



MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Erläuterungen zum Masterplan

07/2018

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Lotte

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

Einführung	1
Plangebiet	2
Workshop I	6
Workshop II	14
Skizzen	27
Möglicher Umsetzungsplan	29
Impressum	33

Einführung

ANLASS

Die Gemeinde Lotte plant die Erstellung eines Masterplans „Sportzentrum Lotte 2030“, um Optionen der künftigen Flächenausweisung für die Sportanlagen und -flächen im Nordwesten des Autobahnkreuzes Lotte/Osnabrück zu diskutieren. Auf dieser Grundlage sollen planerische Entscheidungen getroffen werden, die zu einer positiven Entwicklung des Sportquartiers beitragen und diese Entwicklung bauplanungsrechtlich unterstützen.

VORGEHEN UND ARBEITSSCHRITTE

- Ortsbegehung
- Workshop I: Beteiligung von Experten und Fachakteuren
- Entwurf Masterplan
- Workshop II: Beteiligung von Experten und Fachakteuren
- Erstellung des Masterplans

ZIELE

- Identifizierung von Schwächen – Problemen – Mängeln – Risiken
- Sammlung von Ideen – Wünschen – Vorschlägen
- Erstellung eines Masterplans als Resultat des Beteiligungsprozesses

AUSBLICK

- Realisierungsphasen
- Umsetzungsplan
- Prüfung der Umsetzbarkeit

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Plangebiet

Die Gemeinde Lotte liegt im Kreis Steinfurt in der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Osnabrück. Über 14.000 Menschen leben in der Gemeinde. Das Plangebiet für das Sportzentrum Lotte 2030 liegt im Nordwesten des Autobahnkreuzes Lotte/Osnabrück (vgl. Abb. 1). Durch die geographische Lage des Plangebietes lässt sich die Erreichbarkeit als gut bezeichnen.

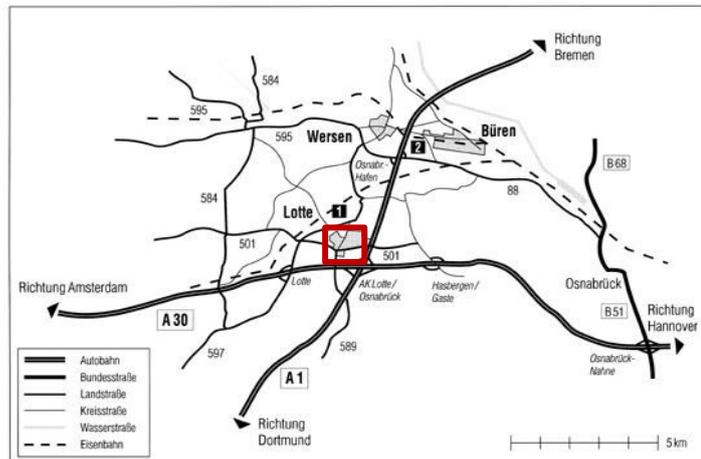


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes (Gemeinde Lotte 2018)

Das Untersuchungs- bzw. Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Osnabrücker Str.
- im Westen durch die Lengericher Str.
- im Süden durch den Kornweg
- im Osten durch die A 1 (vgl. Abb. 2).

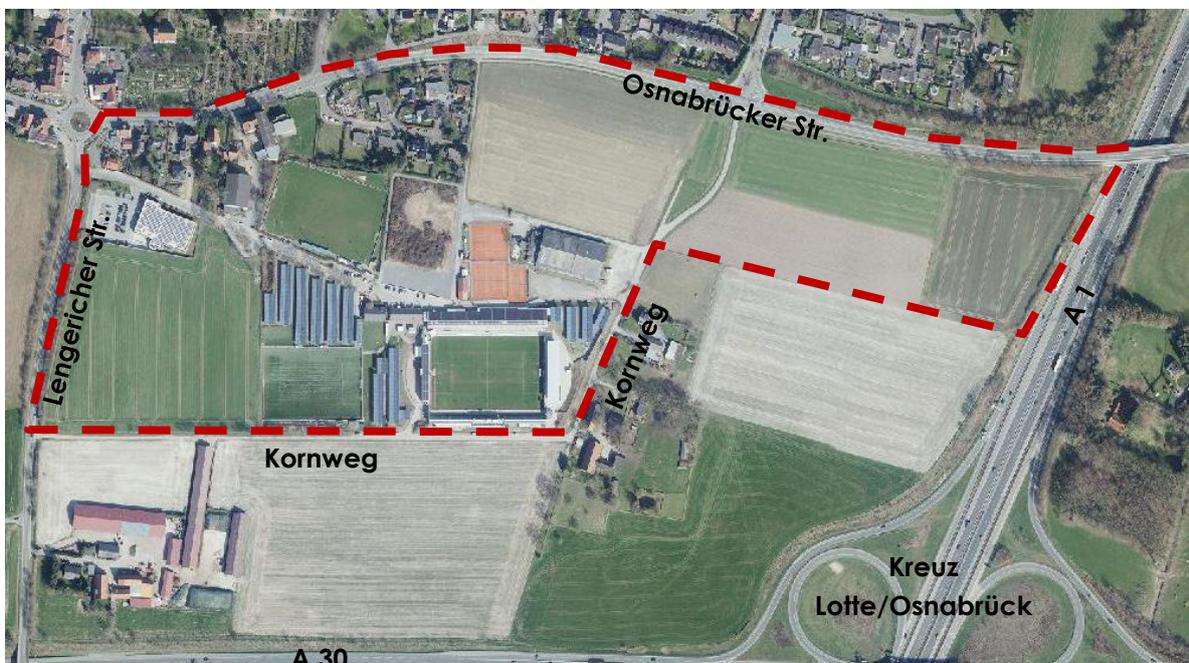


Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (auf Grundlage von google Maps, verändert durch planinvent 2018)

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Nutzungen

Im Plangebiet lassen sich verschiedene Nutzungen identifizieren:

- Wohngebiete
- Grundschule
- Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)
- verschiedene Vereine mit ihren Anlagen (Tennis-, Schützen-, Fußballvereine, etc.)

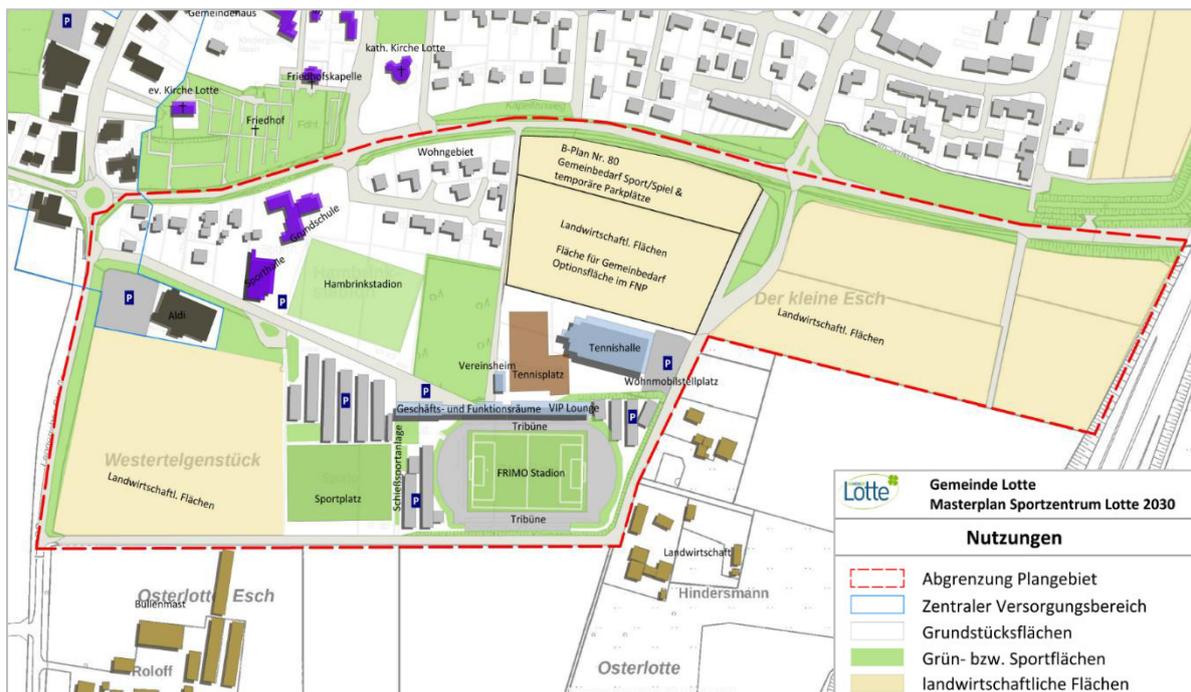


Abb. 3: Nutzungen (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

Der größte und überregional bekannteste Verein ist der VfL Sportfreunde Lotte e.V. Die 1. Mannschaft der Sportfreunde spielt aktuell in der 3. Fußball-Bundesliga im FRIMO Stadion. Die mittelfristige Perspektive ist der Aufstieg in die 2. Bundesliga.

Besonderheiten des Plangebietes: Nutzungskonflikte

- In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes, südlich des Kornweges, befindet sich ein **Bullenmastbetrieb**, von dem **Geruchemissionen** ausgehen.
- Zudem entstehen durch das direktangrenzende **Autobahnkreuz Lotte/Osnabrück** **Lärmemissionen**.

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

- Bei besonderen Veranstaltungen wie Fußballspielen der Sportfreunde im **FRIMO Stadion** lässt sich eine **unübersichtliche Verkehrslage und Parksituation** rundum das gesamte Gebiet feststellen.

Grün-, Freizeit- und Sportflächen



Abb. 4: Grün-, Freizeit- und Sportflächen (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

Im Rahmen der Masterplanerstellung wurden auch die Grün-, Freizeit- und Sportflächen betrachtet. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Zentrum befindet sich eine gärtnerisch gestaltete Parkanlage. Östlich dieser Fläche liegen Tennisplätze des TUS-Vereins, westlich das Hambrinkstadion. Im Süden ist das FRIMO Stadion verortet, links daneben grenzt der Sportplatz „Juniorspark“ an. Heimische Bäume und Hecken sind stellenweise im Untersuchungsgebiet verteilt. Nördlich der Abgrenzung befindet sich eine weitläufige Friedhofanlage. Grünraumverbindungen lassen sich nicht erkennen.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jahnstraße, mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h. Eine Busschleife (Einbahnstraße) bietet für die Busse eine Wendemöglichkeit. Die Jahnstraße ist über die Lengericher Straße erreichbar, auf der bis zum Ortseingangsschild die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erlaubt ist, danach kann die Straße mit höchstens 70 km/h passiert werden. Der Kornweg,

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

südlich des FRIMO Stadions gelegen, ist ein Wirtschaftsweg und nicht ausgebaut. Dieser wird während der Fußballspiele zur Einbahnstraße umgewandelt, um von dort das Stadion für die Mannschafts- und Fanbusse zu erschließen. Die Busse verlassen anschließend das Stadion über die Osnabrücker Straße. Bei der Osnabrücker Straße handelt es sich um eine Landstraße L 501, auf der verschiedene Höchstgeschwindigkeiten je nach Straßenabschnitt erlaubt sind (100 km/h, 70 km/h, 50 km/h und 30 km/h).

