

BEGRÜNDUNG
zur
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
der Stadt Erwitte im Ortsteil Eikeloh

Soest, im August 2000



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. Satzungsbereich

Der Satzungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,3 ha liegt am nordwestlichen Rand der Ortschaft Eikeloh. Das Gebiet wird im Osten und Süden durch die Straße „Im Westerfeld“ und im Westen durch ein Wohnhaus begrenzt und hat eine Tiefe von ca. 40 m.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Seit Jahren ist im Ortsteil Eikeloh eine rege Bautätigkeit in dem durch Bebauungspläne festgesetzten südlichen Ortsbereich zu beobachten. Die kleineren Baugebiete am Ortsrand füllen sich relativ rasch und die Nachfrage nach geeigneten Bauplätzen bleibt trotzdem bestehen. Dies ist im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Anbindung an die B 1 zu sehen, die Eikeloh zu einem idealen Wohnstandort im Nahbereich der Städte Erwitte, Lippstadt und Geseke macht.

Das Ortsgefüge von Eikeloh wird durch ein dichtes Nebeneinander von Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden geprägt. Baulücken sind kaum vorhanden und können durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben nicht bebaut werden. Größere Freiflächen sind im Innenbereich nicht erkennbar. Einige wenige im Außenbereich liegende Flächen verlieren durch den Rückgang der Hofstellen ihre Bedeutung und eignen sich für eine Umnutzung.

Zu diesen Flächen gehört auch der o.g. Bereich, den man bei großzügiger Beurteilung sogar als Baulücke zwischen der vorhandenen angrenzenden Bebauung ansehen kann. Hier bietet sich eine Verdichtung des Ortsrandes an.

Dieser Entwicklung soll mit dem Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB stattgegeben werden, wobei auf eine Abgrenzung der Ortschaft Eikeloh nach § 34 (4), Nr. 1 BauGB verzichtet wird, da auch jetzt schon der Innenbereich klar erkennbar und bauordnungsrechtlich eindeutig zu beurteilen ist. Der o.g. Bereich nimmt dabei im südlichen Teil die Grenze des Ortsrandes entlang der Erschließungsstraße auf und lässt dabei im nördlichen Bereich eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und Baulückenschließung zu. Die Satzung soll damit zur Abrundung und Begrenzung des nordwestlichen Ortsrandes beitragen.

3. Eingriffsregelung

Der Satzungsbereich liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Er wird durch die Nähe zur umliegenden Bebauung in seinem das Landschaftsbild prägenden Charakter negativ beeinflusst und hat nicht mehr den ursprünglichen Stellenwert.

Der erweiterte Satzungsbereich nimmt jedoch landwirtschaftlich genutzte Flächen des derzeitigen Außenbereichs in Anspruch, womit ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, der gem. § 1a BauGB kompensiert werden muss. Dem entsprechend wurde für den o.g. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist. Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestandes und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Als Ergebnis dieser Analyse kam ein Defizit von über 8000 Wertpunkten heraus, dass an anderer Stelle ausgeglichen werden muss. Als Maßnahme soll darum auf der nördlich angrenzenden Weidefläche, die von dem Grundstücksbesitzer zur Verfügung gestellt wird, eine Obstbaumwiese angelegt werden. Über Verpflichtungserklärungen der zukünftigen Bauherren sind hier pro Baugrundstück fünf hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

Zusammen mit der Randeingrünung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und den privaten Grünflächen wird so ein 100%-iger Ausgleich sowie aus städtebaulicher Sicht die Abrundung eines naturnahen Ortsrandes erreicht.

4. Wasserwirtschaft

Da die Verlegung der zentralen Kanalisationsanlagen in der Straße „Im Westerfeld“ laut Abwasserbeseitigungsplan der Stadt Erwitte erst für die Jahre 2006/2007 vorgesehen ist, soll der Anschluss des Schmutzwasserkanals für das o.g. Gebiet über ein Nachbargrundstück in den zentralen Kanal in der „Rüthener Straße“ erfolgen. Hierzu liegt die Einverständniserklärung des Nachbarn vor.

Das anfallende Oberflächenwasser soll gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Kreis Soest
Flächenbilanz/Bauleitplanung
 Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
 Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
 für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zur Satzung im Stadtteil Eikeloh "Im Westerfeld" Stand: August 2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	3.2	Intensivgrünland	3220	4		4	12880
Gesamtflächenwert A							12880

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der o.g. Satzung								
1	2	3	4		5	6	7	8
			qm	%				
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	1.1	Überbaubare Fläche GRZ 0,4	1150		0		0	0
	1.2	50% Erhöhung GRZ	675		0,5		0,5	338
	4.1	Garten	1150		2		2	2300
	8.1	Anpflanzungen	345		6		6	2070
Gesamtflächenwert B			3320					4638

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-8242
--	--------------

Ergebnis:
 Innerhalb des Satzungsbereichs ergibt sich rechnerisch ein Defizit von 8242 Wertpunkten, was durch die Anlage einer Obstwiese mit ca. 15 hochstämmigen Obstbäumen ausgeglichen werden kann.