

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 05.11.2025

KONZEPTENTWICKLUNG SPORTANLAGE TSV GLINDE

Zum Bebauungsplan 46 Glinde

AUFTRAGGEBER

Stadt Glinde

Amt für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Markt 1

21509 Glinde

VERFASSER

PS+ LandschaftsArchitektur PartmbB

Katharinenstraße 31

49078 Osnabrück

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung - Aufgabenstellung	3
2	Bestandsaufnahme	3
	2.1 Lage und Umgebung	3
	2.2 Sportanlage Glinde	3
3	Konzeptentwicklung	6
	3.1 Variante 1	6
	3.2 Variante 2	18
	3.3 Variante 3	20
	3.4 Variante 4	22
4	Zusammenfassung	26

ANLAGEN

Anlage 1: Konzept Variante 1_24-04-2025

Anlage 2: Konzept Variante 2_24-04-2025

Ergänzung (05.11.2025)

Anlage 3: Konzept Variante 3_2025-08-27

Anlage 4: Konzept Variante 4_2025-08-27

1 EINLEITUNG - AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Glinde, Amt für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 46. Das Plangebiet umfasst die Sportanlage des TSV Glinde sowie ein Hotel und eine Kindertagesstätte. Das Planungsbüro PS+ LandschaftsArchitektur ist mit der Ausarbeitung einer Konzeptplanung beauftragt, die die zukünftige Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets aufzeigen soll, insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionsverträglichkeit auf die benachbarte Wohnbebauung. Die Ergebnisse der Konzeptentwicklung fließen in das Bebauungsplanverfahren ein und stellen somit eine planungsrechtliche Grundlage für weitere Entwicklungsmöglichkeiten dar.

2 BESTANDSAUFNAHME

2.1 LAGE UND UMGEBUNG

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße Am Sportplatz. Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an die Sportanlage an, im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop.

2.2 SPORTANLAGE GLINDE

Die Sportanlage des TSV Glinde besteht aus einem Großspielfeld mit Naturrasenbelag, einem Kunststoffrasenspielfeld, einem Trainingsplatz sowie 8 Tennisplätzen. Das Kunststoffrasenspielfeld ist mit einer Sportstättenbeleuchtung und Ballfangeinrichtungen ausgestattet. Das Rasenspielfeld ist an den Längsseiten und einer Stirnseite von einer ehemaligen Rundlaufbahn mit Tennenbelag umgeben.

Nördlich der Sportfreiflächen befinden sich eine Kindertagesstätte sowie ein Gebäudekomplex aus Hotel, Gaststätte und Sporthallen.

Nördlich der Tennisplätze befinden sich ein Funktions- und Vereinsgebäude sowie Lagergebäude. Im Plangebiet sind insgesamt 3 Stellplatz-Anlagen für Pkw, jeweils mit einer gesonderten Zufahrt von der Straße Am Sportplatz. Der Parkplatz nördlich des Gebäudekomplexes fasst ca. 42 Parkplätze und südlich der Kindertagesstätte ca. 30 Parkplätze. Nördlich der Tennisplätze können ca. 56 Pkw parken.



Abbildung 1: Übersicht Bestand

- 1 Großspielfeld Naturrasen
- 2 Kunststoffrasenspielfeld
- 3 Trainingsplatz
- 4 Tennisplätze
- 5 Rundlaufbahn
- 6 Vereins- und Funktionsgebäude

- 7 Sporthallen
- 8 Hotel und Gastronomie
- 9 Kindertagesstätte
- P Parkplatz
- B Biotop



Foto 1: Bestand Tennisanlage



Foto 2: Bestand Großspielfeld
Naturrasen mit Rundlaufbahn



Foto 3: Bestand
Kunststoffrasenspielfeld

3 KONZEPTENTWICKLUNG

Die primäre Aufgabenstellung der Konzeptentwicklung ist, durch eine sinnvolle und funktionale Neuordnung der Sportfreiflächen die Lärmimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu reduzieren bzw. zulässige Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Hierfür wurden zunächst verschiedene Varianten erarbeitet und der Stadt Glinde vorgestellt.

Die Entscheidung fiel auf 2 Vorschläge, die im weiteren Verlauf als Variante 1 und Variante 2 näher beschrieben werden.

Ergänzung (05.11.2025)

Am 25.06.2025 fand im Rathaus der Stadt Glinde eine Planungswerkstatt statt, in der die Varianten 1 und 2 interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt wurden. Ein Teil der zahlreichen Anregungen von Anwohnern und Vereinsvertretern wurde anschließend in den Varianten 3 und 4 eingearbeitet.

3.1 VARIANTE 1

Sportflächen:

Bei Variante 1 verbleiben das vorhandene Rasenspielfeld (10), der Trainingsplatz (12) und das Kunststoffrasenspielfeld (11) an ihrem alten Standort. Die Tennenlaufbahn (9) wird bis auf eine 100-m-Kurzstreckenlaufbahn zurückgebaut. Mittig zwischen den Großspielfeldern ist eine Stufenanlage (14) für Besucher und Zuschauer vorgesehen, die sowohl den Blick auf das Rasenspielfeld als auch auf das Kunststoffrasenspielfeld ermöglicht. Bei Bedarf kann die Zuschaueranlage überdacht werden.

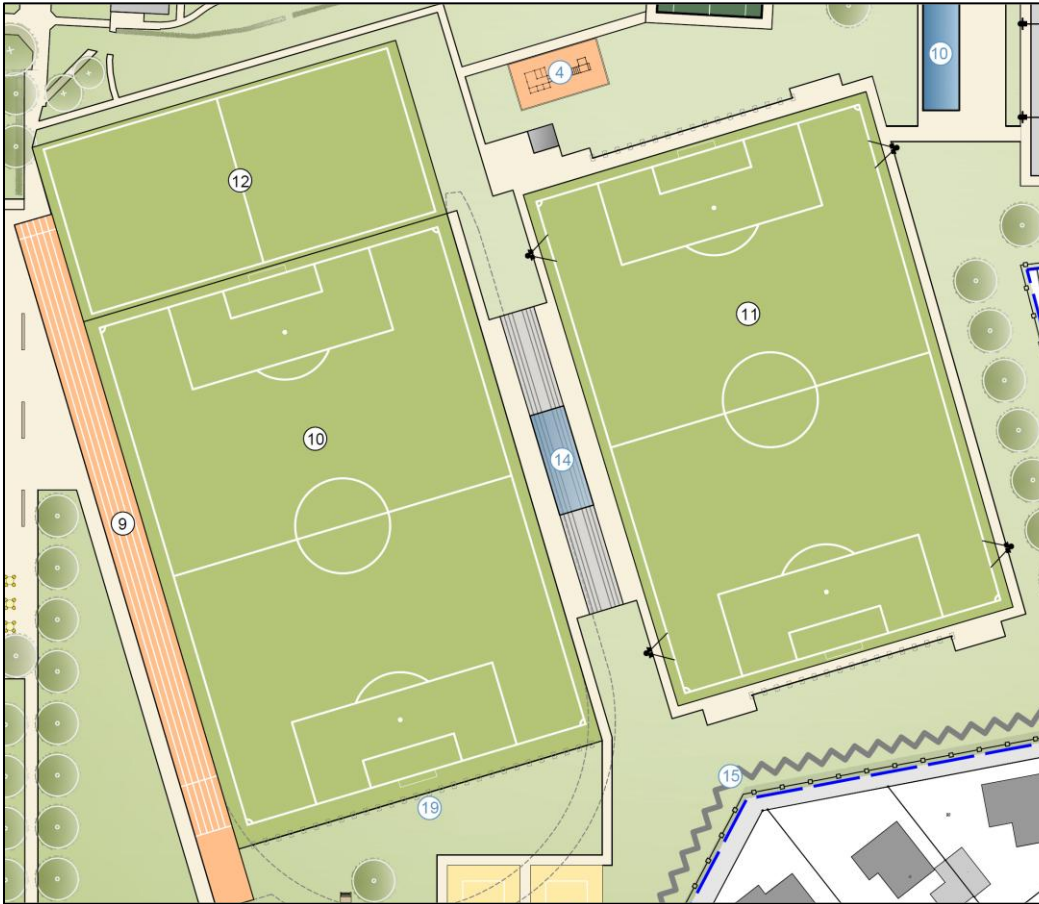


Abbildung 2: Ausschnitt Variante 1: Großspielfelder



Foto 4: Beispiel Zuschauerbereich
mit Wetterschutz

Die Tennisanlage ist östlich des vorhandenen Gebäudekomplexes angeordnet. Vorgesehen sind 10 Tennisfelder (5) und (6), von denen 2 Spielfelder (6) mit Zuschauereinrichtungen ausgestattet sind. Der Standort der Tennisanlage ist so gewählt, dass das vorhandene Biotop nicht beeinträchtigt wird. Als Ergänzung zum Tennis ist östlich der Tanzsport- und Veranstaltungshalle eine Anlage für die Trendsportart Padel-Tennis (7) geplant. Die angrenzende Terrasse (17) bietet den Sportlern einen weiteren Treffpunkt und Aufenthaltsbereich.

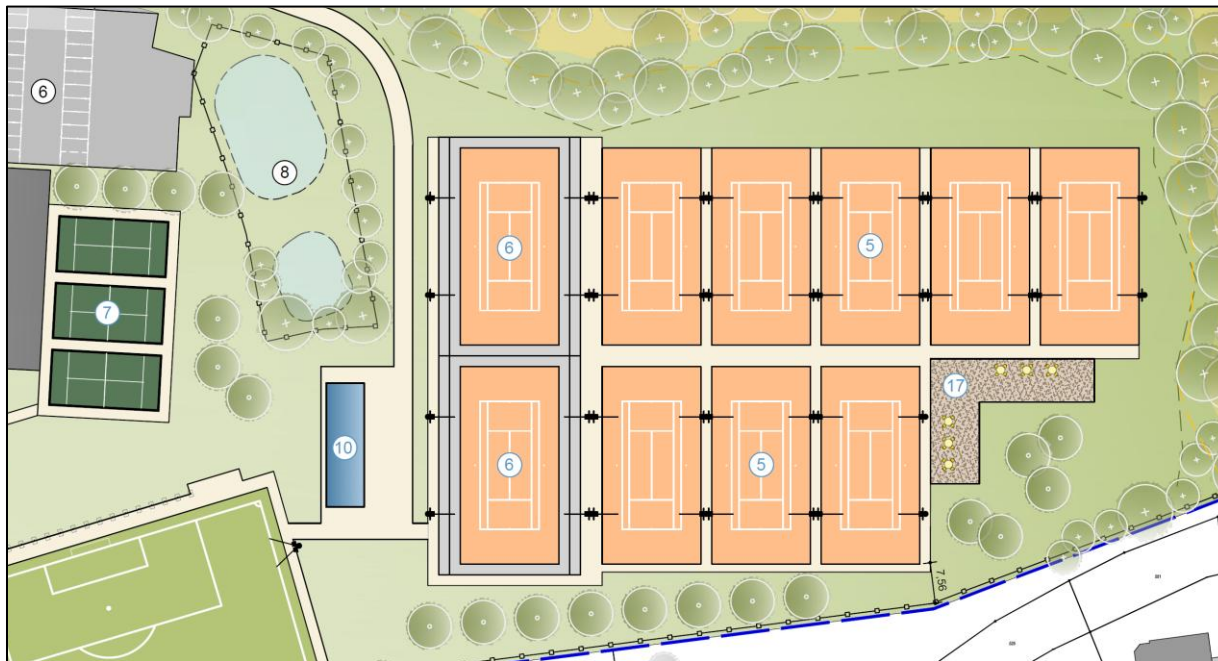


Abbildung 3, Ausschnitt Variante 1: Tennisanlage

Südlich des Rasenspielfeldes sind im Bereich des ehemaligen Segments der Wettkampfanlage 2 Beachspielfelder für Beachvolleyball (3) vorgesehen. Zusätzlich ist im weiteren Verlauf ein Streetballfeld (2) angeordnet.

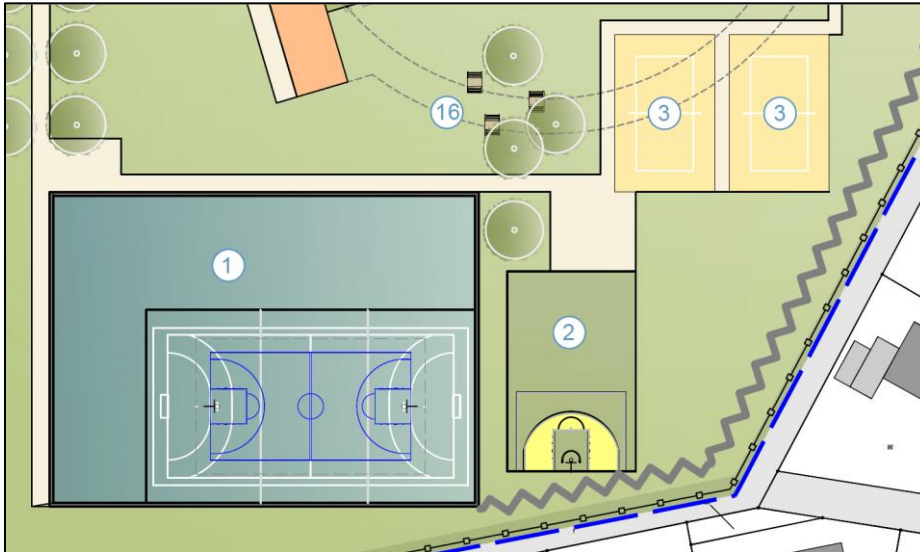


Abbildung 4, Ausschnitt Variante 1: Beachspielfelder und Streetball



Foto 5: Beispiel
Beachspielfeld



Foto 6: Beispiel
Beachvolleyballspielfeld,
Quelle:
fichtelgebirge.bayern

Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel eine Calisthenics-Anlage und Outdoor-Fitnessgeräte, sowie Kinderspielbereiche und Aufenthaltsräume mit Sitzmobilar stellen eine abwechslungsreiche Ergänzung des Sportangebots dar.



Foto 7: Beispiel Calisthenics-Anlage



Foto 8: Beispiel Outdoor-Fitness



Foto 9: Beispiel Balancieren

Gebäude:

Im Süden des Plangebiets ist der Neubau einer Dreifeldsporthalle (1) einschließlich der erforderlichen Sanitär-, Umkleide und Lagerräume vorgesehen. Die Außenabmessungen betragen ca. 60 x 44 m.

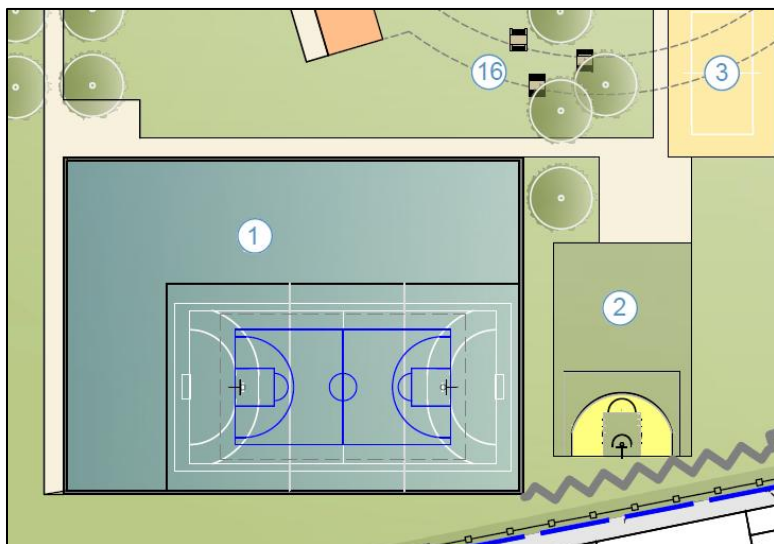


Abbildung 5, Ausschnitt Variante 1: Dreifeldsporthalle



Foto 10: Beispiel
Dreifeldsporthalle, Quelle: ten.de



Foto 11: Beispiel
Dreifeldsporthalle, Quelle: plg-strasser.de

Westlich des Rasenspielfeldes ist der Standort für ein neues Vereins- und Funktionsgebäude (8) als Ersatz für das vorhandene Gebäude bei den Tennisanlagen geplant. In der Konzeptplanung betragen die Abmessungen insgesamt ca. 94 x 15 m bei eingeschossiger Bauweise. Das neue Funktionsgebäude berücksichtigt zusätzlich eine Hausmeisterwohnung (9), die Größe beträgt ca. 140 m². Die Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Sportplatz über den Parkplatz (5).

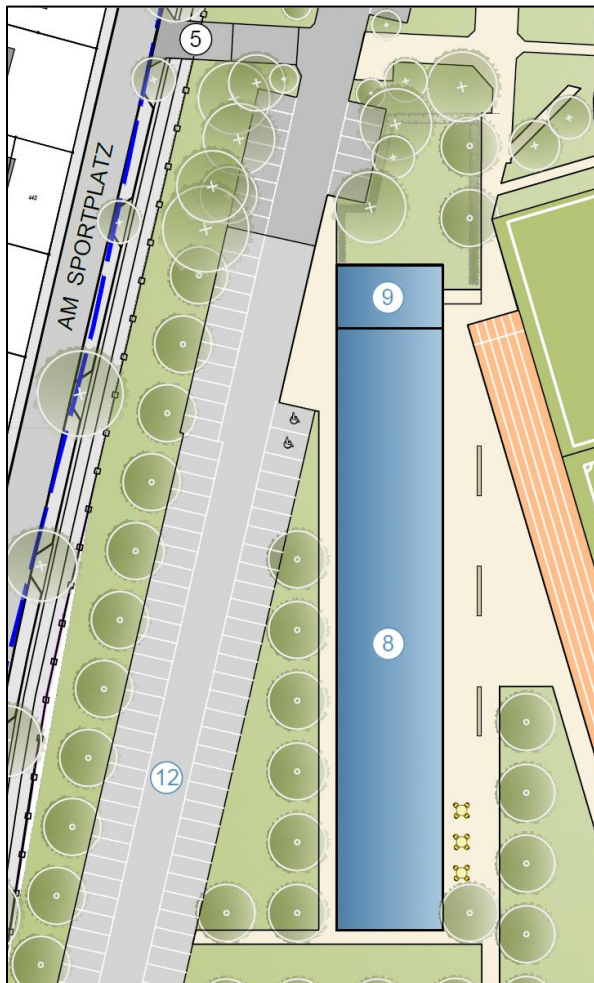


Abbildung 6, Ausschnitt Variante 1: Vereins- und Funktionsgebäude mit Hausmeisterwohnung



Foto 12: Beispiel Vereins- und Funktionsgebäude, Außenansicht



Foto 13: Beispiel Vereins- und Funktionsgebäude, Innenansicht

Als Ersatz für Lagermöglichkeiten nördlich der vorhandenen Tennisanlage ist westlich der neuen Tennisanlage ein Lagergebäude angeordnet. In der Konzeptplanung ist das Gebäude mit einer Abmessung von ca. 23 x 7 m dargestellt. Die Zuwegung führt nördlich des Hotel-/Sporthallen-Gebäudekomplexes über die erweiterte Stellplatzanlage und dient gleichzeitig der Erschließung der Tennisanlage.

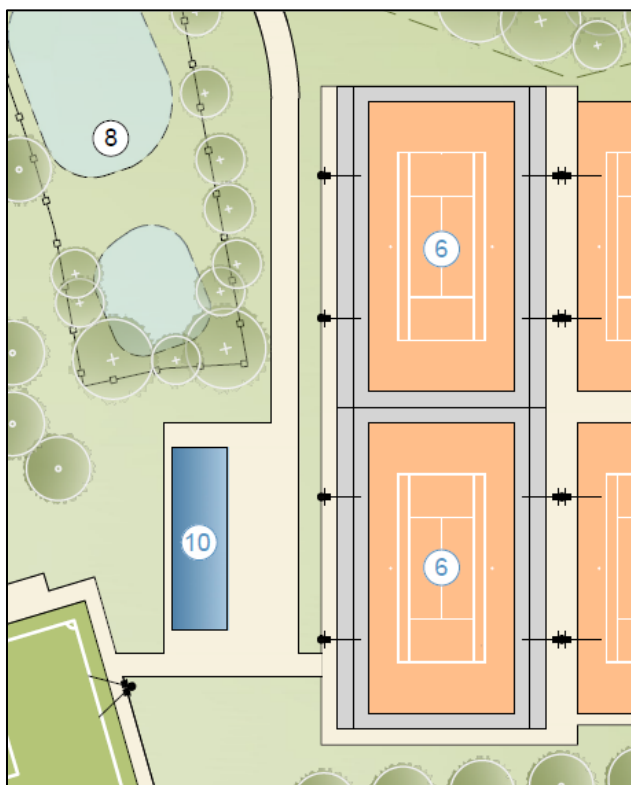


Abbildung 7, Ausschnitt Variante 1: Lagergebäude



Foto 14: Beispiel Lagergebäude

Im südwestlichen Plangebiet ist eine Fläche von rund 5.000 m² für den Neubau einer Kindertagesstätte vorbehalten.

Stellplätze und Erschließung:

Wie bereits beschrieben ist vorgesehen, die PKW-Stellplatzanlage nördlich des Gebäudekomplexes (1) und (2) zu erweitern. In diesem Bereich sind ca. 62 Stellplätze (6) vorhandenen, die Erweiterung um ca. 46 Plätze (11) bietet anschließend ca. 108 PKW eine Parkmöglichkeit. Die Zufahrt (5) von der Straße Am Sportplatz bleibt dabei unverändert.

Südlich der vorhandenen Kindertagesstätte (4) befindet sich ein Parkplatz für ca. 33 PKW (7). Dieser bleibt durch die Planung weitestgehend erhalten und wird um ca. 80 Stellplätze (12) auf insgesamt ca. 113 erweitert. Die geplanten Parkflächen sind über 2 vorhandene Zufahrten (5) von der Straße Am Sportplatz zu erreichen.

Die vorhandene südlich gelegene Zufahrt dient gleichzeitig der geplanten Kindertagesstätte als Erschließung. Kurzzeitstellplätze sowie eine Wendemöglichkeit (13) am Ende der Zufahrt gewährleisten das möglichst gefahrlose Bringen und Abholen der Kleinkinder. Der in diesem Bereich vorhandene Parkplatz für ca. 56 PKW wird zurückgebaut und die Fläche somit entsiegelt.

Im Bestand sind ca. 151 Parkplätze vorhanden. Die Konzeptplanung der Variante 1 weist insgesamt ca. 221 PKW-Stellflächen aus.

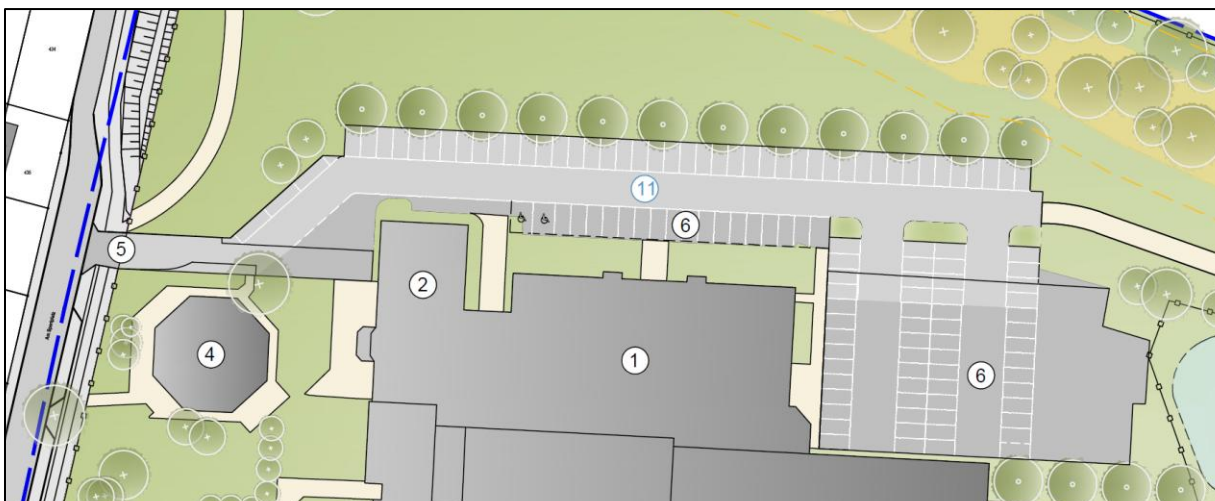


Abbildung 8, Ausschnitt Variante 1: Parkplatz nördlich des vorhandenen Gebäudekomplexes

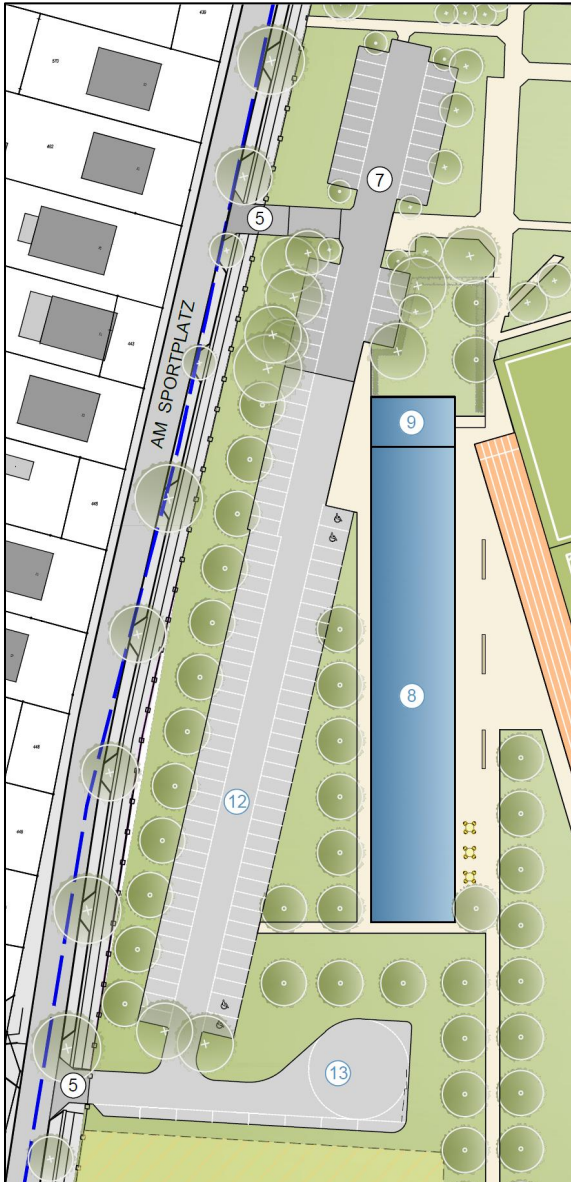


Abbildung 9, Ausschnitt Variante 1: Parkplatz südlich der vorhandenen Kindertagesstätte



Foto 15: Beispiel Stellplatzanlage für PKW

Innerhalb der Sportanlage sind Wegeflächen zur Erschließung der Sportflächen für Sportler, Besucher und für Unterhaltungs- und Pflegearbeiten vorgesehen.

Lärmschutz:

Um die angrenzende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen zu schützen, ist südlich der Großspielfelder entlang der Plangebietsgrenze eine Lärmschutzeinrichtung (15) geplant. Sie schließt im Westen an die Dreifeldsporthalle (1) an, die aufgrund ihrer Höhe ebenfalls zum Lärmschutz beiträgt.

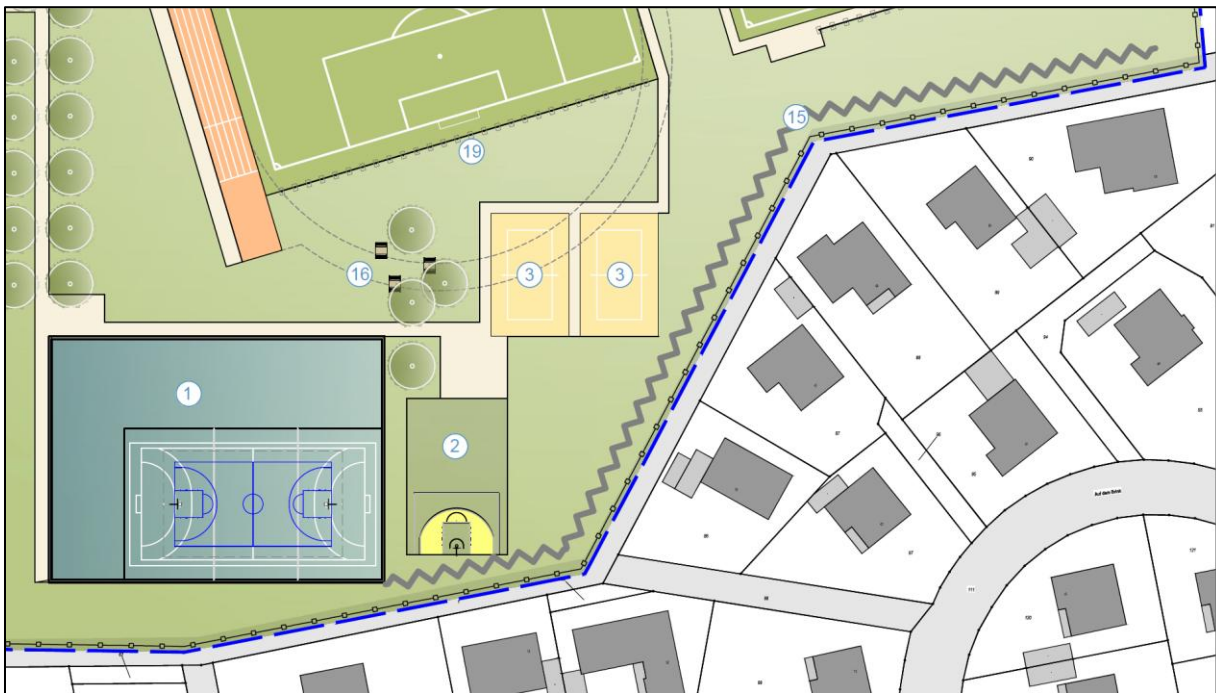


Abbildung 10, Ausschnitt Variante 1: Lärmschutzeinrichtung

Die von der Sportanlage ausgehenden Lärmimmissionen wurden im Vorfeld bezogen auf den Bestand und weiterführend im Rahmen der Konzeptplanung gutachterlich betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse sind im Bericht „Lärmtechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüros Bergann Anhaus GmbH, Hamburg, aufgeführt.

3.2 VARIANTE 2

Sportflächen:

Die Variante 2 stellt die Weiterentwicklung der Variante 1 dar.

Das Rasenspielfeld (2), der Trainingsplatz (3) und das Kunststoffrasenspielfeld (1) werden in Variante 2 in Nord-Südrichtung ausgerichtet, wobei der Trainingsplatz von der nördlichen an die südliche Stirnseite des Rasenspielfeldes verschoben wird. Dadurch vergrößert sich die Entfernung des Hauptspielfeldes zur angrenzenden Wohnbebauung, was sich wiederum günstig auf mögliche Lärmimmissionen auswirkt. An beiden Großspielfeldern sind umlaufende Wegeflächen, Ballfangeinrichtungen und eine Sportstättenbeleuchtung vorgesehen. Die Tennenlaufbahn entfällt. Analog zur Variante 1 ist mittig zwischen den Spielfeldern eine Stufenanlage (17) für Zuschauer und Besucher geplant, so dass das Spielgeschehen auf beiden Spielfeldern verfolgt werden kann.