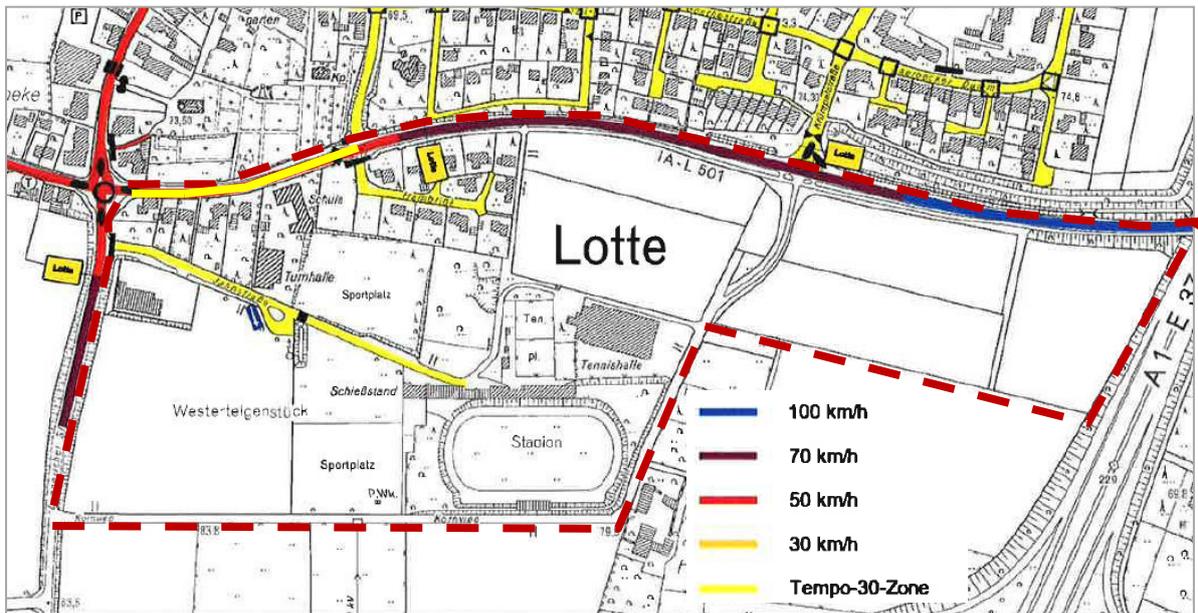


Abb. 5: Verkehrsflächen (Quelle: pbh – Planungsbüro Hahm GmbH 2008, verändert durch planinvent 2018)

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Workshop I

IMPRESSIONEN – 12. DEZEMBER 2017



12. Dezember 2017 um 18.30 Uhr in der Cafeteria der Sportfreunde Lotte (planinvent 2017)

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

ZIELE DES WORKSHOPS

Beim ersten Workshop handelte es sich um einen Kreativworkshop, in dem zunächst **Schwächen, Probleme, Mängel und Risiken** aus der Sicht der TeilnehmerInnen gesammelt werden sollten. Anschließend wurden **Szenarien** zur Entwicklung des Sportzentrums Lotte 2030 im Plenum erarbeitet und diskutiert.

ERGEBNISSE DES WORKSHOPS

Schwächen – Probleme – Mängel – Risiken

Turnhalle der Grundschule



- technischer Zustand mangelhaft
- Ausstattung verbesserungswürdig
- Größe nicht ausreichend
- Mannschaftssportarten entwickeln sich aufgrund der Größe der bestehenden Halle nicht weiter!

Tennishalle



- energetischer Zustand mangelhaft
- stark sanierungsbedürftig
- Duschräume nur teilweise nutzbar
- frühere Gastronomie geschlossen

Vereinsheim TUS



- energetischer Zustand nicht zeitgemäß
- ebenfalls sanierungsbedürftig

Fotos: planinvent 2017/2018

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Schützenverein



- Lage der Anlage
- sanierungsbedürftiger Schießstand (Wassereinbrüche)
- Schießstandgröße nicht ausreichend

Eingänge des FRIMO Stadions



- unübersichtliche Eingangssituation
- Gestaltung der Eingänge nicht attraktiv
- Beschilderungssystem wenig sichtbar
- Platz vor dem Stadion nicht einladend

Südtribüne des FRIMO Stadions



- Fassade nicht repräsentativ
- optisch verbesserungswürdig (Kornweg)
- von der Autobahn nicht wahrnehmbar
- keine Ausstrahlungskraft

Kornweg



- Breite und Tragfähigkeit der Straße zu gering
- Zustand sanierungsbedürftig
- Rückstauung
- keine Parkmöglichkeiten für Busse

Fotos: planinvent 2017/2018

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Jahnstraße



- Busschleife zu klein/eng
- Bushaltestelle verbesserungswürdig
- Container an der Stelle nicht passend
- optisch nicht einladend

Parkraum



- Parkraum ausgelastet
- unübersichtliche Parksituation (Spieltag)
- mehr Parkmöglichkeiten wünschenswert

Osnabrücker Straße



- Tempo 70 & 100 km/h zu schnell
- Straße teilweise zu breit
- fehlende Parkmöglichkeiten
- riskante Verkehrssituation während der Spiele mit großem Andrang (bspw. Derby gegen VfL Osnabrück)

Hambrinkstadion



- Zustand nicht zeitgemäß (ca. 60 Jahre alt)
- Drainage sanierungsbedürftig
- Laufbahn/Sprunggrube fehlen

Fotos: planinvent 2017/2018

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Schulhof der Grundschule



- Größe des Schulhofes zu klein
- verbesserungswürdig
- optisch nicht einladend

Gärtnerisch gestaltete Grünfläche



- Potenzial nicht ausgeschöpft
- nicht einladend
- kahl
- keine Aufenthaltsqualität

Eingangsbereich Stadion



- Potenzial nicht ausgeschöpft
- keine Wahrnehmung als Platz
- Bodenbelag verbesserungswürdig

Sonstiges

- Generell fehlende Grünverbindungen
- Bepflanzung/Bäume fehlen
- Spazierwegenetz fehlt

Fotos: planinvent 2017/2018

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Ideen – Wünsche – Lösungsvorschläge

Die TeilnehmerInnen hatten die Möglichkeit ihre Wünsche und Ideen zu äußern, wie das Sportzentrum zukünftig aussehen und gestaltet werden soll, wie die genannten Mängel beseitigt werden und welche potenziellen Einrichtungen auf dem Gelände realisiert werden könnten. In einer Art Mind-Map sind zahlreiche Ideen gesammelt worden, die in den Masterplan einfließen sollten.



Energieversorgung: SWTL (Stadtwerke Tecklenburger Land)

- Energiekonzept für alle Teile/Gebäude des Gebietes (bspw. BHKW)

Neubau der Turnhalle (Grundschule)

- Sanierung lohnt sich nicht
- Neubau der Turnhalle in unmittelbarer Nähe der Grundschule
- Vergrößerung der Turnhalle
- Erweiterung des Schulhofes im Zuge des Neubaus
- Frage: separat oder eine große Gemeinschaftshalle?
- reine Sporthalle, keine anderweitigen Nutzungen (jedoch 3-fach-Halle, wettkampftauglich)
- Abwanderung der Vereine durch größere Halle verhindern

Bogensportanlage

- zurzeit auf östlicher Seite der Autobahn, soll auf die westliche Seite versetzt werden
- Schießmöglichkeiten im Winter schaffen (Hallennutzung)

Schützenverein

- Schießbahn verlängern
- elektronische Trefferaufzeichnung
- Sanierung

Hambrinkstadion

- soll ca. 20-30 m nach rechts verschoben werden (links Platz für größere Turnhalle)
- wird von der Grundschule mitgenutzt (Laufstrecke, Sprunggrube)
- Training Sportfreunde
- soll Kunstrasenplatz werden

Tennishalle

- Bedarf durch fehlendes Angebot im Umfeld
- Erreichbarkeit wichtig
- Kombination Halle und Platz gewünscht
- TUS Tennisheim mit Gastronomie (Synergieeffekte)

FRIMO Stadion

- vernünftige Beschilderung
- Gestaltungskonzept
- Beleuchtungskonzept
- Verkehrswegekzept
- bis auf Stadion ist der Rest überplanbar/verschiebbar!

Multifunktionshalle

- mehrere Sportarten und Vereine

Schwimmschule

- Anfrage eines Investors bei der Gemeinde (allerdings auf einem anderen Standort)
- in diesem Gebiet (Sportpark) sinnvoll

Hotel

- bisher wenig Hotelkapazität im Umfeld
- Aufwertung des Images
- Gäste anlocken und unterbringen
- evtl. mit Wellnessbereich, Gesundheit, Physio, Reha u.ä.

L 501 Osnabrücker Str.

