

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Drolshagen „Seniorenwohnpark Frenkhauserhöh“, Drolshagen - Frenkhausen)

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der in Rede stehende (verbindliche) Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die Revitalisierung einer Brachfläche zugunsten einer Seniorenwohnanlage unter Berücksichtigung der naturräumlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Hierdurch entsteht nicht zuletzt eine erhebliche Aufwertung der baulichen Bestandssituation, auch wenn die städtebauliche Ausgangssituation (Infrastruktur und Lage im Raum) als nicht unproblematisch betrachtet werden muss. Die Abwägung ging hierauf im Einzelnen ein, sodass auch bauliche Maßnahmen (u. a. Fußwegeausbau durch Verlängerung und Anlegung einer Parklandschaft) festgesetzt wurden.

Verfahrensablauf und Ergebnis der Abwägung

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planänderung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch Einsichtnahme in die Planunterlagen. Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden diese zudem aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) zu äußern.

Die Durchführung von Fachplanungen oder Fachuntersuchungen im Zusammenhang mit dem (vorbereitenden) Bauleitplanverfahren waren nicht erforderlich, jedoch auf der Ebene des (verbindlichen) Bauleitplanverfahrens. Hierzu gehörte die Erstellung eines Bodengutachtens zwecks Bestimmung der Versickerungsfähigkeit und die Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens zwecks Ermittlung der Verkehrsbelastung (Autobahnlärm).

Seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe wurde lediglich auf ein gesondertes gewässerrechtliches Genehmigungsverfahren hingewiesen. Die Landwirtschaftskammer Olpe wies auf mögliche Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten und der Landschaftsverband, Außenstelle Olpe, auf mögliche Bodenfunde hin. Die Industrie- und Handelskammer Siegen verwies zudem auf die allgemeine demographische Entwicklung, das Autobahnamt Hamm auf die gesetzlichen Planungsgrundsätze im Sinne des Immissionsschutzes (§ 50 BImSchG) und die Wehrbereichsverwaltung Düsseldorf auf mögliche Beeinträchtigungen für den Flugverkehr hin.

Durch die Öffentlichkeit wurden Äußerungen nur einmalig im Rahmen des parallel laufenden (vorbereitenden) Bauleitplanverfahrens vorgetragen. Diese bezogen sich auf den zukünftig zu erwartenden PKW-Verkehr, das geplante Gebäudevolumen und die Befürchtung möglicher Fehlnutzungen (insbesondere Fremdnutzung anstatt Eigennutzung der festgesetzten Mitarbeiterwohnungen).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wurden die durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange erstmals vorgetragenen Äußerungen zum Teil nochmals wiederholt.

Sämtliche Äußerungen konnten letztendlich im Sinne eines fairen Interessenausgleiches abgewogen werden (z. B. Vergrößerung der Stellplatzanlage, tlw. Einbau von Schallschutzfenstern, Verlängerung des Fußweges, etc.).

Planalternative

Alternative Plandarstellungen bestanden vom Grundsatz her nicht, zumal es sich um ein naturgemäß peripher gelegenes und bereits baulich vorgeprägtes Flächenareal handelt. Nachfolgende Festsetzungen unterlagen darüber hinaus betriebslogistischen Zwängen bzw. wurden auf möglichst optimale Art und Weise aus dem weiträumigen baulichen Umfeld abgeleitet. Darüber hinaus wäre eine Beibehaltung als „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht vertretbar gewesen, zumal es unter anderen auch Ziel der Stadtentwicklung ist städtebauliche Missstände aufzugreifen und zu korrigieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Schlussbekanntmachung am 06.02.2009 rechtskräftig geworden.

Drolshagen, 11.02.2009

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister


Hilchenbach

