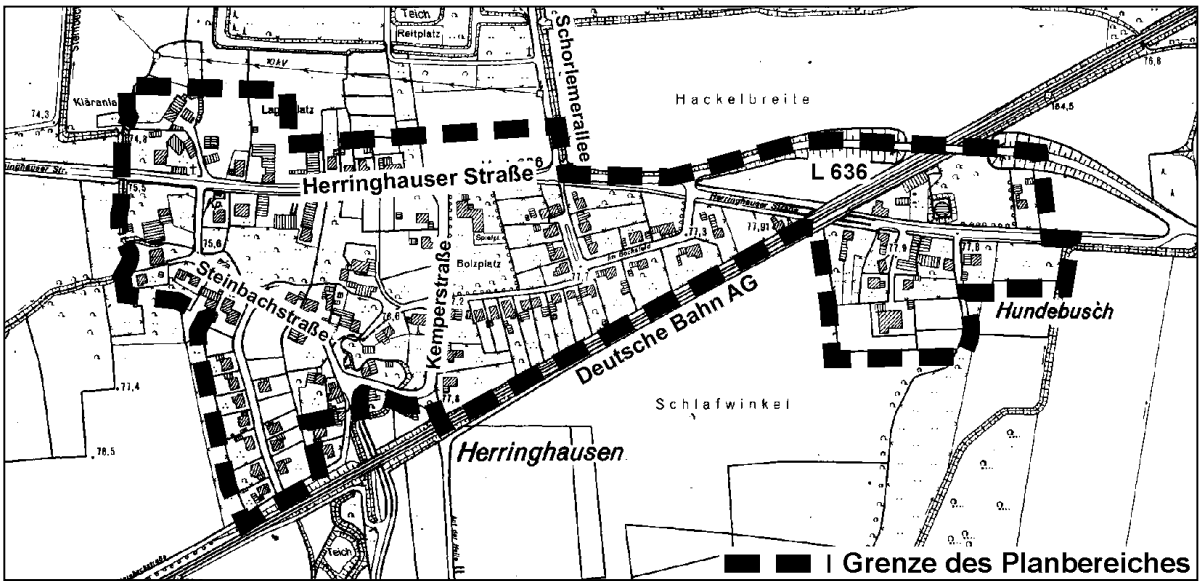
STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Ergänzungssatzung der Stadt Lippstadt

Nr. 10 Herringhausen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben 3

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3

1.2 Ausgangssituation und Planungsziel 3

2 Planerische Rahmenbedingungen 4

2.1 Flächennutzungsplan 4

2.2 Satzung gem. § 34 Baugesetzbuch - BauGB - 4

2.3 Bebauungsplan 4

2.4 Altlasten 4

2.5 Planverfahren 5

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 5

3.1 Art der baulichen Nutzung 5

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen 5

4 Erschließung 6

5 Grünflächen 6

5.1 Private Grünflächen 6

6 Umweltbericht 6

6.1 Ver- und Entsorgung 6

6.1.1 Versorgung 6

6.1.2 Schmutzwasserentsorgung 6

6.1.3 Regenwasser 7

6.2 Naturschutz- und Landschaftspflege 7

6.2.1 Bestand 7

6.2.2 Eingriffsabschätzung 7

6.2.3 Eingriffsbilanzierung 8

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 8

6.2.5 Kompensationsmaßnahme 8

7 Flächenbilanz 9

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtteil Herringhausen liegt im westlichen Bereich des Stadtgebietes von Lippstadt und ist über die Landesstraße L 636 an die benachbarten Stadtteile Overhagen im Osten und Benninghausen im Westen angebunden.
Das Ortsbild von Herringhausen, das ursprünglich aus einer losen Gruppierung von einzelnen Hofanlagen bestand, hat sich in den vergangenen Jahren im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung verändert.
Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe und Wohnsiedlungen prägen heute den Stadtteil Herringhausen zwischen der Bahnlinie Dortmund-Kassel im Süden und der Herringhauser Straße (L 636) im Norden.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Rahmen der zurück liegenden Untersuchung zur Ausweisung neuer Bauflächen in der Kernstadt und den Stadtteilen wurden für den Stadtteil Herringhausen verschiedene Anträge auf Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland gestellt.
Aufgrund dieser Nachfrage nach Bauland und dem Ziel der Stadtentwicklungsplanung, die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche zu arrondieren, ist beabsichtigt, unbebaute Flächen in der Randlage des Ortes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Herringhausen verfügt zurzeit - abgesehen von begrenzten Baulücken - über keine nennenswerten Bauflächenreserven. Im Hinblick auf den Erhalt der Wohnbevölkerung des Stadtteils besteht somit ein Bedarf an Baugrundstücken zur Eigenentwicklung.

Durch die Umnutzung frei werdender landwirtschaftlich genutzter Flächen sollen insbesondere für die ortsansässigen Bürger Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.
Hierbei handelt es sich um eine Fläche nördlich der Herringhauser Straße / westlich der Schorlemer Straße (W 1) sowie um eine Fläche im östlichen Bereich des Stadtteiles (W 2). In diesen Bereichen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, sollen Baukörper entstehen, die als straßenbegleitende Wohngebäude Baulücken schließen.

Für den Bereich des Stadtteiles Herringhausen sollen durch die Ergänzungssatzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen zur Abrundung des Satzungsgebietes festgelegt werden. Städtebauliches Ziel dieser Satzung soll die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Genehmigung von Wohnvorhaben sein. Die Einbeziehung der Erweiterungsflächen dient ausschließlich der Errichtung von Wohngebäuden. Insgesamt können durch die Inanspruchnahme dieser Flächen durch eine Satzung ca. 10 Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang wurde im Jahre 1997 bereits ein erstes Satzungskonzept erarbeitet. In Abstimmungsgesprächen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern, der Verwaltung sowie den Trägern öffentlicher Belange wurden die vorgebrachten Anregungen in die Ergänzungssatzung eingearbeitet.

Die dörfliche Gestaltung des Stadtteiles Herringhausen mit den ortstypischen wertvollen Gärten und Obstbaumwiesen soll durch die geplanten ergänzenden Wohnbauflächen nicht nachteilig beeinflusst werden. Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Ortsbild oder auf ökologisch wertvolle Grünzonen finden nicht statt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den alten Dorfkern als Dorfgebiet dar. Östlich und südlich des Dorfgebietes grenzen die neueren Siedlungsbereiche als Wohnbauflächen an.
Diese Flächen sind allseitig umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und werden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Darüber hinaus wird zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft der Bereich nördlich und östlich von Herringhausen in der Landschaftsschutzkarte des Kreises Soest als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

2.2 Satzung gem. § 34 Baugesetzbuch - BauGB -

Für den Bereich des Stadtteiles Herringhausen wurde bereits vor Jahren eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt, auf deren Grundlage sich die weitere bauliche Entwicklung vollzieht.
Diese seit dem Jahre 1988 beschlossene Satzung setzt mit Rücksicht auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im westlichen Bereich ein Dorfgebiet fest. Der östliche Bereich des Stadtteiles wird dem Bestand entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Durch diese Satzung wurden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Herringhausen festgelegt.

2.3 Bebauungsplan

Mit dem Ziel des Ausbaus der Bahnstrecke Hamm-Kassel wurden insbesondere für den Neubau einer Bahnunterführung im südlichen Bereich der Steinbachstraße planungsrechtliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 167 Herringhausen, "Am Brüggenpott" getroffen. Dieser sichert die Verbindung der landwirtschaftlichen Betriebe des Ortsteiles mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich der Bahn.
In den Bebauungsplanbereich wurden lediglich die Flächen einbezogen, die unmittelbar durch den Neubau der geplanten Unterführung betroffen sind.

2.4 Altlasten

Im östlichen Randbereich der Ergänzungssatzung zwischen der Herringhauser Straße (L 636) und der Bahnlinie soll nach vorliegenden Informationen des Kreises Soest ein ehem. Tanklager vorhanden sein. Konkrete Hinweise auf eine Belastung liegen nicht vor. Vor Beginn von Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest vorzunehmen.

2.5 Planverfahren

Um der Nachfrage nach Baugrundstücken nachzukommen, soll die bestehende 34er Satzung aus dem Jahre 1988 überarbeitet werden.
Satzungsziel ist es, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Herringhausen einzubeziehen.
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 beschlossen, eine Ergänzungssatzung für Herringhausen aufzustellen und die Beteiligung der betroffenen Bürger und betroffenen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchzuführen.
Im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.12.2001 wurden die Bürger frühzeitig über den Erlass einer Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Herringhausen unterrichtet.

Von den Bürgern wurden Anregungen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung zur Frage hätten, nicht vorgetragen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können in der Ergänzungssatzung ergänzend einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.
Die Festsetzungsmöglichkeiten sind hier auf Festsetzungen beschränkt, die lediglich die in der Prägung durch den angrenzenden Innenbereich angelegte Entwicklung unterstützen sollen. Zweck der Ergänzungssatzung ist es, unter Ausnutzung der Lage und Einfügung in die vorhandene Bebauung zusätzliche Bauflächen für den Stadtteil Herringhausen zu entwickeln.
Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt, um die Gartenzonen von Störungen durch Kfz.-Verkehr möglichst freizuhalten und einer nicht gewollten verdichteten Wohnnutzung entgegen zu wirken.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Bänder festgesetzt und durch Baugrenzen bestimmt. Auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW) wird entlang der Straßen die überbaubare Fläche mit einer Bautiefe von 16,00 m festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken - traufenständige oder eine giebelständige Bauform - gegeben bleibt und diese sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Weil aus den angrenzenden vorhandenen Wohngebäuden keine eindeutigen Baufluchten abgeleitet werden konnten, wurden für die überbaubaren Flächen keine Baulinien festgesetzt.

4 Erschließung

Der Stadtteil Herringhausen ist durch die im Ortsteil dominierende Hauptverkehrsstraße "Herringhauser Straße - L 636 -" und über die Buslinie 566/567 ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.
Während die überbaubare Grundstücksfläche nördlich der Herringhauser Straße durch diese Straße erschlossen wird, erfolgt die verkehrliche Erschließung der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich über eine vorhandene öffentliche Stadtstraße.

Um die Option für eine spätere Planung weiterer Bauzeilen - im nördlichen Anschluss - von der Herringhauser Straße zu erhalten, soll innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung eine Verbindung nach Norden festgesetzt werden.

5 Grünflächen

5.1 Private Grünflächen

Für die relativ tiefen Grundstücke südlich der Straße Im Bocksfeld wurde eine Nutzungsart der hinteren Flächen eindeutig festgelegt. Da aus immissionsrechtlichen Gründen in diesem Bereich eine Baulandausweisung problematisch ist - hervorgerufen durch die Bahnstrecke - wurde hier statt einer möglichen Bebauung eine zusammenhängende private Grünfläche festgesetzt.

Gemäß einem früheren Beschluss des Planungs- und Gestaltungsausschusses der Stadt Lippstadt sollen Garagen und Nebengebäude nicht ohne eine abschirmende Begrünung an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Entsprechend dieser Forderung wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der Schorlemer Straße, eine 2,00 m breite private Grünfläche festgesetzt.

6 Umweltbericht

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Versorgung

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

6.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Die geplanten Grundstücksflächen nördlich der Herringhauser Straße und im südöstlichen Bereich des Stadtteiles werden im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird in die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen MW-Kanäle eingeleitet und von hier aus über das vorhandene Kanalnetz der Zentralkläranlage zugeführt.

6.1.3 Regenwasser

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Ing.-Büro für Baugrundbeurteilungen Schemm ermittelte in seinem hydrogeologischen Gutachten (Stand 05/02) das Versickerungspotential für die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund der durchgängig geringen durchlässigen bindigen Bodenarten kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Versickerung des Niederschlagswasser im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen technisch nicht möglich ist.
Nach ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Bemessung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" wird angestrebt, bei schwach versickerungsfähigen Böden prinzipiell ein Mulden-Rigolen-System mit großen Speicherräumen anzuwenden. Bei der Überschreitung der Speicherkapazität sind dimensionierte Regenüberläufe für einen Abfluss zu einer Vorflut oder zum Mischwasserkanal vorzusehen.

6.2 Naturschutz- und Landschaftspflege

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.
Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

6.2.1 Bestand

Die für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich relevanten Bereiche liegen nördlich (W_1) und südlich (W_2) der Herringhauser Straße.
Die Fläche (W_1) nördlich der Herringhauser Straße wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Entlang der Straße stehen auf städtischem Gelände einzelne junge und ältere Obstbäume.
Bei der Fläche (W_2) südlich der Herringhauser Straße handelt es sich um ein Intensivgrünland, das nach Süden von einer 2-reihigen Obstbaumreihe zur offenen Landschaft gefasst ist. Östlich dieser Fläche verläuft ein Graben, westlich schließt sich eine Wohnbebauung an.

6.2.2 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.
Der Eingriffsbereich (W_1 + W_2) hat eine Gesamtgröße von ca. 6.699 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 1.772 m², bezogen auf die Bauflächengröße von 5.907 m². Einschließlich der versiegelten Erschließungsfläche ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 2.564 m².

