

**Erläuterungsbericht
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
der Stadt Drolshagen**

**Caritas Gerhardusstraße
Wohnhaus für Menschen mit Behinderungen**

Bearbeitung:

Architekturbüro
Thomas Schönauer
Hochstraße 16a
57482 Wenden-Hünsborn
Tel. 02762 / 9760-0
Fax 02762 / 9760-50
e-Mail info@architekt-schoenauer.de

Vorhabenträger:

Caritasverband für den Kreis Olpe e.V.
Alte Landstraße 4
57462 Olpe
Tel. 02761 / 9668-0

1. Verfahren sowie Zweck und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger hat bei der Stadtverwaltung Drolshagen die Bebauung der Grundstücke **Gemarkung Drolshagen, Flur 2, Gerhardusstraße, Flurstücke 720tlw., 722, 723, 736tlw., 784tlw., 785, 831 teilw.** , beantragt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ liegen folgende Grundstücke:

655, 720tlw., 722, 723, 736tlw., 780tlw., 784tlw., 785, 831tlw. und 980.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen, entsprechend § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die genannte Fläche soll als „Sondergebietsfläche Wohnen für Menschen mit Behinderungen“ umgewidmet werden.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Drolshagen ist eine Umnutzung des Grundstückes nur über einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ möglich. Der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan“ einschließlich Begründung ist als Satzung zu beschließen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit des Vorhabens geregelt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muß nicht durchgeführt werden.

Eine zusätzlicher Bedarf von 24 Wohnplätzen für Menschen mit Behinderungen im Kreis Olpe ist durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Münster festgestellt worden. Dieser Bedarf soll mit der geplanten Wohneinrichtung an beschriebener Stelle gedeckt werden.

Die Möglichkeit der Realisierung dieser Einrichtung an diesem zentrumsnahen Ort ergibt sich durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses an anderer Stelle in Drolshagen. Das nunmehr leerstehende alte Feuerwehrgerätehaus soll im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen werden. Unter Einbeziehung der Gerhardusstraße bis zum Einmündungsbereich Kampfstraße, sowie Teilflächen der Flurstücke 720 im Westen und 831 im Süden ergibt sich eine ausreichende Grundstücksgröße zur Realisierung des Projektes an diesem Ort.

Das so entstehende Grundstück erfüllt die an solch eine Wohneinrichtung gestellten Anforderungen:

- Es liegt im erweiterten Ortskern der Stadt Drolshagen direkt an der Zufahrtsstraße zur Innenstadt
- Infrastruktur und Grünflächen präsentieren sich an diesem Ort – die größtmögliche eigenständige Nahversorgung der Bewohner ist an diesem Platz gesichert
- Kampfstraße im Osten und die Grünflächen im Süden und an der Gerhardusstraße prägen den Ort
- Die verkehrliche Erschließung sowohl für die Bewohner der Wohneinrichtung, als auch für die Bewohner von Kampfstraße und Gerhardusstraße ist gewährleistet.

2. Geltungsbereiche, Art und Maß der baulichen Nutzung, vorhandene Bausubstanz

Der Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ umfaßt in der Stadt Drolshagen, Gemarkung Drolshagen, Flur 2, die Flurstücke 722, 723, 785, 720 teilw., 784 teilw., 831 teilw. (Gerhardusstraße).

Der erweiterte Bereich des Plangebiets ist ein Mischgebiet mit unterschiedlichen Wohnformen (Mehrfamilienwohnhäuser, Einfamilienhäuser, Seniorenwohnen) sowie Einkaufsmöglichkeiten. Eine dichte Bebauung mit größeren, im Zusammenhang stehenden Objekten im Süden und offenere, aber durchaus hohe, dreigeschossige Bebauung prägen diesen Ort.

Die genannte Fläche soll als „Sondergebietsfläche Wohnen für Menschen mit Behinderungen“ umgewidmet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei einer geplanten Grundstücksgröße von 1766,41 m² für die Grundflächenzahl 0,37, für die Geschossflächenzahl 0,80 und liegt somit im Rahmen dessen, was für dieses Gebiet üblich ist.

