

**Erläuterungsbericht  
zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12  
der Stadt Drolshagen**

**Caritas Herrnscheider Weg  
Wohnhaus für Menschen mit  
chronischer Suchterkrankung**

Bearbeitung:

Architekturbüro  
Thomas Schönauer  
Hochstraße 16a  
57482 Wenden-Hünsborn  
Tel. 02762 / 9760-0  
Fax 02762 / 9760-50  
e-Mail [info@architekt-schoenauer-de](mailto: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 des Grundstücks **Gemarkung Drolshagen, Flur 8, Flurstück 1420 teilweise - Herrnscheider Weg** - beantragt.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen, entsprechend § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die genannte Fläche ist als Sondergebietsfläche im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesen und soll als „Sondergebietsfläche Wohnen für Menschen mit chronischer Suchterkrankung“ 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.

Die Einrichtung des Wohnhauses für Menschen mit chronischer Suchterkrankung besteht bereits im Kreis Olpe. Das „Heinrich Krewet Haus“ in der Gemeinde Wenden kann an seinem jetzigen Standort aufgrund starken Platzmangels nicht mehr die gestellten Anforderungen erfüllen. An- und Umbauten in notwendigem Maße sind aufgrund der beengten Grundstückssituation nicht möglich.

Der vorhandene Bedarf von 24 Wohnplätzen für Menschen mit chronischer Suchterkrankung im Kreis Olpe ist durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Münster, als weiterhin notwendig festgestellt worden.

Um den Fortbestand der Einrichtung zu sichern und den vorhandenen Bedarf zu decken, plant der Vorhabenträger den Neubau der Einrichtung an beschriebener Stelle.

Das oben beschriebene Grundstück erfüllt die an solch eine Wohneinrichtung gestellten Anforderungen:

- Es liegt im erweiterten Ortskern der Stadt Drolshagen direkt an der Zufahrtsstraße zur Innenstadt
- Infrastruktur ( Schule, Hallenbad in direkter Nachbarschaft, Bushaltestelle, Supermarkt ) und Grünflächen präsentieren sich an diesem Ort – die größtmögliche eigenständige Nahversorgung der Bewohner ist an diesem Platz gesichert
- Klassische Einfamilienhausbebauung im Westen sowie öffentliche Einrichtungen im Osten und Süden ( Hallenbad, Schule ) lassen die geplante Einrichtung sowohl in ihrer Funktion ( Wohnen und Arbeiten ) als auch in ihrer Kubatur, die sich zwischen die großen Massen von Schule und Hallenbad einerseits, sowie Einfamilienhäuser andererseits setzt, als städtebauliches Bindeglied fungieren.
- Die verkehrliche Erschließung 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 8, das Flurstück 1420 teilweise, gelegen am Herrnscheider Weg.

Der erweiterte Bereich des Plangebiets ist definiert durch ein Wohngebiet im Westen mit offener Bebauung ( Einfamilienhäusern ), sowie durch öffentliche Bauten ( Hallenbad, Hauptschule ), durch ihre Funktion bedingt in Ausmaßen und Kubatur deutlich größer und dichter.

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

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei einer geplanten Grundstücksgröße von 3123 m<sup>2</sup> für die Grundflächenzahl 0,23, für die Geschossflächenzahl 0,47 und liegt somit im Rahmen dessen, was für dieses Gebiet üblich ist. Eine zu dichte Bebauung liegt somit nicht vor.

Die Höhenfestsetzungen sind wie folgt festgelegt:

- Erdgeschossfertigfußboden mit einer Höhe von 388,25 ü. NN +/- 40 cm
- Firsthöhe für die durchgängig zweigeschossigen Bereiche 395,27 ü. NN +/- 40 cm bzw. 395,39 ü. NN +/- 40 cm

Daraus ergibt sich eine sehr gute Einfügung des Baukörpers in die ihn umgebende Bebauung und die vorhandene Topographie. Der Erdgeschoßfertigfußboden liegt um ein ganzes Geschoß niedriger als das Geländeniveau der angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Die Firstlinie des mit Pultdächern versehenen Gebäudes liegt bei einer Dachneigung von ca. 7° - 10° noch ca. 3,60 unterhalb der Firstlinie der Nachbargebäude. Diese Dachneigung erlaubt zum einen eine wirtschaftliche Bauweise, zum andern fügt es sich in die umgebende Bebauung mit ihren harten Kontrasten ein: große Flachdachbereiche auf Schule und Hallenbad einerseits und Dachneigungen ca. 38° der Wohnbebauung. Elemente beider Bauweisen werden aufgenommen, der Baukörper bekommt eine vermittelnde Funktion, zwischen großen Masse mit flachen Dächern und der gewohnten Kleinteiligkeit der Wohnbebauung mit steilen Satteldächern, an den das Gebäude in seiner vorwiegenden Funktion des Wohnens auch angegliedert ist.

