Vielmehr sind diese Überschreitungen allenfalls bei Wettkampfspielen der ersten Männermannschaft zu erwarten.
- d) Zudem werden die genannten Überschreitungen von den Gutachtern nur für den maximal möglichen Fall prognostiziert, dass 15.001 Zuschauer anwesend sind und somit das voll ausgebaute, zweitligataugliche Stadion ausverkauft ist. Dies wird erfahrungsgemäß nur bei ausgesprochen „Schlagerspielen“ (Spitzenspielen, Relegationsspielen, Pokalspielen gegen renommierte Erstligisten etc.) und damit – wenn überhaupt – nur an

wenigen Tagen im Jahr der Fall sein. Bei 7.500 Zuschauern oder weniger werden nach der Schallimmissionsprognose die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten.

- e) An den wenigen Tagen im Jahr, an denen möglicherweise eine Überschreitung des Richtwertes um 1 bis 3 dB(A) zu erwarten ist, betrifft die Überschreitung nicht die gesamte Tageszeit, sondern lediglich die maximal vierstündige Zeitdauer des Spiels der ersten Männermannschaft (einschließlich An- und Abgang der Zuschauer).
- f) Die Höchstwerte für seltene Ereignisse gemäß § 5 Abs. 5 Nr. 1 der 18. BImSchV werden an allen maßgeblichen Immissionsorten weit unterschritten.
- g) Da der Tagesrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten wird, können gesundheitsbeeinträchtigende Wirkungen durch den Betrieb der Sportanlagen ausgeschlossen werden.
- h) Die schalltechnischen Berechnungen des Ingenieurbüros Förster und Wolgast wurden auf der Grundlage des derzeitigen Standes der Lärminderungstechnik vorgenommen.
- i) Eine Beseitigung der prognostizierten verbleibenden Überschreitungen des Richtwerts ist nicht möglich, weil die Geräusche der menschlichen Stimme (Zuschauer) die größten anteiligen Emissionen verursachen.
- j) Eine Verlagerung des Stadions auf der verfügbaren Fläche würde in schalltechnischer Hinsicht zu keiner Verbesserung führen; vielmehr würde nur eine Verlagerung des Konfliktes auf andere Immissionsorte stattfinden.

Vor diesem Hintergrund kommt die Stadt Zwickau im Rahmen ihrer Abwägung zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose genannten Bedingungen der Betrieb der im Sondergebiet Sportanlagen / Stadion zulässigen Anlagen keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung und die anderen schutzbedürftigen Nutzungen zur Folge haben wird und daher mit diesen schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist. Durch die Aufnahme entsprechender Nebenbestimmungen in die zu erteilenden Baugenehmigungen kann auch sichergestellt werden, dass die in der Schallimmissionsprognose genannten Bedingungen erfüllt werden. Der Bebauungsplan ist somit auch unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes vollzugsfähig.

Die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster und Wolgast vom 04.02.2013 ist Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan.“

### 3.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Festsetzungen basieren auf den vorgenannten Grundzügen der städtebaulichen Planung.

Sie geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig ein vertretbarer Spielraum zur Entscheidung über die genaue künftigen Lage des Stadions, der Trainingsplätze sowie der Sporthalle eingeräumt, der städtebaulich- funktionell und gestalterisch aus der Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann. Dabei handelt es sich um eine variable Einordnungsmöglichkeit um wenige Meter.

Folgende Hinweise gelten generell zu den getroffenen planzeichnerischen Festsetzungen:

Bei erforderlichen Überlagerungen von mehreren Begrenzungslinien sind diese aus Gründen der Übersichtlichkeit mit geringfügigem Abstand nebeneinander dargestellt. Das betrifft:

- Leitungsrechte und Baugrenzen
- Leitungsrechte und Flächenbegrenzung für von der Bebauung freizuhaltender Schutzflächen

#### 3.4.1 Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung

Gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Zweckbestimmung, und die Art der Nutzung festzusetzen.

Hinsichtlich der Zweckbestimmung und Art der Nutzung wurden im Plangebiet die Teilgebiete (SO1- SO6) untergliedert.

Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- die Grundfläche GR (stets gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) oder
- die maximale Flächenkapazität der zulässigen Nutzungen und / oder
- die Höhen baulicher Anlagen, weil ohne ihre Festsetzung das Ortsbild beeinträchtigt werden würde.

##### SO 1 - Stadion

###### *Zweckbestimmung*

Für die Errichtung eines Fußballstadions ist die grundsätzliche Zweckbestimmung entsprechend festgesetzt.

###### *Art der Nutzung*

Mit den Festsetzungen soll in erster Linie die Nutzung eines Stadion mit einem Großfeld für Fußballspiele möglich sein.

Ausnahmsweise sollen auch andere (sportliche, kulturelle oder soziale) Veranstaltungen auf dem Spielfeld und auch im Gebäude möglich sein, sofern diese die gesetzlich vorgeschriebenen schalltechnischen Anforderungen einhalten. um schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigen.

Damit ist gesichert, dass nahezu ausschließlich Fußballspiele im Stadion stattfinden und nur über die Ausnahmeregelung andere Veranstaltungen genehmigt werden können. Die Ausnahmeregelung schafft damit auch die Voraussetzung zur Vereinbarung über die Möglichkeit der Durchführung von entsprechenden Veranstaltungen gemäß Pachtvertrag mit der Stadion Zwickau Betriebs GmbH.

