



## **BEGRÜNDUNG**

---

### A GRUNDLAGEN

#### **1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Hauptausschuß des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.24 b "Lipperlandhalle/Bunsenstraße" beschlossen.

Die vorhandene Lipperlandhalle an der 'Bunsenstraße' soll baulich erweitert werden und zu einem multifunktionalen Veranstaltungszentrum für Sport, Schule, Bildung, Wissenschaft, Hotel Kunst und Kultur umgenutzt werden. Um eine Erweiterung der vorhandenen Halle inklusive Stellplatzangebot oder Parkhaus zu ermöglichen, muss hierfür Planungsrecht geschaffen werden.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten und vor allem städtebaulich und umweltbewußt sinnvollen Entwicklung erfolgt.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

#### **2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

##### (1) Lage, Abgrenzung und Größe

Das Gelände liegt am südlichen Rand der Kernstadt Lemgo, im Nahbereich zur Stadtmitte.

Der Bebauungsplan wird umgrenzt durch die 'Liebigstraße' im Süden und der 'Bunsenstraße' mit den Gebäuden der Fachhochschule im Westen (Bebauungsplan Nr. 01.24 'Wahmbecker Pfad'). Im Norden schließt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.22/23 "Lüttfeld/Hornscher Weg" an, mit der Bebauung des Schul- und des Handwerkerbildungszentrums.

Östlich des Plangebietes grenzt die vorhandene Wohnbebauung des 'Krügerkampes' an. Der Bebauungsplan Nr. 01.24a "Schulzentrum Süd" bleibt in diesem Teilbereich rechtskräftig.

Die Größe des Plangebietes "Lipperlandhalle/Bunsenstraße" beträgt ca. 4 ha.

##### (2) Topographie, Schutzwürdige Böden

Eine ungefähre Höhenentwicklung zeigt sich von 110 m N.N. im Osten bis auf 117 m im Westen des Plangebietes. Details zeigt der Landschaftspflegerische Begleitplan.

Aufgrund des zurzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.24a „Schulzentrum Süd“ wird der Verlust von fruchtbaren Böden schon vorbereitet.

Mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes ist lediglich eine stärkere Verdichtung des Innenbereiches beabsichtigt, sodass gleichzeitig der Außenbereich als landschaftlich reizvolles Gebiet mit fruchtbaren Böden weiterhin geschützt wird.

##### (3) Derzeitige Nutzung

Die Lipperlandhalle befindet sich im nordwestlichen Geltungsbereich, der Sportplatz schließt südlich an die Halle an. Die östlichen Flächen werden zurzeit im Wesentlichen als Garten- und Grünfläche genutzt.

##### (4) Baugrund, Altlasten, Gewässer

siehe [WICHTIGE HINWEISE, Pkt. 1, „Altlasten“, Pkt. 8, „Wasserschutzgebiete, Gewässer, Überschwemmungsgebiete“]

## 3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

(1) Der Bebauungsplan geht konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

(2) Gebietsentwicklungsplan

Der in der Aufstellung befindliche GEP stellt für diesen Bereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASP) dar.

(3) Landschaftsplan

Landschaftsplanerische Vorgaben für das Plangebiet sind nicht vorhanden.

(4) Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt die Fläche des gesamten Plangebietes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Darstellung „sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann aus den Darstellungen der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan) nicht entwickelt werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist deshalb erforderlich. Der geänderte Plan stellt "Sonderbauflächen" mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltungszentrum für Sport, Schule, Bildung, Wissenschaft, Hotel, Kunst und Kultur' dar.

(4) Bebauungsplan

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.24a „Schulzentrum Süd“ von 1977 setzt für den gekennzeichneten Geltungsbereich „Gemeinbedarfsfläche Schule“, eine bis zu 8-geschossige offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,2 fest.