- Straßenlandschaft umgestalten
- Übergänge stärken
- Verengen von Einfahrt Stadion bis Kreisel
- Wegeverbindungen verbessern und ergänzen: Schaffung von Fußwegen und Parkmöglichkeiten

Kornweg

- auf 8 Meter ausbauen, bzw. befestigen
- Entlastung für Lengericher Str.
- für Busse dann geeignet, auch zum Parken

Gebiet Acker (FIS. 72 nördl. Tennishalle):

- Jugendbeteiligung
- Skatepark
- Beachvolleyball

Wohnmobilstellplatz

- Verkleinerung denkbar
- Verlegung denkbar

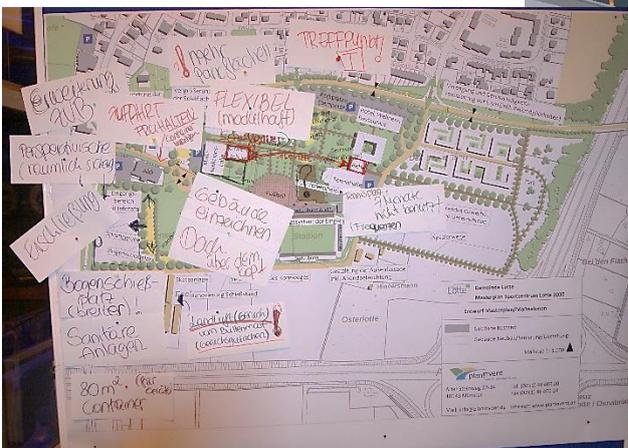
Allgemeine Hinweise

- Verbindungen zum angrenzenden Wohnbereich
- Nordic-Walking Beschilderung
- Besucherlenkung

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Workshop II

IMPRESSIONEN – 12. MÄRZ 2018



12. März 2018 um 19.00 Uhr in der Cafeteria der Sportfreunde Lotte (planinvent 2018)

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

ZIELE DES WORKSHOPS II

Vorstellung und Diskussion des Masterplan-Entwurfs

Beim ersten Workshop zur weiteren Gestaltung des Sportzentrums in Lotte sind eine ganze Reihe von Aspekten (Stärken, Schwächen, Zielvorstellungen, konkrete Ideen etc.) von den TeilnehmerInnen benannt worden. Diese gilt es nun für die weitere politische Diskussion und Entscheidungsfindung mit Hilfe eines Masterplans zu visualisieren. Basis für den Masterplan sind die Ergebnisse des Workshops I und die bisherigen Überlegungen in der Gemeinde Lotte. Dieser Plan wurde mit der Gemeindeverwaltung und den TeilnehmerInnen im zweiten Workshop besprochen und diskutiert.

Maßnahmen Gebäude

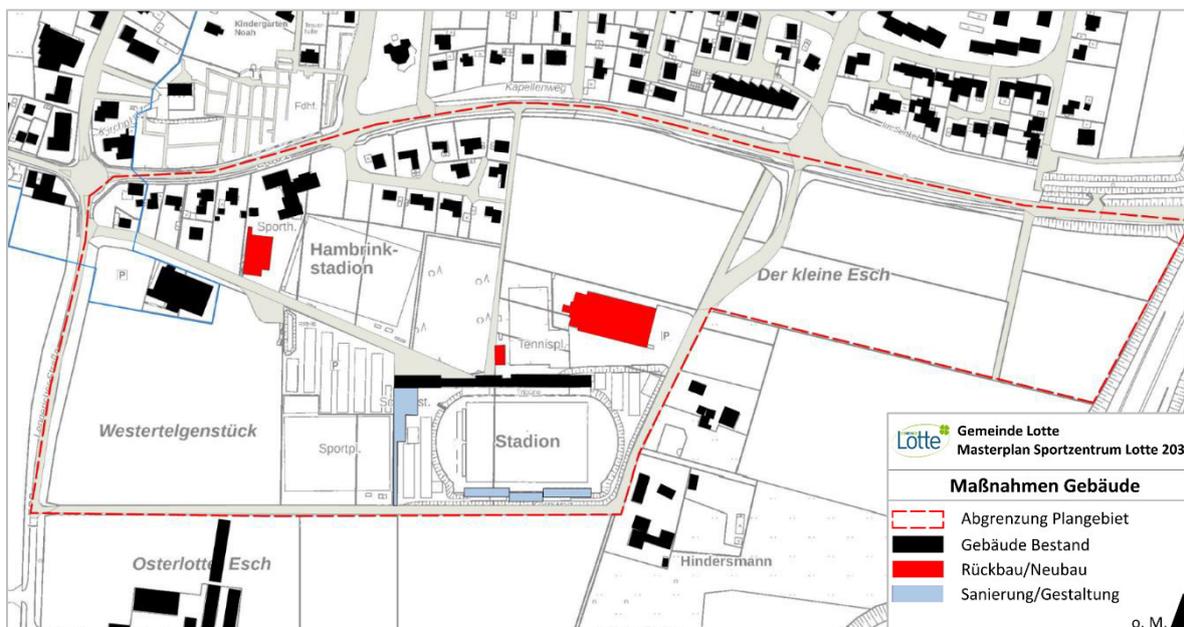


Abb. 7: Maßnahmen Gebäude (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

Einige Gebäude, wie die Turnhalle der Grundschule, das Vereinsheim des TUS und die Tennishalle (rot), befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung dieser Gebäude wird sich finanziell nicht lohnen, so dass ein Rückbau empfohlen wird, wenn räumlicher Ersatz geschaffen werden kann. Die Schießanlage des Schützenvereins (hellblau) ist nicht mehr zeitgemäß und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Südtribüne des FRIMO Stadions (hellblau) soll baulich verändert werden: Zum einen soll eine Aufstockung erfolgen, um ein VIP-Bereich unterzubringen und zum anderen soll die Außenfassade zum Kornweg repräsentativ als Landmarke umgestaltet werden.

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Maßnahmen Grün-, Freizeit- und Sportflächen

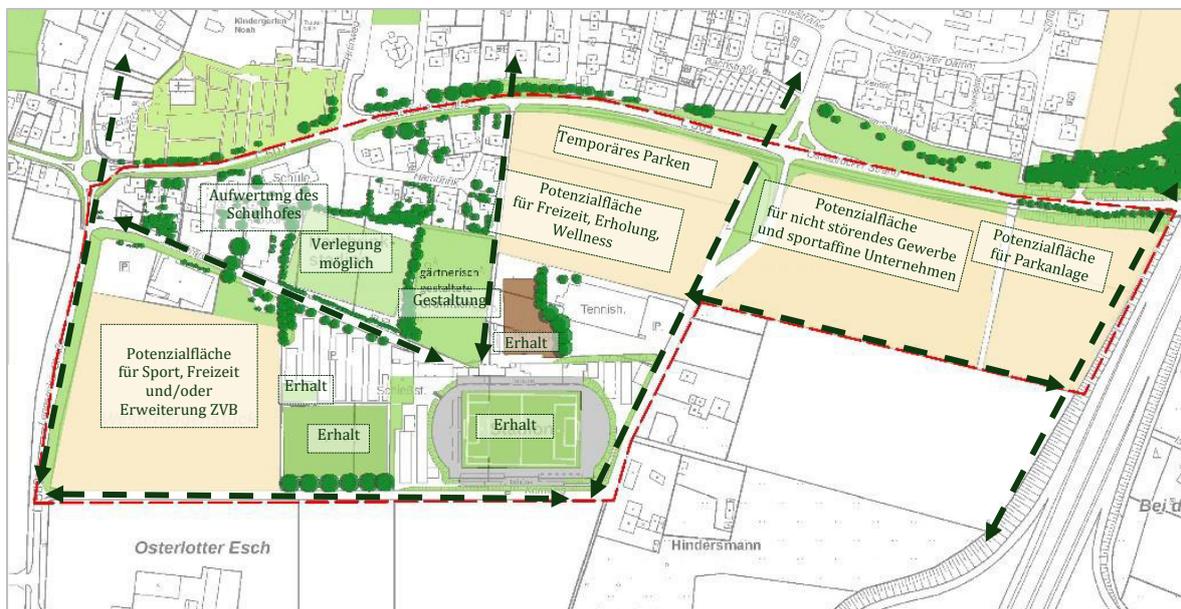


Abb. 8: Grünraumverbindungen (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

Durch Aufwertung der Grün-, Freizeit-, und Sportflächen soll die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet gesteigert werden. Verschiedene Zielgruppen wie SportlerInnen, BesucherInnen, Kinder, Jugendliche, Familien oder SeniorInnen sollen hier an unterschiedlichen Plätzen und Aufenthaltsflächen/-räumen verweilen können. Verschiedene Maßnahmen wie Pflanzen von einzelnen Bäumen und Baumgruppen oder Anlegen von Baumalleen entlang der Achsen sollen zur optischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes beitragen. Das Sportzentrum sollte idealerweise an das nördlich angrenzende Wohngebiet sowie den ZVB (Zentraler Versorgungsbereich) durch Schaffung von Grünachsen angebunden werden. Das FRIMO Stadion, der westlich gelegene Sportplatz „Juniorspark“ und der kleine Rasenplatz nördlich davon, sollen erhalten werden. Auch die Tennisplätze sollten, wenn möglich an derselben Stelle beibehalten werden. Das Hambrinkstadion kann an einen beliebigen, gut zu erreichenden Platz innerhalb des Plangebietes verlegt werden. Der Schulhof der Grundschule sollte aufgewertet und wenn möglich vergrößert werden. Die „gärtnerisch gestaltete Parkanlage“ sollte stärker begrünt werden. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Tennisplätze ist eine Potenzialfläche für Freizeit, Erholung und Wellness. Hier würden sich Spielflächen für Kinder oder multifunktionale Flächen für Freizeit und Sport anbieten, die das angrenzende Wohngebiet durch Lärm nicht beeinträchtigen. Auch die Realisierung eines Hotels mit Wellnessbereich und Gastronomie

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

wären an diesem Standort sinnvoll. Ebenfalls ist genug Platz für temporäres Parken vorhanden. Eine weitere Potenzialfläche liegt östlich der gerade beschriebenen Fläche. Hier würde sich eine Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und /oder sportaffinen Unternehmen anbieten. Östlich davon könnte eine Parkanlage entstehen. Die Landwirtschaftsfläche im Süden (außerhalb der Abgrenzung) sollte als solche erhalten bleiben. Entlang dieser Fläche könnten Spazierwege realisiert werden, die zu einem intelligenten Spazierwegenetz gehören. Dieses Wegenetzsystem sollte rund um und innerhalb des Plangebietes verschiedene Streckenmöglichkeiten bieten. Eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Junior-Sportplatzes bietet Potenzial zur Weiterentwicklung des Sportzentrums. An diesem Standort könnten Flächen für Sport und Freizeit entstehen, von denen durchaus mehr Lärm ausgehen darf. Räumlich würde sich ebenfalls eine Erweiterung des ZVBs anbieten.