Weiterhin können Gebäude und Nebenanlagen, die funktionell und technisch den Abläufen eines Stadionbetriebes dienen, errichtet werden.

#### *Maß der Nutzung*

Die festgesetzte maximale Grundfläche begrenzt die mögliche Baukörperausdehnung, um entsprechende Bewegungsflächen außerhalb des Stadionbaues zu gewährleisten.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist aus den Standortuntersuchungen des Stadions abgeleitet. Sie soll die Höhe auf ein der Umgebung angepasstes Maß beschränken, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Die Festsetzungen zur möglichen Überschreitung der maximalen Höhe durch Flutlichtanlage und Einzelbauteile macht sich erforderlich, da diese Anlagen in ihrer Dimension in erster Linie technischen Vorgaben unterliegen (z.B. Pylone für abgespannte Dachkonstruktionen) und nicht zu befürchten ist, dass diese Ausmaße annehmen, die das Ortsbildes beeinträchtigen.

Zum Blendschutz ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zum Stadion ein Blendschutzgutachten zu erarbeiten, so dass hier auf eine Höhenbegrenzung verzichtet wurde.

### SO 2 - Stadionvorplatz

#### *Zweckbestimmung*

Auf dem Stadionvorplatz sollen verschiedene logistische und medientechnische Funktionen untergebracht werden, die für die Durchführung der Sportveranstaltungen erforderlich sind.

#### *Art der Nutzung*

Es ist vorgesehen auf dieser Fläche Kfz - Stellplätze für die Sportler (Mannschaftsbusse), für VIP und Aufstellbereiche für die Medienfahrzeuge und Übertragungstechnik sowie Versorgungsfahrzeuge und Fahrzeuge für die Sicherheitskräfte anzuordnen.

Ausnahmsweise soll die Möglichkeit bestehen, auch Veranstaltungen außerhalb des Stadiongebäudes durchzuführen, die eines größeren Platzes bedürfen, als das es im Wohngebiet Eckersbach möglich ist (z.B.

Wohngebietsfeste). Diese müssen die gesetzlich vorgeschriebenen schalltechnischen Anforderungen einhalten, um schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigen.

#### *Maß der Nutzung*

Zum Maß der Nutzung werden Festsetzungen zum maximalen Umfang der für die o.g. Art der Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche getroffen. Dies erfolgt im Abgleich mit dem städtebaulichen, funktionellen und gestalterischen vertretbarem Nutzungsumfang des Standortes.

### SO 3 - Stellplätze H

#### *Zweckbestimmung*

Parkmöglichkeiten für Stadionbesucher

*Art der Nutzung*

Es ist vorgesehen auf dieser Fläche den Teil der nach Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätze abzudecken, der für die Heimzuschauer nachzuweisen ist.

*Maß der Nutzung*

Für die hier getroffenen Festsetzungen gilt die Begründung gemäß SO2 sinngemäß.

SO 4 - Stellplätze G*Zweckbestimmung*

Parkmöglichkeiten für Stadionbesucher

*Art der Nutzung*

Es ist vorgesehen auf dieser Fläche den Teil der nach Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätze abzudecken, der für die Gästezuschauer nachzuweisen ist.

Die strikte Trennung der Parkmöglichkeiten von Heimzuschauern und Gästen beruht auf den Forderungen der Polizeidirektion Südwestsachsen und wurde entsprechend städtebaulich umgesetzt. Das DFB Stadionhandbuch schreibt dies nur für Risikospiele vor.

*Maß der Nutzung*

Für die hier getroffenen Festsetzungen gilt die Begründung gemäß SO2 sinngemäß.

SO 5 - Sportplätze*Zweckbestimmung*

In diesem Sondergebiet sollen Sportplätze untergebracht werden, die das Stadionspielfeld in den Trainingsphasen schonen.

*Art der Nutzung*

Es ist die Unterbringung von Sportplätzen zu Trainingszwecken, ausnahmsweise aber auch für Wettkämpfe vorgesehen, davon mindestens ein Rasengroßfeld vorgesehen.

Mit der Einordnung soll auch eine öffentliche Nutzung unabhängig von den Nutzungszeiten des Stadions möglich sein.

Um die tageszeitliche Nutzung zu verlängern, sind auch entsprechende Beleuchtungsanlagen zugelassen.

Für die ausnahmsweisen Nutzungsmöglichkeiten gilt das Beschriebene wie im SO1.

*Maß der Nutzung*

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes sind die Beleuchtungseinrichtungen im Höhenmaß beschränkt. Dies macht sich erforderlich, da diese Anlagen, im Gegensatz zum geplanten Stadion, nicht in einem Baukörper integriert sein wird, sondern eine „freie“ Aufstellung zu erwarten ist. Mit der Festsetzung ist eine Höhe der Flutlichtanlage von ca. 15 m möglich, die für die technischen Anforderungen an die Beleuchtung notwendig

wird. Für die weiterhin getroffenen Festsetzungen gilt die Begründung gemäß SO2 sinngemäß.

Zum Blendschutz wird in der Genehmigungsphase ebenfalls auf ein Gutachten abgestellt.

### SO6- Großsporthalle

#### *Zweckbestimmung*

Im Sondergebiet soll eine speziell für Sportwettkämpfe einschließlich Trainingsbetrieb geeignete Halle und dafür notwendige Freiflächen Platz finden.