Die Höhenfestsetzungen sind wie folgt festgelegt:

- Erdgeschossfertigfußboden mit einer Höhe von 348,50 ü. NN +/- 30 cm
- Traufenhöhe für die zweigeschossigen Bereiche 353,97 ü. NN +/- 30 cm
- Firsthöhe für die zweigeschossigen Bereiche 355,95 ü. NN +/- 30 cm
- Traufenhöhe für die dreigeschossigen Bereiche 356,13 ü. NN +/- 30 cm
- Firsthöhe für die dreigeschossigen Bereiche 358,11 ü. NN +/- 30 cm

Daraus ergibt sich eine sehr gute Einfügung des Baukörpers in die ihn umgebende Bebauung. Selbst der, lediglich im Mittelteil des von Ost nach West verlaufenden Hauptriegels geplante dreigeschossige Bereich bleibt mit seiner Firstlinie noch ca. 2,00 m unterhalb der Firstlinie des direkten Nachbargebäudes Gerhardusstraße 4 und ca. 3,40 m unterhalb der Firstlinie des bestehenden Alten Feuerwehrgerätehauses.

Selbst das auf dem Niveau der Gerberstraße liegende Gebäude Gerberstraße 28 hat die ungefähr gleiche Höhenentwicklung, auf die Firstlinie bezogen, wie die zweigeschossigen Bereiche der geplanten Wohneinrichtung.

Eine Dachneigung von ca. 25° erlaubt zum einen eine wirtschaftliche Bauweise, zum andern fügt es sich in die umgebende Bebauung mit Dachneigungen zwischen ca. 25° und ca. 45° ein.

Der geplante Baukörper wird an dieser Stelle als eine prägende Erweiterung des Ortsbildes wahrgenommen, es kommt aber zu keinerlei Dominanz in seinen Ausmaßen bzw. in seiner Höhenentwicklung.

Diese Tatsache drückt auch den Wunsch des Vorhabenträgers nach einer sich in das Ortsbild einfügenden Wohnbebauung aus.

Das auf dem Grundstück befindliche, nicht mehr genutzte Alte Feuerwehrgerätehaus soll im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen werden, da eine Umnutzung zu einem Wohngebäude aus der Logik der ganz anderen Funktion heraus nicht möglich ist.

3. Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Gerhardusstraße. Gerberstraße sowie Kampstraße werden in Ihrer Verkehrsführung nicht geändert.

Fußläufig ist das Wohnhaus sowohl über die vorbeschriebene Gerhardusstraße als auch über die Kampstraße erreichbar.

Die Einmündung der Gerhardusstraße in die Kampstraße wird entfernt, so daß die Gerhardusstraße auf den letzten ca. 60 m zur Sackgasse wird.

Auf die verkehrsberuhigende Wirkung durch die Umfunktionierung der Gerhardusstraße in eine Sackgasse und die daraus resultierenden Vorteile für die Anwohnerschaft sei hier ausdrücklich hingewiesen.

Der Verkehrsfluß wird nicht behindert, da sich auf dem nun entstandenen Endgrundstück ausreichend Wendemöglichkeiten, selbst für PKW und LKW bis 8,0 m Länge, ergeben.

Dieser Platz ist ebenso ausreichend für den Transport der Bewohner zu und von Ihrem Arbeitsplatz, der morgens und nachmittags mittels Kleinbussen erfolgt.

Ein zusätzlicher privater Autoverkehr wird durch die Bewohner nicht hervorgerufen.

Die Anfahrt der Mitarbeiter für diese Einrichtung erfolgt ebenfalls über die Gerhardusstraße, Stellplätze werden am Ende der Straße, parallel zur Fahrbahn eingerichtet. Dieser entstehende zusätzliche Autoverkehr wird durch die Herausnahme des momentan bestehenden Durchgangsverkehrs, z.B. in Richtung der bestehenden Geschäftshäuser, die aber weiterhin genauso gut über Gerberstraße und die Gerhardusstraße aus östlicher Richtung angefahren werden können, mehr als kompensiert.

Die Einmündung Gerhardusstraße in Kampstraße ist lediglich als notwendige Feuerwehrezufahrt geplant, damit es nicht zu Verkehrsbehinderungen in der Kampstraße oder sogar Rückstau auf die Gerberstraße kommt.

Eine Entsiegelung großer Bereiche des Grundstückes wertet dieses Gebiet auch in ökologischer Hinsicht auf.

Das öffentliche Leitungsnetz für die kommunale Wasserversorgung, die Schmutz- und Regenwasserentsorgung, die Löschwasserversorgung, die elektrische Stromversorgung, die Erdgasversorgung sowie die Telefonverkabelung liegt bereits mit Anschlüssen auf dem Grundstück.

Eine eventuelle Verlegung der Versorgungsleitungen auf nicht überbaute Bereiche des Grundstückes geschieht in Absprache mit den Versorgungsträgern.

Das entsprechende Leitungsrecht wird den Versorgungsträgern eingeräumt und in einem entsprechenden Gestattungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Versorgungsträger gesichert.