Maßnahmen Verkehr

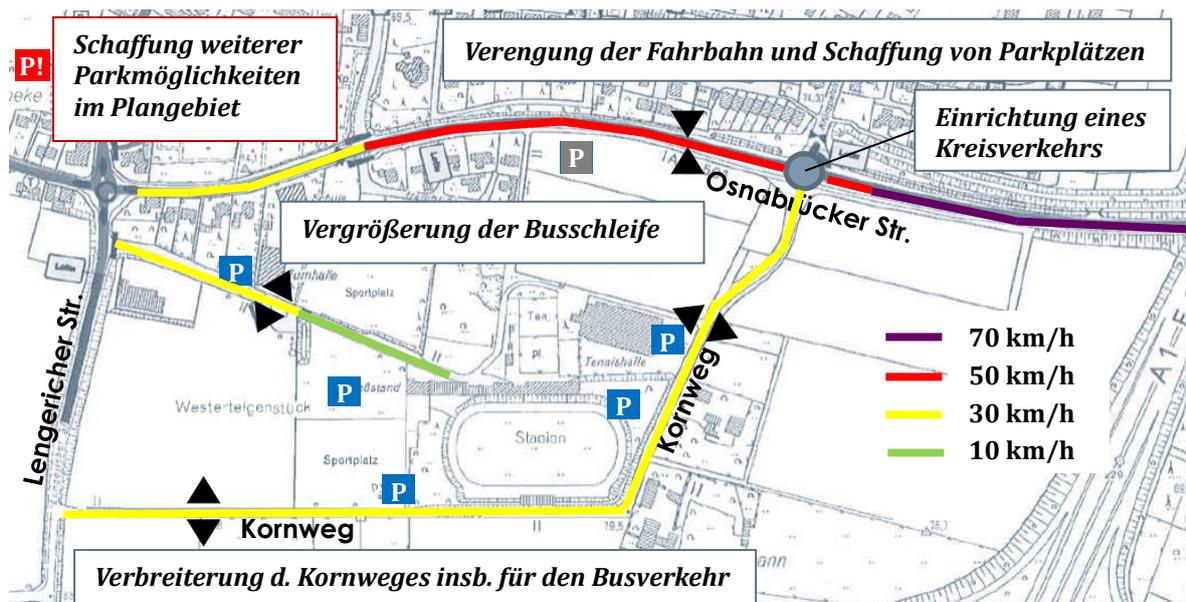


Abb. 9: Maßnahmen Verkehr (auf Grundlage von pbh – Planungsbüro Hahm GmbH 2008, geändert durch planinvent 2018)

Eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung des Sportzentrums ist unabdingbar und enorm wichtig. Auf den ersten Blick lässt sich die Lage des Plangebietes als positiv und günstig bewerten, dennoch sollten einige Optimierungen bei der Erschließung des Gebietes vorgenommen werden. Der Kornweg sollte saniert, verbreitert und damit auch für den Busverkehr besser ausgebaut werden. Eine Vergrößerung/Verbreiterung der Busschleife auf der Jahnstraße ist ebenfalls eine wichtige verkehrstechnische Maßnahme. Auf der

Osnabrücker Straße sollte ein Kreisverkehr eingerichtet werden, um zum einen zur Geschwindigkeitsreduzierung beizutragen und zum anderen den Kornweg besser zu erschließen. Eine Verengung der Fahrbahn sollte ebenfalls erfolgen, um an den Straßenseiten Platz für Parkstreifen zu schaffen. Generell ist die Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten ein wichtiges Thema, das im Rahmen der Masterplan-Erstellung eine besondere Berücksichtigung gefunden hat.

Entwurf Masterplan

Bei einem Masterplan handelt es sich nicht um ein formelles Planungsverfahren, sondern um ein informelles Planungsinstrument. Die hier dargestellten Maßnahmen sind Ideen und Vorschläge für eine mögliche zukünftige Entwicklung des Sportzentrums. Die gesammelten Ideen aus zwei Workshops dienen dabei als Grundlage und skizzieren eine Vision. Es handelt sich um einen Entwurf, der je nach Bedarf angepasst, verändert und fortgeschrieben werden kann.

Das jetzige Areal rund um das FRIMO Stadion der Sportfreunde Lotte soll zu einem attraktiven Sportzentrum ausgebaut werden und sich als solches weit über die Gemeindegrenzen hinaus positionieren. Die bestehenden Sportanlagen gilt es zu modernisieren, Erweiterungen möglichst flexibel und multifunktional zu planen und zu gestalten sowie neue Nutzungen zu integrieren, die das Sportzentrum bereichern. Das Sportzentrum Lotte soll zu einem modernen Sport- und Arbeitsort werden, das gleichzeitig attraktiven Raum für Freizeit und Erholung bietet. Innovation und Begegnung sollen im Vordergrund des Zentrums stehen. Es sollen nicht nur SportlerInnen und sportaffine Unternehmen angelockt werden, sondern auch TouristInnen und BesucherInnen sowie AnwohnerInnen und BürgerInnen jeden Alters von den Angeboten des Sportzentrums profitieren. Vor diesem Hintergrund gilt es optimale Bedingungen für verschiedene Zielgruppen zu schaffen und Synergieeffekte diverser Angebotsstrukturen vor Ort zu nutzen.

Das Sportzentrum soll zudem unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit geplant werden: Sowohl Bestandsgebäude, als auch neue Gebäude sowie Sportflächen sollen den umwelt- und klimaschonenden Anforderungen entsprechen sowie Energie und Ressourcen schonen.

Im Folgenden werden die Maßnahmenvorschläge zur Neustrukturierung des Sportareals ausschnittsweise erläutert und kommentiert.

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Erläuterungen zum Plan

Ausschnitt westlicher Teil

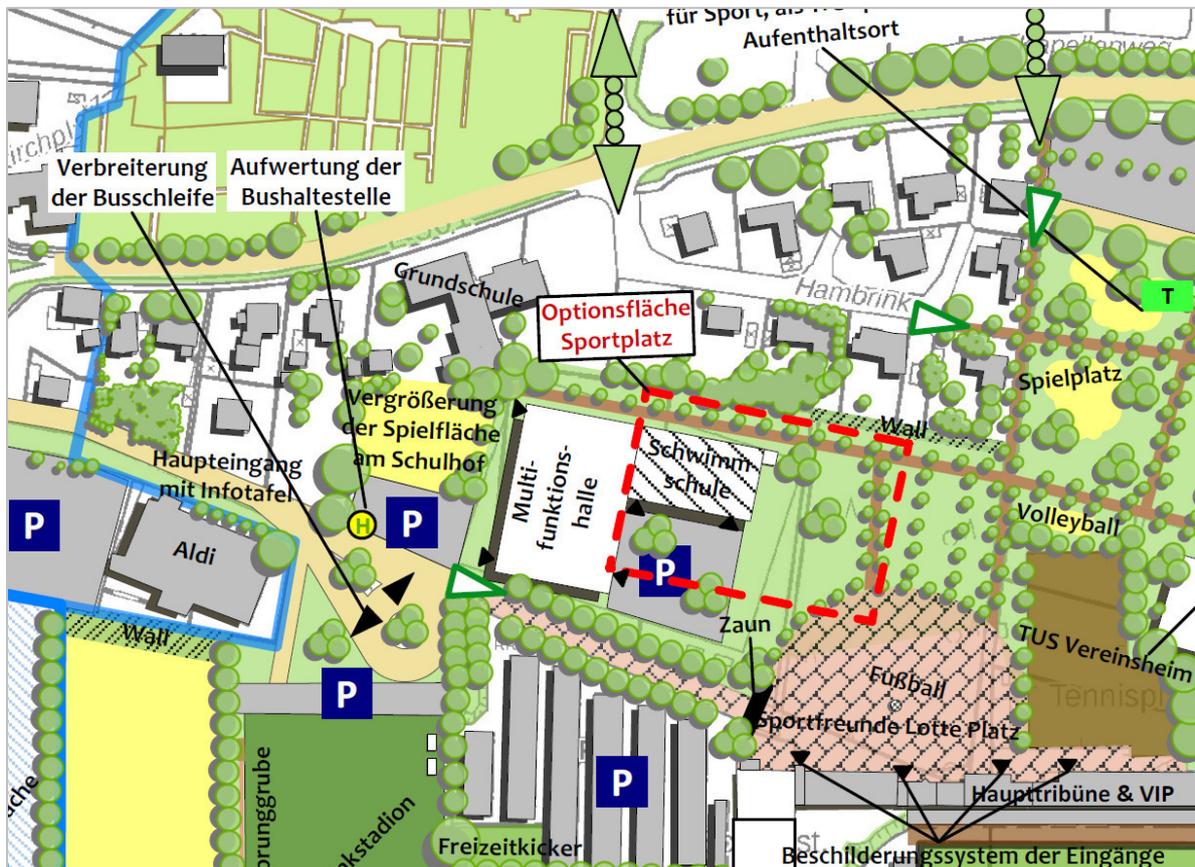


Abb. 10: Ausschnitt Masterplan (West) (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

Der Haupteingang zum Sportzentrum Lotte befindet sich auf der Jahnstraße und stellt das Gesicht des Sportareals dar. Die BesucherInnen werden von **Infotafeln** in das Sportzentrum geleitet und von einem **Banner** begrüßt. Die unterschiedliche **Straßenpflasterung** dient ebenfalls der **Besucherlenkung**. Die Änderung der Bodenpflasterung auf der Höhe der Multifunktionshalle signalisiert, dass ab dieser Stelle offiziell das Sportzentrum beginnt. Zwar ist es möglich die rot gepflasterte Straße mit einem PKW zu passieren, um auf die **Parkplätze** links und rechts zu gelangen, allerdings ist es nur mit einer Schrittgeschwindigkeit von 10 km/h bis zum Zaun erlaubt. Die Pflasterung mündet in den „**Sportfreunde Lotte Platz**“. Als **Identifikationspunkt** und **optischer Blickfang** ist mitten auf dem Platz eine **Statue bzw. Bildwerk** eines Fußballs positioniert. Die Form des Platzes bildet einen Halbkreis und erinnert in gewisser Hinsicht an einen Ball. Die Eingänge zum Stadion sind gut sichtbar. Ein intelligentes Beschilderungssystem bietet eine schnelle Orientierung und eine gut funktionierende Besucherlenkung.

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Umgeben ist der „Sportfreunde Lotte Platz“ von **Wiesen, Rasenflächen** und **Baumgruppen** mit alleeartigen **Spazierwegen**. Diese schaffen eine Verbindung zwischen dem Sportzentrum und den angrenzenden Wohngebieten sowie dem ZVB in Lotte.

