



**INHALTSVERZEICHNIS:**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....  | <b>1</b>  |
| 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....  | 1         |
| 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....  | 2         |
| 3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und<br>Landesplanung, andere Planungen ..... | 3         |
| 4. Planinhalt und Festsetzungen .....   | 4         |
| 5. Auswirkungen auf die Umwelt .....  | 8         |
| 6. Hinweise und Empfehlungen .....  | 10        |
| 7. Maßnahmen zur Verwirklichung .....   | 12        |
| 8. Flächenbilanz .....  | 12        |
| <b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....  | <b>14</b> |

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Tennisverein Oelde-Lette hat bisher auf einer Fläche an der Clarholzer Straße ihren Vereinssport ausgeübt. Da diese künftig nicht mehr zur Verfügung stehen wird, soll im Nordwesten von Lette unter anderen ein neuer Standort für die Tennisplätze des Vereins entstehen. Diese Fläche grenzt direkt an bestehenden Kunstrasenplatz des VfB Germania Lette an und wird derzeit als Naturrasenplatz für das Fußballtraining genutzt. Die Tennisanlage soll auf der Fläche des Naturrasenplatzes errichtet werden und entlang des Kunstrasenplatzes über die „Jahnstraße“ erreichbar sein. Der Kunstrasenplatz sowie die zugehörigen baulichen Anlagen bleiben bestehen.

Auf der benannten Planfläche, welche eine Gesamtgröße von etwa 0,9 ha aufweist, soll neben der Tennisanlage mit zwei Spielfeldern auch ein Kleinspielfeld angelegt sowie ein Vereinsheim mit Umkleiden errichtet werden. Im Südwesten des Plangebiets wird sich die Tennisanlage befinden. Nordöstlich anschließend, mittig im Plangebiet wird eine Grünfläche angelegt und das Vereinsheim errichtet. Im Nordosten des Plangebiets wird das Kleinspielfeld geplant. Die Tennisspielfelder sollen durch einen Lärmschutzwall im Süden eingefasst werden. Die bestehenden Bäume und Gehölze sollen erhalten bleiben und werden dazu entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen von verwaltungsinternen Sondierungen möglicher Standorte sind im Vorfeld verschiedene Flächen betrachtet, bewertet und mit der Bezirksregierung landesplanerisch abgestimmt worden. Beispielsweise aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten oder der Einschätzungen seitens der Bezirksregierungen, konnten Flächen nach Abwägung aller zur Verfügung stehenden Informationen nicht weiter betrachtet werden.

Die vorliegende Fläche bietet sich für das Planvorhaben in idealer Weise an, da dort bereits der VfB Germania Lette bereits seinen Vereinssport ausübt und somit einige Synergieeffekte zwischen den beiden Vereinen entstehen können. Aber auch die ökologischen und artenschutzrechtlichen Belange werden dort als niedriger eingeschätzt als auf einer Fläche, die bisher nicht vorbelastet war. Die positive landesplanerische Stellungnahme bestätigte ebenfalls, dass sich die Fläche im Sinne der Ziele der Raumordnung für ein solches Vorhaben eignet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Sportanlagen Lette" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Tennisspielfelder, des Vereinsheims sowie des Kleinspielfeldes geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll ein Baufeld ausweisen und die Art und das Maß der baulichen Nutzung vorgeben, um die beabsichtigte Nutzung realisieren zu können.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Lette und umfasst etwa 0,9 ha. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft parallel des „Lönsweges“, westlich grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Flächen und eine Hofstelle im Außenbereich. Abgegrenzt sind diese Bereiche durch eine Baumreihe, welche allerdings nicht zum Plangebiet gehört. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Kunstrasenplatz und die zugehörigen baulichen Anlagen des Sportvereins VfB Germania Lette. Im Osten wird das Plangebiet durch ein bestehendes Wohngebiet abgegrenzt. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147 „Sportanlagen“ wird folgendes Flurstück der Gemarkung Oelde erfasst:

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Flur 24 | Flurstück 12 tlw. |
|---------|-------------------|

## **2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung**

Die geplanten Sportanlagen liegen siedlungsräumlich im Nahbereich einiger schulischer und infrastruktureller Einrichtungen. Während sich nordöstliche Wohnnutzungen sowie Flächen und Gebäude schulischer, sportlicher und kirchlicher Nutzung anschließen, ist der südliche und westliche Bereich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Schon jetzt wird die Fläche für sportliche Zwecke genutzt. Als Naturrasenplatz dient sie dem Sportverein VfB Germania Lette beispielsweise als Trainingsfläche und Bolzplatz. Die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Gehölze sollen bestehen bleiben.

