

BEGRÜNDUNG
zur
Änderung der Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB
der Stadt Erwitte im Ortsteil Völlinghausen
für den Bereich Heideweg

Soest, im März 1998



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 1,8 ha liegt am nordwestlichen Rand der Ortschaft Völlinghausen. Das Gebiet beidseitig des Heideweges und nördlich der Straße "Im Brok" wird im Westen größtenteils durch einen Graben und im Südosten durch den bestehenden Satzungsbereich begrenzt.

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

**2. Ursachen und Ziele
Ziele der Planung**

Seit Jahren ist im Ortsteil Völlinghausens eine rege Bautätigkeit zu beobachten. Kleinere Baugebiete rund um den Ortskern 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 und dem Autobahnzubringer zur A 44 zu sehen, der Völlinghausen zu einem idealen Wohnstandort im Bereich der Städte Soest, Erwitte, Lippstadt, Anröchte usw. macht.

Das Ortsgefüge Völlinghausen läßt z. Z. keine homogene Struktur und Gliederung erkennen. Viele größere Freiflächen, die in einem überwiegend durch Landwirtschaft geprägten Ort gewachsen sind, verlieren durch den Rückgang der Hofstellen ihre Bedeutung und können anderen Nutzungen zugeführt werden. Der westliche Bereich Völlinghausens stellt sich nur als bruchstückhaft bebaut und zerissen dar. Große Baulücken und ungenutztes Hinterland der vorhandenen Bebauung prägen dieses Gebiet und bilden ein ungeordnetes Nebeneinander.

Da Bauland aber immer knapper wird, sollen aus Immissionsgründen unter Rücksichtnahme auf die vorhandenen Hofstellen im Ortskern, zunächst in angemessener Entfernung im Westen neue Baumöglichkeiten planungsrechtlich geschaffen werden, denn hier bietet sich eine Verdichtung des Ortsrandes an.

Dieser Entwicklung soll mit dem erweiterten Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB stattgegeben werden. Der og. Bereich nimmt dabei im südlichen Teil die natürliche Grenze des Ortsrandes in Form eines Grabens auf und läßt im nördlichen Bereich eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und Baulückenschließung beidseitig des Heidewegs zu. Die Satzung soll damit zur Abrundung und klaren Begrenzung des westlichen Ortsrandes beitragen.

Innerhalb des Erweiterungsbereichs sollen einzelne Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 BauONW die

Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB ergänzen, um das vorhandene Ortsbild im Genehmigungsverfahren besser berücksichtigen zu können. Hintere Freiflächen werden durch überbaubare Flächen strukturiert und tlw. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, wo eine private Zuwegung nicht möglich ist.

3. Eingriffsregelung

Der erweiterte Satzungsbereich ist geprägt durch die tlw. angrenzende Bebauung und die damit verbundenen Hausgärten sowie einen am Rand verlaufenden Bachlauf, der bruchstückhaft mit Gehölzen umsäumt wird. Im nördlichen Bereich kommen Ackerflächen hinzu. Beeinträchtigungen des ökologischen Haushalts oder des Landschaftsbildes sind überwiegend im Bereich des Bachlaufs zu erwarten und für den Teil der z. Z. landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden. Entsprechend der Bestandsanalyse wurden daher besonders diese sensiblen Flächen durch Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert und aufgewertet. So erhält der Graben nun einen durchgehenden 6,0 m breiten Schutzstreifen, der für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung steht und diesen Bereich nachhaltig schützt und zu einer Aufwertung des gesamten Uferbereichs führt. Vorhandene Naturelemente bleiben somit erhalten und werden ergänzt, so daß ein durchgehender Grüngürtel und naturnaher Ortsrand entsteht, der gleichzeitig damit betont wird und auf absehbare Zeit keine Erweiterungen zuläßt.

Die in Anspruch genommenen derzeitigen Ackerflächen im Norden sollen durch Anpflanzungen, jeweils an den Rändern, in ihrem ökologischen Gehalt ausgeglichen werden, was gleichzeitig im Nordwesten eine Verlängerung des naturnahen Ortsrandes bewirkt.

Vorhandene Kopfweiden entlang des Heidewegs und davon in östliche Richtung abknickend werden ebenfalls durch Festsetzungen auf Dauer geschützt.

Die Festsetzungen der og. Satzungserweiterung berücksichtigen demnach die vorhandenen natur- und landschaftlichen Elemente in ausreichendem Maße und das gesamte Gebiet kann durch die weiteren privaten Grünflächen zu einem integrierten Bestandteil im Ortsgefüge Völlinghausens werden.