



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.05a "Freier Hof / Hotel"

Begründung



**BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
27.01.05 a „FREIER HOF / HOTEL“**

ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG NACH OFFENLEGUNG

Ergänzungen sind *kursiv* gedruckt, entfallene Texte ~~gestrichen~~

**1. GRUNDSTÜCK UND ANLASS DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

Bei dem Grundstück Freier Hof 16, Gemarkung Lemgo, Flur 19, Flurstück 237 handelt es sich um die Industriebrache eines ehemaligen Bauunternehmens im Innenstadtbereich der Alten Hansestadt Lemgo. Das ehemals auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus wurde zwischenzeitlich abgebrochen und die Fläche als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt.

Um diesen städtebaulichen Misstand zu beseitigen, wurden auf dem Grundstück altengerechte Wohnungen geplant und ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2701.05 „Freier Hof“ verabschiedet.

~~Diese Baumassnahme konnte *wurde* jedoch nicht realisiert werden, da die Wohnungen nicht zu vermarkten waren. Der Durchführungsvertrag zu dem o.g B-Plan wurde einvernehmlich von den Vertragsparteien aufgehoben.~~

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, für einen Investor auf dem Grundstück ein Vier-Sterne-Hotel zu errichten, für das in der Lemgoer Innenstadt seit Jahren ein großer Bedarf besteht. Auf Grund einer von der Stadt Lemgo vor Jahren in Auftrag gegebenen Standortanalyse für ein Hotelgrundstück wurde dieses Grundstück als sehr geeignet für ein solches Projekt bewertet.

Um diese beiden Ziele, innerstädtische Missstände zu beseitigen und einen Hotelneubau zu ermöglichen, hat der Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen, auf diesem Grundstück den Neubau eines Hotels zu ermöglichen.

Die Nähe zur Fußgängerzone und der historischen Altstadt, sowie die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind bei diesem Grundstück besonders geeignet, das geplante Bauvorhaben zu realisieren.

Die F.E.N. Baugesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Holger Einwachter, Detmold, ist Eigentümer des Grundstückes und Vorhabenträger im Sinne des § 12 Baugesetzbuch.

2. ERSCHLISSUNG

Durch das Bauvorhaben entsteht nur geringer zusätzlicher innerstädtischer Verkehr, der in seiner Auswirkung innerhalb der Stadt zu vernachlässigen ist.

Das Grundstück ist über die innerstädtischen Strassen Schuhstrasse/Freier Hof und Papenstraße/Freier Hof sehr gut für PKW und Busse zu erreichen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage geplant, mit Stellplätzen für insgesamt 38 PKW. Die Zuwegung erfolgt über die südwestlich geplante Tiefgaragenzufahrt.

Baurechtlich zusätzliche notwendige Stellplätze werden gemäß der Satzung der Alten Hansestadt Lemgo abgelöst.

Anlieferung der Hotelküche und Feuerwehrezufahrt erfolgt über die nördliche Zuwegung, parallel zu dem Feuergraben.

In der Straße „Freier Hof“ befindet sich ein Mischwasserkanalanschluss, sowie die Versorgungsleitungen für die Trinkwasser- und Energieversorgung.

3. GEPLANTE BEBAUUNG /STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Der Baukörper für das geplante Hotel soll parallel zu der südlichen Grundstücksgrenze als dreigeschossiges Gebäude errichtet werden, wobei bis auf die Westfassade das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit vorgelagerten Balkonen geplant ist. Um die zentral gelegene Hotellobby weitet sich das Gebäude nach Nordwesten aus, entsprechend dem Grundstücksverlauf. Vor dem Küchentrakt an der Nordfassade wird ein eingeschossiger Flachdachanbau errichtet, zur Aufnahme der Müllboxen.

Das Hotel ist soweit wie möglich an die südliche Grundstücksgrenze geplant, da hier durch die ca. 40 m tiefen Gärten keine Beeinträchtigung der südlich gelegenen Wohnbebauung zu erwarten ist und somit ein größtmöglicher Abstand zu den nördlichen Grundstücken entsteht. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.