#### *Art der Nutzung*

Zulässig soll eine 4- Feldhalle mit Zuschauerplätzen (ca. 1000) sein, die sich von einer üblichen (Schul-)Sporthalle durch Größe und Ausstattung unterscheidet.

Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind Funktionen wie Kfz-Stellplätze, Aufstellflächen für Medientechnik, Versorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Da die Nutzung der Halle im Interesse der Allgemeinheit vielseitiger nutzbar zu machen sind mit den Festsetzungen ausnahmsweise, d.h. in Einzelfällen, auch andere Veranstaltungen möglich. Für die ausnahmsweisen Nutzungsmöglichkeiten gilt das Beschriebene wie im SO1.

#### *Maß der Nutzung*

Die maximal zulässige Grundfläche wurde auf das zu erwartende Maß einer solchen Hallengröße zugeschnitten, wobei hier eine städtebaulich vertretbare Toleranz einberechnet wurde.

Die Gebäudehöhe wurde wegen ihrer relativ großen Baumasse auf 11 m beschränkt, so dass sie die unmittelbar angrenzende Bausubstanz nicht überragt, um ein entsprechendes städtebaulich- gestalterisches Einfügen zu gewährleisten.

## **3.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

### *Gebiete SO1 und SO6*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird eventuell mit der Projektphase notwendigen, geringfügigen Lagekorrekturen der Hochbauten Rechnung getragen, ohne dass die städtebauliche Ordnung aufgelöst wird. Dies gilt insbesondere im Bereich der geplanten Sporthalle (SO6), da hier noch keine genauere Einordnung dieses Objektes vorliegt.

Untergeordnete Bauteile, die über die Baugrenzen ragen, werden bis auf 2,0 m zugelassen, um die Baukörperausdehnung nicht allzu sehr einzuschränken.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gebieten für Stadion und Sporthalle, auch untergeordnete Nebenanlagen zulässig gemacht, die der Funktion der Einrichtung dienen da sie gegenüber der Hauptnutzung nur untergeordnete Bedeutung haben (z.B. Schutzdächer, Warenautomaten u.ä.)

#### *Gebiete SO2, SO3 und SO4*

Die Festsetzungen sollen eine weitest gehende Ausnutzung und individuelle Gestaltung der Anordnung der Stellplätze für Kfz innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ermöglichen.

#### *Gebiet SO5*

Hier gilt sinngemäß das Gleiche für die Anordnung der Sportfreianlagen wie für die vorgenannten Gebiete für Stellplätze.

### **3.4.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Hierbei handelt es sich um Schutzstreifen an den vorhandenen Regen- und Schmutzwasserleitungen der Wasserwerke. Sie werden in ihrer Breite vom Versorgungsträger vorgegeben, und sollen die ungehinderte Zugänglichkeit der Anlagen sichern.

### **3.4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zur verkehrlichen Erschließung des Stadions nebst Vorplatz, der Sporthalle, der Trainingsplätze und des Parkplatzes für Heimzuschauer wird die Anlage einer Erschließungsstraße erforderlich. Ihre Flächenfestsetzung lässt noch einen geringen Spielraum zur endgültigen Gestaltung zu. Dies ist zu billigen, da sie ausschließlich zur Erschließung der genannten Funktionen dient und deshalb auf deren konkreten Standortplanung abstellbar bleiben muss. Andere Belange werden in diesem Zusammenhang nicht beeinträchtigt.

Bei den Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden neben den reinen Fußgängerbereichen (Gehwege) auch verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Der Bereich nördlich des Stadions dient sowohl der Zuschauerführung vom Parkplatz zum Stadion und zurück, als auch als Bewegungsfläche der Einsatzkräfte von Feuerwehr, Rettungs- und Ordnungsdienste. Der westlich des Stadionvorplatzes bestehende und zu erhaltende Weg dient als befahrbarer Wirtschaftsweg der Erschließung der Landwirtschaftsfläche und der öffentlichen Freizeitfläche.

Der nördlich der Landwirtschaftsfläche verlaufende Rundwanderweg Eckersbach wird in einem Teilbereich rückgebaut und verläuft dann über den Stadionvorplatz.

Während des Spielbetriebes sind Einschränkungen in der Begehbarkeit möglich.

### **3.4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

Südwestlich des Stadions befindet sich ein Sendemast für die Telekommunikation, für dessen Erhalt eine entsprechende Fläche festgesetzt ist.

Zur geregelten Abfluss des Regenwassers auf befestigten Flächen ist am westlichen Plangebietsrand eine Fläche für ein Regenwassersammelbecken festgesetzt. Dieses Wasserbecken soll auch zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge und zur Bewirtschaftung und Pflege der Rasenflächen der Sportplätze genutzt werden.

### **3.4.6 Führung von Versorgungsleitungen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Führung von Versorgungsleitungen, hier vorhandene größere Schmutz- und Regenwasserleitungen werden nachrichtlich in ihrer Lage grafisch aufgenommen. In den Bereichen zu erwartender nichtöffentlicher Grundstücksflächen sind entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Zur Möglichkeit der Nutzung dieser Flächen sind die Vorgaben des Versorgungsträgers zu beachten.

## **3.5 Grünordnung**

Gesetzliche Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen sind Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Im §18 BNatSchG wird das Verhältnis von Baurecht zu Naturschutzrecht geregelt;

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Im § 6 (2) des SächsNatSchG wird der Status der Grünordnungsplanung als ökologische Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt.

