

STADT ZOSSEN

BESCHLUSS-NR. 025/09

VORLAGE

öffentlich

von: Bauamt

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt
<i>Leber</i>			<i>20</i>		

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	22.04.2009	Entscheidung	28/0/0	Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	25.03.2009	Beratung und Empfehlung	4/0/0	Ö
Ortsbeirat Zossen	18.03.2009	Anhörung und Stellungnahme	4/0/1	Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen	02.04.2009	Beratung und Empfehlung	7/0/1 <i>Änderung: Sportforum Zossen</i>	Ö
Ausschuss für Soziales, Jugend, Bildung und Sport der Stadt Zossen	31.03.2009	Beratung und Empfehlung	6/0/0	Ö

Betreff:

Sportforum ~~Dabendorf~~ Zossen

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Titel: " Sportforum ^{Zossen} ~~Dabendorf~~ ^{in der Gemeinde Zossen} wird beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in der Anlage 1 ^{Dab.} dargestellte Fläche.

und

2. Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung der Satzung ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer 2-wöchigen Offenlage beschlossen.

und

3. Die Verwaltung wird beauftragt in Verhandlungen mit den Eigentümern betroffener privater Flächen zu treten.

Ausschließungsgründe § 28 Abs. 1 GO

___ bestehen nicht

___ bestehen für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Mit BV 102/08 hat die Stadtverordnetenversammlung bereits die Erarbeitung eines Konzeptes für ein Sportforum in Dabendorf bestätigt.

Vor dem Hintergrund, dass:

- die Sportanlagen für die Gesamtschule Dabendorf nicht mehr den Anforderungen an den Schulsport entsprechen,
- die Unterhaltungskosten hoch sind, ohne dass eine dauerhafte Besserung an den Sportanlagen erreicht werden kann,
- die beiden Sportplätze des (fusionierten) MSV in Zossen und Dabendorf ebenfalls stark sanierungsbedürftig sind,
- beide Plätze im Eigentum der Stadt Zossen stehen,
- die derzeitigen Grundstücke in guter Wohnlage als Bauland verkauft werden könnten, um einen Teil der Kosten zu finanzieren, wenn diese Plätze aufgegeben und an einem neuen Standort zusammen gefasst werden und
- es eventuell möglich wäre, beim Bau eines Sportforums verschiedene Fördermittel zu kombinieren,

wurde nach Beschlussfassung ein Fachplanungsbüro beauftragt, die Machbarkeit eines solchen Sportforums zu prüfen.

Generell erscheint eine Umsetzung der Planungen am vorgeschlagenen Standort in Dabendorf möglich. Sowohl der Flächenbedarf als auch die mit dem Verein und den Schulen abgestimmten Sport- und Nebenanlagen sind in dem aus der Anlage ersichtlichen Bereich umsetzbar. Eine nähere Beschreibung der bisherigen groben Konzeption finden Sie im Anhang.

Voraussetzung für die weitere Planung und die Umsetzung ist jedoch u.a. die Aufstellung eines Bebauungsplanes der die zukünftige Nutzung der Flächen sichert und den Ausgleich mit dem Naturraum darstellt. Parallel hierzu müssen Gespräche mit den Eigentümern der Flächen geführt werden.

Verfahren:

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen werden. Sie stellt daher den Auftakt für alle nachfolgenden Verfahrensschritte dar. Da die Grundzüge der Planung (Fläche, erforderliche Sportanlagen) zum derzeitigen Stand bereits vorliegen, sollte die Einbeziehung der Beteiligten, der Flächeneigentümer und die erste Abstimmungsrunde mit den Trägern öffentlicher Belange wie zum Beispiel den Umweltbehörden bereits mit angestoßen werden. Hierdurch lassen sich Fehlplanungen und zeitliche Verzögerungen bestmöglich vermeiden. Das Planungsbüro wird aus diesen Hinweisen – zusammen mit weiteren Gesprächsrunden mit den zukünftigen Nutzern – eine konkretisierte Planung erarbeiten und den Gremien vorstellen.

Kosten:

Die für die Bauleitplanung und deren Genehmigung anfallenden Kosten werden derzeit – inklusive der erforderlichen Vermessungsleistungen, Untersuchungen zum Baugrund, Naturschutz, etc. - auf ca. 50.000 EUR geschätzt. Ein entsprechendes Angebot des Planungsbüros liegt vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Nein

Gesamtkosten: 50.000 Planungskosten B-Plan (inkl. Umweltprüfung, Grünordnung, Gutachten)

Deckung im Haushalt: Ja Nein

Finanzierung: Fördermittel werden angefragt

Finanzierung aus der Haushaltsstelle: eingestellt in Haushaltsentwurf 2009

Anlagen:

- Flächenkonzept Sportforum Dabendorf mit Grenze des Bebauungsplangebietes
- Beschreibung Entwurf einer Sportstättenkonzeption

AHNER / BREHM

Ingenieur- und
Sachverständigenbüro
Landschafts- und Freiraumplanung
Baum- und Fachgutachten

