



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportzentrum“ Gemeinde Lotte

### Satzung

**Anlagen:**

Begründung

Änderungsplanung

Schalltechnischer Bericht

Nr. LL 1581.1/01

M 1 : 1.000

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

(Kann bei der Gemeinde Lotte eingesehen werden.)

## **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportzentrum“, Gemeinde Lotte**

### **1.0 Einleitung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Sportzentrum“ wurde am 15.04.1976 rechtskräftig. Zum damaligen Zeitpunkt war im südwestlichen Bereich die Errichtung eines Hallen- und Freibades mit Umkleideräumen sowie die Nutzung der verbleibenden Fläche als Spiel- und Liegewiese angedacht.

Die aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches entspricht nicht den Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 03.07.2003 beschlossen, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportzentrum“ durchzuführen. In dieser Änderung werden die Festsetzungen den tatsächlichen Nutzungen angepasst.

### **2.0 Ziel und Zweck**

Der Änderungsbereich wird durch zwei Trainingsplätze genutzt. Des Weiteren ist im Jahre 1990 nebst der sich im überbaubaren Bereich befindenden Schießanlage das Schützenvereinshaus außerhalb desselben errichtet worden. Da dem Schützenvereinsheim ebenfalls ein über die vorhandene Baugenehmigung hinausgehender Gastronomiebereich mit einer gewerblichen Nutzung außerhalb der Vereinstätigkeit zugeordnet werden soll, ist die Anpassung des überbaubaren Bereiches einschließlich der vorhandenen Bausubstanz nach Aussage des Kreises Steinfurt erforderlich.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die o.g. Bestandssituation erfasst und berücksichtigt. Eine immissionstechnische Beurteilung ist erstellt worden und liegt der Änderung als bindend für Bauanträge bei.

### **3.0 Bestand**

Der 1975 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 7 „Sportzentrum“ weist den Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Liegewiese“ aus.

Es werden in dieser Grünfläche überbaubare Bereiche dargestellt mit der Kennzeichnung „Planschbecken“, „Hallen-Freibad, Traglufthalle“ und „Umkleideräume“.

Weiterhin wird eine Brunnenschutzzone ausgewiesen.

Eine 10-KV-Leitung wird hier als Freileitung mit einem 16,0 m breiten Schutzstreifen dargestellt.

An der Jahnstraße ist ein Bereich für Stellplätze festgesetzt.

#### **4. Änderung**

Die dargestellte Stellplatzfläche sowie die Festsetzungen eines Planschbeckens und einer Hallen-Freibad Traglufthalle werden geändert in die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Die dargestellte Spiel- und Liegewiese wird ebenfalls zur Zweckbestimmung „Sportplatz“ geändert.

Die ausgewiesene 10 KV-Freileitung wurde erdverlegt. Die Darstellung der Freileitung mit Schutzzonen entfällt.

Die bestehenden Baukörper des Schützenvereins (Schießstand unterirdisch, Vereinshaus) werden durch Baugrenzen gesichert und mit Beschreibung der konkreten Nutzungen gesichert.

Um eine Vereinshausnutzung von privaten dritten Personen nicht auszuschließen, wird dieser private Gaststättenbetrieb durch die folgende textliche Festsetzung der ausnahmsweise möglichen Nutzung zugelassen.

*„Im Bereich der überbaubaren Fläche wird ausnahmsweise eine gastronomische Nutzung von privaten dritten Personen zugelassen. Die im beiliegenden schalltechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft Zech (Nr. LL1581.1.02) geforderten Maßnahmen sind einzuhalten.“*

Die Lage der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen „Brunnenschutzzone eingezäunt“ wird dem konkreten Bestand angepasst.

Das immissionstechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Zech liegt der Bebauungsplanänderung bei und ist bindend bei allen Bauanträgen im Geltungsbereich der Änderung.

#### **5.0 Immissionen**

Die Ingenieurgesellschaft Zech mbH hat die Geräuschsituation durch Sportlärm- und Gewerbelärmeinwirkung im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Sportzentrum“ der Gemeinde Lotte untersucht.

Ein Abstimmungsgespräch mit dem Staatlichen Umweltamt Münster hat am 23.09.2003 stattgefunden. Die Abstimmungen wurden in die schalltechnische Untersuchung eingearbeitet.

## 5.1. Sportlärm

Bei den Berechnungen wurde von einer Nutzung des südlichen Platzes als Spiel- und Trainingsfeld ausgegangen. Für den Spielbetrieb wurde von einer geringen Zuschauerzahl mit bis zu 30 Zuschauern je Spiel ausgegangen.