Die „**gärtnerisch gestaltete Parkanlage**“ wird dank Begrünungsmaßnahmen ihrem Namen nun gerecht und bietet hohe Aufenthaltsqualität. Die Fläche kann zudem temporär als Parkfläche bei großen Ereignissen wie Fußballspielen oder anderen Veranstaltungen genutzt werden. Die Erschließung kann in diesen Ausnahmefällen über dem „Sportfreunde Lotte Platz“ erfolgen. Primär soll diese Fläche allerdings als Grün- und Erholungsfläche dienen.

Die Multifunktionshalle hat eine Fläche von über 2.500 m² (ca. 41 m x 61 m). Die Maße entsprechen einer Dreifachsporthalle mit sanitären Anlagen, mehreren geschlechter-getrennten Umkleideräumen, Wasch- und Duschräumen sowie Abstell-, Putz-, und Technikräumen, etc. Die Halle ist über mehrere Eingänge zugänglich. Die angrenzende Grundschule kann sie für den schulischen Sportunterricht nutzen. Aber auch zahlreiche Vereine würden von den multifunktionalen Räumen dieser Halle profitieren.

Neben der Multifunktionshalle könnte eine **Schwimmschule** platziert werden. Einen Investor gibt es bereits. Die Gesamtfläche des Gebäudes liegt bei über 1.000 m² (ca. 26 m x 44 m). Die Schwimmschule ist gestrichelt dargestellt, da es sich dabei um ein flexibles Modul handelt: Je nach Wünschen und Vorstellungen des Investors kann die Größe verkleinert bzw. vergrößert und die Lage der Schwimmschule ggf. an anderen sinnvollen Stellen auf dem Plan verortet werden. Neben der Schwimmschule könnte ein **Blockheizkraftwerk (BHKW)** zur Energieerzeugung installiert werden, da dieses vorzugsweise am Ort des Wärmeverbrauchs betrieben wird. BHKW ist eine modular aufgebaute Anlage zur Gewinnung elektrischer Energie und Wärme. Es kann auch Nutzwärme in ein Nahwärmenetz eingespeist werden. Bei Bedarf nach weiteren Sportflächen könnte statt einer Schwimmschule an dieser Stelle ein **weiterer Sportplatz** (rot markierte Fläche) angelegt werden.

Im Zuge der Neustrukturierung des Sportzentrums Lotte bietet sich eine **Umstrukturierung und Neugestaltung des Schulhofes** an. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche sollte vergrößert werden. Die SchülerInnen könnten/sollten in die Planung und Gestaltung des Schulhofes mit einbezogen werden. Es sind auch genügend **Parkplätze** zu bedenken, die nicht nur vom Schulpersonal, sondern auch von den NutzerInnen der Multifunktionshalle genutzt werden können. Eine **sichere**

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

und optisch **aufgewertete Bushaltestelle** sowie eine **Verbeitung der Busschleife** sind weitere wichtige Maßnahmen, die es umzusetzen gilt.

Ausschnitt nördlicher Teil

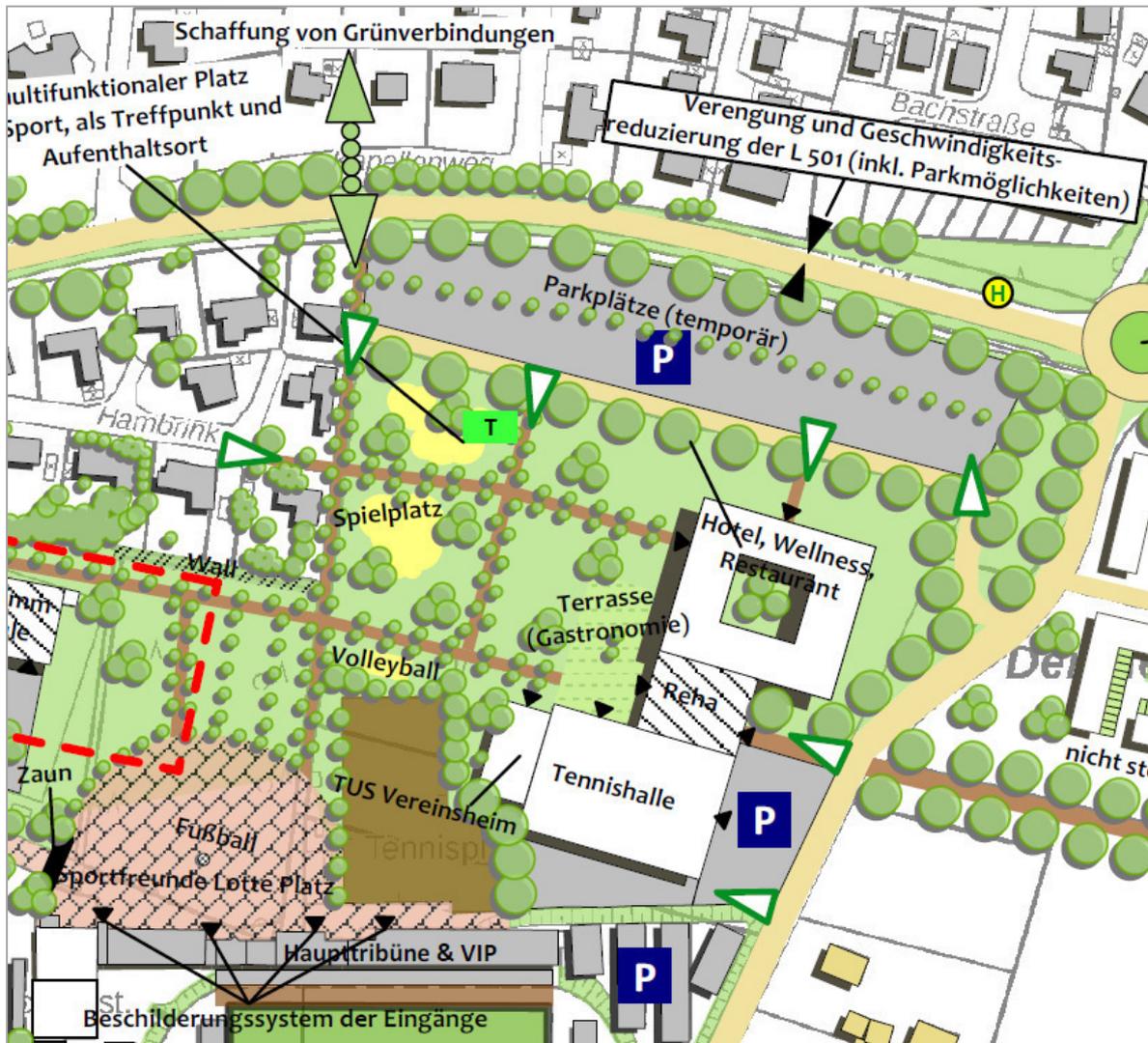


Abb. 11: Ausschnitt Masterplan (Nord) (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

Der nördliche Teil des Sportzentrums besteht durch eine **attraktiv gestaltete Parkanlage** mit **multifunktionalen Flächen** für Sport, Freizeit und Erholung. Die Tennisplätze des TUS bleiben bestehen, wobei der **TUS-Vereinsheim** (ca. 17 x 32 m) verlegt und direkt an die sanierte bzw. neue **Tennishalle** (je nach Wunsch und finanzielle Möglichkeiten) angegliedert wird. Aufgrund des energetischen Zustands der Tennishalle wird jedoch ein Neubau der Halle (ca. 63 x 43 m) empfohlen. Der Standort der Halle ist wegen der Nähe zu den Tennisplätzen beibehalten worden, um kurze Wege weiterhin zu gewährleisten.

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

An die Tennishalle grenzt zudem ein **Gebäudekomplex** bestehend aus Gebäuden für den **Rehasport, Hotel mit Wellnessbereich** sowie **Restaurants**, etc. Alternativ könnte auch hier eine Schwimmschule gebaut werden. In diesem Komplex sollen sich SportlerInnen, Fans, TouristInnen und BesucherInnen gleichermaßen wohlfühlen und von dem vielseitigen Angebot profitieren. Die angrenzende Terrasse komplettiert das Angebot und bietet einen schönen Ausblick auf die grüne Oase des Sportzentrums.

Westlich des Gebäudekomplexes befinden sich verschiedene Sport- und Freizeitflächen. Ein **Beachvolleyballfeld** (8 x 16 m) soll das Sportangebot des Sportzentrums erweitern. Ein weitläufiger **Abenteuerspielplatz** steht den jüngeren BesucherInnen zur Verfügung und lädt zum Spiel und Spaß ein. Zudem gibt es eine **multifunktionale Fläche** mit verschiedenen **Sportgeräten für Jung und Alt** im nördlichen Bereich. Hier könnte auch ein **Treffpunkt** bspw. für Nordic-Walking-Begeisterte entstehen. **Informationstafeln und Schaukästen** bspw. mit möglichen Routen dienen der Orientierung und Information für alle BesucherInnen des Sportzentrums. Südlich der Osnabrücker Str. sind die **temporären Parkplätze** angesiedelt und bieten Parkmöglichkeiten für über 430 PKW's. Die Erschließung zu den Parkplätzen und zu dem Gebäudekomplex erfolgt über den ausgebauten Kornweg. Die Osnabrücker Str. (L 501) ist durch die Verengung der Fahrbahn und Anbringung von Parkstreifen attraktiver geworden. Durch die **Einrichtung eines Kreisverkehrs** und **Anpassung der Geschwindigkeitsbegrenzung** von 100 auf 70 km/h sowie von 70 auf 50 km/h wurde die Verkehrssicherheit erhöht.

Ausschnitt östlicher Teil

Nicht störendes Gewerbe ist im östlichen Teil des Sportzentrums angesiedelt. Auf der Fläche ist genug Platz für bspw. **sportaffine Unternehmen**. Viele bereits bekannte und etablierte Unternehmen, aber auch Startups hätten höchstwahrscheinlich Interesse daran, ein Teil des Sportzentrums Lotte zu sein. Sport und Wirtschaft gehen Hand in Hand und profitieren voneinander. Die Nutzung von **Synergieeffekten** steht dabei im Vordergrund. Die Parkmöglichkeiten wären direkt vor Ort vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Osnabrücker Str. und den **neugeplanten Kreisverkehr**. Der Kreisverkehr würde die Ampel überflüssig machen und das Tempo auf der L 501 reduzieren. Zudem würde diese Maßnahme den **Ortseingang von Lotte definieren** und durch **ansprechende Gestaltung** den gesamten Bereich aufwerten. Ab dem Kreisverkehr soll die Osnabrücker Str. verengt und **Platz für Parkstreifen** geschaffen werden. Die FußgängerInnen und RadfahrerInnen sind dabei verstärkt zu berücksichtigen. Eine **neue, repräsentative Bushaltestelle** ist in diesem Zuge gestaltet werden.