### **3.5.1 Beschreibung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsabschätzung**

Der § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes regelt den Eingriffsbegriff;“ Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“

Im § 8 (2) SächsNatSchG werden die Eingriffstatbestände aufgelistet.

Zur Veränderung der Gestaltung und Nutzung von Grundflächen zählt im Falle der vorliegenden Planung die Wiederinanspruchnahme rückgebauter Flächen durch Bebauung und die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich.

Somit ist mit der vorliegenden planerischen Zielstellung ein Eingriffstatbestand (§ 8(2) Ziff. 2 und 4) gegeben.

Die mit der städtebaulichen Zielstellung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Folgenden verbal und rechnerisch dargestellt, ebenso wie die Vermeidungsmaßnahmen:

Die geplanten Nutzungen bedingen eine großflächige Inanspruchnahme von weitgehend ungenutzter Rückbaufläche. Die Inanspruchnahme geht einher mit, aufgrund der spezifischen geplanten Nutzung unterschiedlich zu bewertenden Versiegelungen und mit intensiv unterhaltenen Rasenflächen. In Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und mit Rücksicht auf die Bestandsnutzungen der Umgebung, sowie die langfristigen landschaftsplanerischen Ziele für den Planbereich wurde eine öffentliche Parkanlage, die das „Grüne Band“ umsetzt und eine Eingrünung des Gebietes vorsieht.

Das Vorhaben hat innerhalb des Planumgriffs prinzipiell folgende Auswirkungen:

a) Boden

Mit der Nachnutzung eines ehemals intensiv genutzten Wohnungsbaustandortes wird potentiell dem Entzug natürliche, wenig beeinflusster und leistungsfähiger Böden vorgebeugt. Allerdings werden vor wenigen Jahren entsiegelte und begrünte Flächen wieder in Anspruch genommen. Für Teile dieser Flächen muss unterstellt werden, dass sich die natürlichen Bodenfunktionen in Regeneration befinden, auch wenn die Bodenentwicklung nachhaltig beeinträchtigt ist. Im Boden noch befindliche großflächige Betonbauteile werden allerdings zumindest teilweise abgebrochen, ebenso wie noch vorhandene kleinerflächige Versiegelungen.

b) Wasser/ Grundwasser

*Grundwasser*

Durch die geplante Flächeninanspruchnahme ist eine teilweise Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes zu erwarten.

*Oberflächenwasser*

Gegenüber den unbebauten Flächen wird eine Erhöhung des Regenwasserabflusses, der jedoch unter den Werten der ursprünglichen Bebauung liegen sollte, zu verzeichnen sein.

c) Verlust von Lebensraum

Mit der baulichen Inanspruchnahme geht ein Verlust von Lebensraum einher. Die in diesem Bereich befindlichen, noch relativ jungen und unvernetzten Gehölzstrukturen, Ruderalbereiche und mehrschürigen Rasenflächen werden dauerhaft beseitigt. Davon betroffen sind vermutlich Brut- und Nahrungshabitate für einige Vogelarten und Insekten, evtl. Reptilien.

- d) **Beseitigung von Ersatzpflanzungen**  
Im Zuge der Umsetzung der Planung wird der Großteil der im Planungsgebiet in den letzten Jahren getätigten Ersatzpflanzungen beseitigt.
- e) **Auswirkungen auf das Klima**  
Eine Veränderung des Mikroklimas und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion (Filterwirkung, Luftbefeuchtung, CO<sub>2</sub>-Fixierung und O<sub>2</sub>-Bildung) aufgrund der insgesamt höheren Versiegelung ist wahrscheinlich. Das Mikroklima wird aufgrund der höheren Strahlungsaufnahme wärmer und aufgrund der höheren Versiegelung mit geringer Verdunstungsrate wahrscheinlich wärmer und trockener werden.
- f) **Emissionen / Immissionen**  
Mit der Nutzung des Areals als Sondergebiet Sportanlagen/Stadion geht nutzungsbedingt eine mehr oder weniger sporadische Lärmbelastung einher. Außerdem ist aus den gleichen Gründen mit höheren Abgas- und Staubbelastungen zu rechnen. Während der Bauzeiten sind temporär Schall-, -Staub- und Abgasemissionen zu erwarten.
- g) **Landschaftsbild**  
Auf das Landschaftsbild ist mit der Errichtung des Stadions an diesem Standort eine signifikante Fern-Wirkung zu erwarten. In die unmittelbar bebaute und unbebaute Umgebung erfolgt eine Einbindung durch die geplanten Grünstrukturen.

### 3.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung*

- Festsetzungen zur Erhaltung vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen und extensiver Nutzungsformen
- Nutzung vorhandener Straßen und Stellplätze
- Nutzung vorhandener Leitungssysteme
- Nachnutzung eines Rückbaugebietes bzw. baulich vorgeprägten Standortes

#### *Maßnahmen zur Verminderung*

- Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen
- Festsetzung von Versiegelungsobergrenzen für einen Teil der befestigte Flächen

- Umpflanzung der Ersatzpflanzungen mit Beginn der Baumaßnahmen in ein ausgewiesenes Areal
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Neuanlage eines Parks, damit wird die bauliche Inanspruchnahme von Flächen minimiert und eine Durchgrünung gesichert.
- Festsetzung von Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB), damit werden unverbauten Flächen gesichert.
- Festsetzung einer Regenwasserbewirtschaftung, damit kann einer Überlastung der natürlichen Vorflut Eckersbacher Bach entgegengewirkt werden

#### *Bewertung des Eingriffs*

Ein Eingriff ist nur zulässig, wenn er aus überwiegend zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Zwickau ist dies der Fall.

Die durch die Maßnahmen bedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind:

- Flächenversiegelung/Bodenentzug
- Verringerung Grundwasserneubildung
- Entzug von Lebensraum
- Veränderung des Kleinklimas

Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine

Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der Eingriff aufgrund der Art des Vorhabens und der festgesetzten Maßnahmen am Standort ausgeglichen werden kann.

In der Anlage 1.1 wurde die Bewertung des Plangebietes, die Auswirkung der Planung zusammengefasst und bilanziert. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

### **3.5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen soll der durch das Bauvorhaben erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert und gleichzeitig eine nachhaltige, ökologisch wertvolle Grünstruktur entwickelt und das Umfeld gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden.

### 3.5.3.1 Allgemeine grünordnerischen Festsetzungen

- Die Artenliste ist Bestandteil der Festsetzungen.

Die Liste der zulässigen Arten bezieht sich im Wesentlichen auf die naturnah zu entwickelnden und Bereiche. Um dieses Planungsziel zu erreichen wurden standorteinheimische Arten festgesetzt. Für alle anderen Bereiche sind eingebürgerte Gehölze, die eine wesentlich größere Gestaltungsbandbreite zulassen, zulässig. Für die gebietsstrukturierenden Baumreihen wurden, um hier auch eine gestalterische Einheit zu erreichen, Arten festgesetzt.

- Alle mit Planeintrag festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und zu schützen und zu entwickeln.

Die Festsetzung dient der Sicherung der langfristigen Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen. Diese sind Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme.

- Die festgesetzten Baumpflanzungen sind standörtlich variabel, wenn dies aufgrund von Leitungsführungen notwendig wird.

Im Zuge des Bebauungsplanes werden für die Ver- und Entsorgung der Flächen notwendige Leitungen/Kanäle nicht geplant. Durch die Versorgungsträger werden i.d.R. Abstände von Pflanzungen zu Versorgungsleitungen gefordert. Diese sollen mit der Festsetzung möglich werden.

- Die mit EH2, A3 und A4 festgesetzten Grünflächen können, wenn es die Verkehrsführung erfordert, unterbrochen werden. Im Bebauungsplanverfahren ist die Organisation von Verkehrsflächen und Stellplätzen nicht Gegenstand. Dies bleibt der Objektplanung überlassen. Mit der Festsetzung wird einerseits eine Eingrünung, andererseits die notwendige Flexibilität für die Objektplanung gesichert.

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist dauerhaft zu begrünen, um die Durchgrünung des Bereichs zu sichern und die Flächenversiegelung zu minimieren.

-Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen muss im Baugenehmigungsverfahren mit dem Freiflächenplan nachgewiesen werden.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen wird damit gesichert.

### 3.5.3.2 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Festsetzung dient dem Schutz der durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffenen Vegetationsstrukturen als Lebensraum und wesentliches Element der geplanten Grünstruktur

Die im Plangebiet vorhandenen und aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erhaltenden Ersatzpflanzungen sind mit Beginn der Baumaßnahmen

für das gesamte Plangebiet umzupflanzen. Damit soll erreicht werden, dass eine große Anzahl der Ersatzpflanzungen noch umgepflanzt werden kann. Wo dies nicht mehr möglich ist, sind die Gehölze zu ersetzen. Für den Ersatz gelten die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Zwickau vom 19.10.2011. Für die Ersatzpflanzungen wurde eine gesonderte Fläche im Bereich des ehemaligen Kindergartens am Südwestrand des Gebietes (östlich der Carl-Goerdeler-Straße, südlich des Eckersbacher Rundwegs) ausgewiesen. Dort wird eine Fläche mit einer Pflanzdichte von ca. 15 m<sup>2</sup>/Pflanze mit einer dichten hainartige Pflanzung angelegt, die sich gut an die vorhandenen Strukturen anfügt. Diese Fläche geht, genau wie die vorhandenen Ersatzpflanzungen, nicht in die Bilanzierung ein. Ebenso werden die Bereiche, auf denen sich die Ersatzpflanzungen derzeit befinden, ohne diese bewertet, Damit werden die, aus anderen Maßnahmen herrührenden Ersatzpflanzungen unabhängig von den geplanten Maßnahmen im Plangebiet betrachtet und gesichert.

### **3.5.3.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)**

Die vorhandenen, relativ gut entwickelten Vegetationsstrukturen werden damit gesichert, etablierter Lebensraum erhalten und der durch die Maßnahmen bewirkte Eingriff in Natur und Landschaft begrenzt. Durch den Rückbau entstanden eher landschaftlich geprägte Räume, denen allerdings die Vernetzung fehlt. Mit der allmählichen Entwicklung der Artenzusammensetzung wird dem Aspekt der Vernetzung auch mit außerhalb des Gebietes gelegenen eher naturnahen Grünstrukturen angestrebt. Dies führt letztlich zu stabileren Biotopstrukturen bzw. Habitaten für Vögel, Insekten, Reptilien, Kleinsäugetern usw.

