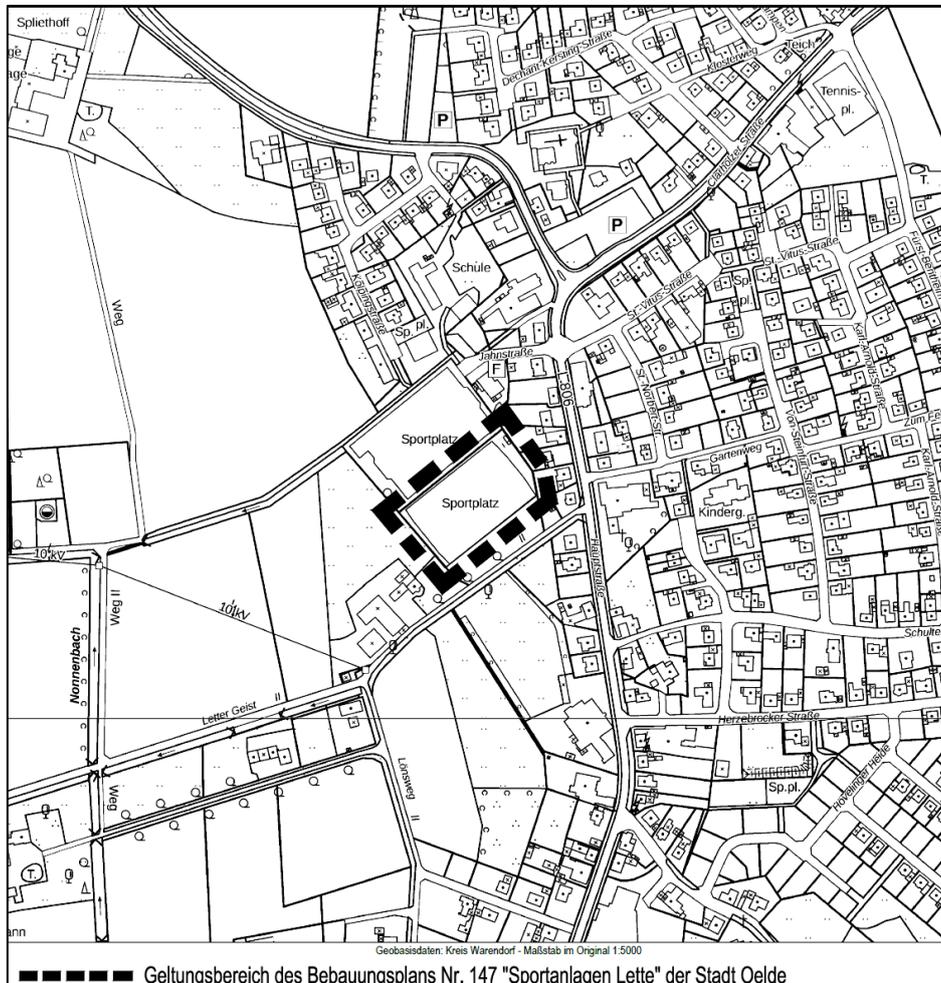


# Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ der Stadt Oelde



STADT OELDE  
Die Bürgermeisterin  
STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

## 1. Ausfertigung

## **Ziel des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung der erforderlichen Tennisspielfelder, des Vereinsheims sowie des Kleinspielfeldes 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 genutzten Fläche auch die Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand auf einer vorgeprägten Fläche. Wesentliche Planungsziele bestehen in einer nachbarschaftlich vertretbaren Neu-strukturierung 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 Immissionsschutzgutachten 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 direkter 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 Immissionsschutzgutachten 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. Sie bieten unter anderem eine strukturelle Abgrenzung der Sportanlagen auf der einen und der Wohnbebauung auf der anderen Seite. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

## **Ablauf des Planungsverfahrens**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 07.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 3 Gegenstimmen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Sportanlagen Lette" gefasst sowie die Einleitung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 29.01.2021 bis zum

28.02.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 fand ebenfalls in der Zeit vom 29.01.2021 bis zum 28.02.2021 statt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wurde vom 16.09.2021 – 17.10.2021 durchgeführt. Am 20.12.2021 wurde der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Oelde gefasst.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 147 "Sportanlagen Lette" und das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB betrieben.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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 planerischen 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 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 bestätigt ebenfalls, dass sich die Fläche im Sinne der Ziele der Raumordnung für ein solches Vorhaben eignet.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Sportanlagen Lette" der Stadt Oelde wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Dieses Gutachten wurde im Zuge der Beteiligung öffentlich ausgelegt.

- Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zunehmen. Damit ist die direkte räumliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** gegeben. Während der Bauzeit werden sich Störungen in Form von Lärm und optischen Reizen für das Schutzgut Tiere ergeben. Auch anlage- und betriebsbedingt ist mit einer gewissen Störung durch Personen und Lichtenanlagen zu rechnen. Diese Reize und die Kulisse der Anlagen wirken auch negativ über die Plangebietsgrenzen hinaus. Allerdings wird die Fläche bereits jetzt zu sportlichen Zwecken genutzt, sodass es durch das geplante Vorhaben zu keiner erheblichen Zunahme an Störungen durch die Nutzung an sich oder die Personen kommen wird. Lediglich die zusätzlichen Beleuchtungsanlagen werden sich für das Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt bemerkbar machen.
- Grundsätzlich wird die Beeinträchtigung für das **Schutzgut Fläche** durch zusätzliche Versiegelungen im Außenbereich als hoch eingestuft. Allerdings wird auf die Größe der Gesamtfläche gesehen, nur eine kleine Fläche vollversiegelt. Außerdem sind die Flächen bereits vorgeprägt, sodass die Beeinträchtigung lediglich als mäßig einzustufen ist.
- Die Beeinträchtigung des **Schutzgutes Bodens** kann durch eine Flächenversiegelung grundsätzlich als hoch eingestuft werden. Allerdings werden beim vorliegenden Vorhaben Böden versiegelt, die bereits stark vorbelastet und nicht naturnah sind. Dennoch

wird unverbauter Boden in Anspruch genommen, der teilweise eine hohe Erfüllung der Bodenfunktionen aufweist.

- Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Insgesamt kommt es zu keiner Beeinträchtigung des **Schutzgutes Wasser**.
- Das Plangebiet weist keine flächigen Gehölzbestände mit hoher Relevanz zur Luftreinhaltung auf. Die Gehölze in den Randbereichen des Plangebiets bleiben weitestgehend bestehen und erfüllen die Funktion der Filterung von Schadstoffen weiterhin. Während der Bauzeit ist mit einer kurzfristigen Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nur vorübergehend. Die Beeinträchtigung des **Schutzgutes Luft und Klima** wird zusammenfassend als gering und nicht erheblich beurteilt.
- Durch die Umsetzung der Planung wird die bestehende Sportanlage nach Osten hin erweitert. Damit ergeben sich aufgrund des begrünten Lärmschutzwalls, welcher die geplanten Anlagen zum Außenbereich einbinden wird, lediglich geringe Veränderungen bezüglich der Sichtbeziehungen und des Landschaftsbildes. Damit bleiben ein dorfrandtypischer Charakter und eine Abgrenzung zu offener Landschaft erhalten. Da ebenfalls keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete von der Planung betroffen sind, wird die Beeinträchtigung des **Schutzgutes Landschaft** als gering und nicht erheblich eingestuft.
- Bezüglich des **Schutzgutes Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung** sind aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens sowie der auch sonstigen geringen Vorbelastung durch die umliegenden Straßenverkehrsflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmbelastungen anzunehmen. Die zusätzlichen Lärmquellen wurden durch das Schallgutachten betrachtet und liegen innerhalb der zumutbaren Richtwerte der BImSchV. Das Plangebiet selbst hat für die Erholungsnutzung keine größere Bedeutung. Die bestehende zu sportlichen Zwecken dienende Nutzung bleibt weiterhin bestehen. Auf den umliegenden Straßen und Wegen ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebiets aufgrund der bisherigen sportlichen Nutzung nicht zu erwarten. Es bestehen derzeit keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet. Zusammenfassend werden die Beeinträchtigungen unter Einhaltung der Vorgaben des Schallimmissionsgutachtens als gering und nicht erheblich beurteilt.
- Die Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich beurteilt.
- Die **Artenschutzrechtliche Prüfung** kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der geforderten konfliktmindernden Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.

## **Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sowohl während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden wie folgt gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

- Stellungnahmen zum Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplans 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 Plangebiets befinden sich neben landwirtschaftlichen 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 Geltungsbereichs 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 Immissionsschutzgutachten vom 13.08.2021 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.

## **Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sowohl während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die Themenbereiche *Versorgungsleitungen, Artenschutz, Flächennutzung und Stellplätze sowie Immissionsschutz*.

Folgende Stellungnahmen der Behörden haben eine Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplans und wurden wie folgt gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

- Stellungnahmen zu Trassenräumen und Versorgungsleitungen

Ein ausreichender Trassenraum wird im Rahmen der Straßenendausbauplanung berücksichtigt. Erforderliche Baumaßnahmen werden ebenfalls entsprechend frühzeitig abgestimmt. Beide Hinweise betreffen nicht die Bebauungsplanebene, sondern werden nachgelagert berücksichtigt.

Die Thematik des Schmutzwassers ist in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen worden. Die Sportanlagen werden 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.

- Stellungnahme zum Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung sowie der zur Begründung des Bebauungsplans zugehörige Umweltbericht sind nun angefertigt und den Planunterlagen zugefügt worden. 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 und Baumfällungen und Gehölschnitt nur in Ausnahmefällen zwischen dem 1. März und dem 30. September und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden. Werden diese Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

- Stellungnahme zur Flächennutzung und Stellplätzen

Die bestehende Sportfläche, welche durch das Vorhaben überplant werden soll, wurde auch in der Vergangenheit lediglich vom ortsansässigen Sportverein und nicht öffentlich genutzt.

Der Bedarf an Stellplätzen ist geprüft worden. Es ist von keiner erheblichen Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen, sodass die bestehenden Parkplätze ausreichen werden.

- Stellungnahme zum Immissionsschutz

Der Lärmschutzwall ist nun in Abstimmung sowohl mit dem Gutachter als auch mit der Unteren Immissionsschutzbehörde mit einer Höhe von 2,50 m im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zusätzlich soll dieser bepflanzt werden. Ebenfalls sind der Schutzanspruch sowie die Verortung des geplanten Seniorenheims (IP 11) entsprechend der aktuellsten Planungen angepasst worden.

Das Schallimmissionsgutachten ist entsprechend dieser Aspekte aktualisiert und neu berechnet worden, sodass alle Angaben konsistent übereinstimmen. Mit diesem Gutachten 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.

### **Abschließende Bewertung – Satzungsbeschluss**

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 den 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.

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 seinen Vereinssport ausübt und somit einige Synergieeffekte zwischen den beiden Vereinen entstehen können.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 20.12.2021 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 147 "Sportanlagen Lette" der Stadt Oelde als Satzung beschlossen.

Aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, 30.06.2022

gez.  
Stelten