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

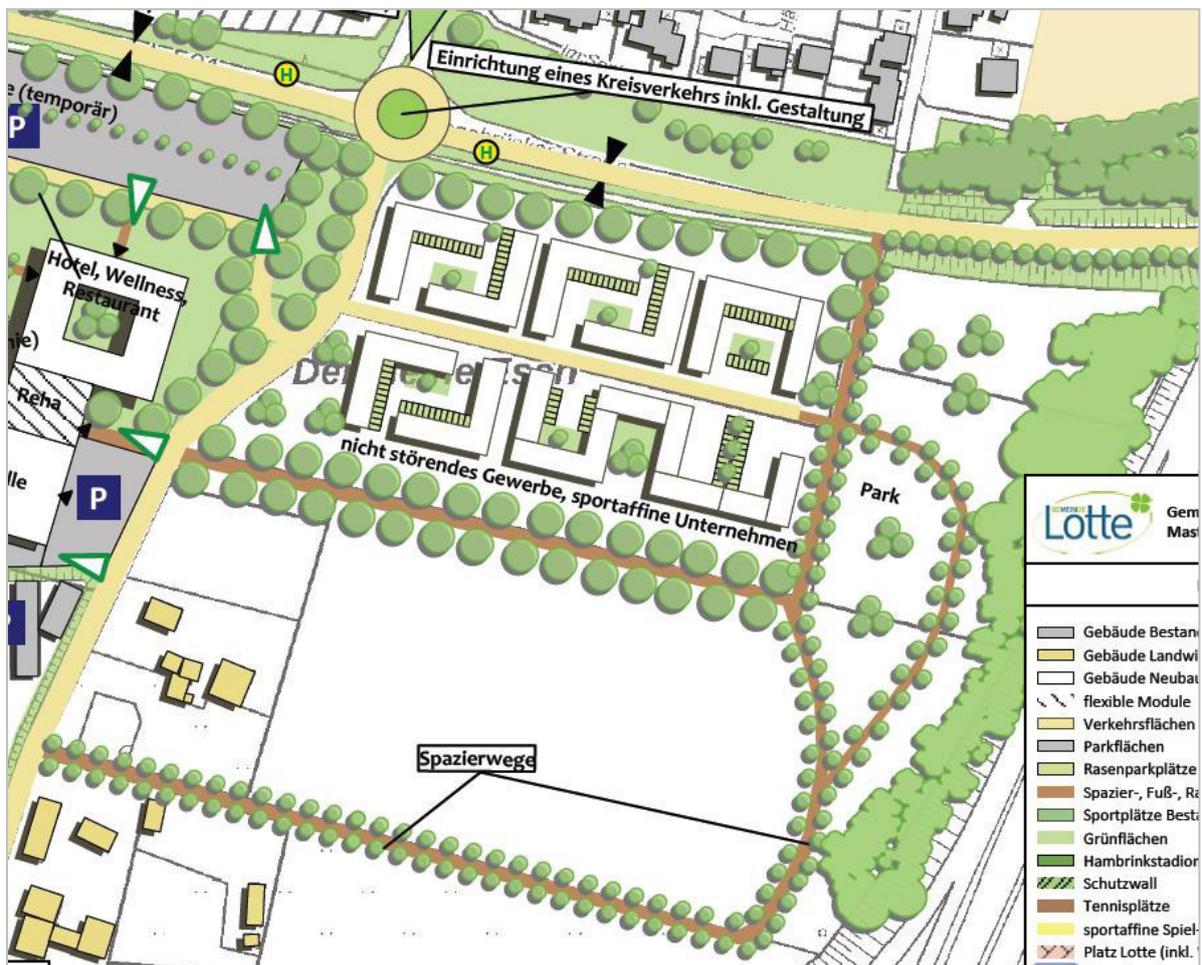


Abb. 12: Ausschnitt Masterplan (Ost) (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

Östlich des Gewerbegebiets befindet sich ein **waldähnlicher Park**, der als Puffer zwischen der Autobahn A 1 und dem Sportzentrum fungiert. Der Park kann durch **einige Alleen und Spazierwege** erreicht werden. Die Spazierwege münden in ein **Spazierwegenetz**, die das gesamte Sportzentrum durchqueren.

Ausschnitt südwestlicher Teil

Im südwestlichen Teil des Sportzentrums befinden sich das **Hambrinkstadion**, ein **Bogenschießplatz**, eine **Skateanlage** sowie **Erweiterungsflächen für den ZVB**. Die Erschließung des Hambrinkstadions erfolgt über die Jahnstraße, während der Bogenschießplatz und die Skateanlage über den Kornweg erschlossen werden. Die **Erweiterungsflächen des ZVB** können zum einen über den Aldi Parkplatz und zum anderen über den Kornweg erreichbar sein.

Trotz der Verlegung des Hambrinkstadions ist eine **schnelle Erreichbarkeit** für die GrundschülerInnen, die das Stadion für Sportunterricht nutzen, gewährleistet. Es sind

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

zusätzliche Parkplätze geplant, die direkt an das Stadion anschließen und dem Wunsch nach mehr Parkmöglichkeiten und **kurzen Wegen** gerecht werden. Eine **Weitsprunganlage** ist ebenfalls mit eingeplant. Die Anlaufbahn beträgt eine Länge von 45 m und Breite von 1,22 m. Die Grube ist zusätzlich 8 m lang und knapp 3 m breit. Die sanitären Anlagen, Umkleeräume, etc. befinden sich sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil des Hambrinkstadions.

Der **Bogenschießplatz** ist 180 m lang und 60 m breit. Die Schussrichtung ist von Süd nach Nord ausgerichtet, um das Blenden der Sonne auszuschließen. Die Schießlinie, die Aufenthaltsfläche, die Materialhütte sowie die sanitären Anlagen sind im südlichen Teil verortet. Im nördlichen Teil wird der Bogenschießplatz von einem Schutzwall begrenzt.

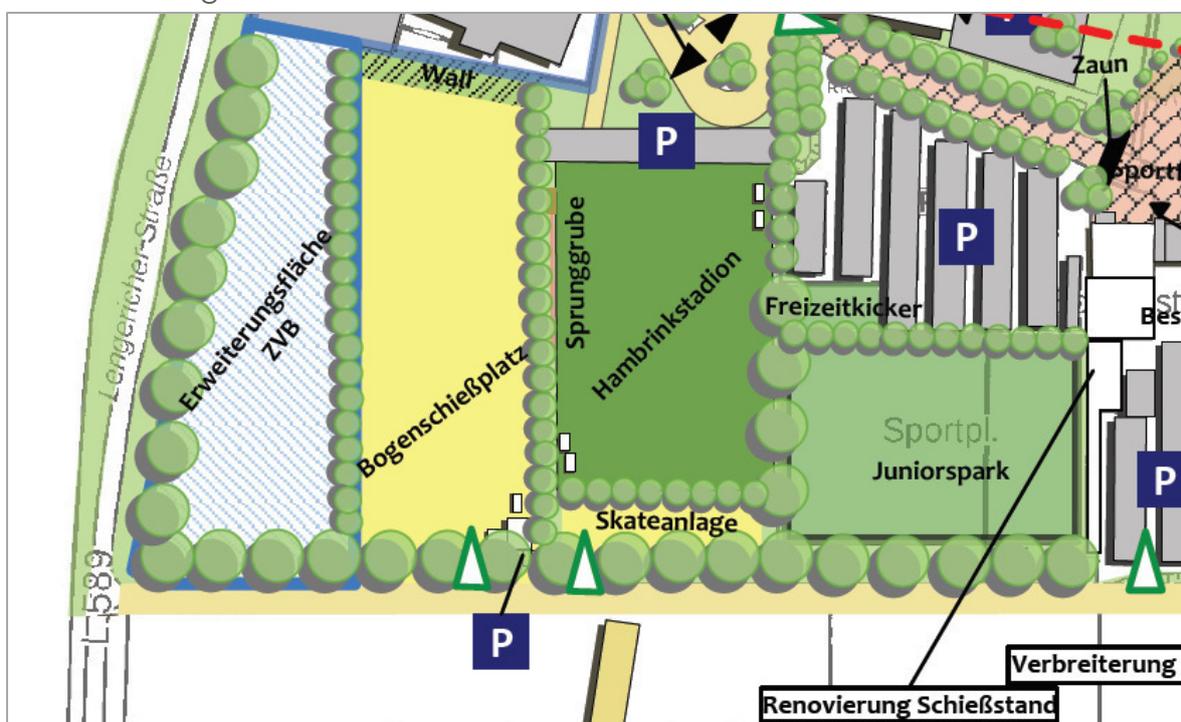


Abb. 13: Ausschnitt Masterplan (Süd/West) (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

Rechts neben dem Bogenschießplatz und unter dem Hambrinkstadion ist eine **Skateanlage** eingeplant. Mit einer Größe von ca. 65 m x 16 m bietet die Anlage genug Platz zum Skaten, Inlinern oder BMX-Fahren, etc. Durch die gewählte Lage würden sich keine Nachbarn über die Lautstärke beschweren und die Jugendlichen hätten einen Treffpunkt für Sport und Freizeit.

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Ausschnitt südlicher Teil

Die **Sanierung und Verbreiterung des Kornweges** bietet nun genug Platz für den Busverkehr und eine gute Erschließung zum Stadion und zu weiteren Sport- und Freizeitplätzen. Der **Schießstand des Schützenvereins** ist renoviert und modernisiert worden. Die **Südtribüne des FRIMO Stadions** ist optisch aufgewertet. Die Außenfassade der Tribüne ist **modern und präsentabel** gestaltet. Zusätzliche **VIP-Bereiche** befinden sich nun hier. Eine Besucherlenkung erfolgt durch Infotafeln und Beschilderung und bietet den BesucherInnen eine gute Orientierung. Durch eine **Abendbeleuchtung** ist das FRIMO Stadion selbst von der Autobahn gut wahrnehmbar und ein attraktiver Blickfang.

