

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Erwitte im Ortsteil Völlinghausen

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Völlinghausen, südlich der Straße im Brok und ist ca. 0,84 ha groß.

Die Grenze des Bebauungsplangebietes ist, bis auf einen kleinen Abschnitt im Südwesten identisch mit den Flurstücksgrenzen der Flurstück 169, 171 und 288.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1 : 500 ersichtlich.

2. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Norden, Westen und Süden die überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Bereiche des westlichen Ortsrandes von Völlinghausen an. Nach Osten erstreckt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Richtung zum Ortskern. Die Fläche innerhalb des Bebauungsplanes wird z. Z. noch als Weide genutzt.

Der Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Im Brok".

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche aus und soll im Parallelverfahren in eine allgemeine Wohnbaufläche geändert werden, so daß die Entwicklung aus dem FNP gewährleistet ist.

4. Ursachen und Ziele der Planung

Der Ortsteil Völlinghausen ist zum größten Teil durch Bebauungspläne, bzw. Innenbereichssatzungen bauleitplanerisch gesichert und im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben können nur noch wenige Grundstücke bebaut werden. Mangelnder Wohnraum und der Wunsch vieler ortsansässiger Bewohner nach geeigneten Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortslage führten zu Überlegungen, die großen Freiflächen im Ortsinnern einer Bebauung

zuzuführen. Durch die positiven Ergebnisse bei den Grundstücksverhandlungen wurde es ermöglicht, eine ca. 0,84 ha große Freifläche zu überplanen, um darauf zehn neue Wohneinheiten zu schaffen.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden und paßt sich damit der näheren Umgebung an. Die Nutzungsarten 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Anlagen von der Größe, der Lage, dem Zuschnitt der überbaubaren Flächen, der Verkehrsanbindung und der untergeordneten Bedeutung dieser Betriebe für den Ortsteil Völlinghausen städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen und auch nicht in die vorhandene Struktur der Umgebung passen.

In offener Bauweise, sollen hier Einzelhäuser entstehen, die eingeschossig mit 38° - 45° geneigten Sattel- bzw. (Krüppel-) Walmdächern den Wohncharakter des westlichen Ortsrandes von Völlinghausen unterstreichen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 können auf Grundstücken von ca. 700 m² bei überbaubaren Flächen von 12 x 14 Metern flächenschonend bauliche Anlagen entstehen. Unterstrichen wird dies noch durch die Einschränkung der möglichen Überschreitung der GRZ auf 50% für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Unterbauten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Durch die vorgegebene Firstrichtung in beinahe Ost-West-Richtung wird die Installierung von alternativen Energien gefördert und kann die Südlage optimal genutzt werden. Auf die Festsetzung von Garagen und Stellplätzen wurde verzichtet, um den späteren Bauherren individuelle Möglichkeiten der Aufstellung zu geben, jedoch führt die Festsetzung von Heckenanpflanzungen entlang der Erschließungsstraße zu gewissen Einschränkungen im Zufahrtsbereich zu den Grundstücken.

Die Stellung der überbaubaren Flächen nimmt die Straßenführung der Erschließungsstraße auf und ermöglicht eine uneingeschränkte Süd-West-Orientierung der Freiflächen.

6. Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über eine neu anzulegende 4,75 Meter breite Stichstraße erschlossen, an deren Ende sich eine für Müllfahrzeuge dimensionierte Wendeanlage befindet. Um diese Straßenführung zu realisieren, muß im Einmündungsbereich der Planstraße/Im Brok eine Scheune abgerissen werden, für die bereits ein Abbruchantrag beim zuständigen Bauordnungsamt vorliegt. Über die Straße "Im Brok erfolgt eine Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz von Völlinghausen. Sichtdreiecke mit Nutzungsbeschränkungen an der Einmündung der Stichstraße sind für eine heute in Wohngebieten übliche Geschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt.

Der Ausbau der Planstraße kann als Mischfläche erfolgen, in der Gestaltungsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen zur Stellplatzabgrenzung ermöglicht werden sollten.