Das Geländenniveau wird für die öffentliche Auslegung nachgereicht.

## **3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen**

### **Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Oelde wird im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen durch eine bedarfsgerecht, flächensparende und an den demographischen Wandel angepasste Siedlungsentwicklung dar.

Laut des Regionalplanes Münsterlandes befinden liegen die Flächen im Übergangsbereich zwischen dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.

Die mit der Planung angestrebte Neuordnung einer bereits bebauten Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Auf die Ausführungen in der Begründung zur *38. Änderung des Flächennutzungsplanes* der Stadt Oelde wird verwiesen.

### **Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird die Planfläche als „öffentliche oder private Grünfläche“ dargestellt.

Da die angestrebten Nutzungen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ ermöglicht werden, durch den derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht abgedeckt werden, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 0,9 ha. Die Fläche soll künftig als Fläche für „Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Spielanlagen“ dargestellt werden. Die landesplanerische Zustimmung zu dieser geplanten Änderung liegt vor. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Auf die Ausführungen in der Begründung zur *38. Änderung des Flächennutzungsplanes* der Stadt Oelde wird verwiesen.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1 Planungsziele und Plankonzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung der erforderlichen Tennisspielfelder, das Vereinsheim sowie für ein Kleinspielfeld geschaffen werden. Die Möglichkeit des Tennisspielens für den Tennisverein Lette soll so sichergestellt werden.

Der Standort weist für die genannten Zwecke eine optimale Lage im unmittelbaren Anschluss an den Sportplatz des VfB Germania Lette auf und ist darüber gut erschlossen. Die Planung unterstützt durch die Nutzung einer bereits für sportliche Zwecke genutzte Zwecke auch die Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand auf einer bereits vorgeprägten Fläche. Wesentliche Planungsziele bestehen in einer nachbarschaftlich vertretbaren Neustrukturierung des Standortes und einem angemessenen Einfügen in die vorhandenen Strukturen.

Die geplante Tennisanlage soll im südwestlichen Bereich des Plangebiets angeordnet und durch eine Grünfläche von den übrigen Nutzungen abgetrennt werden. Auf dieser Grünfläche soll ein Vereinsheim errichtet werden, welches die Tennisplätze von dem im Nordosten geplanten Kleinspielfeld strukturell abgrenzen. Außerdem hat das Gebäude eine gewisse bauliche Schallschutzwirkung gegenüber der Wohnbebauung im Osten. In südlicher sowie westlicher Richtung sollen die zwei Tennisplätze durch einen Lärmschutzwall eingefasst werden. Der Tennisplatz soll ausschließlich und nur zu bestimmten, durch das Schallschutzgutachten festgelegten Zeiten durch den örtlichen Tennisverein bespielt werden.

Das Vereinsgebäude soll mit mehreren Umkleiden und einem Aufenthaltsraum ausgestattet und von beiden ansässigen Vereinen genutzt werden. Dieses Gebäude ist mittig im Plangebiet, aber auch in direkte Nähe zum Kunstrasenplatz geplant, sodass sich dort Synergieeffekte ergeben.

Das geplante Kleinspielfeld schließt sich östlich ebenso direkt an das Vereinsheim an und soll insbesondere für Trainingseinheiten des VfB Germania Lette genutzt werden. Auch diese Zeiten sind durch das Schallimmissionsgutachten vorgegeben.

Auf der Planfläche befinden sich neben baulichen Anlagen, welche bestehen bleiben sollen auch einige Gehölze. Diese sollen erhalten bleiben und werden daher entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Diese bieten unter anderem eine strukturelle Abgrenzung der Sportanlagen auf der einen und der Wohnbebauung auf der anderen Seite.

