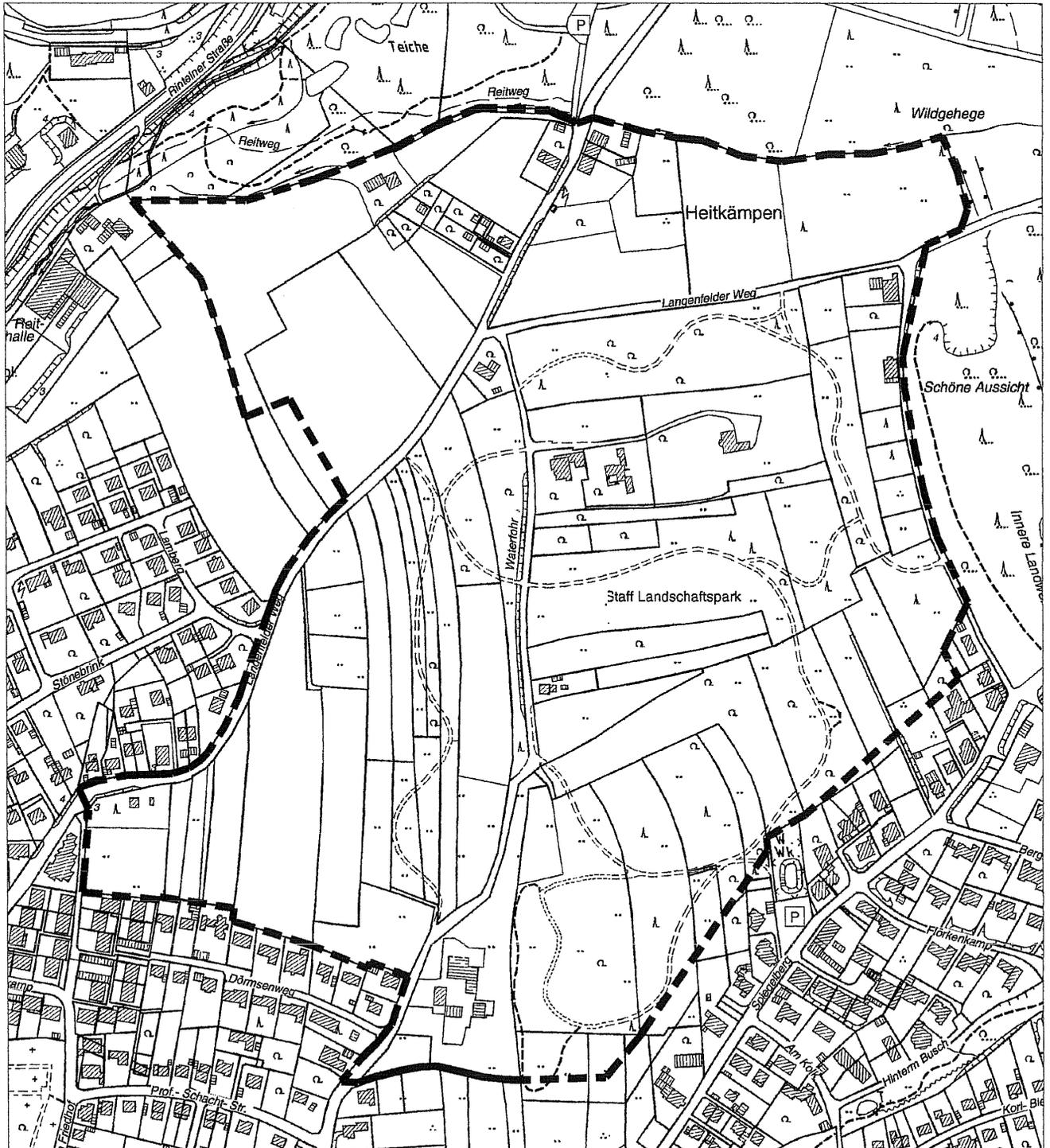




# Bebauungsplan Nr. 26 01.12

## "Waterfohr"

### Textliche Festsetzungen und Begründung



## **Bebauungsplan Nr. 01.12 „Waterfohr“**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I 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. März 2000 (GV NRW S. 255/SGV  
NRW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 02.09.1994 (GV NRW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 21.07.2000 (Gv. NRW S. 568) in der zur Zeit gültigen Fassung

Der Bebauungsplan besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen M. 1:1.000.  
Die Begründung zum Bebauungsplan ist beigelegt.

