

**Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Nr. 1
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Bereiches im Stadtteil Herringhausen – Ost
„Rigteweg“**

**aufgrund §§ 7 und 41 GO NRW, § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13
BauGB**

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stadt Herford
Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten

Abt. 2.3/Fo
Herford, den 10. Mai 2019

Bauleitplanung der Stadt Herford

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass	3
3. Planungsrecht.....	4
4. Planungsziel	4
5. Planverfahren	5
5.1 Regionalplan	5
5.2 Flächennutzungsplan	5
6. Festsetzungen	6
7. Artenschutzrechtliche Prüfung	7
8. Umweltprüfung/Eingriffsregelung	7
9. Ver- und Entsorgung	7
10. Brandschutz	8
11. Sonstiges:	8
11.1 Kampfmittel:	8
11.2 Boden-, Bau- und Naturdenkmäler:	8
11.3 Immissionen von Verkehrsflächen, Gewerbeflächen	8
11.4 Landwirtschaftliche Immissionen:	8
11.5 Altlasten:.....	8
11.6 Kosten:	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauung an den Straßen „Rigteweg“, „Auf der Heide“ sowie „An der Krücke“ und „Am Sportplatz“ liegt außerhalb der bebauten Ortslage von Herringhausen - Ost direkt am äußersten westlichen Stadtrand zur Gemeinde Enger. Die vorhandene Bebauung weist aber einen gewachsenen Siedlungszusammenhang ohne weitergehende Infrastruktur auf. Der Siedlungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und stellt sich entlang der Straßen entweder als kompakt bebaute Einheit oder als freier Landschaftsraum dar.

Die zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe am Rüterweg, die direkt benachbart liegen, betreiben keine Landwirtschaft mehr. Damit haben sich in diesem Bereich wohnbauliche Siedlungsansätze mit einem gewissen Gewicht herausgebildet.