## 4.2 Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 147 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen. Die Errichtung der zwei Tennisplätze, des Vereinsheims sowie des Kleinspielfeldes am vorliegenden Standort soll planerisch abgesichert werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan als Satzung bestimmt.

Dazu wird ein Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlage mit Vereinsheim festgesetzt.

### **FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage mit Vereinsheim“ dient der Realisierung eines Sportplatzes sowie eines Vereinsheims für schulische, soziale und kulturelle Zwecke.

Ein kleinerer Teilbereich im Norden des Gebiets wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, um die bestehenden Bäume planungsrechtlich abzusichern. Zudem ist diese Fläche zusätzlich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

## 4.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen:

### **DACHNEIGUNG / DACHFORM**

Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet SD = Satteldach. Eine Dachneigung von 25 – 30° ist einzuhalten. Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

### **TRAUFHÖHE**

Das Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe (=Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt ergibt sich aus der mittleren vorhandenen Höhe über NHN und ist in der Planzeichnung angegeben.

## **FIRSTHÖHE**

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt ergibt sich aus der mittleren vorhandenen Höhe über NHN und ist in der Planzeichnung angegeben.

## **DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITT / ZWERCHGIEBEL**

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitt sowie für Zwerchgiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.

## **DACHEINDECKUNG**

Für die Gestaltung geneigter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie die Begrünung von Dachflächen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

## **FASSADENGESTALTUNG**

Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell auf das Umfeld abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit des Baukörpers und die verträgliche Einbindung in den umgebenen Landschaftsraum.

### **4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die direkte Anbindung an die bereits vorhandenen Sportanlagen. Straßenverkehrsflächen oder Parkplätze sind im Plangebiet nicht geplant.

### **4.5. Ver- und Entsorgung**

Die Sportanlagen beziehungsweise sind an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

#### 4.6 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Innerhalb des Plangebietes wird ein Teilbereich im Nordosten als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dort befinden sich verschiedene Bäume, welche erhalten bleiben sollen, um das Plangebiet zu strukturieren und vom Wohngebiet abzugrenzen. Aus diesen und aus ökologischen Gründen wird der Erhalt der Grünfläche durch eine entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes sichergestellt. Die Anpflanzung von weiteren Gehölzen ist zulässig und wird befürwortet. Diese Festsetzung ist zunächst der Planzeichnung zu entnehmen und wird zur öffentlichen Auslegung inhaltlich konkretisiert.

#### **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Die mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der innerhalb des Plangebiets stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume sind so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der aktuelle Kronentraufbereich. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mind. 2cm in 1 m Höhe.

#### 4.8 Immissionssituation

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, zu gewährleisten, dass innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden, um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Durch das Vorhaben werden Lärmimmissionen hervorgerufen, welche Auswirkungen auf das angrenzende Umfeld haben. Außerhalb des Plangebietes befinden sich neben landwirtschaftliche Nutzungen auch wohnliche Nutzungen, welche einen gesetzlichen Schutzstatus besitzen. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung in Hinblick auf die Verträglichkeit mit den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebieten geprüft. Die Prüfung erfolgte nach der *Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)* sowie der *Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung -18. BImSchV)*.

Mit dem Immissionsschutz-Gutachten vom 11.01.2021 wurde der Nachweis für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der geplanten Sportanlagen erbracht. Zur Einhaltung der Grenzwerte sind die dort genannten Betriebs- und Nutzungszeiten einzuhalten.

Die Einhaltung der schalltechnischen Auflagen (bautechnische Maßnahmen am Gebäude, verfahrenstechnische Maßnahmen) sind im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen. Ein weitergehender Handlungsbedarf wird auf Ebene der Bauleitplanung nicht gesehen.

Sonstige Nutzungen, von denen jeweils ggf. Beeinträchtigungen oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen, Luftschadstoffe etc.) verursacht werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung werden diesbezüglich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf das Umfeld erwartet.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **Eingriffsregelung und Umweltbericht**

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ - werden im Umweltbericht beschrieben.

Innerhalb des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt werden als niedrig und unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich beurteilt. Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche und Boden werden aufgrund der Inanspruchnahme und Überbauung von Grünflächen als erheblich beurteilt. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter und Landschaft werden als gering und nicht erheblich beurteilt.