Als Anlage sind die Studie über Regelungen zur Vorflut „Spiegelberg-Waterfohr“,  
der Entwurf „Rückhaltebecken Dörmsenweg“ sowie die Hydrologische Berechnung vom Institut für  
Techn. Wissenschaftliche Hydrologie GmbH, Hannover beigelegt.

### ***Ergänzung laut Ratsbeschluss vom 19.07.2004 :***

#### **1 Textliche Festsetzung**

*Für die gemäß § 23 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzten  
überbaubaren Flächen wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO folgende Ausnahme vorgesehen:*

*Ausnahmsweise sind Erweiterungen vorhandener Gebäude auch außerhalb der Baugrenzen zuläs-  
sig, wenn diese Erweiterungen auch ohne Bebauungsplan im Rahmen des § 35 Abs. 1, 2 und 4  
BauGB zulässig wären.*



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.12 „Waterfohr“ der Alten Hansestadt Lemgo

## A Grundlagen

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Beschreibung des Geltungsbereiches
3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

## B Städtebauliche / Landschaftliche Planung

4. Konzept
5. Erschließung
6. Bauliche Nutzung

## C Umsetzung der Planung

## A Grundlagen

### 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Hauptausschuss des Rates hat in seiner Sitzung am 21.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.12 „Waterfohr“ beschlossen. Dieser Beschluss erneuert einen Beschluss des Rates vom 14.03.1988, da inzwischen neue rechtliche Grundlagen (BauGB v. 27.08.1997) existieren.

Das Hauptziel des B-Planes, nämlich die Errichtung eines Landschaftsparks durch die Staff-Stiftung, hat sich seitdem nicht verändert.

Ein besonderes Problem stellt die Oberflächenwasserableitung bei Starkregenereignissen dar, das wegen der nicht verfügbaren Grundstücke bisher nicht gelöst werden konnte. Das Thema „Regenwasserrückhaltung und -ableitung“ ist der wichtigste Anlass für diesen B-Plan.

Ein zweiter aktueller Anlass ist die notwendige Verbreiterung des Langenfelder Weges um einen Wegseitengraben und einen Fußweg.

Ein dritter Anlass ist die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im „Kern“-Gelände der Staff-Stiftung für eine zweckgebundene Anlage –Ausstellungs- und Präsentationsgebäude sowie Verwaltung der Staff-Stiftung.

Ziel ist es, die Nutzung der Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes als einen nach ökologischen Grundsätzen gestalteten, großzügigen Landschaftspark zwischen dem bebauten Stadtrand und dem Waldgebiet Lemgoer Mark auf Dauer festzuschreiben.

### 2. Beschreibung des Geltungsbereiches

(1) Lage, Abgrenzung, Größe

Das Gelände liegt am nordöstlichen Rand der Kernstadt Lemgo, im Übergangsbereich zur Lemgoer Mark. Südwestlich, südlich und südöstlich schließen sich die Wohnsiedlungen Lamberg, Torkamp/Dörmsenweg und Spiegelberg an; nördlich und östlich grenzen das Radsieksbachtal und das Wald- und Erholungsgebiet Lemgoer Mark an den Landschaftspark. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 40 ha.

## (2) Topographie

Das Gelände ist insgesamt sehr bewegt. Es fällt von der Waldkante an der Schönen Aussicht von ca. 185,5 m ü. NN nach SW und Süden, einerseits zum Radsieksbach ca. 139,5 m ü. NN andererseits zum Dörmsenweg bzw. Waterfohr / Gräferstraße i. Höhe des Hofes Stukenbrock auf ca. 123,7 m ü. NN.