Durch stärkere Betonung der Baumpflanzungen wird der gestalterisch ordnende und leitende Aspekt gestärkt

EH2 sind im Wesentlichen bepflanzte, straßenbegleitende Grünstreifen, i.d.R. aber mit hohem Ziergehölzanteil und kaum städtebaulich wirksamer Struktur. EH3 befindet sich im Übergangsbereich der Bepflanzung am Rundweg/ehemaligem Schulbereich zum landwirtschaftlich genutzten Bereich. Auch hier ist ein hoher Anteil an Ziergehölzen zu verzeichnen. Gleichzeitig besitzt die Fläche aber ein hohes Vernetzungspotential, welches mit der Festsetzung verbessert werden soll.

### **3.5.3.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)**

#### *Fläche A1–A2*

Die festgesetzte naturnahe Parkanlage entspricht der Planungsintention eines grünen Bandes, das im Bereich des ehemaligen Marktes und südlich davon angelegt werden soll.

Zusammen mit dem nördlich der Sternenstraßen gegenüber gelegenen Wohngebietspark entsteht damit eine grüne Zäsur, die das Gebiet gliedert und

das Wohnumfeld aufwertet. Mit einer naturnahen Gestaltung werden die Bewirtschaftungsaufwendungen minimiert und gleichzeitig der ökologische Wert der Fläche gesteigert. Mit der Festschreibung des Verhältnisses von bepflanzten Flächen zu Rasenflächen können bestimmte Funktionen, die für die Sicherheit im Stadion in Notsituationen benötigt werden (z. B. Landefläche für Hubschrauber) realisiert werden. Eine Erschließung der Parkanlage mit Fußwegen entsprechend einer konkreten Planung ist möglich, wurde aber im Plan nicht dargestellt, um der Planung genügend Spielraum zu geben. Gleiches gilt für vorhandene Fußwege. Diese werden erhalten und genießen Bestandsschutz, wurden aber nicht im Einzelnen dargestellt. Im Bereich des grünen Bandes wurden einige Gebäude rückgebaut, Teile der Keller und befestigten Flächen sind jedoch noch vorhanden. Hier besteht die Möglichkeit, dass unter der Platzbefestigung radioaktiv belastete Haldenmassen vorhanden sind. Eine Erkundung ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu veranlassen (s. 2.4.5 ). Da der Umgang mit diesen Bereichen von den Ergebnissen der Erkundung abhängt, soll letztendlich die Einbeziehung dieser Fläche in die Grünanlagen gesichert werden.

#### *Anpflanzflächen A3, Eingrünung Sportplätze*

Die Eingrünung der Sportflächen knüpft an vorhandene Baumreihen an und dient der Gliederung, dem Sicht- und Windschutz sowie der Biotopverknüpfung. Deshalb wurden hier einheimische Arten festgesetzt. Um die Flächen ökologisch strukturreich, gestalterisch strukturiert und gleichzeitig pflegbar zu gestalten, soll ein Teil der Flächen als extensive Wiesenflächen entwickelt werden.

#### *Anpflanzfläche A4 Eingrünung Parkplatz*

Die Eingrünung der Parkflächen dient der Einbindung der Flächen in die Gebietsgestaltung, der Minimierung der Versiegelung und der optischen Abgrenzung zu den Wohngebäuden. In ihrer Artenzusammensetzung dienen sie gleichzeitig als Baustein zur Vernetzung der Biotopstrukturen.

### **3.5.3.5 Flächen für Landwirtschaft (§5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**

Die Wiese wird zur Zeit extensiv als Mähwiese bewirtschaftet. Diese ökologisch wertvolle, landschaftsbildprägende Wirtschaftsform soll erhalten bleiben.

Dies ist nur möglich, wenn ein übermäßiges Betreten oder eine Freizeitnutzung der Flächen wirksam unterbunden wird. Außerdem sollen am Rand befindlichen Gehölzstrukturen standortgerecht mit einheimischen Gehölzen als Vernetzungsbauwerk entwickelt werden.

### **3.5.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB)**

*Festsetzung der Abflussbeiwerte:*

Die Festsetzung der Abflussbeiwerte für befestigte Flächen dient der zumindest teilweisen Erhaltung der Grundwasserneubildung in Plangebiet. Mit der Umsetzung der Planung werden ursprünglich überbaute und dann wieder entsiegelte Flächen in Anspruch genommen und teilweise wieder versiegelt. Dabei ist zu beachten, dass die Gebäude zum Teil nur oberirdisch abgebrochen wurden. Mit der Umsetzung der Planung werden diese, die Grundwasserneubildung ebenfalls beeinträchtigenden Bebauungsreste zum Teil rückgebaut. Bei der Festsetzung des Abflussbeiwertes wurden auf die Tabelle 9 der DIN 1986-100 abgestellt. Der Abflussbeiwert wurde als Bemessungsgrundlage herangezogen, da damit eine eindeutige Bewertung, unabhängig von der Festsetzung von Material oder technischer Ausführung möglich ist.

*Festsetzung für die Ausführung der Regenwasserrückhalteinlage:*

Die Anlage fügt sich als Erdbecken mit zum größten Teil begrünten Böschungen als technische Anlage insgesamt besser ein. Die Versiegelung wird damit auf das technisch bzw. für die Bewirtschaftung notwendige Maß beschränkt

*Festsetzung für die Flächen N1*

Die ehemaligen Rückbauflächen werden vollständig entsiegelt und die vorhandenen vereinzelt Vegetationsstrukturen naturnah umgebaut, vernetzt (auch nach außerhalb des Plangebietes) und ergänzt. Anteilige, extensiv zu bewirtschaftende offenzuhaltende Bereiche wurde aus Gründen der Entwicklung vielfältiger Lebensräume, der Vernetzung zu angrenzenden Offenlandflächen und der funktionell notwendigen Offenhaltung von nicht oder nur locker bepflanzten Flächen südlich des Stadions (Offenhalten eventueller Rettungswege) und an der bestehenden Bebauung Trillerplatz (Nutzung der Außenflächen) festgesetzt. Eine Durchwegung soll zur Bewirtschaftung aber auch zur möglichen Erschließung der Flächen als Naherholungsbereich in wasserdurchlässiger Ausführung möglich sein.