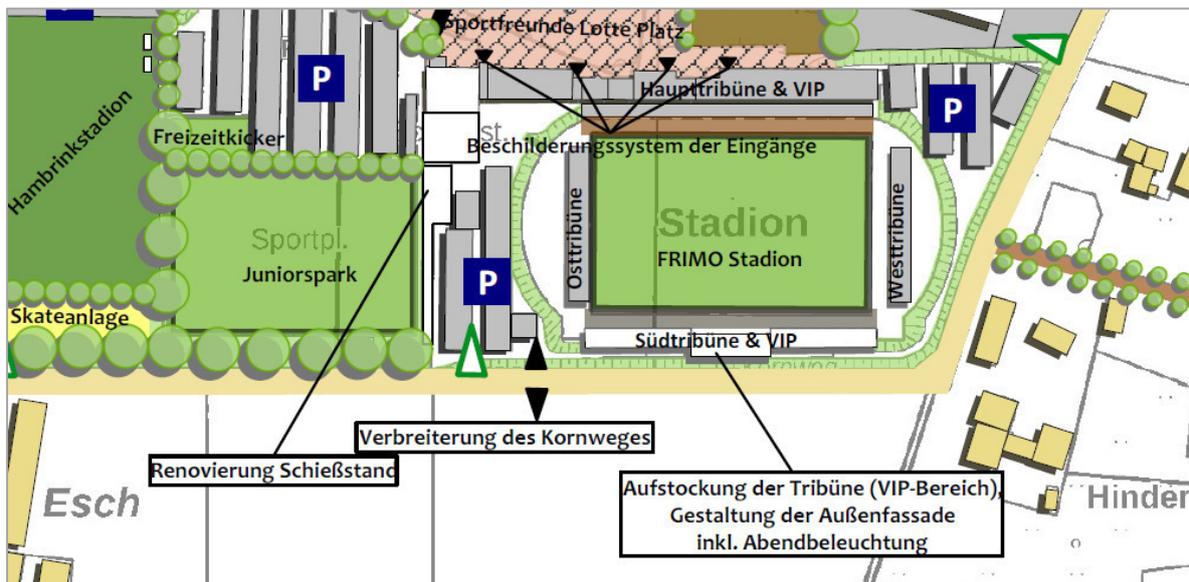


Abb. 14: Ausschnitt Masterplan (Süd) (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Realisierungsphasen (Vorschläge)

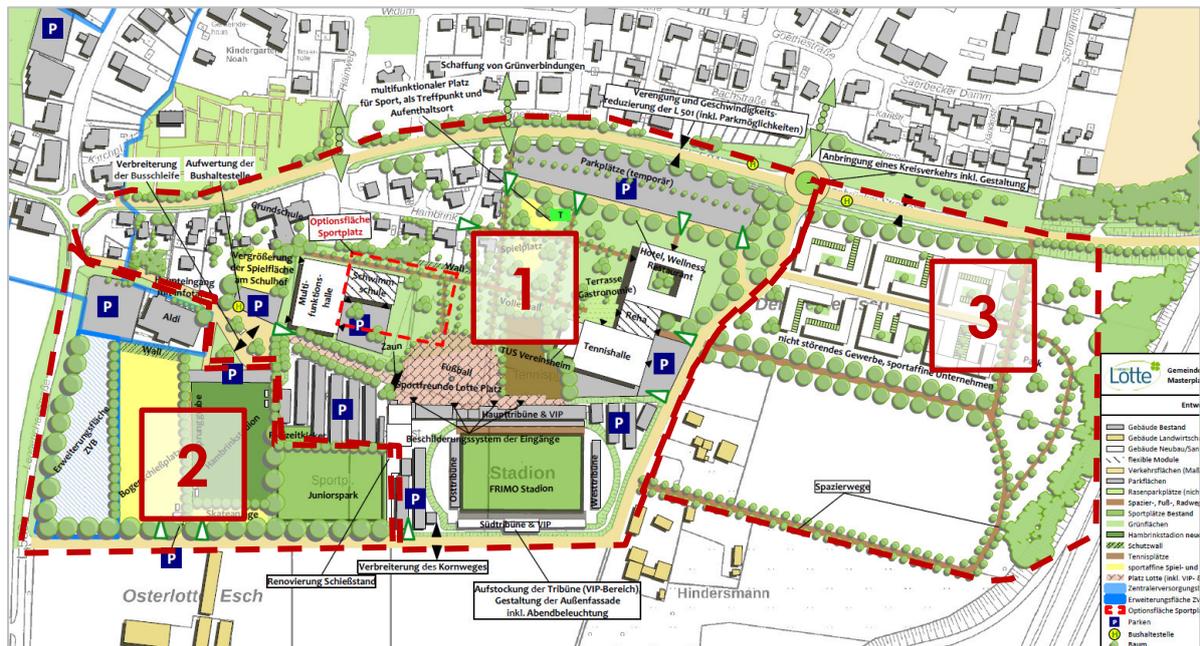


Abb. 15: Vorschläge Realisierungsphasen des Masterplans (auf Grundlage der DTK 10, Geodatendienst Bezirksregierung Köln 2017, planinvent 2018)

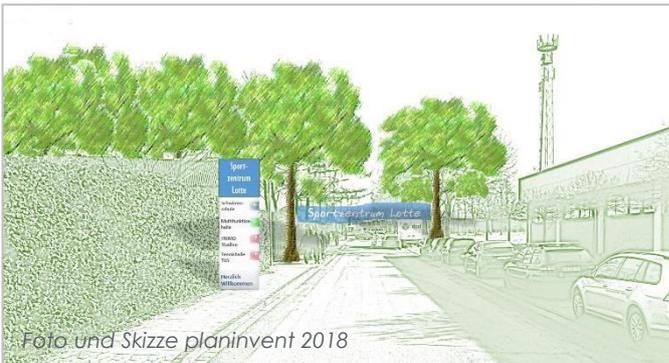
Eine Realisierung der Maßnahmen ist in drei räumlichen Abschnitten geplant, die auch die zeitliche Umsetzung widerspiegeln. Zunächst sollte der Bereich Grundschule, Hambrink- und FRIMO Stadion angegangen werden (1). Danach erfolgt der Bereich 2 mit den zusätzlichen Anlagen, abschließend der Bereich 3 mit dem sportaffinen Gewerbe. Insgesamt ist die Umsetzung aber auch von vielen weiteren Akteuren abhängig. Ein enger Kommunikationsprozess sollte das weitere Verfahren begleiten und den Prozess weiterhin transparent halten.

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Skizzen



**Eingangsbereich mit Infotafeln
und Besucherlenkung**



**Pflasterung und Begrünung der
Jahnstraße**



MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030



Fassade Südtribüne



Foto und Skizze planinvent 2018



Einrichtung eines Kreisverkehrs
Osnabrücker Str./Kornweg



Foto und Animation W. Israel

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Möglicher Umsetzungsplan



Abb. 16: Maßnahmen Masterplan (auf Grundlage des Geodatendienstes, Bezirksregierung Köln 2017, Darstellung: planinvent 2018)

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Projektliste						
Kategorie	Projekt	Vorhabenträger	Vorhaben	Voraussetzungen	Verknüpfung mit	Zeitschiene
1. Gebäude						
1.1	Multifunktions-halle	Gemeinde Lotte	Neubau einer 3-fach-Halle	Flächenverfügbarkeit/ Verlegung Hambrinkstadion / Bebauungsplan	Verlegung Hambrinkstadion ggf. mit der Schwimmschule	nach erfolgter Bauleitplanung kurzfristig
1.2	Hotel	Investor	Neubau Sporthotel mit Gastronomie	Investor / Flächenverfügbarkeit / Aufstellen Bebauungsplan	Tennishalle/Schwimmschule /Rehaeinrichtung	nach erfolgter Bauleitplanung kurz-mittelfristig
1.3	Reha / Wellness	Investor	Integration in Hotel	Investor / Flächenverfügbarkeit / Bebauungsplan	Schwimmschule / Hotel	nach erfolgter Bauleitplanung kurz-mittelfristig
1.4	Schwimm- schule	Investor	Schwimmhalle mit Umkleide/Sanitäreinrichtu- ngen	Investor / Flächenverfügbarkeit/Bebauun- gsplan	3-fach-Halle oder Tennishalle/Hotel ggf. mit Multifunktionshalle	nach erfolgter Bauleitplanung kurz-mittelfristig
1.5	TUS Vereinsheim	TUS	Verlegung in ehem. Gastronomie der Tennishalle	Hotelbau - Übernahme der Gastronomie Immissionsschutz	Hotel / Tennishalle	mittelfristig
1.6	Neubau Sanitäranlagen/Aufent- haltsraum (südl. ALDI)	SFL / TUS / Gemeinde	Umkleiden und Sanitäranlagen für Fußball/Bogenschützen/ Beachvolleyball	Flächenverfügbarkeit/ Bebauungsplan	3-fach- Halle/Hambrinkstadion	nach erfolgter Bauleitplanung mittelfristig
1.7	Tennishalle	Investor	energetische Sanierung/Umnutzung Gastronomischer Bereich in Clubheim	Investitionsbereitschaft Immissionsschutz	Hotelneubau / TUS- Vereinsheim	kurz-mittelfristig
1.8	Gastronomie	Investor	Bestandteil des Hotels/Außenterrasse	Investor / Flächenverfügbarkeit / Aufstellen Bebauungsplan	Hotelneubau	nach erfolgter Bauleitplanung kurz-mittelfristig
1.9	Schützenheim	Schützenverein	Sanierung/Verlängerung Schießbahn	ev. Bebauungsplan-Änderung		nach erfolgter Bauleitplanung kurz-mittelfristig
1.10	Stadion	SFL /Gemeinde	Südfassade gestalten incl. Beleuchtung / Aufstockung für VIPs/ Sanierung Sanitär u. Umkleiden/Gestaltung Haupteingang	ev. Bebauungsplan-Änderung		kurz-mittelfristig