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. Konzeption und Gestaltung des Gebäudes

Wichtigster Grundgedanke ist das Zusammenführen des an erster Stelle stehenden Anspruchs auf Schaffung eines Lebensraumes für die Bewohner, der architektonischen Qualität, der ökologischen Verantwortung und des rücksichtsvollen Umgangs mit der direkten Umgebung.

Die Synthese zwischen Architektur und dem Grundlagenkonzept ist auf einfache und einprägsame Weise für Bewohner und Nachbarschaft erfahrbar.

Es entsteht ein klarer, offener Baukörper im Maßstab abgestimmt auf den Bewohner, mit einer deutlichen Ablesbarkeit der einzelnen Bereiche. Der Freibereich und die Natur wird direkt einbezogen.

Mit dem innerstädtischen Standort gehören somit die Bewohner zum Ortsbild und sind in das Ortsgeschehen eingebunden.

Die innere Erschließung orientiert sich am Raumprogramm (Vorgaben des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, Münster) und platziert am Ende der notwendigen Flure 4 Gruppenwohnungen für 4 Personen, 3 Wohnungen mit 2 Personen und 2 Einzimmerappartements. Das Gebäude ist rollstuhlgerecht, da bis zu fünf Zimmer für Rollstuhlfahrer konzipiert wurden.

Weiterhin berücksichtigt ist ein Baukörper mit zentraler Erschließung und zentral gelegenem Aufzug im Eingangsbereich.

Durch die Schaffung dieses sehr differenzierten Wohnangebotes (9 Wohnungen) zeichnet sich hier auch die Intention des Vorhabenträgers ab, möglichst „normale“, sich integrierende Wohnsituationen zu schaffen. Ein Heimcharakter soll soweit wie möglich vermieden werden; die unterstützende Hilfe im ganz normalen Alltag steht im Vordergrund.

Konstruktion und Gestaltung des Gebäudes orientieren sich an ortsüblichen Bauformen, Materialien und an einer ortsüblichen Farbgebung.

Das zweigeschossige Wohnhaus (im nördl. Bereich teilw. dreigeschossig) wird als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken errichtet. Auf den abschließenden Drempelebereichen ist ein konventionelles Satteldach mit Betonsteineindeckung mit anthraziter Farbgebung geplant. Das Tragwerk ist hier eine Holzpfeildach-Konstruktion.

Die Aussenwand ist als klassische Lochfassade mit diffusionsoffenem Vollwärmeschutz und mineralischem Aussenputz mit einer Farbgebung im Bereich weiß bis hellgrau ausgebildet. In Teilbereichen sind Fassadengestaltungen mit verschiedenen strukturierten und eingefärbten Putzvarianten bzw. mit anderen Materialien eingeplant.

Absetzungen mit heimischen Hölzern als Schalungsflächen, die aber niemals aggressiv wirkend lackiert werden bzw. witterungsbeständige, pflegeleichtere Holzersatzstoffe, die, ebenso als Schalungsfläche angebracht, strukturierende und fassadengliedernde Wirkung geben.

Die optimierte Tragwerkswahl, das Materialkonzept und die konventionelle Bauweise lassen eine wirtschaftliche Erstellung mit einer der Aufgabe angemessenen architektonischen Qualität zu

Die Eckparameter der neuen Energieeffizienzverordnung sind im Entwurf bereits berücksichtigt. Die Werte von Niedrigenergiehäusern werden erreicht. Modulierende Brennwerttechnik als optimierendes System trägt zur wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes bei.

Dies ist besonders im Hinblick auf eine langfristige Nutzung von entscheidender Bedeutung.

Eine kurze und einfache äußere Erschließung trägt zur Kostenoptimierung bei.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der durch das geplante Bauvorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird in dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ bewertet.

Eine Entsiegelung großer Grundstücksflächen durch Aufnahme der, bis auf den vorhandenen Böschungsbereich durchgängigen Bitumendecke in Verbindung mit Anpflanzungen und einer gärtnerischen Gestaltung der Freibereiche wertet das Gebiet, auch in städtebaulicher Hinsicht, deutlich auf.

Weitere Maßnahmen werden hier nicht beschrieben, sondern sind dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ zu entnehmen, der Bestandteil des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ ist. Das trifft auch für die Schaffung evtl. notwendiger Ersatzmaßnahmen zu. Der „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ wird als Anlage beigefügt.

Aufgestellt

Wenden-Hünsborn, den 23.10.2001

Aufsteller:


.....
Thomas Schönauer - Architekt



Vorhabenträger:


.....


Caritasverband für den Kreis Olpe e.V.
Alte Landstraße 4 · 57462 Olpe-Rhode
Tel.: 027 01/99 08-0