Für die nördliche Wohnbebauung an der Neuen Strasse, sowie dem nordwestlich gelegenen Gebäude am Freien Hof führt die Bebauung des Areals zu einer deutlichen Veränderung gegenüber dem jetzigen Zustand (unbebaute Industriebrache). Zum Schutz der privaten Interessen wird das III. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, welches durch seine geschlossene Balkonbrüstung keine unmittelbare Einsicht aus den Hotelzimmern in die Gärten zulässt. Die Überdachung des Hotelneubaus mit einem begrünten Flachdach – anstelle eines Satteldaches – führt zu einer deutlich verbesserten Belichtungssituation der Gärten und reduziert die Beschattung. Zum Schutz der Privatsphäre wurde auf gegenüberliegende Fensterflächen zum Gebäude Freier Hof 20 verzichtet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt in Verlängerung der Straße „Hinter dem heiligen Geist“ an der südlichen Grundstücksgrenze, da durch die zwischenliegenden Gärten die Anwohner nicht beeinträchtigt werden. Das unmittelbar angrenzende Gebäude Freier Hof 12 ist durch eine hohe Mauer zu der Zufahrt abgegrenzt und hat eine geschlossene Giebelfront an der Grundstücksgrenze.

Störungen durch die Scheinwerfer an- und abfahrender Tiefgaragenbenutzer sind nicht zu erwarten, da die Ausfahrt direkt gegenüber öffentlicher Straßenfläche liegt.

Die Größe des Baukörpers ist für das Areal und die umgebende Bebauung noch verträglich und liegt innerhalb des Rahmens bebauter Stadtkerne. Dennoch liegt sie an der unteren Grenze der Wirtschaftlichkeit eines Stadthotels. Die geplante Hotelgröße mit 62 Doppelzimmern ist erforderlich, damit u.a. auch eine Reisebusgruppe einquartiert werden kann.

Die Bebauung des Grundstückes mit einem anspruchsvollen Stadthotel und entsprechenden Außenanlagen führt zu einer deutlichen Aufwertung des Areals und bietet die Chance, sich zusammen mit den Nachbargrundstücken zu einem attraktiven Innenquartier zu entwickeln.

Die Realisierung des Hotelprojektes liegt im öffentlichen Interesse und ist bedeutend für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lemgo. Das Grundstück ist als Standort für ein Stadthotel außerordentlich gut geeignet, da die verkehrsmäßige Erschließung günstig ist und die Besucher fußläufig die Sehenswürdigkeiten der historischen Altstadt und die vorhandene Gastronomie erreichen können.

4. NUTZUNG

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Beherbergungsstätten – wie das geplante Hotel – sind innerhalb dieser Gebiete ausnahmsweise zulässig.

~~Innerhalb des Baukörpers~~ Es soll ein Hotel mit insgesamt 62 Doppelzimmern entstehen, Personal- und Serviceräumen, Gastronomiebetrieb mit Küche und erforderlichen Nebenräumen, Bar, Verwaltungsräume, Konferenz- und Tagungsräume, sowie ein Wellnessbereich. Tiefgarage und Lagerräume sind im Untergeschoss eingeplant.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die Zimmeranzahl < 80 beträgt.

5. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

Das dreigeschossige Gebäude soll ein Flachdach erhalten, welches als Gründach ausgebildet wird.

Die Außenwände werden gemauert, bzw. aus Stahlbetonwänden errichtet und sollen als verputzte Wärmeverbundfassade ausgeführt, bzw. mit Holzlamellenverkleidung und Fassadenplatten aus Holz.

Die Fenster werden als Aluminiumfenster ausgeführt, vorgehängte Balkone aus feuerverzinktem Stahl. Insgesamt soll ein differenziert gestalteter Baukörper entstehen, mit pastellfarbigen Putzflächen und Lärchenholzverkleidungen, sowie dunkelgrauen Aluminiumfensterrahmen.

Das Gebäude hat eine moderne Architektursprache, zurückhaltende Gestaltung und spannungsreiche Fassadenabwicklung, mit Materialien, wie sie in der Stadt üblich sind.