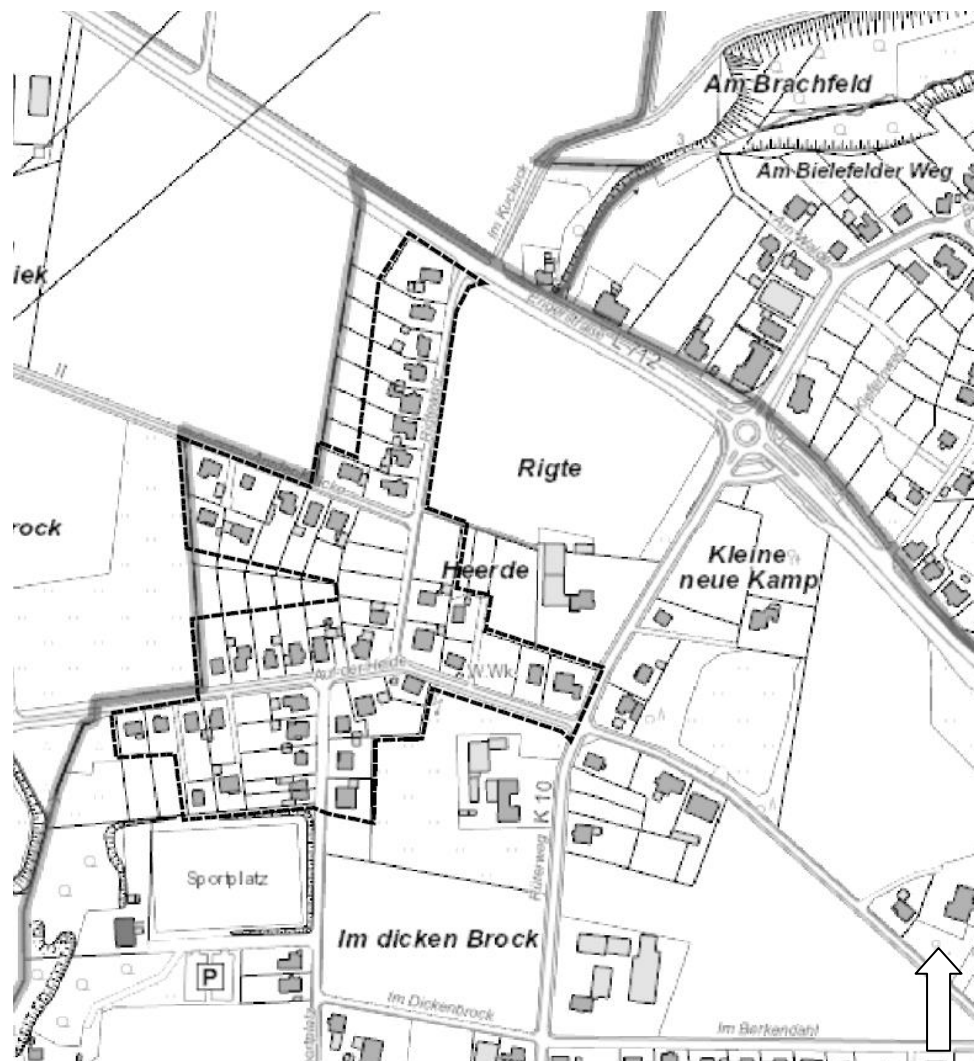


Abbildung 1: Geltungsbereich der Satzung Nr. 1 „Rigteweg“

2. Planungsanlass

In jüngster Zeit wurden vermehrt Anfragen auf Wohnbebauung für die noch unbebauten Baulücken im Siedlungszusammenhang gestellt. Allerdings fehlen für

eine Genehmigung die rechtlichen Grundlagen, da die Flächen teilweise außerhalb der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan liegen. Die Hansestadt Herford beabsichtigt mit der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Nr. 1 „Rigteweg“ für den Ortsteil Herringhausen an dieser Stelle auf die örtliche Nachfrage bezogen, Baumöglichkeiten zu schaffen und die Bebaubarkeit in „unklaren“ Bereichen abschließend zu bestimmen.

Durch die Fassung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Nr. 1 wird damit für die noch freien Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches Baurecht geschaffen, sodass diese in Zukunft entsprechend der umliegenden Bebauung wohnbaulich genutzt werden können. Zugleich kann mit der klareren Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich gewährleistet werden, dass sich die Siedlungsfläche in der Zukunft nicht noch weiter in den offenen Landschaftsbereich hinein entwickelt.

3. Planungsrecht

Die bebauten Flächen werden bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford überwiegend als Wohnbauflächen und die angrenzenden Landschaftsräume als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet und sind auch nicht von anderen Schutzbestimmungen des Außenbereichs betroffen. Aufgrund des dichten Bebauungszusammenhangs liegt eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vor, so dass hier bei Bauanfragen nicht mehr eindeutig vom Außenbereich gesprochen werden kann. Die Beurteilung der Bauanträge auf Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden, müssten zum größten Teil nach § 34 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Die Baulücken, die als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, müssten nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben beurteilt werden. Um hier eine eindeutige Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Bereiche zu erzielen, soll die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Nr. 1 „Rigteweg“ nach § 34 Abs. 4 BauGB hier Klarheit schaffen. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Durch die Ergänzungssatzung können damit wenige Außenbereichsgrundstücke, die größtenteils schon bebaut sind, in die bauliche Arrondierung einbezogen werden, da diese durch die angrenzend vorhandene Innenbereichsbebauung geprägt sind.

4. Planungsziel

Es sollen und können über die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Nr. 1 „Rigteweg“ keine flächenhaften „Baugebiete“ ausgewiesen werden, sondern es sollen lediglich einzelne Ergänzungen im Rahmen einer Entwicklungssatzung zugelassen werden, wo diese im Gesamtzusammenhang sich als sinnvoll darstellen. Eine städtebauliche Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dient zudem dazu, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang be-

bauten Ortsteil einzubeziehen. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend wie hier vorliegend geprägt sind.