Für das zweite nördliche Spielfeld wurde von einer reinen Nutzung als Trainingsgelände ausgegangen.

Unter Zugrundelegung dieser Ansätze ergeben sich folgende Nutzungen bzw. Einschränkungen:

### 1. werktags (montags bis samstags) außerhalb der Ruhezeiten

Für den Zeitraum außerhalb der Ruhezeiten (8:00 Uhr bis 20:00 Uhr) ist eine uneingeschränkte parallele Nutzung beider Plätze für einen Trainingsbetrieb zulässig.

Bei einer parallelen Nutzung mit einem Spielbetrieb (bis zu 30 Zuschauern) auf dem Platz 1 und einem Trainingsbetrieb auf dem Platz 2 ist eine Einschränkung auf maximal 10 Stunden im Zeitraum von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr erforderlich. Da nach Angaben des Vereins werktags eine Nutzung von maximal 17:00 Uhr bis 20:15 Uhr erfolgt, würde dieses zu keinen Einschränkungen im Hinblick auf die derzeitige Auslastung der Sportanlage führen.

### 2. werktags / sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten

Hierfür gelten folgende Beurteilungszeiten:

werktags: 06:00 Uhr bis 8:00 und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr  
Sonn- und feiertags: 07:00 Uhr bis 09:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Hierfür ist jeweils ein Beurteilungszeitraum von 2 Stunden anzusetzen. Für diese Zeitblöcke gelten folgende Einschränkungen:

- Ein paralleler uneingeschränkter Trainingsbetrieb ist innerhalb der Ruhezeiten nicht zulässig. Ein paralleler Trainingsbetrieb auf beiden Plätzen wäre auf jeweils maximal 1 Stunde innerhalb der o.g. Ruhezeitblöcke einzuschränken.
- Sollte innerhalb der Ruhezeiten nur der Platz 1 für Trainingszwecke genutzt werden (Platz 2 keine Nutzung), wäre eine Auslastung der jeweiligen Ruhezeitenblöcke zulässig (keine Einschränkung).
- Ein paralleler Spielbetrieb (Platz 1; 30 Zuschauer) mit gleichzeitigem Trainingsbetrieb auf Platz 2 ist innerhalb der Ruhezeiten nicht zulässig. Ggf. wäre eine maximale Nutzung von je 15 Minuten pro Ruhezeitenblock und Platz möglich.

- Bei einem Spielbetrieb (Platz 1; 30 Zuschauer) ohne parallele Trainingsnutzung auf dem Platz 2 wäre maximal eine Spieldauer von 1 Stunde pro Ruhezeitenblock zulässig.

Vergleicht man die o.g. Einschränkungen mit denen der Zech Ingenieurgesellschaft mbH zur Verfügung gestellten Angaben vom 19.05.2003, so ist der Spielbetrieb werktags bis 20:15 Uhr unkritisch. Die angegebene Sonntagsnutzung (maximal 12:45 Uhr bis 18:00 Uhr) würde jedoch die o.g. Anforderungen nicht erfüllen.

Sämtliche Einschränkungen basieren auf den Anforderungen des Staatlichen Umweltamtes Münster, dass anteilig die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) innerhalb der einzelnen Beurteilungszeiträume unterschritten werden müssen. Dies basiert auf der Annahme, dass eine parallele Nutzung insbesondere mit dem Hambrink-Stadion erfolgen könnte und hierdurch bereits die Immissionsrichtwerte voraussichtlich in der Nachbarschaft ausgeschöpft werden.

Es muss sichergestellt sein, dass während einer Nutzung der beiden zu beurteilenden Plätze keine parallele Nutzung im Hambrink-Stadion stattfindet, so wäre auch ein Spiel- bzw. Trainingsbetrieb innerhalb der Ruhezeiten auf den beiden Sportplätzen möglich.

Die vorgenannten Nutzungseinschränkungen wurden am 02.10.2003 mit Vertretern des Sportvereins und der Bauaufsicht des Kreises Steinfurt besprochen. Die erläuterten Einschränkungen werden den Trainings- bzw. Spielbetrieb laut Aussage des Sportverein nicht unangemessen einschränken.

## **5.2. Schützenvereinshaus**

Für die Ermittlung der Geräuschsituation durch die gastronomische Nutzung des Vereinsheimes wurde von einer Veranstaltung mit Musikbeschallung innerhalb des Vereinsheimes auch nach 22:00 Uhr ausgegangen. Zusätzlich wurden nach Angaben des Vereins 20 sprechende Personen im Freien (ohne Musikbeschallung) südlich des Schützenvereinsheimes betrachtet.

