DIPL.-ING. BRUNO SCHÜRHOLZ BDB
Ingenieur-Büro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41a
57489 Drolshagen
Telefon 02761/9766-0
Telefax 02761/976630

Anlage b

Begründung und Erläuterungen

zum "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" Nr. 10
der Gemeinde Drolshagen

"Aldi-Markt Wiesengrund" in Drolshagen

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

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Bruno Schürholz
Am Buscheid 41 a
57489 Drolshagen
Tel. 02761/9766-0

Vorhabenträger

Jakobus-
und Lukasstiftung
Timmasper Weg 28
24589 Nortorf
vertreten durch Immobilienverwaltung Albrecht GbR
Büro Radevormwald
Gewerbestraße
42477 Radevormwald

Dipl.-Ing. BRUNO SCHÜRHOLZ BDB
Ingenieur-Büro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41a Tel. (02761) 9766-0
57489 Drolshagen Fax (02761) 976630
ing.buero-b.s@t-online.de

Anlagen zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“

a) **Übersichtsplan M. = 1 : 5000**

b) **Begründung und Erläuterungen**

c) **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Aldi-Markt Wiesengrund“**

d) **Grundriß-, Ansicht- und Schnittzeichnungen des Baukörpers**

e) **Technische Berechnungen zum Baukörper und der Grundflächenzahl**

f) **Angaben zum Regelquerschnitt der Zufahrtsstraße und des Geh- und Radfahrweges**

Dipl.-Ing. BRUNO SCHÜRHOLZ BDB
Ingenieur-Büro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41a
57489 Drolshagen
Tel. (0 27 61) 97 66-0
Fax (0 27 61) 97 66 30
ing.buero-b.s@t-online.de

INHALTSÜBERSICHT

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Aldi-Markt Wenden

Begründung und Erläuterungen

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung
2. Geltungsbereiche, Art und Maß der baulichen Nutzung
3. Erschließung
4. Sonstige Einrichtungen
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Gewässersituation
7. Verschiedenes

DIPL.-ING. BRUNO SCHÜRHOLZ BDB
Ingenieur-Büro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41a Telefon 02761/9766-0
57489 Drolshagen Telefax 02761/976630

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger hat bei der Stadtverwaltung Drolshagen die Bebauung der Grundstücke Gemarkung Drolshagen, Flur 1, Flurstücke 436 teilw., 490, 491 teilw., 778 bis 784 jeweils teilweise, beantragt. Alle vorgenannten Flurstücke liegen, entsprechend § 34 Bau-Gesetzbuch (BauGB) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Fläche ausgewiesen und soll als "Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt" umgewidmet werden.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung ist eine Bebauung des Grundstückes nur über einen "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" möglich. Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" einschl. Begründung ist als Satzung zu beschließen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Drolshagen wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Vorhabenträger hat mit der Firma Aldi GmbH bzw. deren Tochtergesellschaft eine vertragliche Vereinbarung geschlossen, wonach ein Aldi-Markt auf den vorgenannten Grundstücken errichtet und betrieben werden soll. Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit des geplanten Aldi-Marktes geregelt werden.

Z.Zt. betreibt die Aldi-Gruppe im Zentralort Drolshagen einen Markt von 300 qm Verkaufsfläche und einer eingeschränkten Parkplatzmöglichkeit. Die Zufahrt des Marktes ist über eine Anliegerstraße gegeben. Diese Situation ist sowohl für die Aldi-Gruppe als auch für den Zentralort Drolshagen völlig unzureichend und unbefriedigend. Bei dem derzeitigen Standort wird das Wohnumfeld stark belastet. Aus diesem Grunde sah die Fa. Aldi sich veranlaßt, eine größere Verkaufsfläche und eine bessere Parkplatzsituation zu schaffen. Auf dem derzeitigen Grundstück ist dieses jedoch nicht möglich. Um eine dauerhafte Verbesserung zu erzielen, ist die Errichtung eines neuen Marktes mit großzügiger Parkplatzanlage unumgänglich.

