

### **Begründung**

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5  
der Stadt Drolshagen

Metallverarbeitender Betrieb "Zur Vogelstange"  
in Iseringhausen

gemäß § 9, Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB

### **Bearbeitung**

Dipl.-Ing. Bruno Schürholz  
Am Buscheid 41 a  
57489 Drolshagen

### **Vorhabenträger**

Heinz-Wilfried Lange  
Am Dorfe 2  
Iseringhausen  
57489 Drolshagen

## 1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger hat bei der Stadtverwaltung Drolshagen die Bebauung des Grundstückes Nr. 275 teilw., 92, 96 teilw. und 191 teilw., Flur 8, der Gemarkung Husten, beantragt.

Der Flächennutzungsplan ist für das betroffene Gebiet bereits geändert worden. Das Flurstück 275 ist teilweise als gewerbliche Baufläche und die Flurstücke 92, 96 teilw. und 191 als gemischte Baufläche rechtskräftig ausgewiesen.

Eine Bebauung des Grundstückes ist nur über einen Vorhaben- und Erschließungsplan genehmigungsfähig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Begründung ist als Satzung zu beschließen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Drolshagen wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Heinz-Wilfried Lange ist Betreiber eines metallverarbeitenden Betriebes mit Hauptsitz in Iseringhausen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes und eines Zweigbetriebes in Drolshagen. Der Wettbewerb fordert zwingend Rationalisierungen bei den Produktionsabläufen. Dazu gehört u.a., daß die beiden Produktionsstätten zusammengelegt werden. Außerdem besteht an keiner der beiden Betriebsstätten die Möglichkeit einer Betriebserweiterung. Da die größte Anzahl der Arbeitnehmer der Fa. Lange aus dem geographischen Bereich Iseringhausen kommt, will der Vorhabenträger die Betriebsstätten zusammenlegen und im Plangebiet eine neue Betriebsstätte aus den vorgenannten Gründen errichten. Durch diese Maßnahme wird die Betriebsfläche vergrößert, Produktionsabläufe werden rationalisiert, die Wettbewerbsfähigkeit verbessert und Arbeitsplätze gesichert.

## 2. Geltungsbereich, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt in der Gemarkung Husten, Flur 8, Flurstücke Nr. 92, 96 tlw., 172 tlw., 191 tlw. und 275 tlw.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche und im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Nutzung wird übernommen. Die Obergrenze der baulichen Nutzung wird, entsprechend § 17 BauNVO für das gewerbliche Gebiet mit 0,8 und im Mischbau-Gebiet mit 0,6 als Grundflächenzahl festgelegt.

Als max. Traufenhöhe wird nach § 18 BauNVO 7,20 m über Fertigfußboden festgeschrieben.

Bezüglich des Immissionsschutzes wird der Abstandserlaß beachtet.

### 3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes führt über die Straße "Zur Vogelstange". Die An- und Abfahrt der Lastkraftfahrzeuge usw. erfolgt nur über die Landstraße L 351 und die Straße "Zur Vogelstange" bzw. in umgekehrter Richtung. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Iserbach mit einem Bachdurchlass. Die Zufahrtsbreite beträgt 5,50 m mit zusätzl. Seitenstreifen. Die Tragfähigkeit ist mit SLW 60 in der Bauklasse V gem. RSto vorgesehen. Die Wendemöglichkeit für Lkw ist auf dem eigenen Grundstück, nach den Richtlinien EAE 85 geplant. Ein Antrag nach § 99 LWG ist gestellt. Der öffentliche Schmutzwasserkanal und die öffentliche Wasserversorgung sind bis auf die städtische Nachbarparzelle Nr. <sup>191</sup>~~192~~ verlegt worden. Im zugehörigen Durchführungsvertrag ist die Anschlußmöglichkeit für den Schmutzwasserkanal und die Wasserversorgung privat- u. öffentlich-rechtlich gesichert.

Von dem Kanalschacht in der öffentlichen Straße besteht die Möglichkeit, den privaten Anschluß vorzusehen. Der öffentliche Kanal wird aus Steinzeug  $\phi$  250 V erstellt. Die Entwässerung des Straßenkörpers erfolgt über einen Sinkkasten mit einem Wasserabschlag in den Bach.

In Anlehnung an § 51 LWG wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Mulden versickert. Ein Überlauf der Mulden in den angrenzenden Bach kann in Extremfällen das Niederschlagswasser problemlos abführen.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird in der Oberfläche als Schwarzdecke, die privaten Zufahrtsflächen als Schwarzdecke oder Pflaster ausgebildet.

#### Löschwasserversorgung

Nach dem Feuerlöschkonzept der Stadt Drolshagen ist die Löschwasserversorgung gesichert.

#### Sonstige Einrichtungen

Die öffentliche Straßenbeleuchtung wird in Absprache mit der Stadt Drolshagen errichtet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls gesichert.

#### 4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der durch das geplante Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan bewertet. Die auf dem Grundstück vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Form von freiwachsenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit ergänzender Baumbepflanzung, decken den notwendigen Kompensationsbedarf zu einem großen Teil ab. Diese Gehölzpflanzungen dienen auch im wesentlichen zur Eingrünung und Einbindung des entstehenden Baukörpers in die Landschaft.

An dem die Straße begleitenden Bach sind große Roterlen als bachbegleitende Gehölze vorhanden. Diese werden nur zur Schaffung der neuen Zufahrt unterbrochen. Ansonsten dient diese vorhandene Gehölzkulisse zur Einbindung des Baukörpers in die Landschaft. Auf der Süd- und Südostseite des Grundstückes dienen die geplanten Gehölzpflanzungen ebenso zur Einbindung in die Landschaft.

Der geplante Parkplatz für die Pkw wird auch mit einer freiwachsenden Gehölzhecke umgeben.

Eine Fläche, die nahe an dem auf dem Nachbargrundstück befindlichen Graben liegt, wird als Wiesenfläche unverändert erhalten und soll zu dem Gewässer offen bleiben.

Die auf dem Grundstück selber vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen reichen zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes nicht aus. Daher werden noch Ersatzmaßnahmen in Form einer Pflanzung von bachbegleitenden Roterlen, der Ergänzung einer vorhandenen Feldhecke und Pflanzung von Obstbäumen auf dem ca. 4.600 qm großen Grundstück des Herrn Lange, Gemarkung Husten, Flur 4, Flurstück 76, durchgeführt. Mit diesen Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff auf dem Betriebsgelände kompensiert werden.

Die Flächen des Parkplatzes sowie ein Teil der Flächen um die geplante Betriebshalle werden als Schotterrasen erstellt. Somit können die Flächen im Bedarfsfall befahren werden und erhalten dennoch einen Teil ihrer ökologischen Funktion.

Aufgestellt: Drolshagen, den 19.01.1998

Planaufsteller

Vorhabenträger

H. W. LANGE  
Metallwarenfabrik KG  
57489 Drolshagen / Isersinghausen  
Tel. 02761/7530