

# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportzentrum"

## Gemeinde Lotte

### Satzung

#### Anlagen

Begründung

Änderungsplan

Umweltbericht

Schalltechnischer Bericht

M 1: 1000

Erläuterung

LL 4299.1/01

LL 4412.1

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4 (Kann bei der Gemeinde eingesehen werden)

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportzentrum", Gemeinde Lotte**

### **1.0 Ziel und Zweck**

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen geschaffen, um bauliche Maßnahmen entsprechend den sportlichen Entwicklungszielen je nach Bedarf kurzfristig realisieren zu können. Dies betrifft den Verein Sportfreunde Lotte e.V. und den TuS Lotte.

Die Sportfreunde Lotte e.V. beantragen beim Deutschen Fußballbund (DFB) die Zulassung zur Regionalliga. Es wird hierbei geprüft, ob die Stadionvoraussetzungen entsprechend den DFB-Forderungen gegeben sind. Um diese Voraussetzungen schaffen zu können, ist es notwendig den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Sportzentrum“ diesen Belangen anzupassen.

Da diese Änderung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt, ihr städtebauliche Belange nicht grundsätzlich entgegenstehen und das Engagement der Sportfreunde Lotte wie auch des TuS Lotte im Sportbereich von der Gemeinde Lotte unterstützt wird, wird diese Bebauungsplanänderung durchgeführt

### **2.0 Lage im Raum**

Das Änderungsgebiet liegt in der Gemarkung Lotte, Flur 27 und umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportzentrum“. Erschlossen wird das Gebiet über die Jahnstraße im Westen und den Kornweg im Süden und Osten

### **3.0 Bestand**

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Wasserfläche und Sportplatz dargestellt

Der 1975 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 7 „Sportzentrum“ weist den Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche aus mit den Zweckbestimmungen Stadion, Rasenspielfeld, Spielwiese etc.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 mit allen Änderungen. Es wurden bereits Änderungen und Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Diese sind in dieser Änderung berücksichtigt worden.

Leitungsrechte sind für Ver- und Versorgungsleitungen eingetragen. Bauliche Anlagen des Tennissports, Gymnastikhalle, Umkleideräume, Sportheim und Schießanlage sind durch Baugrenzen baurechtlich gesichert. Tribünen im Westen und Norden der PGW-Arena sind ebenfalls durch überbaubare Flächen dargestellt.

#### **4.0 Änderung**

Es wird eine überbaubare Fläche mit Baugrenzen ohne Zweckbestimmung östlich und südlich im Bereich des Stadions (PGW-Arena) festgesetzt, um bei Bedarf eine Tribüne und/oder entsprechende sportive Räumlichkeiten einzurichten. Die bestehende überbaubare Fläche nördlich des Stadions wird um 15 m nach Osten verlängert.

Es wird die textliche Festsetzung „Fenster in Richtung von Wohngebieten und Wohngebäuden sind geschlossen zu halten. Für Lüftungszwecke sind entsprechende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.“ mit der Festsetzung „*Es ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2.20 m erlaubt.*“ und der Festsetzung „Im festgesetzten Böschungsbereich an der PGW-Arena können zwei Ein- bzw. Ausfahrten eingerichtet werden.“ ergänzt.

Weitere Zulassungsvoraussetzungen für die organisatorische Leistungsfähigkeit für Pflichtspiele der Regionalliga ist eine Besucherkapazität von mindestens 5000, davon sind 1000 als Sitzplätze zu gewährleisten. Es sind ausreichende Umkleidekabinen und sanitäre Einrichtungen nachzuweisen. Für diese Belange werden entsprechende überbaubare Flächen im Stadionbereich mit Baugrenzen festgesetzt.

Für die Besucher der Sportanlage werden entsprechende Stellplätze dargestellt, deren Lage und Kapazität in einem schalltechnischen Bericht berücksichtigt werden. Das Niederschlagswasser auf den geplanten Parkplatzflächen wird am Ort zur Versickerung gebracht. Die Parkstände werden nicht vollversiegelt und lassen eine Verrieselung zu. Es kommt nicht zu einer gesammelten Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Die geplante Erweiterung des Clubhauses TuS Lotte e.V. wird durch einen bisher fehlenden Bauteppich im Bereich des bestehenden TuS-Gebäudes ermöglicht.

Fußläufige Verbindungen werden bei der Ausführung der Maßnahmen und je nach Bedarfsstand organisiert und durch entsprechende Beschilderung gesichert.

An der dargestellten Parkplatzfläche südlich der Jahnstraße, wird ein Beachvolleyballfeld festgesetzt. Dies ist ebenfalls im beiliegenden schalltechnischen Bericht berücksichtigt worden.

#### **5.0 Immissionsschutz**

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist die Geräuschsituation durch die Gesamtsportanlage (Hambrink-Stadion, Spiel- und Trainingsfelder, PGW-Arena einschließlich der zugehörigen Parkplätze), Beachvolleyball ermittelt und beurteilt worden.

Der Schalltechnische Bericht Nr. LL 4299.1/01 der Ingenieurgesellschaft Zech liegt der Änderung in der Anlage 3 bei.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Mehrverkehr auf der öffentlichen Straße (Jahnstraße) im Sinne der 18. BImSchV separat beurteilt und die maximal zu erwartenden Besucher berücksichtigt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes und Maximalauslastung der PGW-Arena Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags innerhalb der Ruhezeiten im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind. Da diese Veranstaltungen nach Angabe des Betreibers lediglich an bis zu 5 Tagen im Jahr und in der Regel mit maximal 500 Zuschauern stattfinden, können diese Ereignisse (nach Vorgabe des Kreises Steinfurt) im Sinne der seltenen Ereignisse beurteilt werden. Bei dieser Beurteilung sind somit keine unzulässigen Sportlärmimmissionen zu erwarten. Die Spielzeiten sind so zu legen, dass keine relevanten PKW-Abfahrten nach 22.00 Uhr auftreten.

Die Sportfreunde Lotte beabsichtigte das Vereinsheim zu gastronomischen Zwecken zu nutzen. Hierfür ist eine schalltechnische Prognose von der Ingenieurgesellschaft Zech durchgeführt worden (LL 4412.1). Diese liegt dem Bebauungsplan bei. In einem Gespräch vor Ort mit dem Gutachter der Ingenieurgesellschaft Zech, einem Gemeindevertreter und einem Vertreter der Sportfreunde Lotte wurde der Umfang des schalltechnischen Berichtes abgestimmt. Dieses Gutachten fordert keine weiteren schalltechnischen Maßnahmen.

Die bestehende textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans:

„Im Bereich der überbaubaren Flächen wird ausnahmsweise eine gastronomische Nutzung von privaten dritten Personen zugelassen...“

Wird zur eindeutigen Darstellung der betroffenen überbaubaren Fläche wie folgt ergänzt:

„Im Bereich der überbaubaren Fläche A wird ausnahmsweise eine gastronomische Nutzung von privaten dritten Personen zugelassen. Die im beiliegenden schalltechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft Zech (Nr. LL4299.1/01 und LL4412.1) beschriebenen Maßnahmen sind einzuhalten“

Der Änderungsplan kennzeichnet die betroffene Fläche mit A.

Von der 200m entfernten A 30 gehen Emissionen aus. Für diese können keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## **6.0 Eingriff in Natur und Umwelt**

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan hat bereits durch die Zweckbestimmung „Sportanlage“ keinen hohen ökologischen Wert für die Schutzgüter. Der Umweltbericht (Anlage 3) zu dieser Änderung beschreibt dieses ausführlich.

Durch die vorliegende Planänderung kommt es zu keinem erneuten Eingriff in Natur und Umwelt, der nicht bereits durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen berücksichtigt wurde. 3.400 qm dargestellte Sportanlage wird mit der Festsetzung Parkfläche und überbaubare Fläche besetzt.

Diese Nutzungsänderung der Flächen mit einem Wert von 0,4 WE/ha als Bestand, erfordern einen geringen ökologischen Ausgleich von ca. 0,014 WE. Dieser Ausgleich kann intern durch Pflanzen von Laubbäumen in Hochstammqualität oder Randbegrünung der Parkplätze erfolgen.

### **7.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Es ist eine archäologische Fundstelle betroffen. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Böderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

Die erforderlichen Bewegungen (Humusabtrag) dürfen nur unter Beobachtung von Mitarbeitern des Westf. Museums für Archäologie durchgeführt werden. Im Anschluss an den Mutterbodenabtrag ist das Gelände für maßnahmeintegrierte Bergungen entschädigungsfrei dem Westfl. Museum zur Verfügung zu stellen. In dieser Zeit sollen auftretende Funde und Befunde geborgen und dokumentiert werden. Die Dauer dieser Bergungen soll eine Woche nicht überschreiten.

Mit weiteren Erdbewegungen darf erst nach Freigabe des Areals durch das Westf. Museum für Archäologie begonnen werden.

### **8.0 Altlasten,**

Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Aufgestellt: 29.04.2008



Dipl.-Ing. B. Fietz