Da diese Flächen ausschließlich für Schulbauerweiterungsmanahmen nicht mehr benötigt werden und der Betreibergesellschaft für die Lipperlandhalle die Möglichkeit gegeben werden soll, die Lipperlandhalle baulich und funktional zu erweitern, wird ein neuer Bebauungsplan Nr. 01.24b „Lipperlandhalle/Bunsenstr a e“ aufgestellt. Dieser überlagert den nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.24a "Schulzentrum Süd", der in diesem Teilbereich dann unwirksam wird.

## B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 4. Konzeption

Die Lipperlandhalle ist das größte und bedeutendste Veranstaltungszentrum für Lippe in den Bereichen Sport und Kultur. Hauptnutzer, neben dem Schulsport, ist die 'Betreibergesellschaft Lipperlandhalle' (BGL), die die Halle im Wesentlichen an den TBV-Lemgo aber auch an zahlreiche Kulturveranstalter vermietet.

Das jetzige Fassungsvermögen beträgt bei Bundesligaspielen im Handball max. 3800 Plätze. Für internationale Ansprüche fehlen nicht nur VIP-Bereiche sondern auch ein Pressezentrum. Das Foyer ist maximal ausreichend für ca. 800 Personen. Die Lipperlandhalle ist somit an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Eine Erweiterung auf ca. 5000 Plätze ist dringend erforderlich.

Die Eignung für Kulturveranstaltungen muss verbessert werden.

Cateringm oglichkeiten während der Sport- bzw. Kulturveranstaltungen müssen optimiert werden.

Für den Schulsport ist darüber hinaus eine 2-fach-Sporthalle vorgesehen.

Die Option für Kongressnutzung inklusive Hotelbau soll offen gehalten werden.

Die Halle soll zu einem multifunktionalen Veranstaltungszentrum ausgebaut werden. Mit diesem neuen Angebot werden viele gesellschaftlich relevante Faktoren an einem Standort zusammengeführt: Sport, Schule, Bildung, Wissenschaft, Hotel, Kunst und Kultur.

Aufgrund dieser Mehrfachnutzung und der vorhandenen eingebundenen Standortqualität mit zukünftigen Synergieeffekten der benachbarten Institutionen (z.B. Fachhochschule in Verbindung mit dem geplanten Kongresszentrum) ist ein Neubau an anderer Stelle städtebaulich nicht vertretbar.

## 5. Bauliche Nutzung

### (1) Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet befindet sich schon heute die Lipperlandhalle. Um die bauliche Erweiterung für die vielfältige Nutzung (siehe Konzeption) zu ermöglichen, wird gemäß der Baunutzungsverordnung 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltungszentrum für Sport, Schule, Bildung, Wissenschaft, Hotel, Kunst und Kultur' als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

### (2) Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) der zu errichtenden Gebäude (Erweiterung der Lipperlandhalle und ein eventuelles Parkhaus) wird in direktem östlichen Anschluss an die 'Bunsenstr a e' auf 20,00 m begrenzt, um negative Auswirkungen durch überhöhte Baumassen im Weichbild der Stadt zu vermeiden.

Zur städtebaulichen Einbindung der geplanten Bebauung, insbesondere zur Anpassung der vorhandenen Gebäudehöhen am 'Krügerkamp', wird die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) im östlichen Geltungsbereich stufenweise angepasst (von  $H_{max}$  14,0 m auf  $H_{max}$  7,5 m).

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den Bestimmungen des   17 BauNVO.

## 6. Erschließung

### (1) Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt zur Zeit innerst adtschaftlich über die Hauptverkehrsstraßen 'Detmolder Weg' und 'Lemgoer Straße' und wird dann über die Sammel- und Verteilerstra en 'Liebigstraße' und 'Wasserfurche' geführt. Mit dem Ausbau der 'Bunsenstr a e' (Planfeststellungsverfahren) zwischen dem 'Braker Weg' und der 'Liebigstraße' erfolgt ein neuer Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Das Baugebiet wird für den MIV nur im Süden über die 'Liebigstraße' erschlossen, da die 'Bunsenstr a e' anbaufrei bleiben muss.