7. Natur und Landschaft / Ausgleich

Das Plangebiet stellt sich z. Z. überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar mit einer aufgelockerten Randeingrünung im Westen und einer baulichen Anlage im Norden.

Der Bebauungsplan setzt die Randeingrünung als erhaltenswerte Fläche für Bäume und Sträucher fest und weist Heckenanpflanzungen entlang der Erschließungsstraße aus sowie pro Grundstück das Anpflanzen von 2 Obstbäumen und das flächenhafte Bepflanzen der nicht bebauten Grundstücksseite.

Im Rahmen des og. Vorhabens wird ein Eingriff in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen, der lt. Landschaftsgesetz auszugleichen ist. Die Maßnahmen des Ausgleichs sollen möglichst Bestandteil des Bebauungsplans sein und konkrete Aussagen über die zukünftige landschaftliche Entwicklung des Gebietes machen. Zur Ermittlung dieses Ausgleichs wurde eine Analyse des Zustands sowie der Planung auf der Grundlage einer Nutzungsbewertung vorgenommen, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und in der beigefügten Tabelle dargestellt wurde.

Flächenbilanz des Zustands:

ca. Angaben in m²

Randeingrünung (Hecke, Gebüsch)	=	NT 2	=	358 m ²
landwirtschaft. genutzt Fläche	=	NT 6	=	7.617 m ²
mäßig versiegelte Fläche (Zufahrten)	=	NT 7	=	192 m ²
versiegelte Fläche (Scheune)	=	NT 8	=	263 m ²

Flächenbilanz der Planung:

ca. Angaben in m²

Randeingrünung (Hecke, Gebüsch)	=	NT 2	=	358 m ²
Grünanlage (priv. Grünflächen)	=	NT 4	=	4.106 m ²
mäßig versiegelte Fläche (50% Anteil der GRZ)	=	NT 7	=	1.120 m ²
versiegelte Fläche (GRZ und Verkehrsfläche)	=	NT 8	=	2.846 m ²

Zusammenfassung

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs (s. ges. Blatt) ergibt, daß durch die Planung rein rechnerisch ein Defizit von 1.166 Wertpunkten

entsteht, der zusätzlich ausgeglichen werden müßte.

Legt man aber zugrunde, daß wertvolle Naturbestandteile (Randein-
grünungen) durch den Bebauungsplan nachhaltig geschützt und zudem
mit weiteren Festsetzungen über die Bepflanzung der privaten Flächen
(s. Legende) zusammenhängend aufgewertet werden, kann man davon
ausgehen, daß das neue Gebiet eine Bereicherung des Ortsbildes
ergibt.

Der Eingriff muß auch als nicht so gravierend für das Landschafts-
bild angesehen werden, da wir es z. Z. mit isolierten Freiflächen
inmitten der Ortslage von Völlinghausen zu tun haben, deren Wertig-
keit nicht mit einer ähnlichen Fläche im Außenbereich zu vergleichen
ist.

Unter Abwägung der Gesichtspunkte Landschaftsbild und Wohnen ist
darum der Ausgleich der Planung als ausreichend anzusehen.

8. Immissionsschutz

Mit Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben ist auf Grund der
großen Entfernung (über 200 Meter) und der günstigen Windrichtung
(Nordostlage der Betriebe) nicht zu rechnen.

9. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind in dem og. Gebiet nicht bekannt.

10. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das
Versorgungsnetz der Lörmecke Wasserwerke.

Die Entsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über
einen Anschluß an das vorhandene Kanalnetz.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf
den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen, um einen
ökologischen Ausgleich zur Grundwasserabsenkung zu erreichen. Diese
Maßnahmen sollten in einer Ortssatzung niedergelegt werden.

11. Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von
den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

12. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturge-
schichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber
auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaf-
fenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder
pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere
Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für
Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, FAX:

02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 abs. 4 DschGNW).

13. **Bürgerbeteiligung**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.08.1993 bis 23.08.1993 statt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 23.07.1993 hingewiesen.