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. Von einer Beeinträchtigung, selbst der direkt angrenzenden Nachbarschaft kann nicht ausgegangen werden. Diese Tatsache drückt auch den Wunsch des Vorhabenträgers nach einer sich in das Ortsbild einfügenden Wohnbebauung aus.

### 3. Erschließung

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über den Herrnscheider Weg. Die bestehende Verkehrsführung bedarf keinerlei Änderung. Im Süden läuft die vorhandene Böschung des Grundstücks durch den leicht ansteigenden Herrnscheider Weg aus, so daß von hier eine problemlose Erschließung selbst für Rollstuhlfahrer und gehbehinderte Menschen möglich ist.

Der Verkehrsfluß wird nicht behindert, da sich auf dem Grundstück ausreichend Wendemöglichkeiten PKW und auch Fahrzeuge größerer Länge ergeben. Die notwendigen Stellplätze liegen auf dem Grundstück, in direkter Anbindung zum Herrnscheider Weg.

Ein zusätzlicher privater Autoverkehr wird durch die Bewohner nicht hervorgerufen.

Das öffentliche Leitungsnetz für die kommunale Wasserversorgung, die Schmutz- und Regenwasserentsorgung, die Löschwasserversorgung, die elektrische Stromversorgung, die Erdgasversorgung sowie die Telefonverkabelung ist bereits im Herrnscheider Weg vorhanden.

Die notwendigen Anschlüsse der Versorgungsleitungen geschehen in Absprache mit den Versorgungsträgern.

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 städtischen 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 2 Gruppenwohnungen für 6 Personen, 2 Gruppenwohnungen für 4 Personen und 2 Wohnungen für 2 Personen.

Das Gebäude ist rollstuhlgerecht, da bis zu vier Zimmer für Rollstuhlfahrer konzipiert wurden.

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

Im Süden, am anderen Ende der notwendigen Flure ist die Tagesstruktur für die Bewohner untergebracht. Eine Trennung der Wohn- und Arbeitsbereiche ist somit gewährleistet.

Durch die Schaffung dieses sehr differenzierten Wohnangebotes ( 6 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 wird als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken errichtet. Auf den abschließenden Decken ist auf den Wohnbereichen ein geneigtes Kaltdach ( Klimapuffer ) mit Betonsteineindeckung, witterungsbeständigen Wellplatten – jeweils anthrazit, oder vorbewitterter Metalleindeckung geplant. Das Tragwerk ist hier eine Holzfachwerkbinder-Konstruktion. Der verbindende Mittelteil ist durch ein schwach geneigtes Stahlbetontragwerk mit Warmdachaufbau und ggf. extensiver Begrünung mit Außenentwässerung geprägt.

Es entstehen also vier ablesbare Baukörper, die durch den notwendigen Verbindungsbau zusammengehalten werden. Dies unterstreicht die angestrebte Kleinteiligkeit und Aufteilung des Gebäudes in verschiedene Bereiche, um auch nie erschlagend auf die Umgebung zu wirken.

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 horizontale Verschalung der Giebel- und Firstbereiche oberhalb der letzten Decke läßt das Gebäude auch optisch „am Boden bleiben“. Es drängt nicht in die Höhe, sonder paßt sich der Topographie an.

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 Energieeinsparverordnung 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.

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.

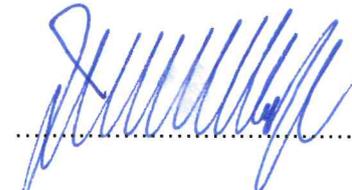
Aufgestellt

Wenden-Hünsborn, den 23.10.2001

Aufsteller:

  
Thomas Schönauer - Architekt

Vorhabenträger:

  
  
Ortsrat Wenden-Hünsborn  
Ortsrat Wenden-Hünsborn  
Alte Landstraße 4 · 67462 Olpe-Rhode  
Tel.: 027 01/69 68-0