Für Fußgänger und Radfahrer ist die äußere Erschließung durch das bestehende Straßennetz aus allen Richtungen gewährleistet, teilweise als Fuß- und Radweg (z.B. 'Hornscher Weg') oder als separater Fahrradstreifen an Straßen (z.B. 'Liebigstraße') oder als Mischverkehrsflächen.

Die STADTBUS-Linien 1 und 2 verkehren ganztägig mind. im Halbstundentakt (zum Zeitpunkt der Planaufstellung). Die gut erreichbaren nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich an der Fachhochschule Lippe und nördlich des 'L utfelds'.

Zu den Heimspielen des TBV Lemgo werden die Stadtbusse eingesetzt. (Hin- und Rückfahrt sind kostenlos!).

Eine Verlängerung der Bahnlinie bis zum Kreuzungspunkt 'Pagenhelle'/'Braker Weg'/'Lemgoer Straße' wird angestrebt.

### (2) Parkplatzsituation

1700 Stellplätze sind nachzuweisen, davon: 800 Stellplätze in unmittelbarer Nähe für den Regelbetrieb und 900 Stellplätze auf  berlaufparkpl atzen für Spitzenveranstaltungen. Vorhandene Stellplätze an der FH sind vertraglich zu sichern. [Weitere Erklärungen unter D IMMISSIONEN]

## (3) Eingang

Der Haupteingang der Lipperlandhalle darf **nicht** von Osten erfolgen.

Die anliegenden Grundstückseigentümer am 'Krügerkamp' nutzen die rückwärtigen Bereiche als Ruhezone (Gärten). Diese müssen vor Immissionen geschützt werden.

## (4) Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Fernwärme und Kommunikationsmedien wird im Rahmen der Erschließung sichergestellt.

## (5) Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der Lipperlandhalle entwässert in den Schmutzwasserkanal 'Bunsenstraße'. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandenen Kanalisationen in den Straßen 'Langenbruch' und 'Liebigstraße' und von dort bis zur Zentralkläranlage Lemgo. Somit ist die Ableitung des Schmutzwassers gewährleistet.



### **! Ergänzung/Änderung lt. Satzungsbeschluss des Rates vom 19.07.2004 (kursiv/getrichen):**

#### (6) Niederschlagswasser

Die Bodenkarte Nr. 136 „Lemgo Süd“ weist im Plangebiet sandige Lößlehmböden aus. Sämtliche Bodenprofile der näheren Umgebung zeigen, dass bis in Tiefen von 2,00 m (Untersuchungsgrenze) nicht mit versickerungsfähigen Schichten gerechnet werden kann. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet kann deshalb ausgeschlossen werden.

*Eine geordnete abwassertechnische Erschließung wird im Plangebiet wie folgt sichergestellt:*

#### Vorhandene Bebauung

Die Ableitung des Niederschlagswassers der Lipperlandhalle erfolgt in den Regenwasserkanal 'Bunsenstraße'. Die weitere Ableitung erfolgt über die Kanäle 'Langenbruch' und 'Liebigstraße' (*Fließrichtung 'Detmolder Weg'*), die mehrere Haltungen aufweisen, welche *gemäß GEP 1997* hydraulisch ausgelastet sind. Einem Anschluss weiterer Flächen an die Kanalisation 'Bunsenstraße' kann deshalb nur unter Verwendung geeigneter Rückhaltemaßnahmen zugestimmt werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegeparzelle ist der vorhandene Wegeseiten-graben dringend zu erhalten. Dieser wird über einen Einlauf entwässert, von wo aus das Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal 'Liebigstraße' zugeführt wird. Sollte dieser Bereich überplant werden, so ist darauf zu achten, dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

#### geplante Bebauung

Im Süden besteht die Möglichkeit des Anschlusses von Niederschlagswasser an die Mischwasserkanalisation 'Liebigstraße' (*Fließrichtung Hauptsammler 'Krügerkamp'*). Der Anschlusspunkt befindet sich in der Einmündung des Weges in die 'Liebigstraße'. *Die in den Kanal 'Liebigstraße' in diesem Bereich maximal einleitbare Wassermenge beträgt gemäß GEP 1997 ca. 130 l/s. Im weiteren Verlauf weist der Mischwasserkanal 'Krügerkamp' gemäß GEP 1997 Kapazitäten von über 2000 l/s auf.*