6. AUSSENRAUMGESTALTUNG

Das Grundstück erhält auf der Nord-West-Seite eine Zufahrt für Anlieferung und Feuerwehr, sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lemgo.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die südwestliche Zuwegung. Die übrigen Grundstücksflächen werden als Grünanlage ausgebildet mit Bäumen und Hecken, sowie Rasenfläche. Notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr werden mit Rasengittersteinen ausgebildet.

Die zu pflanzenden Bäume werden heimische Gehölze sein, Laubbäume etc. Eine Hainbuchenhecke schließt das Grundstück nach Osten ab. Die auf dem Grundstück vorhandene nördliche Bruchsteinmauer bleibt erhalten und wird saniert.

7. GRÜNDUNG

Vor Beginn der Baumaßnahme wird ein Beweissicherungsverfahren durch einen vereidigten Sachverständigen bei den Nachbargebäuden durchgeführt und für eventuelle Schäden eine Versicherung abgeschlossen.

Zum Schutz der Nachbargebäude wird eine kostenintensive, aufwendige und bewährte Gründung ausgeführt, wie sie u.a. bei Großprojekten erfolgreich angewendet wurde:

Die Baugrube wird durch einen absolut wasserdichten Verbau *in Form einer Spund- oder Schlitzwand, sowie einer wasserdichten Baugrubensohle* erstellt. *Eine Grundwasserabsenkung und somit eine Gefährdung der Nachbargebäude ist durch dieses Verfahren ausgeschlossen,*

Nach Fertigstellung der Sohlplatte wird die Baugrube ausgepumpt. Außerhalb der Baugrube erfolgt keine Grundwasserabsenkung. Die Gründung wird nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt und durch einen erfahrenen Bodengutachter kontinuierlich überwacht.

8. WASSERWIRTSCHAFT

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Freier Hof“.

Eine Versickerung des Regenwassers scheidet auf Grund der hohen Grundwasserstände aus. *Eine Muldenversickerung im Oberbodenbereich scheidet auf Grund der inhomogenen Bodenverhältnisse (Auf-Füllung) aus. Zuwegungen und Zufahrten werden gleichwohl mit versickerungsfähigem Pflaster versehen.* Der nördlich des Grundstückes gelegene Feuergraben ist verfüllt. Eine Vorflut zu einem Gewässer oder Regenwasserkanal besteht nicht. Daher ist eine Ableitung von Niederschlagswasser zu einem ortsnahen Gewässer - gemäß § 51 a LWG – nicht möglich.. Die Ableitung von Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal ist daher im Sinne von § 51 a (4) LWG zulässig.

Der historische Feuergraben wird mit einer Vorflut an den bestehenden Mischwasserkanal fragmentarisch in der vorhandenen Gewässerparzelle als Ausmuldung wieder hergestellt. Dadurch werden Vernässungsschäden im dortigen Geländetiefpunkt vermieden.

9. ALTLASTEN

Umfangreiche Untersuchungen des Geländes durch ein Sachverständigenbüro ergab kein Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.

10. BODENDENKMÄLER

Eine vor einigen Jahren vorgenommene Bodensondierung hat gezeigt, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

11. DENKMALSCHUTZ

In der Straßenabwicklung fügt sich das Gebäude als Neubau mit moderner Architektursprache in den Kontext des historischen Strassenbildes ein.

Die weitere Ausführungsplanung wird sorgfältig erfolgen, in Absprache mit der unteren Denkmalbehörde der Stadt Lemgo.

12. BRANDSCHUTZ

Zwei bauliche Rettungswege, sowie Feuerwehrbewegungs- und Wendefläche sind vorgesehen. Ein Brandschutzkonzept eines staatl. anerkannten Brandschutzsachverständigen wird mit den Bauantragsunterlagen eingereicht. Den entsprechenden Anforderungen an den Brandschutz wird entsprochen.