Tiergartenstraße 10c
15711 Königs Wusterhausen
Telefax 033 75 / 29 21 84
email info@ahner-brehm.de

Telefon 033 75 / 29 21 81

Zossen

Sportforum Dabendorf – Erläuterungsbericht

Vereins- und Freizeitsportanlage mit Funktionsgebäude

Auftraggeber:
Stadt Zossen
Marktplatz 20/21
15806 Zossen

Entwurfsverfasser:
AHNER/BREHM
Landschafts- und Freiraumplanung
Tiergartenstraße 10c
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: 033 75 / 29 21 81

Februar 2009

Derzeitige Situation, verwendete Vorgaben und Grundlagen

Nach der Fusionierung der beiden ortsansässigen Sportvereine zum MSV Zossen 07 sollen nun auch die Sportplatzflächen an einem Standort zusammengefasst werden. Die derzeit genutzten Sportplätze befinden sich in Zossen und Dabendorf und weisen einen überwiegend schlechten Zustand auf.

Neben den Flächen für Vereinssport soll der neue Sportpark ein Flächenangebot für den Schulsport der ansässigen Schulen sowie Flächen für den Freizeitsport bieten. Für eine optimale und nachhaltige Nutzung sowohl durch Vereine und Schulen als auch durch die Öffentlichkeit soll die Flächenaufteilung in öffentliche und nicht öffentliche Bereiche gegliedert werden.

Im Vorfeld der Planungen fanden Gespräche mit dem Sportverein und den Schulen zur Bedarfsermittlung statt. Die Ergebnisse dieser Gespräche sind in die Planungen eingeflossen.

Der gewählte Standort für das neue Sportzentrum liegt im Ortsteil Dabendorf in der Nähe der Mehrzweckhalle.

Das Gelände erstreckt sich zwischen Dorfaue und dem Verbindungsweg von Dabendorf nach Nächst Neuendorf. Es ist unbebaut und wird derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt.

Im Osten besteht eine Wegeverbindung zur Dorfaue, hier grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Westen ist das Gelände über den Verbindungsweg zwischen den Ortsteilen Dabendorf und Nächst Neuendorf erreichbar. Der Weg ist bis zum hier gelegenen Friedhof mit einer Asphaltdecke ausgebaut

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

Bei der Planung der Sportflächen wurde die Nähe zur Wohnbebauung und dem Friedhof berücksichtigt. So wurden Lärm intensive Sport- und Spielbereiche in den Grundstückskern gelegt. Grünstreifen und Funktionsgebäude wurden als Abschirmung und zur Schallresorption angeordnet.

Verkehrerschließung

Über die Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Dabendorf und Nächst Neuendorf ist das Sportgelände erreichbar. Die Straße ist bis zum Friedhof asphaltiert. Eine zentrale Zufahrt führt auf einen Parkplatz, der dem zukünftigen Funktionsgebäude vorgelagert ist. Die Anzahl der Stellplätze wurde gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Zossen ermittelt. Bei der Berechnung blieben die Stellplätze an der Mehrzweckhalle und entlang der Dorfaue unberücksichtigt. Zusätzlich können Stellplätze für vier Busse angeboten werden. Der Parkplatz ist auch für Besucher des Friedhofes nutzbar.

Für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge führen Wegeverbindungen bis in den Sportplatzbereich. Rettungsfahrzeuge können auch aus Richtung Dorfaue kommend das Plangebiet erreichen.

Über den Parkplatz verläuft eine Wegeverbindung für Fußgänger zum Haupteingang des Sportzentrums. Weitere Fußwegeverbindungen wurden von der Sporthalle sowie von der Dorfaue kommend angeordnet. Über diese Wege wird das Sportzentrum für die Schulklassen erreichbar. Parallel ermöglichen die Wegeverbindungen eine parkartige Nutzung des öffentlichen Bereiches in Verbindung der Ausübung von Freizeitsportarten.

Von einer öffentlichen Zufahrt von der Dorfaue wurde aus Lärmschutzgründen zugunsten der hier bestehenden Wohnbebauung und wegen des schlechten Straßenzustandes der Dorfaue abgesehen.

Zentraler Sportplatzbereich

Den Grundstückskern bildet der eingefriedete Sportplatzbereich, der in erster Linie dem Vereins- und Schulsport zur Verfügung steht. Teile der Sportflächen wie Tennisplätze könnten durch einen Betreiber vermietet werden.

Der Sportplatz bietet Platz für drei Großspielfelder (zwei Natur- und ein Kunstrasenplatz) sowie eine Kampfbahn Typ B. Die Kampfbahn und der Kunstrasenplatz wurden so nebeneinander angeordnet, dass für die Flutlichtanlage eine Doppelnutzung der Lichtmasten zwischen den Plätzen möglich ist. Der lärmintensive Turnierplatz wurde in der größten Entfernung zu den Wohnhäusern - angrenzend an das Funktionsgebäude und hinter einem Erdwall, der als Tribüne genutzt werden kann - gelegt. Das Gebäude bietet sowohl Sichtschutz als auch Schallschutz zum in der Nähe gelegenen Friedhof.