*Eine geordnete Vorflut ist demnach für Wassermengen bis 130 l/s vorhanden. Bei größeren Wassermengen ist der Abfluss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf ein zulässiges Maß zu drosseln.*

*Die größte Kapazität zur Aufnahme von Niederschlagswasser bietet der Mischwasserkanal im 'Krügerkamp'. Hier kann das Wasser der geplanten Bebauung problemlos aufgenommen werden.*

Eine Anschlussmöglichkeit ergibt sich ggf. mittels Ableitung der Abwässer über das Flurstück 89 im Osten.

Da noch keine Kenntnisse über die geplante Bebauung vorliegen, ist eine gezielte Stellungnahme zu diesem Zeitpunkt nicht möglich. **Deshalb hat der Planer frühzeitig Konzepte zur Regenentwässerung des Plangebietes mit dem Tiefbauamt abzustimmen.**

*mit dem Tiefbauamt abzustimmen.*

#### Oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser, Erosionsgefährdung

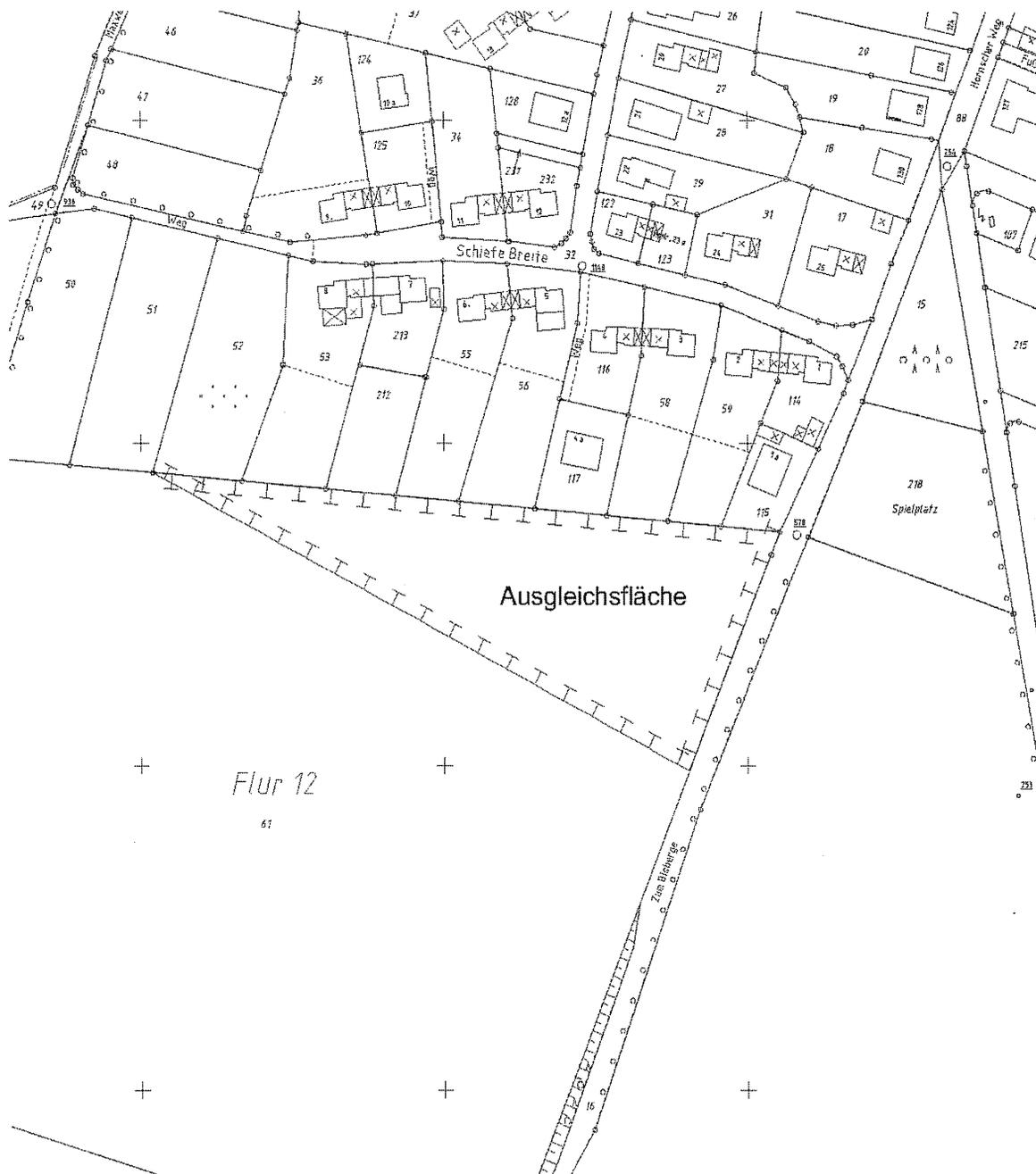
Der im Moment noch landwirtschaftlich genutzte Bereich im östlichen Plangebiet weist ein deutliches Gefälle in Richtung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße 'Krügerkamp' auf. Vor dem Hintergrund der Verschärfung der Abflusssituation -aufgrund der Befestigung von Teilflächen- ist darauf zu achten, dass die vorhandene Wohnbebauung vor abfließendem Oberflächenwasser geschützt wird.