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für die Sportanlagen in Lette eine negative Bilanz von - 259,026 Biotoppunkten. Die für die Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte werden mit dem Ökokonto der Stadt Oelde verrechnet.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass europäisch geschützte Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung und mindestens der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,

- Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zwischen dem 1. März und dem 30. September und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

### **Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB ist zu beachten. Das Plangebiet unterliegt schon jetzt einer sportlichen Nutzung. Nun wird ein zusätzlicher Bodeneingriff nötig, welcher allerdings sehr gering ausfällt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden daher als nicht erheblich eingestuft.

### **Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte**

Bebauungspläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen daher dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch für einen allgemeinen Klimaschutz. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits durch eine sportliche Nutzung vorgeprägt, eine besondere ortsklimatische Bedeutung ist hier nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund einer Erweiterung einer bestehenden Sportanlage wird die Errichtung neuer Infrastrukturen in dieser gut erschlossenen Lage nicht bzw. nur in geringem Maße erforderlich. Die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisherigem Kenntnisstand auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt. Positive kleinklimatische Effekte bewirken u.a. die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung bestehender Grünstrukturen.

Die Verwendung von Materialien mit einer hohen Albedo (= Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) von diffus reflektierenden, also nicht selbst leuchtenden Oberflächen) wird angestrebt, um die Lufttemperatur in der Umgebung des Gebäudes zu reduzieren.

## 6. Hinweise und Empfehlungen

### Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

#### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

### Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Stadt Oelde 2021) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wie die Bauzeitenregelung und die Maßnahmen zum Schutz des Bodens, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen.

### Auslage von Vorschriften

Auf der Planurkunde wird darauf hingewiesen werden, dass alle der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde - eingesehen werden.

### Berücksichtigung ökologischer Belange

Der Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung rückt in der kommunalen Bauleitplanung zunehmend in den Fokus.

Um die Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung herauszustellen und eine nachhaltige Bauweise zu fördern, wird folgender Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.

## Denkmalschutz/Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

## Hinweis auf städtische Satzungen

Um die Einhaltung städtischer Satzungen zu gewährleisten wird insbesondere auf die Vorgarten-, Stellplatz- und Entwässerungssatzung der Stadt Oelde verwiesen:

Auf die Vorgartensatzung, Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

## Immissionsschutz

Zur Einhaltung der Auflagen der schalltechnischen Untersuchungen wird auf der Planurkunde nachfolgender Hinweis aufgenommen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Lärmschutz als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Hierüber ist sicherzustellen, dass die Richtwerte gem. TA Lärm und 18. BImSchV an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden (s. uppenkamp und partner: Immissionsschutz-Gutachten - Schallimmissionsgutachten zum B-Planverfahren Nr. 147 "Sportanlagen Lette" in Oelde, Schallimmissionsprognose Nr. I05093420, Ahaus 2021).

## Kampfmittel

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel oder Bombenblindgängern. Unabhängig davon sollten Tiefbauarbeiten jedoch grundsätzlich mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch

Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung:

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Stadt Oelde die Flächen des Planbereichs vertraglich gesichert hat. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

### Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist. Im Zuge der Planumsetzung ergibt sich ein Defizit von – 259,026 Biotoppunkten. Die für die Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte werden mit dem Ökokonto der Stadt Oelde verrechnet.

## 8. Flächenbilanz

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Sportanlagen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | 0,85 ha | 94 %    |
| Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage und Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen                        | 0,05 ha | 6 %     |
| Gesamtfläche des Plangebietes:  | 0,90 ha | 100,0 % |

## **Teil II Umweltbericht**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen wurden in einem separaten Umweltbericht (Stadt Oelde, Juli 2021) erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ und zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (erstellt durch die Stadt Oelde, Juli 2021)
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ und die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (erstellt durch die Stadt Oelde, Juli 2021)
- Anlage 3:  
Immissionsschutz-Gutachten – Schallimmissionsgutachten zum B-Planverfahren Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ in Oelde (erstellt durch das Büro uppenkamp und partner, August 2021)

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin -  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, August 2021

gez. Brede