6.2.3 Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.
Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich nicht ausgeglichen werden kann, es wurde ein rechnerischer Bedarf von 4.380 m² Ausgleichsfläche (Umwandlung des Pappelbestandes in einen bodenständigen Laubwald) bei einer Flächenaufwertung von 2 Punkten/m² ermittelt.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Intensivgrünland		
1.816 m² x 4 Wertepunkte	=	7.264 Wertepunkte
Ackerfläche		
4.883 m² x 2 Wertepunkte	=	9.766 Wertepunkte
Gesamt		17.030 Wertepunkte

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung

Versiegelte Fläche, Erschließung		
792 m² x 0 Wertepunkte	=	0 Wertepunkte
Wohnbebauung, GRZ 0,3		
1.772 m² x 0 Wertepunkte	=	0 Wertepunkte
Gartenflächen, strukturarm		
4.135 m² x 2 Wertepunkte	=	8.270 Wertepunkte
Gesamt		8.270 Wertepunkte

Gesamtbilanz 8.270 Wertepunkte - 17.030 Wertepunkte = **- 8.760 Wertepunkte**

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die im Plangebiet vorhandenen Obstbaumreihen - im Bereich der Fläche W_2 -werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.
Die Obstbäume entlang der Herringhauser Straße, die im Rahmen der Grundstückseinfahrten entfernt werden müssen, sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Als Grundstückseinfriedigungen sind unter Verwendung heimischer Gehölze Laubhecken zu pflanzen.

6.2.5 Kompensationsmaßnahme

Da die zu erwartenden Eingriffe im Planbereich nicht ausgeglichen sind, wird auf einer externen Fläche nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Einwilligung des Eigentümers eine Umwandlung des Pappelbestandes in einen bodenständigen Laubwald vorgenommen.

Es handelt sich um eine Fläche südöstlich von Herringhausen, Gemarkung Herringhausen, Flur 5, Flurstück 1, Flächengröße 2,3315 ha.
Eigentümer der Fläche ist Herr Frh. von Schorlemer.

Für die Abrundungssatzung wird eine Teilfläche (4,380 m²) des o. g. Flurstückes umgewandelt.

Für den betroffenen Standort ist als potentielle natürliche Vegetation der Typ des Flattergras-Buchenwaldes anzunehmen.
Es ist forstübliche Ware aus anerkannten bzw. hiesigen Herkünften zu pflanzen. Die Aufforstungsfläche ist mit einem Wildschutzzaun zu sichern.

Nach Rücksprache mit dem Forstamt Rüthen und der Unteren Landschaftsbehörde Soest sollen für die Umwandlung folgende Gehölzarten verwendet werden:
Baumarten: Buche, Stieleiche, Vogelkirsche im Verband 2 m x 1 m.
Straucharten: Hasel, Weissdorn, Eberesche, Schlehe, Hundsrose und Feldahorn.
Allseitig wird ein Waldrand aus einer 5-reihigen Strauchpflanzung, min. 7 m breit, aus o.g. Arten angelegt.
Truppenweise Mischung von 3-5 Stück der Arten, im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m.

Eingriffsbilanzierung:
Bestand
23.315 m² x 7 Wertepunkte = 163.205 Wertepunkte

Planung
23.315 m² x 9 Wertepunkte = 209.835 Wertepunkte

Für die Ausgleichsfläche ergibt sich ein ökologischer Wertzuwachs von
209.835 - 163.205 = **46.630 Wertepunkte**

Auf dieser Fläche sind bereits für den Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 91 1. Änderung Goselake/Grimmestraße 4.500 m² Ausgleichsfläche (9.000 Wertepunkte) angerechnet worden.

Gesamtbilanzierung
46.630 Wertepunkte - 9.000 Wertepunkte - 8.760 Wertepunkte = **28.870 Wertepunkte Überschuss** auf der Gesamtfläche.
Es verbleibt ein Guthaben von 28.870 Punkten auf der Gesamtfläche, das für weitere Bebauungsplanverfahren zur Verfügung steht.
Der Flächenwert der angegebenen Ausgleichsmaßnahme entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwert der Abrundungssatzung. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

7 Flächenbilanz

Wohnbauflächen

Fläche W 1:	4.027 m²
Fläche W 2:	1.816 m²
Gesamt	5.843 m²

Grünflächen

Private Grünfläche 1:	5.955 m²
Private Grünfläche 2:	64 m²
Gesamt	6.019 m²

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche:	713 m²
Straßenbegleitgrün:	79 m²
Gesamt	792 m²

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur u. Landschaft

Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:	692 m²

Gesamtfläche	**13.346 m²**

Lippstadt, den 11. Dezember 2003

(Stöcker)
Dipl.-Ing.