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

1.11	sportaffines Gewerbe	Gemeinde/ Bauherren	Ansiedlung nicht störendes Gewerbe/Erschließung	Flächenverfügbarkeit/ Regionalplan-FNP- Änderung/Bebauungsplan		nach erfolgter Regional- und Bauleitplanung langfristig
2. Plätze / Einrichtungen						
2.1	Neubau Hambrinkstadion	Gemeinde	Erneuerung/Verschiebung des Platzes nach Osten	Kauf Fläche Meyer / Bebauungsplan	3-fach-Halle/gemeinsame Nutzung Sanitär-Umkleide	nach erfolgter Bauleitplanung kurzfristig
2.2	Neubau Trainingsplatz (südl. ALDI)	SFL	Neubau Kunstrasenplatz	Flächenverfügbarkeit/ Bebauungsplan	zusätzliche Umkleide	nach erfolgter Regional- und Bauleitplanung mittelfristig
2.3	Skatepark (Bedarf?)	Gemeinde/ Vereine	Bau eines Skateparks	Flächenverfügbarkeit/ Bebauungsplan		nach erfolgter Regional- und Bauleitplanung mittelfristig
2.4	Beachvolleyballfeld (Bedarf?)	Gemeinde/ Vereine	Bau eines Beachvolleyballfeldes	Flächenverfügbarkeit/ Bebauungsplan/Umkleiden		nach erfolgter Regional- und Bauleitplanung mittelfristig
2.5	Begrünung / Gestaltung	Gemeinde/ SFL/ Vereine	Verbesserung und Aufwertung der Be- und Eingrünung von Gebäuden, Plätzen etc.	Pflanzplan/-listen		kurzfristig (Thieme-Hack / Studenten)
2.6	Bogenschießplatz	Gemeinde/ Vereine	Bau eines Bogenschießplatzes	Flächenverfügbarkeit/ Bebauungsplan/Umkleiden		nach erfolgter Regional- und Bauleitplanung mittelfristig
2.7	Spielplatz	Gemeinde	Errichtung Spielplatz / Mehrgenerationen/ Trimmgeräte	Flächenverfügbarkeit		nach Flächenkauf kurzfristig
2.8	Spielplatz Schule	Gemeinde	vergrößern, anpassen an Nutzergruppen	Abriss und Verlegen Sporthalle		Im Zuge Neubau Halle kurzfristig
2.9	Beschilderung / Besucherlenkung	Gemeinde/ Vereine	einheitliche Beschilderung/Leitsystem für alle Einrichtungen und Angebote in Corporate Design	CD, abgestimmter Beschilderungsplan		kurzfristig
3. Straßen/Wege/Parken						
3.1	Verbreiterung Kornweg	Gemeinde	Ausbau für Begegnungsverkehr/Busse/ Parkmöglichkeiten Busse/ Fußgänger	Flächenverfügbarkeit		nach erfolgter Bauleitplanung mittelfristig

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

3.2	Vorplatz Stadion	SFL	Umgestaltung/ Eingangssituation	Flächenverfügbarkeit, Verlegung Hambrinkstadion	TUS Vereinsheim Verlegung	kurzfristig
3.3	Erscheinungs- bild Jahnstraße	Gemeinde	Umgestalten, Ordnen, Aufräumen			kurzfristig
3.4	Bushaltestelle Jahnstraße/ Busschleife	Gemeinde	gestalten, Unterstand, Größe anpassen			kurz-mittelfristig
3.5	Fußwege- verbindungen	Gemeinde	Schaffen eines Wegenetzes im Umfeld des Sportparks	Flächenverfügbarkeit/Wege- konzept		mittelfristig
3.6	Geschwindig- keitsreduzierung L 501	Straßen.NRW	Beschilderung 50 km/h	Antrag durch Gemeinde		mittelfristig
3.7	Verengung L 501	Straßen.NRW	Anpflanzungen z.B. Allee, Querungshilfen etc.	Antrag durch Gemeinde		mittelfristig
3.8	Einrichtung Kreisverkehrs	Straßen.NRW/ Gemeinde	Beschilderung 50 km/h	Antrag durch Gemeinde		mittelfristig
3.9	Parkmöglich- keiten	Gemeinde/ Vereine/ Schule	ordnen und zuweisen der Parkplätze			kurz-mittelfristig
4. Energie						
4.1	zentrale Versorgung / BHKW	Gemeinde/ SWTL	Bau BHKW/Anschließen der Nutzer	Hallenneubau/Schwimmschule/ Hotel/Reha, Bereitschaft der Abnehmer/Verträge		kurz-mittelfristig
Beratungs- verlauf	BPA 03.07.18	Rat September (Ergänzungs- vorlage mit Beratungs- ergebnis BPA)				

MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030

Impressum

Der vorliegende Masterplan wurde erstellt im Auftrag der

Gemeinde Lotte

Westerkappelner Str. 19, 49504 Lotte

Tel. 05404 889 55

Fax 05404 889 655

www.lotte.de



Erarbeitet durch

planinvent – Büro für räumliche Planung

Dr. Frank Bröckling, Helena Boos M. Sc.

Alter Steinweg 22-24, 48143 Münster

Tel. 0251 48 400 20

Fax 0251 48 400 24

www.planinvent.de



Der Rat der Gemeinde Lotte beschloss am 12. Juli 2018 den Entwurf des vorgelegten Masterplans Sportzentrum Lotte 2030 als Grundlagenkonzept für die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung des Sportzentrums.

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann das vorliegende Konzept innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung von planinvent als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

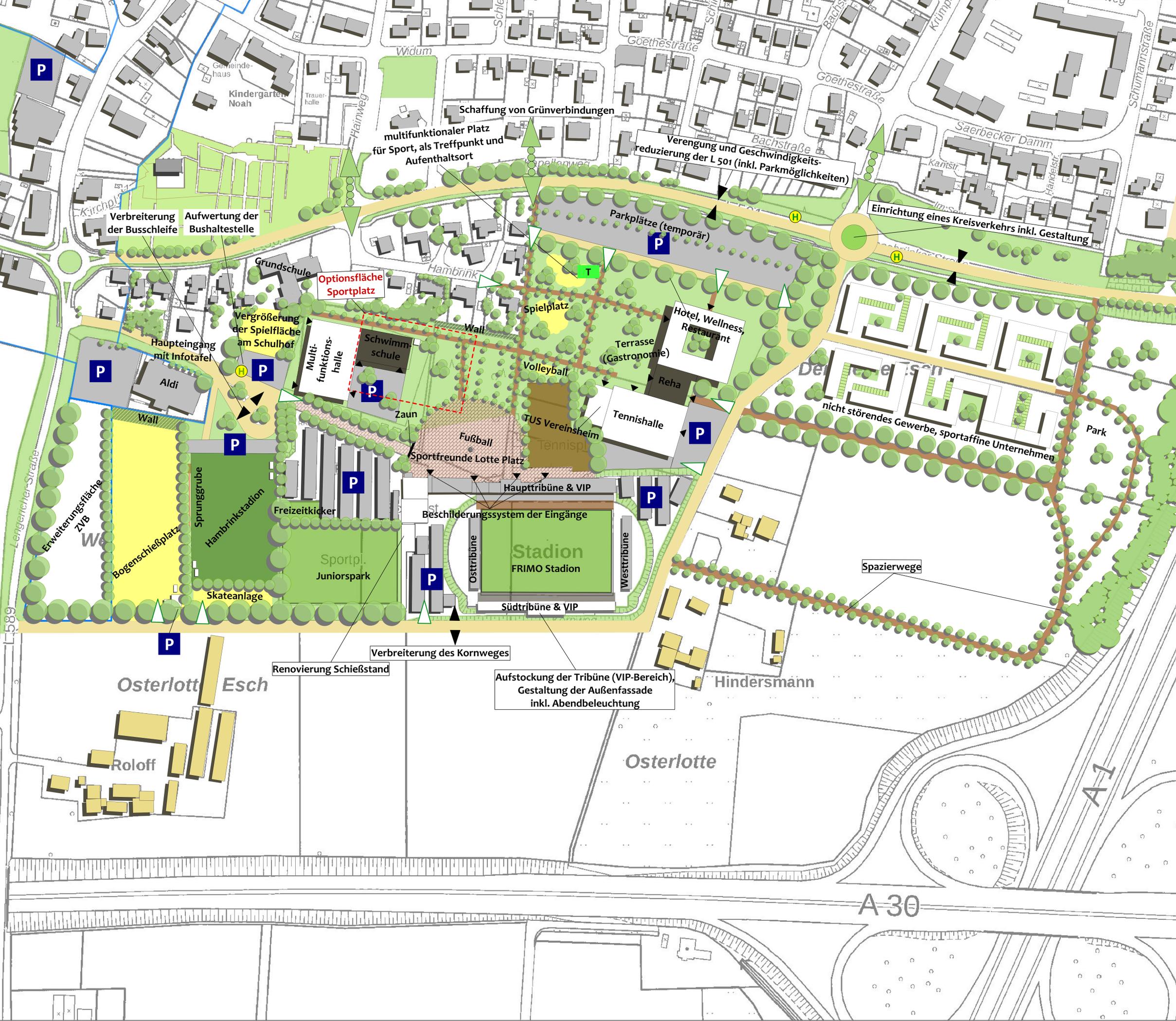
Dieses Konzept fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, z.B. für Fotos, Abbildungen und Logos, verbleiben bei planinvent, Münster.

© Gemeinde Lotte/planinvent 2018



MASTERPLAN SPORTZENTRUM LOTTE 2030





Entwurf Masterplan

- Gebäude Bestand
- Gebäude Landwirtschaft
- Gebäude Neubau/Sanierung/Gestaltung
- flexible Module
- Verkehrsflächen (Maßnahmen)
- Schatten
- Rasenparkplätze (nicht störendes Gewerbe)
- Spazier-, Fuß-, Radwege
- Sportplätze Bestand
- Grünflächen
- Hambrinkstadion neuer Standort
- Schutzwall
- Tennisplätze
- sportaffine Spiel- und Freizeitflächen
- Platz Lotte (inkl. VIP- & Behindertenparkplätze)
- Zentralversorgungsbereich (ZVB)
- Erweiterungsfläche ZVB
- Optionsfläche Sportplatz bei Bedarf
- Parken
- Bushaltestelle
- Baum
- Baumgruppe
- Grünflächenverbindungen
- Verengung der Fahrbahn
- Verbreiterung der Fahrbahn
- Gebäudeeingang
- Treffpunkt
- Eingänge mit Infotafeln, Beschilderung, etc.
- Fußball (Statue, Bildwerk)

Maßstab: 1:1.000
 Plangröße: DIN A0

Auftraggeber: Gemeinde Lotte
 Westerkappler Str. 19
 49504 Lotte

Auftrag: **Entwurf Masterplan Sportzentrum Lotte 2030 als Grundlagenkonzept für die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung des Sportzentrums**

Planungsbüro: planinvent - Büro für räumliche Planung
 Alter Steinweg 22-24
 48143 Münster

Bearbeiterin: H. Boos, M.Sc. Raumplanung

Stand: 05/2018


 Büro für räumliche Planung
 Alter Steinweg 22-24
 48143 Münster
 Tel. (0251) 48 400 20
 Fax (0251) 48 400 24
 Mail: info@planinvent.de
 Internet: www.planinvent.de