

BEGRÜNDUNG
zur
Änderung der Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB
der Stadt Erwitte im Ortsteil Völlinghausen
für den Bereich Holtkamp (Altengeseker Weg)
Soest, im Juni 1998



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

- 1. Änderungsbereich** Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,38 ha liegt am südwestlichen Rand der Ortschaft Völlinghausen. Das Gebiet grenzt im Nordwesten an den Altengeseker Weg und im Osten an die L 748 Kliever Straße.
Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:2000 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.
Da Bauland aber immer knapper wird, sollen aus Immissionsgründen unter Rücksichtnahme auf die vorhandenen Hofstellen im Ortskern, zunächst in angemessener Entfernung im südlichen und westlichen Bereich neue Baumöglichkeiten planungsrechtlich geschaffen werden, denn hier bietet sich eine Verdichtung des Ortsrandes an, bzw. kann wie über die og. Satzungsänderung eine beidseitige Bebauung an einer Gemeindestraße ermöglicht werden.
Dieser Entwicklung soll mit dem erweiterten Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB stattgegeben werden. Der og. Bereich nimmt dabei die vorhandene Linie der Bebauung im südwestlichen Teil auf und verlängert diese Grenze in Richtung Ortskern, so daß eine städtebaulich sinnvolle Abrundung entsteht.
- 3. Eingriffsregelung** Der erweiterte Satzungsbereich nimmt landwirtschaftlich genutzte Flächen des derzeitigen Außenbereichs in Anspruch, für die ein Ausgleich stattfinden muß. Zwei Bäume (Eichen) entlang des Altengeseker Weges dürfen nicht beeinträchtigt werden und wurden daher im Satzungsbereich als erhaltenswert gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Zur Kompensation wird darum auf den bebaubaren Grundstücken entlang der südlichen Grenze zum Freiraum eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ebenso soll auf den Abstandsflächen zur L 748 eine derartige Fläche als Ausgleich für den Eingriff dienen. Insgesamt entstehen so knapp 1000 qm Pflanzfläche, womit ein vollständiger Ausgleich erreicht wird.

Bilanz nach Arbeitshilfe z. Eingriffsregelung NRW:

Bestand

ca. 3800 qm Erweiterungsbereich, von dem ca. 1000 qm als bebautes Grundstück vorhanden ist,
d.h. ca. 2800 qm sind Ackerfläche (Faktor 2) mit 5600 Wertpunkten (WP),
2 großkronige Bäume mit je ca. 70qm (Faktor 8) mit 1120 WP

Gesamt: 6720 WP

Planung

ca. 600 qm Pflanzfläche (Faktor 6) an der L 748 mit 3600 WP,
ca. 150 qm Pflanzfläche (Faktor 6 reduziert um 0,8) an den südlichen Grundstücksgrenzen mit 720 WP,
ca. 820 qm Garten (Faktor 2) mit 1640 WP,
ca. 410 qm tlw. versiegelte Fläche (Faktor 0,5) mit 205 WP,
ca. 820 qm versiegelte Fläche (Faktor 0)
2 großkronige Bäume s. o. (beeinträchtigt x 0,8) mit 896 WP

Gesamt: 7061 WP