## (3) Derzeitige Nutzung

Die Flächen sind ca. zur Hälfte bereits als Landschaftspark und ansonsten landwirtschaftlich genutzt.

## (4) Altablagerungen

Nach jetzigem Erkenntnisstand (August 2003) sind im Plangebiet keine Altablagerungen vorhanden.

## (5) Wasserschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete

Der östliche Teil (Abstand von der westl. Waldkante ca. 130 – 140 m) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Mit Ausnahme der südöstlichen kleinen Fläche befindet sich der gesamte B-Planbereich im Wasserschutzgebiet, Zone III.

## 3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

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

(2) Im Jahre 1988 hat ein öffentlicher Wettbewerb unter Landschaftsplanern / -architekten stattgefunden, den die Staff-Stiftung ausgelobt hat. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungsbüro Drecker erhielt von der Staff-Stiftung den Auftrag für die Landschaftsplanung. Diese Planung erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis Lippe) und der Stadt Lemgo. Sukzessive wurde und wird die Planung umgesetzt in Abhängigkeit vom notwendigen Grunderwerb durch die Staff-Stiftung.

(3) Der Flächennutzungsplan weist landwirtschaftliche Flächen aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## B. Städtebauliche / Landschaftliche Planung

### 4. Konzeption

a) Entstehen soll ein öffentlich zugänglicher „Übergangsraum“ zwischen dem Stadtgebiet und dem Stadtwald, eine ebenso großzügig wie zurückhaltend gestaltete Parklandschaft. Ein Naherholungsraum im Vorfeld des Waldes, kein Freizeitpark und auch kein Botanischer Garten. „Ausgeräumte“ Ackerflächen verwandeln sich in eine Landschaft mit Blumenwiesen, Feldgehölzen und Gruppen heimischer Bäume. Streuobstwiesen, Saumbiotope mit artenreicher Bepflanzung entstehen an der Straße und den Wegen im Park.

Im Park wurden und werden einzelne Skulpturen von Künstlern aufgestellt, z.B. der „blaue Stein“ von Dorsten Diekmann oder „Lemgo vectors“ von Richard Serra, die die Besonderheiten und die Wahrnehmbarkeit der Topographie des Landschaftsparks steigern.

b) Intensive landwirtschaftliche Nutzung über Jahrzehnte hat die ursprüngliche Vegetation aus der Fläche verdrängt. Starker Regen schwemmt erhebliche Bodenanteile ab und belastet das städtische Kanalsystem. Insofern ist es dringend geboten, Regenwasser weitestgehend zu versickern, in Mulden zurückzuhalten oder soweit möglich, direkt in den Vorfluter (Radsieksbach) zu leiten.

c) Östlich entlang des Langenfelder Weges soll ein Fußweg auf wassergebundener Decke entstehen. Der Langenfelder Weg als Zugangsstraße zur Schönen Aussicht und einem Parkplatz im Wald ist zu schmal

und häufig durch parkende Fahrzeuge zugestellt, so dass Spaziergänger auf der Straße gefährdet sind. Die vorhandenen Straßenbäume sind großenteils abgängig und müssen neu gepflanzt werden. So soll der neue Fußweg von der Straße durch Bäume und einen Wegeseitengraben abgesetzt werden (siehe Schnitt B-B). Der Graben dient sowohl der Rückhaltung als auch der Sammlung von Regenwasser, das weiter südlich in den Kanal eingeleitet wird. Auch im südlichen Bereich der Waterfohr sind westlich und östlich der Fahrbahn Baumpflanzungen und Regenwassermulde, sowie ein breiter Graben zur Rückhaltung und offenen Führung bis zur Einleitung von Regenwasser in den Kanal vorgesehen (siehe Schnitt C-C).

- d) Im „Kernstück“ der Anlage (ehemaliges Wohngrundstück Staff, jetzt Sitz der Staff-Stiftung) soll eine Baufläche für die Präsentation der Staff-Stiftung - Ausstellung von Kunstwerken, Darstellung der Aktivitäten der Stiftung in den Bereichen Natur und Kunst sowie Verwaltung der Stiftung - dauerhaft gesichert werden. Die Staff-Stiftung wird hierfür vorhandene Gebäude teilweise abbauen und einen für die Zwecke geeigneten Neubau erstellen. Die im Osten vorhandene Villa bleibt erhalten.
- e) Zur Rückhaltung des Regenwassers oberhalb, also nördlich der Bebauung, sollen 2 Regenrückhaltebecken A und B, sowie ein Entwässerungsgraben C gebaut werden, die bei starken Regenereignissen zur Rückhaltung und Verzögerung bzw. frühzeitiger Ableitung dienen.

## 5. Erschließung

### Straßen und Wege

Die öffentlichen Straßen Langenfelder Weg, Heitkämpfen und Waterfohr dienen der Erschließung einzelner vorhandener Wohngebäude, der Staff-Stiftungsgebäude, den Parkplätzen im Wald sowie der Anbindung von Waldwegen für die Forstwirtschaft. Die Waterfohr führt von Süden als öffentliche Straße bis zum Gebäude Waterfohr 24 und von Norden bis zum Gelände der Staff-Stiftung. Das Teilstück dazwischen ist als Fußweg hergerichtet. Im Laufe der Umgestaltungsmaßnahmen für den Landschaftspark Staff-Stiftung wurden auf den stiftungseigenen Flächen öffentlich zugängliche Fußwege durch den Park angelegt, die sowohl Rundgänge als auch zum Wald führende zielgerichtete Wegebeziehungen ermöglichen. Diese Fußwege knüpfen an die Straßen Spiegelberg, Waterfohr und den Langenfelder Weg an und ermöglichen damit direkte Wegeverbindungen aus den Wohngebieten an den Landschaftspark.

Da der Langenfelder Weg die meist benutzte Zufahrtsstraße zum Wald darstellt und häufig durch parkende Fahrzeuge zugestellt wird, soll entlang der Ostseite ein separater Fußweg hergestellt werden, der einen gefahrlosen Weg Richtung Wald für Fußgänger ermöglicht (s. Schnitt B-B). Durch diese Führung werden die privaten Grundstückseigentümer weniger eingeschränkt als durch eine Wegverbindung vom südlichen Teil des Langenfelder Weges zu dem vorhandenen Parkweg; damit würden die privaten Grundstücke mittig durchschnitten.

## 6. Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser

Bei größeren Regenwasserabflüssen kommt es am Dörmsenweg und der Waterfohr zu erheblichen Hochwasserschäden in Gebäuden.

Zur Klärung und Erläuterung verschiedener Lösungsmöglichkeiten zur Regelung der Vorflut und Minderung der Schäden wurde eine Machbarkeitsstudie an das Ing. Büro für Wasserwirtschaft, Dipl. Ing. Herrendörfer, in Auftrag gegeben. Darauf aufbauend wurde ein Entwurf für ein Rückhaltebecken nördlich des Dörmsenweges erarbeitet. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass entweder ein zentrales Rückhaltebecken oder mehrere getrennte Rückhalteanlagen gebaut werden sollten. Die Studie und der Entwurf für das Rückhaltebecken Dörmsenweg liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Zusätzlich wurde eine Hydrologische Berechnung vom Institut für Techn. Wissenschaftliche Hydrologie GmbH, Hannover erstellt. Sie liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Auf die Variante 1 wird verzichtet, weil hierfür mind. 9000 qm Fläche westlich der Waterfohr nördlich der Bebauung erforderlich wären und dieses Gelände sich in privatem Besitz befindet. Um die benötigte Fläche in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten, wird die Variante 2 - mehrere getrennte

Rückhalteanlagen – gewählt. Das zweite Rückhaltebecken wird deshalb nördlich der Hofanlage Stukenbrock, östlich der Waterfohr angelegt.

Darüber hinaus ist es erforderlich, das Wasser, das aus den befestigten Flächen im Wald den Langenfelder Weg hinabfließt, schon ganz oben frühzeitig zum Radsieksbach zu leiten. Hierzu muss ein Entwässerungsgraben vom östlichen Langenfelder Weg westlich entlang des Wildgeheges angelegt werden. Für den Graben wird eine Mindestbreite von 5 m festgesetzt, innerhalb derer die notwendigen seitlichen Böschungen angelegt werden können.