*Festsetzung für die Flächen N2*

Auf dieser Fläche befindet sich bereits ein Gehölzstreifen mit hohem Ziergehölzanteil als ehemaliger südlicher Abschluss einer Schulsportanlage. Dieser soll zur naturnahen, standortgerechten Feldgehölzhecke entwickelt und ergänzt werden und bildet den Abschluss des Plangebietes und Übergang zum eher landschaftlich geprägten Amseltal.

### **3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO**

#### **3.6.1 Art und Gestaltung von Einfriedungen**

Für die ordnungsgemäße Durchführung von (Fußball)Veranstaltungen durchführen zu können, macht sich die Einfriedung des unmittelbaren Stadionbereiches erforderlich. In Abstimmung mit den Sicherheitsorganen der Stadt wurde für die Einfriedung eine Höhe von maximal 3,0 m als ausreichend gewählt.

Für bestimmte Bereiche macht sich zusätzlich auch Sichtschutz erforderlich für den eine entsprechende Zulässigkeit festgesetzt wurde.

### **3.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.5 und 6 BauGB**

#### *Nachrichtliche Übernahmen*

Die vorhandenen Hauptleitungen zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind nachrichtlich übernommen.

### **3.8 Hinweise zur Planung**

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textthinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Lärmschutz
- Erdbebenzone Zwickau
- Geodätische Festpunkte
- Altlasten
- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- Nutzungsmöglichkeiten alternativer Energieerzeugung
- Verhalten bei Kampfmittelfunden
- Archäologie
- Radioaktivität und Schutz vor Radon

Die Hinweise sind zur ergänzenden Information eingefügt.

Unter den Hinweisen wird auch auf die der Planung zugrundeliegenden Gutachten zur Problematik Schallschutz und Verkehr verwiesen.

### **3.9 Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

#### **3.9.1 Sicherung der Planung**

Über das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Teilung, Vorkaufsrechte) ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu entscheiden.

#### **3.9.2 Bodenordnung**

Die Umsetzung der Planungsgedanken bedarf bodenordnerischer Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung, Grenzreglung) für die grundbuchmäßigen Regelung zur Inanspruchnahme von Flächen mit

unterschiedlichen Eigentümern wie der Stadt Zwickau, der Gebäude- und Grundstücksgesellschaft der Stadt Zwickau mbH (GGZ) und Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft e G (ZWG).

#### **3.9.3 Ver- und Entsorgungsanlagen**

##### *Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung kann primär aus dem vorhandenen Netz des angrenzenden Wohngebietes gesichert werden. Entsprechende Versorgungsanlagen sind zu den einzelnen Entnahmestellen im Rahmen der konkreten Projektplanung vorzusehen.

#### *Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung erfolgt zu Teilen aus dem vorhandenen öffentlichen Netz und der geplanten Regenwasserrückhaltung, für die eine entsprechende Fläche westlich der Trainingsplätze festgesetzt ist.

#### *Schmutzwasserableitung*

Die Schmutzwasserentwässerung ist über die vorhandenen Anlagen zu sichern. Gegebenenfalls sind dazu stillgelegte Leitungen wieder zu aktivieren. Die Einleitung und eventuell notwendige bauliche Veränderungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Für die Schmutzwasserentwässerung ist nach jetzigem Kenntnisstand nur eine Einleitung von 5 l/s möglich. Dies ist bedingt durch die genehmigten Einleitmengen der RÜB in dem neu gebauten Mischwassersammler Mülsener Straße / Amseltal. Die mögliche Einleitmenge wird durch die Wasserwerke nochmals überprüft, soweit sich im Rahmen der Objektplanung höhere Werte ergeben. Dabei können gegenwärtig weitere bauliche Maßnahmen für die Schmutzwasserableitung nicht ausgeschlossen werden.

#### *Regenwasserableitung*

Für die Regenwasserableitung kann ebenfalls das vorhandene Leitungsnetz genutzt werden.

Es ist geplant, das Stadion an die in Richtung Amseltal / Eckersbacher Bach entwässernden Leitungen anzuschließen. Der Überlauf des Regenwasserbeckens kann an die parallel zum Rundweg verlaufende Leitung DN 400 B angeschlossen werden.

#### *Elektroenergie*

Für die primäre Versorgung mit Elektroenergie sind entsprechende Anbindepunkte im angrenzenden Wohngebiet vorhanden. Mit der konkreten Projektplanung sind in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb erforderliche sekundäre Anlagen (Trafostationen, Zuleitung) noch festzulegen.

#### *Fernmeldeversorgung*

Für die primäre Fernmeldeversorgung sind entsprechende Anbindepunkte im angrenzenden Wohngebiet vorhanden. Mit der konkreten Projektplanung sind in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb erforderliche sekundäre Anlagen (Teilvermittlung, Zuleitung) noch festzulegen.

#### *Gasversorgung / Fernwärmeversorgung*

Zur Beheizung der geplanten Vorhaben ist bei der weiteren konkreten Projektplanung noch zu entscheiden welche Heizungsart eingesetzt werden soll.

Für beide Versorgungsmöglichkeiten sind entsprechende primäre Anbindepunkte und Kapazitäten vorhanden.

### 3.10 Flächenbilanz (nach Flächenkategorien Bauleitplanung)

- Bruttofläche:		
(Fläche innerhalb des Geltungsbereiches):	228.500 m <sup>2</sup>	= 100,00 %
davon:		
- Bauflächen SO (Orange):	120.660 m <sup>2</sup>	= 52,81 %
- Verkehrsflächen (Goldocker):	25.070 m <sup>2</sup>	= 10,97 %
- Versorgungsflächen (Gelb):	4.410 m <sup>2</sup>	= 1,93 %
- Grünflächen (Grün):	78.360 m <sup>2</sup>	= 34,29 %

## 4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung stellt sich als Eingriff in Natur und Landschaft dar, da mit ihr Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen verbunden sind. Die gesetzlichen Grundlagen für die Beurteilung des Eingriffs sind dabei die §1a Baugesetzbuch (BauGB) BauGB i.V.m. §§ 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 8 ff Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit §1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. Basis der Bilanzierung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2009.

Durch den geplanten Bebauungsplan wird hauptsächlich Abbruchfläche bestehend aus Grünfläche mit ehemaligen Wohngrün wieder in eine Nutzung überführt. Die Flächen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt.

Die detaillierte Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind gesondert in der Biotoptypen Bilanzierung zusammengefasst und dargestellt. Dort wird der Planbereich vor dem Eingriff in seinem Ist-Zustand und dem Zustand nach dem Eingriff betrachtet und verglichen (siehe Anlage 1).

In Auswertung der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Planung und die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist eine Kompensation des Eingriffs möglich.

Durch die genannten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung vermindert bzw. vermieden werden. Es wird eingeschätzt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die zeitweise vorhandenen Lärmbelastungen mit geringfügigen Richtwertüberschreitungen in bestimmten Situationen sollten auf Grund dessen, dass das Gutachten auf betriebsbedingte Nutzungsorganisation

abstellt und Lärm nicht nur eine physikalische, sondern auch eine psychische Komponente besitzt, überwacht werden.

Mit der Anlage und langfristigen Entwicklung der Vegetationsflächen kann der ökologische Wert sowohl der umgewandelten als auch der bereits vorhandenen Flächen (teilweise Biotope nach § 26 SächsNSchG - betrifft extensiv bewirtschaftete Fläche) durch die Herstellung eines Biotopverbundes und des Entstehens größerer und komplexerer Lebensräume erheblich gesteigert werden.

Damit sind die Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen geeignet.

## 5 Anhang Artenlisten Baum- und Strauchpflanzungen

Pflanzungen für A 1, A 2, A3 sowie SO1, SO2 und SO 6  
Mindestqualität Bäume STU 14/16

- Zulässig sind heimische sowie eingebürgerte standortgerechte Laubgehölze.

Baumreihen an der Planstraße und den Zugangswegen (A1, A2, A3)  
Mindestqualität STU 14/16

- *Carpinus betulus* (Hainbuche) in Sorten
- *Tilia* (Linde) in Arten und Sorten in Sorten
- *Platanus hispanica* (Platane)

Gehölzstreifen /Gehölzpflanzungen, Mindestqualität Baumpflanzungen  
Stammumfang 14/16 cm, Sträucher v. Str. 60-100 cmm,  
Heister 60-100 cm (A1- A5, N1, N2, EH 1- EH 3)

- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) in Sorten
- *Acer campestre* (Feldahorn) in Sorten
- *Carpinus betulus* (Hainbuche) in Sorten
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Ebereche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Berberis vulgaris* (Sauerdorn)
- *Corylus avellana* (Strauchhasel)
- *Crataegus monogyna, laevigata* (Weißdorn)
- *Cornus mas, sanguinea* (Kornelkirsche, Blutroter Hartriegel)
- *Malus sylvestris* (Holzapfel)
- *Prunus cerasifera, domestica ssp. insita, spinosa* (Wildpflaume, Schlehe)
- *Pyrus communis* (Wildbirne)
- *Rosa canina, arvensis* (Hundsrose)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Sambucus* in Arten und Sorten (Holunder),
- *Viburnum opulus* (Wasserschneeball)

## 6 Literaturverzeichnis

ARC ARCHITEKTUR CONCEPT (1997): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2004): Baugesetzbuch 2004 – Die neue Umweltprüfung, Broschüre Entwurfsfassung Stand August 2004, Berlin

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Regionalplan Südwestsachsen

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

STADT ZWICKAU (2011): 2. Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Stand Juni 2011

### Gesetze, Richtlinien

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG vom 12.07.1999 BBodSchV (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr.29 S. 1548-1552)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.133)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. I S.58, BGBl. III 213-1-6)

SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) vom 28.05.2004, rechtsbereinigt mit Stand vom 05.06.2010

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE: (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) in der Fassung und Bekanntmachung vom 03. Juli 2007, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2011

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEIT (UVPG) vom 21. Februar 1990  
neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),  
geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 08. April.2013 (BGBl. I S. 734)

## **7 Anlagen**

- Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Anlage 2 Biotoptypenkartierung Bestand
- Anlage 3 Beiplan Eingriffs- und Ausgleichsbilanz