Die baulichen Gegebenheiten wurden im Rahmen eines Ortstermins am 17.04.2003 aufgenommen. Im Rahmen dieses Ortstermins wurden auch Angaben von Seiten des Schützenvereines über die Art der geplanten Veranstaltungen aufgenommen.

Zusätzlich wurden die südlich des Hambrink-Stadions befindlichen Stellplätze entlang der Jahnstraße, die fünf Stellplätze direkt am Schützenvereinsheim sowie die Nutzung der gegenüber dem Umkleidegebäude befindlichen Wiese als zusätzliche Stellplatzflächen betrachtet.

Zur Abschätzung einer Maximalsituation bei Veranstaltungen (Musik-, Tanzveranstaltungen) wird im vorliegenden Fall die maximale Anzahl von einem Stellplatz je 4 m<sup>2</sup> Gastraum berücksichtigt. Bei der Grundfläche der Gasträume des Schützenvereinsheimes wären somit ca. 40 Stellplätze erforderlich. Für die Berechnung wird somit von einer Auslastung der an der Jahnstraße bzw. am Schützenvereinsheim befindlichen, insgesamt 30 Stellplätze ausgegangen. Die übrigen 10 Stellplätze werden

auf der unbefestigten Fläche gegenüber dem Umkleidegebäude zusätzlich berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung der angenommenen Nutzung innerhalb der lautesten Nachtstunde der jeweils gültige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Somit ist selbst unter dem Maximalansatz von 40 PKW-Abfahrten von keinem relevanten Beitrag im Sinne der TA Lärm auszugehen.

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionswerte gelten folgende Anforderungen an die Bauteile des Schützenvereinshauses:

- die Fenster sowie die Tür an der Nordseite des Gebäudes sind bei einem Veranstaltungsbetrieb mit Musikbeschallung geschlossen zu halten
- die Fenster an der Südseite des Gebäudes können bei einem Veranstaltungsbetrieb für Lüftungszwecke gekippt gehalten werden (maximal 10 % Öffnungsanteil)
- die Doppelflügeltüren an der Südfassade können zu 50 % (je ein Flügel) für Lüftungszwecke bzw. Ein- und Ausgangsbereiche geöffnet gehalten werden
- im Außenbereich ist keine Musikbeschallung, sondern lediglich eine Nutzung für Unterhaltungszwecke etc. zulässig

Die Fahrgeräusche auf der öffentlichen Straße während der Fahrt zu oder von den Parkplätzen sind im Sinne der TA Lärm separat nach der 16. BImSchV zu ermitteln und zu beurteilen. Die Berechnungen haben gezeigt, dass hiervon keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne der TA Lärm hervorgerufen werden können.

Auf der Grundlage der angegebenen Nutzungen, Parkplatzfrequentierungen sowie Anforderungen an die Baulichkeit ist von einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte auch innerhalb der lautesten Nachtstunde von mindestens 6 dB(A) auszugehen. Im Sinne der TA Lärm ist dann – auch unter Berücksichtigung weiterer Gewerbelärmvorbelastung – von keinem relevanten Anteil durch die angenommene Nutzung des Schützenvereinsheimes auszugehen, so dass grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit vorliegt.

Die Anforderungen an die Bauteile des Schützenvereinshauses wurden mit Vertretern des Schützenvereins und der Bauaufsicht des Kreises Steinfurt am 02.10.2003 besprochen und erläutert. Die Anforderungen für die Einhaltung der Immissionswerte könnten nach Aussage des Vereins eingehalten werden.

## **6.0 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die vorliegende Änderung kommt es zu keinen Festsetzungen, die eine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder einen Eingriff in die Landschaft bewirken.

## 7.0 Erschließung

Die Erschließung durch Pkw- und Lieferverkehre erfolgt über bereits bestehende Wegeführungen (Jahnstraße).

Der ruhende Verkehr findet auf bereits eingerichteten Stellplatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung ausreichend Raum.

Die Ver- und Entsorgung ist bereits gesichert. Art und Umfang werden durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die Feuerlöschversorgung ist geregelt.

## 8.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen i.S. des Erlasses bekannt.

## 9.0 Schlussbetrachtung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 7 „Sportzentrum“ der aktuellen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angepasst.

Es wurden die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen in Nachbarschaft und die Belange des Schützenvereins bzw. Sportvereins berücksichtigt.

Aufgestellt: 23.10.2003

geändert: 01.12.2003



Dipl.-Ing. B. Fietz  
Beratender Ingenieur