Die erforderliche Löschwassermenge von 1600 Liter/Minute über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden wird durch die Kombination aus der zentralen Löschwasserentnahme (Rohrnetz der Stadtwerke Lemgo) und unabhängiger Entnahmestellen (z.B. aus der Bega) sichergestellt.

13. EMISSIONEN/ IMMISSIONEN

13.1 Gerüche

Die Küche wird durch eine Lüftungsanlage über Dach entlüftet.

Die Fortluft wird an unbedenklicher, höchster Stelle des Gebäudekomplexes ins Freie abgegeben. Es werden Dachventilatoren mit entsprechenden Schalldämmmassnahmen eingesetzt, die die Küchenabluft hoch über den Gebäudekomplex hinaus befördern.

Entsprechend der gesamtbaulichen Situation befinden sich im weiten Umkreis keine Fenster von der benachbarten Bebauung oberhalb der Dachhaut des Hotelneubaus.

Bezüglich der Emissionen kann sichergestellt werden, dass keinerlei Grenzwerte der TA-Luft etc. überschritten werden und die von der Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorrufen werden.

Innerhalb des Gebäudes wird die Küchenabluft unmittelbar am jeweiligen Küchengerät abgesaugt, um eine weitgehend geruchsfreie Raumluft sicherzustellen. Die Vermeidung von Geruchsausbreitungen aus der Küche in angrenzende Bereiche ist ebenfalls sichergestellt.

Der von der RLT-Anlage abgegebene A-Schalldruckpegel wird im Küchenbereich gemäß DIN 1946 Teil 2 auf 50 dB(A) begrenzt.

Die RLT-Anlagen der Küche werden nicht mit Umluft betrieben.

13.2 Geräusche

~~Lärmbelästigungen durch die Nutzung der Tiefgarage und der Hotelanlieferung werden (so weit erforderlich) durch geeignete Schallschutzmassnahmen eines Fachingenieurs für Schallschutz minimiert.~~

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Prof. Dr. Ing. Beckenbauer, Bielefeld (als Anlage zur Begründung beigefügt) hat ergeben, dass es insbesondere drei relevante Immissionsorte gibt :

- Hinterhaus Gebäude Neue Strasse 46 = I 1
- Wohnhaus Freier Hof 12 = I 2
- Wohn- und Geschäftshaus Freier Hof 15 = I 3

Relevante Immissionen für I 1 entstehen durch die Küchenanlieferung, für I 2 + I 3 durch die Tiefgaragenzu- und abfahrt.

Ohne Schallschutzmassnahmen werden die Richtwerte tagsüber am Immissionspunkt I 1 um 1,4 dB (A) überschritten. Am Immissionspunkt I 2 werden die Richtwerte nachts ohne Schallschutzmassnahmen um 5,7 dB (A) überschritten, während am Tag die Richtwerte eingehalten werden. Am Immissionspunkt I 3 sind keine Schallschutzmassnahmen erforderlich.

Folgende Schallschutzmassnahmen werden vorgesehen, damit die zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb der Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden :

a. Tiefgarage

Es wird von ca. 139 PKW-Bewegungen tagsüber ausgegangen, sowie von 7 PKW-Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde. Zur Einhaltung der Nachtrichtwerte und des zulässigen Maximalpegels werden folgende bauliche Massnahmen getroffen (Variante 1 der schalltechnischen Untersuchung):

Die Tiefgaragenrampe wird durch eine geschlossene Wand und Decke komplett mit einschaligen, dichten Bauelementen mit einer flächenbezogenen Masse $m > 10\text{kg/qm}$, eingehaust.

Die Einhausung erstreckt sich bis in die Flucht der Ostseite des Gebäudes Freier Hof 12.

Die Zuwegung (Fahrstreifen) wird mit einem weichen Asphaltbelag ausgeführt.

Durch diese Massnahme liegt der Beurteilungspegel für I 2 nachts bei 38,1 dB (A) (zulässiger Richtwert $\leq 40\text{ dB (A)}$).

b.

Die Küchenanlieferung erfolgt nur mit Transportern und nicht mit LKW. Falls ein Transporter mit Kühlaggregaten ausgestattet sein sollte, so werden diese während der Entladung abgeschaltet.