Diese Maßnahmen werden im Zuge der fortschreibenden Planung geprüft, damit Erosionen im Plangebiet vermieden bzw. minimiert werden.

C LANDSCHAFTSPLANUNG

Aufgrund der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.24b „Lipperlandhalle/Bunsenstraße“ (Erhöhung des Umfangs von Befestigungen und Versiegelung von Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung neuer Gebäude) wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden.

Die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen der Grünordnung bestehen aus Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft und aus Ausgleichsmaßnahmen.



Ausgleichsfläche 7.800 qm - Gemarkung Brake, Flur 12, Flurstück 61 teilweise

[Landschaftspflegerischer Begleitplan als Anlage beigefügt]

## D IMMISSIONEN

Da konkrete Werksplanungen für die bauliche Erweiterung der Lipperlandhalle und die Stellplatzanlagen derzeit noch nicht vorliegen, befasst sich das schalltechnische Gutachten der Firma AKUS GmbH in Bielefeld vom 08.12.2003 (als Anlage zur Begründung beigelegt inklusive der schalltechnischen Stellungnahme vom 01.03.2004 als Ergänzung) mit der Thematik Lärm-Einwirkung auf die Nachbarschaft in typisierender und grundsätzlicher Weise, damit der Belang Lärmschutz im Bauleitverfahren frühzeitig und sachgerecht abgewogen werden kann.

Das Gutachten hat ergeben, dass aufgrund der folgenden Nutzungen Geräusche emittiert werden:

- Nutzung des Hallengebäudes

Die erweiterte Lipperlandhalle muss so errichtet werden, dass durch die Außenhaut (Wände, Dach) keine relevanten Geräusche nach außen dringen werden. Bezgl. der Zu- und Abluftöffnung mit diesbezüglichen Ventilatoren und einer eventuellen Klimatechnik (Kompressoren, Rückkühler) sind im **Baugenehmigungsverfahren** schalltechnische Anforderungen derart zu definieren, dass die Nachtruhe der Nachbarn ungestört bleibt.

- Sozialverhalten der Gäste vor der Halle

Die Vorplatz- und Eingangssituation der Lipperlandhalle ist so zu errichten, dass eine ausreichende Abschirmung der Geräusche der Gäste vor der Halle in Richtung der östlich benachbarten Wohnbebauung gewährleistet ist. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Haupteingang nicht von Osten erfolgen darf. Details sind im **Baugenehmigungsverfahren** zu prüfen.

