

Teil C

Begründung

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB
i.V.m. § 12 BauGB**

zur Satzung über den

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 6**

**Haus- und Gartenmarkt
mit Tankstelle
Am Wenkhauser Wege
Drolshagen**

Inhaltsverzeichnis:	Seite:
1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich und Planbearbeitung	2
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	2
4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung	2
5. Erschließung	3
6. Stellplätze	3
7. Brandschutz	3
8. Behandlung von Niederschlagswasser	3
9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
10. Emissionen	4
11. Belange der Forst- und Landwirtschaft	4

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Raiffeisen-Warengenossenschaft Attendorn eG, am Eckenbach 37, 57439 Attendorn, hat für die, im Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6, im folgenden VEP, gelegenen Flurgrundstücke, mit Antrag vom 26.01.98, die Errichtung eines Haus- und Gartenmarktes mit Tankstelle und Fahrzeugwaage beantragt.

Die vorgesehene Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen als Sonderbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Um nun eine Bebauung für die angestrebte Nutzung durchführen zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am beschlossen, für den beantragten Bereich eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Aussiedlung der Raiffeisen-Warengenossenschaft ist notwendig, da sie an ihrem derzeitigen Standort in Drolshagen-Heimicke in angepachteten Räumlichkeiten nur bis zum Ende des derzeitigen Pachtvertrages verbleiben kann und darüberhinaus ein geordnetes und marktgerechtes Wirtschaften am alten Standort nicht gegeben ist. Durch den Neubau soll das Warenangebot besser präsentiert und um eine Tankstelle erweitert werden. Die Freiflächen werden entsprechend dem beigegeführten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des VEPs gestaltet.

Im Einzelnen sind folgende Baumaßnahmen geplant:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Haus- und Gartenmarkt | ca. 600 qm |
| 2. Sacklager mit Vordach | ca. 600 qm |
| 3. Verkaufsgewächshaus | ca. 150 qm |
| 4. Überdachtes Freilager | ca. 300 qm |
| 5. Freilager | ca. 800 qm |
| 6. Überdachtes Lager Baustoffe | ca. 500 qm |
| 7. Lagerplatz Baustoffe | ca. 1.500 qm |
| 8. Tankstelle mit 2 Säulen und unterirdische Betriebsstoff Lagerung | |
| 9. Waage für LKW | |
| 10. 56 Pkw-Einstellplätze | |
| 11. Werbeanlage mit Preisauszeichnungssäule für die Tankstelle | |

2. Geltungsbereich und Planbearbeitung

Der räumliche Geltungsbereich des VEP umfaßt in der Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 3, die Flurstücke 527 + 529 + 245 tlw. Der Vorhabenträger wird über die Flurstücke Erbbaurechtsverträge mit den derzeitigen Grundstückseigentümern abschließen bzw. die Grundstücke käuflich erwerben.. Mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der begleitenden landschaftspflegerischen Planung ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt worden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des geplanten Haus- und Gartenmarktes ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan für das zu bebauende Grundstück sieht eine Sonderbaufläche vor.

Somit ist als Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 11BauNVO „Sonstige Sondergebiete“ festgesetzt.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlage

- 1.) Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind zulässig. § 13 BauO NW (1+2) sind zu beachten.
- 2.) Dachformen und Dachneigungen
Geneigte Dächer müssen gleichschenkelig sein und dürfen Neigungen von 30 Grad nicht übersteigen. Flachdächer sind zulässig.
- 3.) Farben der Dacheindeckung
Auf geneigten Dachflächen ist nur schwarzes bis dunkelgraues Eindeckungs-Material zulässig. Bis auf in Dachflächen liegende Dachfenster, bzw. Licht- und Lüftungsanlagen, sind glänzende Materialien der Dachhaut nicht zulässig.
- 4.) Dachgauben
Dachgauben sind nicht zulässig.
- 5.) Außenwände
Die Außenwände sind weiß bis weißgrau zu gestalten. Markentypische, farbige Werbeanlagen sind zulässig. Glasfassaden sind zulässig.
- 6.) Arbeits- und Lagerflächen sind zu den Nachbargrundstücken abzapflanzen.