## 7. Bauliche Nutzung

Die vorhandenen Wohngebäude und der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb innerhalb des Bebauungsplangebietes haben Bestandsschutz wie bisher und werden durch Baugrenzen gesichert.

Damit wird die bestehende Nutzung auf Dauer gesichert, allerdings nur in dem im Außenbereich möglichen Bestandsschutz. Die überbaubaren Flächen erhalten deshalb gemäß § 2 (2) PlanzV die Kennzeichnung „bestandsgeschützte Gebäude im Außenbereich.“

Auf dem Grundstück der Staff-Stiftung wird eine überbaubare Fläche festgesetzt für eine „zweckgebundene Anlage: Ausstellung, Präsentation und Verwaltung der Staff-Stiftung“.

Hier sollen die Kunstgegenstände, die im Besitz der Stiftung sind, ausgestellt werden. Außerdem sollen die Aktivitäten, die bisherigen Leistungen und die Planungen der Staff-Stiftung präsentiert werden. Der Neubau soll einen weiteren Akzent für die Qualität der (Bau-)Kunst, der sich die Staff-Stiftung verpflichtet fühlt, setzen. Da der parkartige Charakter erhalten werden soll, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 begrenzt. Die dort befindlichen Gebäude, die ehemals als Wohnhäuser im Außenbereich errichtet wurden, sollen keine dauerhafte Wohnnutzung mehr beinhalten. Die Villa im östlichen Teil des Grundstücks, die z.Zt. Sitz der Staff-Stiftung ist, bleibt erhalten.

## C. Umsetzung der Planung

- (1) Die Regenrückhaltebecken westlich der Waterfohr, nördlich der Bebauung Dörmsenweg (A) sowie östlich der Waterfohr (B) und die Oberflächenwasserableitung Richtung Radsieksbach (C) werden von der Stadt Lemgo (A und C) oder von der Staff-Stiftung (B) auf der Grundlage der Entwürfe der Stadt erstellt.

Die Fläche für das Rückhaltebecken (RHB) A befindet sich überwiegend im Privatbesitz (Teile aus den Flurstücken 178, 17, 175, Flur 49). Die Fläche für das RHB B befindet sich überwiegend im Besitz der Staff-Stiftung (Flurstücke 35, 124, 31, Flur 49). Der westliche Teil jedoch, östlich angrenzend an die Waterfohr, ist im Privatbesitz und befindet sich ebenso wie der Graben östlich entlang der Waterfohr auf dem Flurstück 128, Flur 50. Für den südlichen Abschnitt der Waterfohr wird westlich entlang der Straßenparzelle (Flurstück 2, Flur 49) ebenfalls ein schmaler Streifen aus dem Flurstück 3, Flur 49, benötigt. Dieser Streifen befindet sich auch im Privatbesitz (s. Schnitt C-C).

Der Graben, der vom Langenfelder Weg nach Norden westlich entlang des Wildgeheges angelegt werden muss und das oberhalb anfallende Oberflächenwasser Richtung Radsieksbach leitet, befindet sich auf Privatgrundstück (Teil aus Flurstück 2, Flur 50). Der geplante Fußweg östlich entlang des Langenfelder Weges inklusive Wegeseitengraben und Baumpflanzstreifen verläuft knapp hälftig über Grundstücke der Staff-Stiftung und etwas mehr als zur Hälfte über private Grundstücke (Teile aus Flurstücken 178, 17, 15, 13, 9, Flur 50) (s. Schnitt B-B).

- (2) Enteignungen nach §§ 85 ff BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für die öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.
- (3) Aus den o.g. Maßnahmen entstehen keine Kosten für die Anlieger. Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan vorgesehen.

- (4) Es ist geplant, die Maßnahmen für die Oberflächenwasserableitung und -rückhaltung sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu realisieren.

01. April 2004

Lemgo, den .....

  
Bürgermeister  
(Dr. R. Austermann)