- Fahrzeugverkehr / Parkplatznutzung

Geräusche aufgrund des Fahrzeugverkehrs und Parkplatznutzung sind als kritisch im Hinblick auf den Geräusch-Immissionschutz zu betrachten. Dabei stellt die Abfahrt der PkWs zur Nachtzeit die ungünstigste Situation dar.

Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden P&R-Systems (siehe Pkt. 6 (1) Erschließung, Verkehrsflächen) und um einen angemessenen Betrieb der erweiterten Lipperlandhalle zu ermöglichen, wird der Nachweis von mindestens 1700 Stellplätzen verlangt. Diese Parkplätze müssen so errichtet werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Tag und die Nacht an der benachbarten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) nicht überschritten werden.

Für den Regelbetrieb sind mindestens 800 Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Halle unterzubringen. Der nördlich der Lipperlandhalle gelegene vorhandene Parkplatz (F1 in Anlage 2, Blatt 1) hat eine Kapazität von ca. 290 Stellplätzen. Dieser kann weiterhin genutzt werden, da der Immissionsrichtwert für die Nacht von 40 dB(A) im WA im Wesentlichen eingehalten wird. Die verbleibenden ca. 510 Stellplätze könnten z. B. südlich der Lipperlandhalle errichtet werden. Das Schalltechnische Gutachten hat für diese Möglichkeit gezeigt, dass bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossenes Parkhaus) zur Einhaltung des nächtlichen Immissionsrichtwertes erforderlich sind. Detailplanungen sind im **Baugenehmigungsverfahren** zu prüfen.

Für Spitzenveranstaltungen sind weitere 900 Stellplätze auf Überlaufparkplätzen unterzubringen. Belange des Lärmschutzes müssen auch hier eingehalten werden. Sie werden im **Baugenehmigungsverfahren** geprüft. Der östlich der Fachhochschule gelegene Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen und der F2-Parkplatz mit anrechenbaren 500 Stellplätzen sind als vorhandene Parkplätze weiterhin nutzbar. Ein weiterer Parkplatz mit ca. 300 Stellplätzen ist auf den städtischen Flurstücken 299 und 301 der Flur 59 westlich der Kleingartenanlage angedacht.

Bei allen Veranstaltungen müssen die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit (55 und 40 dB(A)) für die umliegende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) eingehalten werden.

Der Beurteilungszeitraum „Nacht“ kann um eine Stunde verschoben werden, d.h. die Nacht würde dann als Zeitraum von 23.00 bis 7.00 Uhr definiert, sofern sichergestellt ist, dass während dieses Zeitraumes von mind. 8 Stunden der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eingehalten wird.

Bei „seltenen Ereignissen“ kann von diesen Zeiten abgesehen werden. Der genannte Richtwert darf von 40 dB(A) auf 50 dB(A) nachts erhöht werden. „Seltene Ereignisse“ sind auf maximal 10 Freizeitveranstaltungen pro Jahr beschränkt. Weitere Details sind im **Baugenehmigungsverfahren** zu prüfen.

**[Schalltechnisches Gutachten als Anlage beigelegt]**

E UMSETZUNG DER PLANUNG

Eigentümer der überwiegenden Flächen des Baugebietes ist der Kreis Lippe.

Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff BauGB sowie Enteignungen gemäß §§ 85 ff BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

Minderungsmaßnahmen, die Bestandteil der Baugenehmigung sind, müssen bis zum Vorliegen der Endabnahme der Baumaßnahme ausgeführt werden. Zu beachten ist dabei, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.

Alle Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen vorrangig der städtebaulichen Einbindung des Baugebietes und werden zeitgleich mit der geplanten Bebauung hergerichtet.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt abschnittsweise entsprechend dem Umfang der genehmigten einzelnen Baumaßnahmen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BnatSchG auf die betroffenen Anlieger umgelegt.

Lemgo, den 01. April 2004

  
Dr. Austermann, Bürgermeister