Gleichzeitig sollen Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen werden, die verhindern, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche weiter nachverdichtet werden und damit den Eindruck der durchgrünten Siedlungsstruktur zerstören. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist nicht zulässig, da diese Bauform zur stärkeren Versiegelung und zusätzlichen Verkehr führt und sich nach der Größe der baulichen Anlagen nicht einfügt.

5. Planverfahren

Der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Nr. 1 aufgrund §§ 7 und 41 GO NRW und gemäß § 34 Abs. 4 BauGB für den Bereich „Rigteweg“ beschlossen. Das Verfahren wird dabei in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung von Bürgern sowie Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde daher verzichtet.

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Satzungsgebiet der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Nr. 1 „Rigteweg“ als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford stellt die Fläche fast ausschließlich als Wohnbaufläche und einzelne Grundstücke im unteren Abschnitt des Rigteweges und Auf der Heide als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies betrifft die Flurstücke 77, 78, 57/teilw. und 58 der Flur 16, Gemarkung Herzinghausen- Ost.

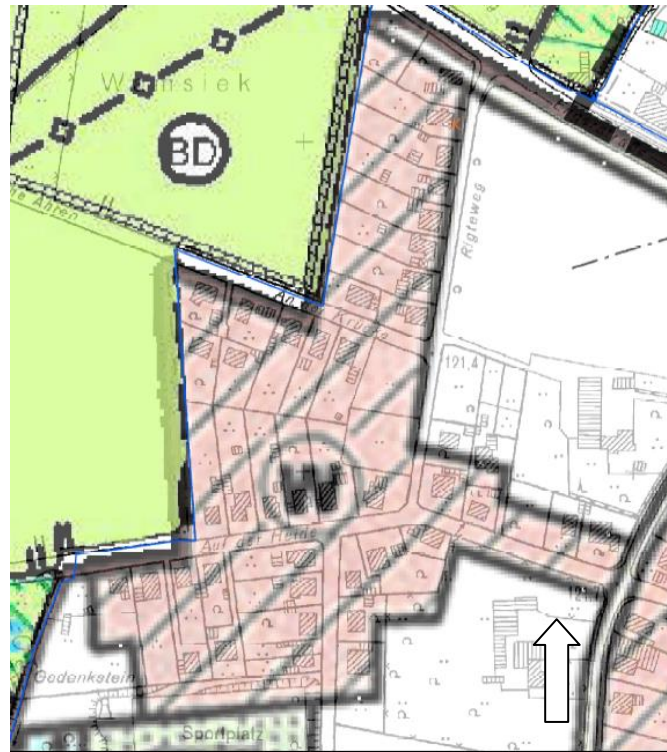


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford (ohne Maßstab)

6. Festsetzungen

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Darüber hinaus werden in Ergänzung dazu im Rahmen der Satzung einige textliche Festsetzungen getroffen. Diese dienen dabei primär einer Konkretisierung des gemäß § 34 Abs. 1 BauGB eingeräumten Zulässigkeitsmaßstabes und dem maßvollen Einfügen der neu entstehenden Gebäude in die Umgebung.

Zunächst sind aufgrund dessen ausschließlich Wohngebäude im Geltungsbereich der Satzung zulässig. Die Umgrenzung des Satzungsgebietes wurde dabei bewusst so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch diese klar definiert wird. Darüber hinaus ist mit einem von der Verkehrsfläche ausgehend je 5 Meter tiefen Streifen bereits eine Vorgartenfläche textlich festgesetzt, die der umliegenden Bebauung entspricht und damit das Bild einer zurückversetzten, straßenbegleitenden Bebauung aufnimmt.

Die aufgelockerte Bebauung im Übergang in die Landschaft wird weiterhin durch die Festsetzung einer offenen und ein- bis zweigeschossigen Bauweise sowie Begrenzung der Gebäudelänge auf 16 m aufgenommen und festgeschrieben. Dies lässt sich aus dem Bestand ableiten.

Darüber hinaus trägt die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude dazu bei, dass eine maßvolle bauliche Ausnutzung der neu entstehenden Bauflächen erfolgt. Die Festsetzung der zulässigen Dachform als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 32° dient wiederum der Sicherstellung dessen,

dass sich neu entstehende Gebäude städtebaulich in die umliegende Bebauung integrieren.