Von Anlieferungen zwischen 22.00 – 6.00 Uhr wird abgesehen. Angesetzt wurde 1 Transporter An- und Abfahrt zwischen 6.00 – 7.00 Uhr und 3 Transporter zwischen 7.00 – 19.00 Uhr. Es wird organisatorisch darauf hingewirkt, dass diese Zahlen nicht überschritten werden.

Die Getränke-LKW halten im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke und werden dort entladen. Getränke werden mit Hubwagen die Tiefgaragenrampe heruntertransportiert und dort in den Getränkekeller gebracht.

Im Bereich der nördlichen Küchenaussenwand wird eine hochabsorbierende Verkleidung als Holzstäbung mit einem Öffnungsanteil von 50 Prozent und Vlieshinterlegung sowie 80 mm Mineralwolle mit einem längenspezifischen Strömungswiderstand $> 5\text{kPa s/qm}$ bis zu einer Höhe von 2,00 m eingebaut.

Die Zuwegung (Fahrstreifen) wird mit einem weichen Asphaltbelag ausgeführt.

Durch diese Massnahmen liegt der Beurteilungspegel für I 1 tags bei 54,0 dB (A) (zulässiger Richtwert $\leq 55\text{ dB (A)}$).

Somit werden die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach Ausführung der empfohlenen Schallschutzmassnahmen tags und nachts eingehalten.

14. RECHTE

Für die zukünftige Öffnung des Feuergrabens – Gemarkung Lemgo, Flurstück 174, Flur 19 -, räumt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Lemgo, Flur 19, Flurstück 237 ein Leitungsrecht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und ein Geh- und Fahrrecht zur Pflege und Unterhaltung des Feuergrabens über sein Grundstück zugunsten der Alten Hansestadt Lemgo ein.

15. AUSWIRKUNG AUF DIE NATUR UND DIE LANDSCHAFT

Die Größe des Grundstückes beträgt 2501,19 qm.

Vor der Durchführung der Baumaßnahme wie folgt versiegelt:

Bebaut mit Gebäuden	:	212,75 qm
Versiegelte Grundstücksflächen	:	1.443,08 qm
Summe	:	1.655,83 qm

Die übrige Fläche gliedert sich in

Aufgewühlte Oberfläche mit Bauschutt	:	182,78 qm
Begrünte Fläche	:	662,58 qm

Die begrünte Fläche hat einen nur sehr geringen ökologischen Wert. Die Flächen wurden überschlägig ermittelt.

Nach Durchführung der Baumaßnahme werden die Flächen für Zuwegungen und Fußweg versiegelt.

Gebäudegrundflächen ca.	:	1.390,00 qm
Versiegelte Flächen (Zufahrten/Wege)	:	364,00 qm

Die übrigen Flächen von ca. 747,00 qm werden begrünt. Auf Grund des derzeitigen Zustandes des Grundstückes in Verbindung mit den geplanten Anpflanzungen und Begrünungen sind Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

16. ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG :

Die Schalltechnische Untersuchung zum betriebsbedingten KFZ-Verkehr für das geplante MEDIAart Hotel, Freier Hof 16 in Lemgo des Ingenieurbüros Prof. Dr. Ing. Beckenbauer, Bielefeld vom 09.01.2004.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1, S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990

BAUORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung –BauO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung.

GEMEINDEORDNUNG Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.1994 (GV.NW. S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BG Bl. I, S. 1193) in der zur Zeit gültigen Fassung.

LANDSCHAFTSGESETZ Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568).

VORHABENTRÄGER

F.E.N. Baugesellschaft mbH
Fontaneweg 12
32 758 Detmold

Detmold, den

(Vorhabenträger)

ANLAGEN

Die Anlagen sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

1. Lageplan
2. Grundriss Kellergeschoss
3. Grundriss Erdgeschoss
4. Grundriss 1. Obergeschoss
5. Grundriss 2. Obergeschoss
6. Schnitte
7. Ansichten
8. Begründung