Ergänzt werden die Großsportflächen mit vier Tennisfeldern, einem Kleinspielfeld für Volley- und Basketball im südlichen Segment der Kampfbahn, sowie einem Beachvolleyballfeld im nördlichen Segment der Kampfbahn.

Für die Leichtathletikdisziplinen stehen diverse Laufbahnen, Hochsprung- und Weitsprungbereiche, Kugelstoßanlagen als Wettkampf- und Übungsanlage sowie eine Diskuswurfanlage zur Verfügung. Südlich des Kunstrasenplatzes wurde der Speerwurfbereich auf einer Rasenfreifläche angeordnet, die gleichzeitig als Gymnastik- und Aufwärbereich genutzt werden kann.

Nördlich des Kunstrasenplatzes bietet sich die Anlage von Kurzstreckenbahnen in Kombination mit Weit- und Dreisprunganlage an. Mit diesen zusätzlichen Flächen lässt sich der Schulsport optimal organisieren.

Der zentral gelegene Erdwall zwischen Kampfbahn und Naturrasenplatz bietet 1600 Sitzplätze für Besucher. Weiter 400 Sitzplätze können auf dem Dach des Funktionsgebäudes angeboten werden.

Funktionsgebäude, Garagen, Wirtschaftshof

Zwischen Parkplatz und Sportplatz wurde ein überwiegend 1-geschossiges Funktionsgebäude angeordnet. Lediglich der zentrale Bereich am Haupteingang sieht ein zweites Geschoss vor.

Während das Erdgeschoß u.a. Platz für Umkleideräume und Sanitärbereiche, einer 4-Bahn-Kegelanlage, Gastronomiebereich, Vereinsbüro und Kasse bietet, kann im Obergeschoß der Fitness- und Saunabereich und Räume für den Stadionsprecher integriert werden. Die Planung sieht ebenfalls den Bau von 400 Tribünensitzplätzen vor. Die Dachfläche lässt sich dem Fitness- und Saunabereich als Terrassenfläche zuordnen.

Die Planung sieht entlang des Ver- und Entsorgungsweges einen Gebäudekomplex vor, in dem Garagen und Abstellräume für Geräte und Maschinen, sowie Werkstatt und Lagerräume untergebracht werden können.

Zur optimalen Unterhaltung der Sportflächen wird eine Fläche für Kompostierung und Lagerung von Schüttgütern südlich des Tribünen-Erdwalls vorgesehen.

Öffentlicher Bereich

Zur Einbindung des funktional gestalteten Sportplatzes in die Landschaft werden die angrenzenden Flächen als Landschaftspark gestaltet, in dem Flächen für Freizeitsport und Spiel integriert sind.

So bildet der Gehweg von der Dorfaue kommend einen Rundweg, in dessen Mitte eine Rasenfläche für Osterfeuer sowie ein Regenwasserbecken geplant sind. Hier lässt sich Regenwasser der Sportflächen, das sich örtlich nicht versickern lässt, einleiten.

Der Weg verläuft weiter nördlich am Sportplatz vorbei und schwenkt in Richtung Mehrzweckhalle. Hier befinden sich Flächen für Minigolf, Boule, Picknickwiese mit Kletterfelsen in Kombination mit einem Kinderspielplatz.

Dem Weg weiter folgend in Richtung Parkplatz schließen sich Flächen für Jugendliche an. Hier wurden, in Sichtbeziehung zum Funktionsgebäude, ein Mehrzweckspielfeld sowie eine Platzfläche mit Tischtennisplatten und Treffpunkt geplant.

Ergänzt wird der Freizeitsportbereich durch eine Fast-Rack-Bahn für Inline-Skater, die auf dem Parkplatz in Kombination mit dem Busparkplatz geplant wurde.

Vegetation

Während für den zentralen Sportplatzbereich überwiegend Rasenflächen mit vereinzelt Strauchgruppen und einem Grünstreifen an der Grundstücksgrenze geplant wurden, erhält der öffentliche Bereich des Sportforums eine parkartige Begrünung mit Baumpflanzungen, abgeschirmten Sitzbereichen und Wiesenflächen. Auch für diesen Bereich wird zu den angrenzenden Grundstücksflächen eine abschirmende Bepflanzung vorgesehen, insbesondere zur Wohnbebauung. Für den Parkplatz sind eine Gliederung mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie großzügige Rasenflächen im Eingangsbereich vorgesehen.

aufgestellt: Karina Senftleben. AHNER / BREHM, 18.02.2009

Anlage

- Lageplan, Vorentwurf, farbig
- Erschließungskonzept, DIN A3, farbig
- Flächenkonzept, DIN A3, farbig
- Teilansicht/Schnitt Funktionsgebäude, DIN A4