Das vorgesehene Grundstück erfüllt die an einen neu zu errichtenden Markt gestellten Anforderungen, liegt unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße des Zentralortes Drolshagen. Die Nahversorgung im Zentralort wird durch diese Maßnahme weiter gestärkt.

Die Stadt Drolshagen ist bestrebt, die durch den derzeitigen Standort und der damit verbundenen Situation verloren gegangenen Kaufkraft für den Siedlungsschwerpunkt Drolshagen, zurückzuholen. Eine Einbindung der nördlich des Zentralortes gelegenen Dörfer in die Kaufkraftbindung wird durch den geplanten Standort verstärkt.

Die Sortimentsaufteilung wird in den nachfolgenden Artikelgruppen festgehalten.

Artikelgruppen

Erfrischungsgetränke/Bier
Spirituosen/Sekt/Wein
Wurst/Käse/Fisch
Brot/Brotzubehör
Kühlartikel
Kosmetik
Wasch- und Putzmittel
Tiernahrung
Papierwaren
Konserven
Fertiggerichte
Salzgebäck
Tiefkühlartikel
Süßwaren
Süßgebäck
Nährmittel
Nudeln/Reis
Cerealien
Öle/Fette/Margarine
Zucker/Mehl
Molkereiprodukte
Diät/Konfitüre
Freiverkäufliche Arzneimittel
Obst und Gemüse
Säfte
Kaffee/Tee
Tabakwaren/Cassetten
Aktuell Artikel
Saisonware

Die geplante Verkaufsfläche einschl. Kassenzone und äußerer Eingangsbereich, unter Abzug von 3 % für Putz, beträgt ≤ 798,15 qm. Der Einkaufswagenstand ist in diese Fläche mit einbezogen worden. Die Aufteilung nach anteiliger Verkaufsfläche der Sortimente ist in den Festsetzungen des Planes ersichtlich.

2. Geltungsbereiche, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" umfaßt in der Gemeinde Drolshagen, Gemarkung Drolshagen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 436 tlw., 490, 491 teilw., 688, 691 teilw., 778 bis 784 jeweils teilweise.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen und soll als Sondergebietsfläche Lebensmittelmarkt ausgewiesen werden. Die Obergrenze der baulichen Nutzung wird entsprechend § 17 Bau-Nutzungsverordnung (BauNVO) für das Gebiet mit 0,6 bzw. 0,8 Grundflächenzahl und 1,2 bzw. 2,4 Geschoßflächenzahl nicht ausgenutzt. Unter Einbeziehung der Stellplätze bei der Bemessung der Grundflächenzahl wird die Erhöhung von 0,6 auf 0,8 zugelassen.

Als max. Traufenhöhe wird nach § 18 Bau-Nutzungsverordnung (BauNVO) 4,00 m über Fertigfußboden festgeschrieben.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 54/55. Die Straße "Im Wiesengrund"", die derzeit als Durchgangsstraße konzipiert ist, wird als solche nicht weitergenutzt. Der südliche Teil der Straße "Im Wiesengrund" wird mit einem Wendehammer gegenüber den Häusern Nr. 14 und 16, versehen. Der Wendehammer wird für die Wendemöglichkeit eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (1 x zurückstechen) ausgelegt. Somit ist eine Wendemöglichkeit des andienenden rollenden Verkehrs für die Wohnbebauung gegeben.

Die Anlieferung des Aldi-Marktes und der Kundenverkehr erfolgt über die Anbindung der Straße "Im Wiesengrund" im Bereich des Umspannwerkes. Dort ist der Einmündungsbereich bereits verkehrstechnisch nach neuesten Gesichtspunkten ausgebaut. Die verkehrliche Erschließung schließt unmittelbar an diesen Ausbau an

Durch diesen Lösungsvorschlag wird die Wohnbebauung der Straße "Im Wiesengrund" von dem Aldi-Verkehr nicht tangiert. Um jedoch eine Verbindung zwischen den beiden Teilabschnitten der Straße "Im Wiesengrund" zu erreichen, wird im Bereich des Aldi-Geländes eine fußläufige Verbindung entlang des Hützenaubaches vorgesehen. Die Aldi-Fläche wird an diese fußläufige Verbindung ebenfalls angebunden.