Abbildung 11; Ausschnitt Variante 2: Anordnung der Spielfelder

Weitere Sportflächen, wie die Tennisspielfelder, die Padel-Courts, die Beachspielfelder und das Streetballfeld verbleiben an den in Variante 1 gewählten Standorten.

Durch die Neuordnung der Spielfelder entstehen zusammenhängende, größere Bereiche, die für weitere Sport- und Spielmöglichkeiten (7) sowie zum Aufenthalt (19) zur Verfügung stehen.

Gebäude:

Die Standorte des Funktions- und Vereinsgebäudes, der Dreifeldsporthalle und des Lagergebäudes entsprechen denen in Variante 1. Durch die Neuausrichtung liegen sie nun parallel zu den Fußballspielfeldern.

Stellplätze und Erschließung:

Die Anordnung und Anzahl von PKW-Stellplätzen sowie die Lage der Zufahrten von der Straße Am Sportplatz entsprechen denen in Variante 1.

Die Wegeflächen innerhalb der Sportanlage sind an die Lage der Spielfelder angepasst.

Lärmschutz:

Die Lage der Lärmschutzeinrichtung entspricht der Variante 1.

3.3 VARIANTE 3

Sportflächen:

Die Art und Anordnung der Sportflächen in dieser Variante sind vergleichbar mit Variante 1:

Die vorhandenen Großspielfelder mit Naturrasen und mit Kunststoffrasenbelag sowie der Bolzplatz verbleiben an ihren jetzigen Standorten.

Die Tennisanlage wird, analog zur Variante 1, in den nordöstlichen Bereich der Sportanlage verschoben. Südlich des vorhandenen Rasenspielfeldes sind Beachspielfelder (3) und ein Streetballfeld (2) vorgesehen. In diesem Bereich ist zusätzlich Raum für einen attraktiven Treffpunkt mit einem vielfältigen Sport- und Fitnessangebot wie Calisthenics, Ninja-Parcours, Outdoor-Fitnessgeräte oder Vergleichbares (1).

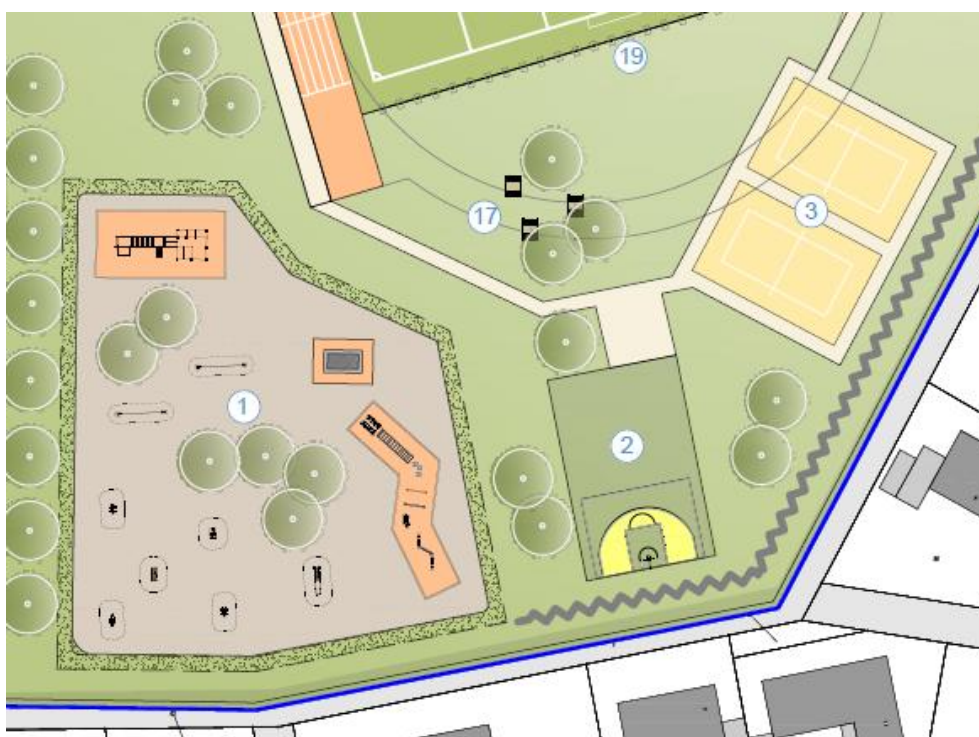


Abb. 12: Flächen für Outdoor-Fitness im Süden der Sportanlage

Gebäude:

Da das Neuausrichten der Großspielfelder, wie in Variante 2 vorgestellt, seitens des Vereins, insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt wurde, wird in Variante 3 das geplante Funktions- und Vereinsgebäude (8) mit Hausmeisterwohnung (9) am vorhandenen Naturrasenspielfeld (10) ausgerichtet.

Der Neubau einer Dreifeldsporthalle ist in Variante 3 nicht vorgesehen.

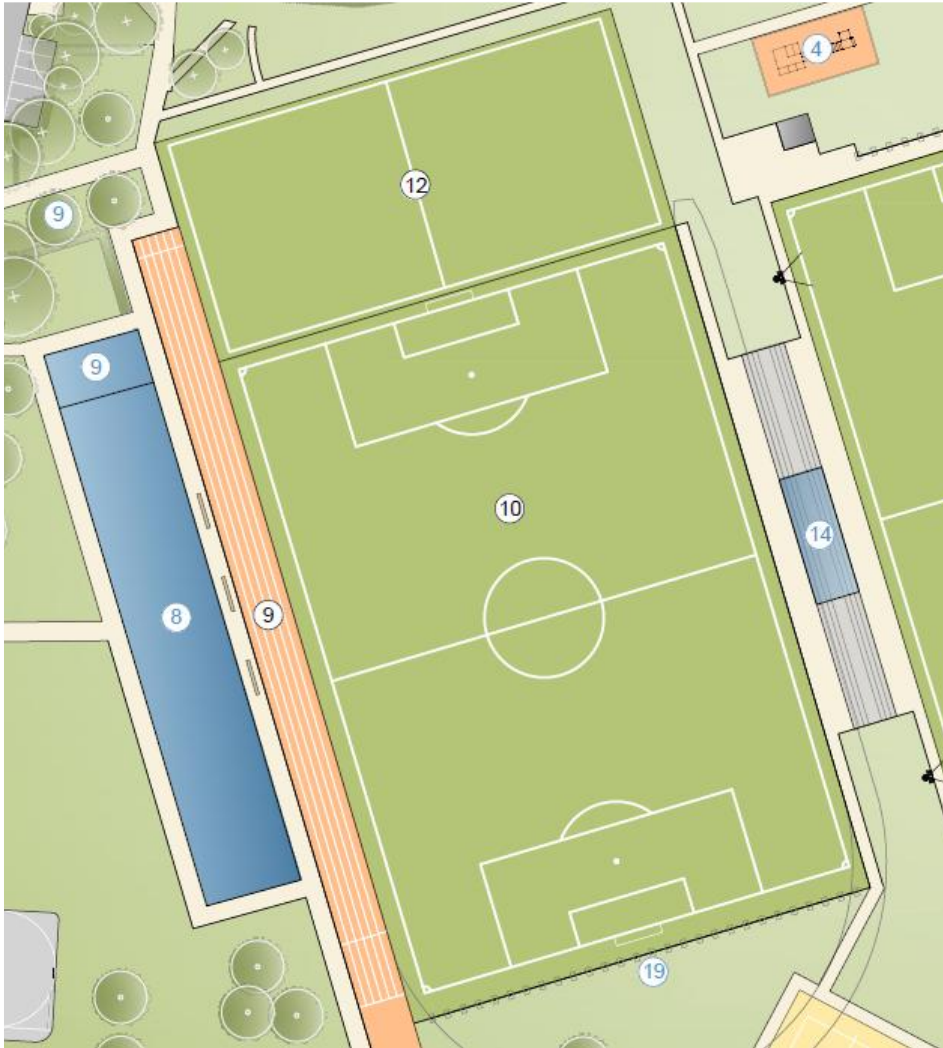


Abb. 13: Vereins- und Funktionsgebäude am vorhandenen Großspielfeld ausgerichtet

Stellplätze und Erschließung:

Die Anordnung und Anzahl von PKW-Stellplätzen sowie die Lage der Zufahrten von der Straße Am Sportplatz entsprechen denen in Variante 1.

Die Wegeflächen innerhalb der Sportanlage sind an die Lage der Sportflächen angepasst.

Lärmschutz:

Die Lage der Lärmschutzeinrichtung entspricht ebenfalls der Variante 1.

3.4 VARIANTE 4

Sportflächen:

Die Lage der Fußballspielfelder und des Bolzplatzes entspricht der Variante 1 und 3. Die Tennisanlage (13), (14) verbleibt an ihrem ursprünglichen Standort im Südwesten der Anlage und wird um 2 weitere Tennisplätze (1) ergänzt. Die in diesem Bereich vorgesehene Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte (17) wird in Richtung Norden verschoben.



Abb. 14: vorhandene (13), (14) und geplante (1) Tennisfelder im Süden der Sportanlage

Die Flächen für Freizeitsport wie Streetball (3), Beachvolleyball (4) und Outdoor-Fitness (2) werden im Nordosten der Anlage angeordnet, östlich des vorhandenen Gebäudekomplexes.

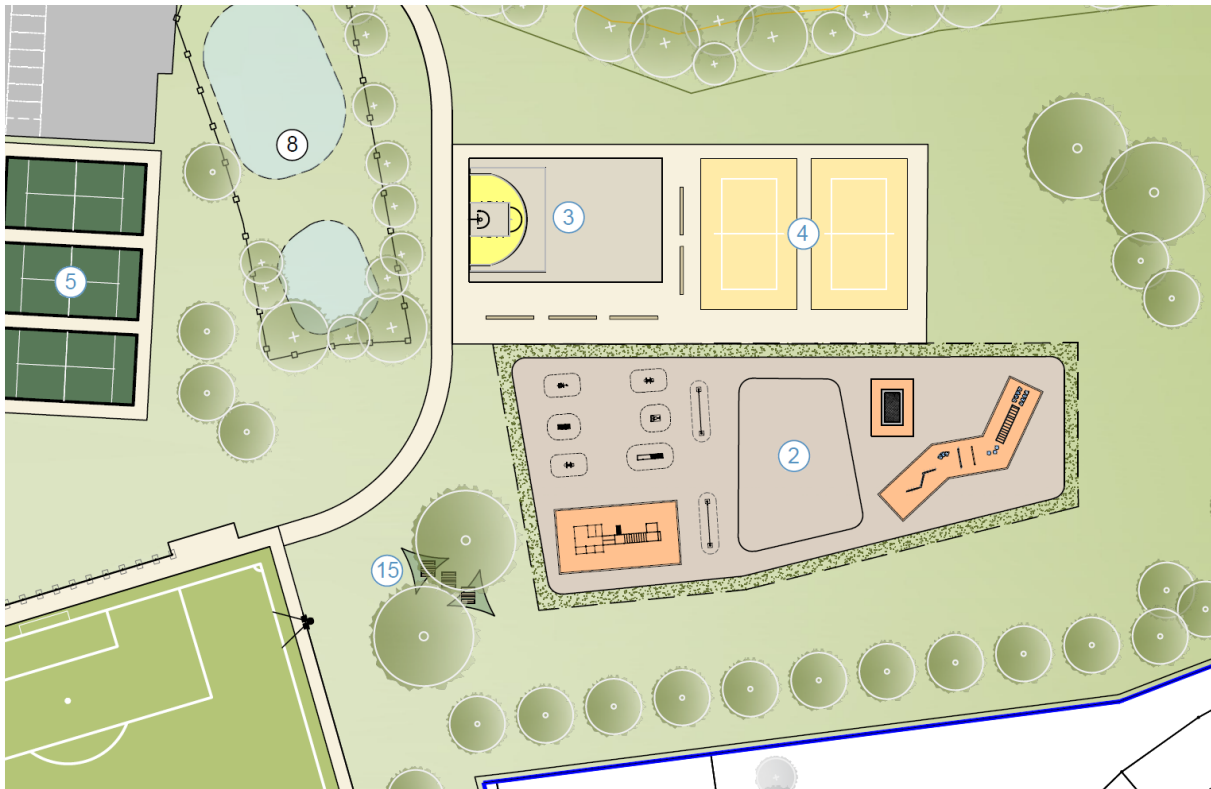


Abb. 15: Flächen für Outdoor-Fitness im Nordosten der Sportanlage

Gebäude:

Die Ausrichtung des Vereins- und Funktionsgebäudes erfolgt wie in Variante 3 am vorhandenen Rasenspielfeld.

Der Neubau einer Dreifeldsporthalle ist wie in Variante 3 nicht vorgesehen.

Stellplätze und Erschließung:

Die Wegeflächen innerhalb der Sportanlage sind an die Lage der Sportflächen angepasst.

Die vorhandene Stellplatzanlage nördlich des vorhandenen Gebäudekomplexes (1) und (2) wird wie in den Varianten 1-3 ergänzt. Zusätzlich sind hier ca. 52 weitere PKW-Stellplätze vorgesehen, so dass hier nun ca. 173 Parkplätze zur Verfügung stehen.



Abb. 16: PKW-Stellplätze nördlich des vorhandenen Gebäudekomplexes

Im Westen der Sportanlage befinden sich aktuell ca. 33 Stellplätze (7). In der Variante 4 sind hier zusätzlich ca. 22 Parkplätze (11) einschließlich 2 barrierefreie Stellflächen vorgesehen.

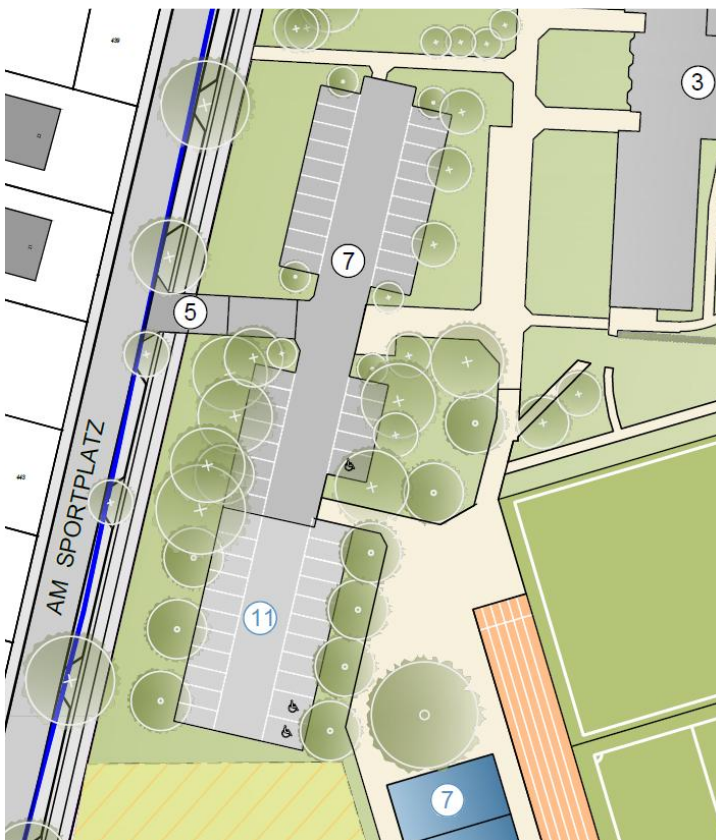


Abb. 17: PKW-Stellplätze im Westen der Sportanlage

Angrenzend an die Tennisanlage ist in der Variante 4 eine weitere Stellplatzanlage (9) mit einem integrierten Wendebereich (10) für die geplante KiTa vorgesehen. Dieser Bereich bietet Raum für ca. 53 PKW-Parkplätze (einschl. 2 barrierefreie Stellplätze)



Abb. 18: Stellplatzanlage im Südwesten der Sportanlage

Insgesamt weist die 4. Variante 281 Stellplätze für PKW aus.

Die Zufahrten zu den Parkplätzen (5) von der Straße Am Sportplatz bleiben unverändert, sie entsprechen dem aktuellen Zustand.

Lärmschutz:

Aufgrund der Nähe der vorhandenen Tennisanlage zur Wohnbebauung ist vorgesehen, ergänzend zu den Varianten 1 bis 3 die Länge und Höhe der geplanten Lärmschutzeinrichtungen entsprechend den Vorgaben des Lärmimmissionsgutachtens anzupassen, siehe auch Abb. 14.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Studie dient als Grundlage für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplans. Das Gesamtkonzept sieht die Neustrukturierung und Umgestaltung der Sportanlage Glinde vor, insbesondere im Hinblick auf Immissionskonflikte zu der angrenzenden Wohnbebauung sowie auf eine Vielfältigkeit des Sport- und Freizeitangebots.

Die Varianten 1 und 2 der Konzeptplanung veranschaulicht die Entwicklung der Sportanlage in 2 Stufen, wobei diese mit Bauabschnitten vergleichbar sind. Im ersten Schritt wird u.a. durch die Verlegung der Tennisplätze und die Herstellung einer Lärmschutzeinrichtung die durch den Sportbetrieb verursachten Lärmimmissionen auf die Anwohner reduziert (Variante 1). Aufgrund des Wegfalls der vorhandenen Vereinsunterkunft und der Lagermöglichkeiten ist der Neubau eines neuen Vereins- und Funktionsgebäudes sowie eines Lagergebäudes vorgesehen. Zusätzlich ist der Neubau einer Dreifeldsporthalle in die Konzeptplanung aufgenommen.

In einem zweiten Bauabschnitt (Variante 2) werden das vorhandene Naturrasen- und Kunststoffrasenspielfeld neu ausgerichtet. Hierbei entstehen freie Flächen innerhalb der Sportanlage, die für Freizeitaktivitäten und zum Aufenthalt neu gestaltet werden.

Ergänzung (05.11.2025)

Aufgrund von Anregungen und Kritik aus einer im Juni 2025 stattgefundenen Bürgerbeteiligung / Planungswerkstatt wurde die Konzeptentwicklung um die Varianten 3 und 4 ergänzt. In beiden Varianten wird die Einordnung einer neuen Dreifeldsporthalle nicht weiter berücksichtigt.

Durch den Verbleib der Tennisanlage an seinem bisherigen Standort in Variante 4 werden, verglichen mit den Varianten 1 - 3, zusätzliche bauliche Maßnahmen notwendig, um die Anwohner südlich der Sportanlage vor Sportlärm zu schützen.

Ein weiterer Aspekt der Konzeptentwicklung ist die Einordnung von Parkplatzflächen. Hierbei bietet die Variante 4 die größte Anzahl von PKW-Stellplätzen.

Insgesamt stellt die vorliegende Konzeptplanung für die Stadt Glinde, insbesondere im Hinblick auf das Sport- und Freizeitangebot eine Aufwertung dar.

Abschließend fiel die Entscheidung im Rahmen einer politischen Ausschusssitzung auf die Variante 3. Sie wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 46 berücksichtigt.

Aufgestellt:

Osnabrück, den 05.05.2025, ergänzt 05.11.2025

OH

PS+ LandschaftsArchitektur PartmbB