Die Höhe von Einfriedungen wird auf 1,20 m begrenzt. Blickdichte Einfriedungen sind straßenseitig unzulässig, da derartige Anlagen vor Ort nicht vorhanden sind.

Zur Entwicklungssatzung ist weiter auszuführen, dass die Flurstücke 78 und 57/teilweise bereits vollständig bebaut sind. Bei dem Flurstück 58 handelt es sich um einen Privatweg. Das unbebaute Flurstück 77 hat eine Größe von 1.250 m² und kann mit max. ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Ein Mehrfamilienhaus ist nicht realisierbar.

Die weitere Beurteilung von Bauvorhaben regelt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach haben sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die Erschließung ist im Satzungsgebiet Nr. 1 „Rigteweg“ gesichert.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die Landschaftsbehörde hat keine besonderen Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten in dem bereits weitestgehend bebauten Bereich. Erfolgt die Umsetzung der Bebauung später als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten, ist die artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.

8. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Für den Bereich der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Nr. 1 „Rigteweg“ im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB bestehen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, so dass das Verfahren für die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Form einer Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht zum Tragen kommt. Die Grundstücke der Klarstellungssatzung werden zudem alle im Flächennutzungsplan der Hansestadt Herford als Wohnbaufläche dargestellt. Für beide Satzungstypen, Klarstellungssatzung und Entwicklungssatzung, ist keine Umweltprüfung vorzunehmen. Ebenso liegt nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit vor.

9. Ver- und Entsorgung

In der Generalentwässerungsplanung sind die entsprechenden Grundstücke schon mit „Prognosehäusern“ aufgefüllt worden, d.h., eine Bebauung mit einem Befestigungsgrad von ca. 40 % ist bereits in die hydraulische Berechnung mit eingeflossen, so dass der Mischwasserkanal ausreichende Kapazitäten hat, das Oberflächenwasser mitaufzunehmen.

Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen wie mit Strom, Telekommunikationsleitungen sind bereits vor Ort vorhanden.

10. Brandschutz

Für den Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes muss die vorhandene Erschließung so befestigt werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 18 t und einer Achslast von 12 t (Tragfähigkeit für insgesamt 180 kN bei einer Achslast von 120 kN) befahren werden kann. Hierfür sind ausreichend breite Straßen und Anbindungen gegeben. Keine der Straßen endet als Sackgasse.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß der BauO NRW 2018 eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die erforderliche Löschwasserversorgung muss im Umkreis (Radius) von max. 300 m um das Objekt (Löschbereich) gedeckt werden. Der statische Druck im Rohrnetz soll mindestens 5,0 bar betragen. Nach Möglichkeit ist das Ringsystem anzuwenden. Stichleitungen bzw. lange Endstränge sollten vermieden werden. Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen. Die Voraussetzungen hierfür sind herzustellen.

11. Sonstiges:

11.1 Kampfmittel:

Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel.

11.2 Boden-, Bau- und Naturdenkmäler:

Es sind keine Boden-, Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

11.3 Immissionen von Verkehrsflächen, Gewerbeflächen

Immissionen von Verkehrsflächen und Gewerbeflächen sind nicht zu erwarten, da es sich um eine verkehrliche Randlage handelt und keine Gewerbeflächen vor Ort vorhanden sind.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen:

Es grenzen an den Satzungsbereich landwirtschaftliche Flächen an. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen Flächen während der Bewirtschaftungsphase Geruchsmissionen ausgehen. Diese sind in dem dörflich geprägten Umfeld hinzunehmen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe Rüterweg 20 und Rüterweg 12 betreiben laut Aussage der Besitzer keine Landwirtschaft mehr.

11.5 Altlasten:

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht dokumentiert.

11.6 Kosten:

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung entstehen der Hansestadt Herford keine Kosten.

Im Auftrag:

Herford, den 10.05.2019

Dipl.- Ing. Maike Wöhler