Das öffentliche Leitungsnetz für die kommunale Wasserversorgung, die elektrische Stromversorgung, die Erdgasversorgung und die Telefonverkabelung liegen bereits im Plangebiet. Dieses trifft auch für den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu. Somit ist die öffentliche Erschließung des Plangebietes gesichert.

In Anlehnung an § 51a LWG wird das Niederschlagswasser in den Hützenaubach geleitet. Ein entsprechender Antrag, gemäß § 7 WHG wird gestellt.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Vorhabenträger in Verbindung mit dem Wasserversorger gesichert. Zur Sicherung der Erschließung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein Durchführungsvertrag geschlossen.

4. Sonstige Einrichtungen

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die LLK Olpe und die Erdgasversorgung durch die WFG Dortmund gewährleistet.

Dipl.-Ing. BRUNO SCHÜRHOLZ BDB
Ingenieur-Büro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41a Tel. (02761) 9766-0
57489 Drolshagen Fax (02761) 976630
ing.buero-b.s@t-online.de

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Verträglichkeitsprüfung

Der durch das geplante Vorhaben entstehende Eingriff in die Natur und die Landschaft wird in dem "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 nur zu einem Teil ab. Diese Gehölzpflanzungen dienen auch im wesentlichen zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sieht in der Anlage 1, „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben", unter Punkt 18.6, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer Geschoßfläche ab 5000 m², als Vorhaben prüfungspflichtig sind und bei einer Geschoßfläche ab 1200 m² bis 5000 m², einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles unterliegen.

Bei diesem Bauvorhaben ist eine Geschoßfläche von 1183,50 m² (entspricht der überbaubaren Fläche) vorhanden. Eine UVP-Pflicht besteht somit nicht.

Weitere Maßnahmen werden hier nicht beschrieben sondern sind dem "Landschaftspflegerischen Begleitplan" zu entnehmen, der Bestandteil des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" ist. Das trifft auch für die Schaffung von Ersatzmaßnahmen zu. Der "Landschaftspflegerische Begleitplan" ist als Anlage c beigefügt.

6. Gewässersituation

Der Hützenaubach ist vor einigen Jahren, auf Veranlassung der Stadt Drolshagen in sein jetziges Bachbett verlegt worden. Entsprechende Genehmigungen liegen vor. Die Örtlichkeit des Bachbettes entspricht den genehmigten Unterlagen. Eine entsprechende Vermessung ist durchgeführt worden. In den Genehmigungsunterlagen ist der Nachweis erbracht worden, daß das Vorfluterprofil für HQ 100 ausgelegt und ausgebaut worden ist. Ein entsprechender 5 m breiter Regenerierungsstreifen ist in der Planung berücksichtigt worden.

Dipl.-Ing. BRUNO SCHÜRHOLZ BDB
Ingenieur-Büro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41a
57489 Drolshagen
Tel. (0 27 61) 97 66-0
Fax (0 27 61) 97 66 30
ing.buero-b.s@t-online.de

7. Verschiedenes

Auf Grund der Standortsituation werden keine Immissionen durch den Aldi-Markt auf mögliche Wohnbebauungen im näheren und weiteren Umfeld ausgehen.
Aus diesem Grunde kann auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet werden.

Aufgestellt.

Drolshagen, den 10.08.2001; Ergänzt 21.12.2001

Aufsteller

Vorhabenträger

Dipl.-Ing. Bruno Schürholz
Ing. Büro f. Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41 a
57489 Drolshagen
Tel. 02761 / 97 66 - 0, Telefax 02761 / 97 66 30