5. Erschließung

Der Anschluß an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch Anbindung an die Bundesstraße B 54/55 über eine neu anzulegende Linksabbiegespur, wie sie in der Planunterlage dargestellt ist und straßenbautechnisch geplant wurde.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird durch Verlängerung des Leistungsnetzes der Wasserwerke Drolshagen sichergestellt. Es ist eine Verlängerungsleitung vom derzeitigen Endpunkt westlich des Eselskopfes über öffentliche Grundstücke möglich. Es handelt sich um eine Leitung DN 100.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Lister- und Lennekraftwerke sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Sammelleitung, die dem städtischen Kanalnetz in westlicher Richtung, oberhalb der Kläranlage, zugeführt wird.

Die Oberflächenwässer aus dem Bereich der Tankstelle und der befestigten Platzfläche werden über einen Ölabscheider ebenfalls diesem Kanal zugeführt.

Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen wird auf dem Grundstück in Sickergräben parallel zu den geplanten Gebäuden eingeleitet und somit wieder auf dem Grundstück dem Grundwasser zugeführt.

Das in Regenperioden auftretende Oberflächenwasser des vorhandenen Grabens von der Bahnlinie zur B 54/55 wird in Form einer offenen Raubettmulde umgelegt, dem Einlaufbauwerk zugeleitet und durch ein Betonrohr \varnothing 100 unter der B 54/55 dem Wiesengraben zugeführt. Hierzu wird ein Antragsverfahren nach § 31 WHG durchgeführt.

6. Stellplätze

Im Bereich des Platzes werden insgesamt 56 PKW Stellplätze neu angelegt. Somit sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

7. Brandschutz

Das Grundstück ist mit Feuerwehrlöschfahrzeugen gut befahrbar.

- Die Anlage wird gemäß den notwendigen Brandschutzanforderungen hergestellt.
- Die Mindestanforderungen laut BauO NW für Löschfahrzeuge werden eingehalten.

8. Behandlung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück durchgeführt (siehe Erschließung).

9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Belange werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert. Es wurde eine begleitende landschaftspflegerische Untersuchung erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Vegetationsflächen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Durch den Bau werden die vorhandenen Anpflanzungen beseitigt.

Als Ersatz für diesen Eingriff sollen Neuanpflanzungen von standortgerechten Gehölzen auf dem Baugrundstück durchgeführt werden. Darüberhinaus werden Ersatzmaßnahmen für die zusätzliche Bodenversiegelung auf dem Nachbargrundstück Parzelle 533 durchgeführt.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Ortsbildgestalt werden Vorschläge im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag unterbreitet.

- Der Inhalt des LP-Fachbeitrages ist materiell - rechtlicher Bestandteil des Vorhabens und wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

10. Emissionen

Durch die geplante Anlage entstehen keine schädlichen Emissionen für die angrenzenden Grundstücke, da das betreffende Gebiet mit seiner Lage an der B 54/55 stark vorbelastet ist, die Fahrzeugbewegungen oder sonstigen Geräuscentwicklungen auf dem Grundstück als gering zu bewerten sind und den vorhandenen Schallpegel nur unbedeutend erhöhen. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Drolshagen ist über 300 m entfernt und schalltechnisch durch die Topographie am Eselskopf geschützt. Die Wohnbebauung in Wenkhausen ist über 400 m entfernt.

Gefährliche Dämpfe oder sonstige Emissionen treten bei Einhaltung der bauaufsichtlichen Vorschriften nicht auf.

11. Belange der Forst- und Landwirtschaft

Belange der Forst- und Landwirtschaft werden berührt, da die betreffende Fläche forstwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich um eine Weihnachtsbaumkultur und einen ca. 30-jährigen Fichtenbestand. Der Verlust der Waldfläche wird durch Umwandlung in ökologisch wertvolleren und standortgerechten Mischwald ausgeglichen. Die Umwandlung findet auf dem Grundstück, Gemarkung: Bleche, Flur: 17, Flurstück: 127, Gesamtgröße 10.855 qm statt.

Die Ausgleichsbilanzierung ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt.