

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Drolshagen für den "Industrie- und Gewerbepark Scheda"

A. Lage

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an die südliche Ortslagenabgrenzung von Scheda an und erstreckt sich bis zur Bundesautobahn A 45 "Sauerlandlinie", welche ca. 400 m vom Ortslagenrand Scheda entfernt liegt.

Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Kreisstraße K 36.

Die westliche Grenze ist etwa 350 m von der Kreisstraße entfernt und verläuft zu dieser ungefähr parallel.

Das Gelände ist hauptsächlich nach Westen, zur Ortslage Bleche hin geneigt.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Bleche, Flur 6

Nrn. 20, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 42, 43, 49 tlw., 213, 239, 241, 242, 417 tlw., 419, 437, 438 tlw., 463, 472, 473, 474, 477, 478, 479, 480, 481, 482 tlw., 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 512 tlw., 518, 519, 541, 542, 543, 545, 547, 551 tlw. und 673 tlw.

C. Anlaß und Planungsziel

Mit der Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen verfolgt die Stadt Drolshagen das Ziel, den ständig steigenden Auspendlerüberschuß am Wohnort zu binden. Dieser beträgt z.Z. 1.800 Arbeitskräfte. In der ca. 10.700 Einwohner zählenden Stadt Drolshagen, haben nur ca. 4.300 Beschäftigte einen Arbeitsplatz. Freie Gewerbeflächen sind nicht vorhanden. Im beplanten Gebiet sollen neue Betriebe angesiedelt werden. Ebenfalls sollen heimische Betriebe hier eine Erweiterungsmöglichkeit finden oder aus Gemengelagen in dieses Gebiet verlagert werden können.

D. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1989 betrug das Defizit an Gewerbeflächen ca. 5 ha.

Die in diesem Plan dargestellte 7 ha große gewerbliche Fläche zwischen der Sengenau und Essinghausen konnte aus ökologischen wie aus erschließungswirtschaftlichen Gründen nicht genutzt werden.

Das Gesamtdefizit betrug damit 12 ha.

Es mußte ein anderer Standort gefunden werden, der diesen Flächenbedarf deckt und zudem für die Zukunft eine Erweiterungsmöglichkeit aufweist.

Das aus einer Reihe vorgeprüfter Flächen ausgewählte Gebiet zwischen der Ortschaft Scheda und der Autobahn A 45 ist rd. 13,6 ha groß und weist folgende Vorteile auf:

- Es liegt durch die Autobahnnähe, die Kreisstraße und den 2 km entfernten Motor- und Segelflugplatz Dümpel in keinem landschaftlich unvorbelasteten Freiraum.
- Durch die angrenzende Kreisstraße K 36 und die weiterführende Landstraße L 708 ist das Gewerbe- und Industriegebiet direkt an die Autobahnanschlußstelle Germinghausen/Junkernhöh angebunden. Diese Straßen sind gut ausgebaut und führen durch unbebautes Gebiet.
- Die Nähe der Autobahnauffahrt bedeutet eine nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastung des angrenzenden Landschaftsraumes.
- Da der Ziel- und Quellverkehr hauptsächlich diese Anbindung benutzen wird, bleibt die nördlich angrenzende Ortslage Scheda weitgehend von einer verkehrlichen Mehrbelastung verschont.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

E. Einfügung in die Raum- und Landesplanung

Mit Erlaß vom 29.04.1991 hat das Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW - Landesbehörde - die 1. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes Teilabschnitt Oberbereich Siegen, im Bereich der Stadt Drolshagen (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Gebiet Scheda) mit der Maßgabe genehmigt, zum Schutz der dort vorhandenen Wohnbebauung und zur Wahrung des Landschaftsbildes entsprechende Immissions- und Sichtschutzmaßnahmen zu treffen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, daß bei der Besiedlung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches in Drolshagen-Scheda im Hinblick auf die geplante Wasserschutzzone III des Einzugsbereiches der Listertalsperre Beschränkungen gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen sind.

Mit der am 22. Juli 1991 in Kraft getretenen 1. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes und der darin ausgewiesenen gewerblich zu nutzenden Fläche für das Bebauungsplangebiet sind aus der Sicht der Raum- und Landesplanung keine Bedenken zu erwarten.

F. Bestand

Im Norden grenzt die Ortslage Scheda unmittelbar an das geplante Gewerbe- und Industriegebiet an. Sie ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das an das Gewerbe- und Industriegebiet angrenzende Wohnhaus Heerstraße 7 sowie die sich anschließenden Wohnhäuser der Ortslage werden nur wohnlich genutzt und sind gebietstypisch wie ein Allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Weitere drei Wohnhäuser Heerstraße 1, Schlenke 9 und Schlenke 18, befinden sich als Siedlungssplitter an der freien Strecke der Kreisstraße K 36 in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich. Zwei dieser Wohngrundstücke, Heerstraße 1 und Schlenke 9, werden in das geplante Gewerbegebiet einbezogen. Zum Wohnhaus Schlenke 9 gehören ca. 12.000 qm landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzung wurde vom Eigentümer allergrößtenteils aufgegeben. Das Wohngrundstück Heerstraße 1 ist 710 m² groß. Die Freifläche wird teilweise als Hausgarten genutzt. Das dritte Wohngebäude liegt an der anderen Straßenseite der Kreisstraße außerhalb des Plangebietes. Der Abstand von der Autobahn beträgt für dieses Gebäude ca. 120 m. Die dazugehörige landwirtschaftlich genutzte Fläche ist ca. 35.600 qm groß. Die landwirtschaftliche Nutzung durch den Eigentümer wird zur Zeit nebenerwerblich betrieben. Wegen der Autobahnnähe ist das Gebäude erheblich vorbelastet und vorgeprägt. Es hat Immissionswerte von 60/45 dBA hinzunehmen.

In etwa 170 m Entfernung von der nächsten Betriebsfläche beginnt in südlicher Richtung, ebenfalls an der K 36 liegend, die Ortslage Schlenke. Diese, auf der anderen Autobahnseite im Außenbereich gelegene Splittersiedlung besteht fast ausschließlich aus Wohnhäusern und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das nächste Wohnhaus ist ca. 80 m vom Autobahnfahrstreifen entfernt. Eine erhebliche Vorbelastung durch die Autobahn ist auch hier gegeben. Die Ortslage Schlenke hat eine Belastung von 60/45 dBA hinzunehmen.

Westlich, ca. 40 m von der Plangebietsgrenze und ca. 70 m von der nächsten Betriebsfläche entfernt, steht ein einzelnes Wohnhaus in einer Talaue im Außenbereich. Die beiden Bewohner haben zusammen ca. 19.300 qm, bestehend aus Hof-, Wald-, Kultur- und Weidefläche im Eigentum. Diese Flächen werden größtenteils mit einem großen Trecker unterhalten. Die Viehwirtschaft wurde inzwischen aufgegeben. Die gewerblich nutzbaren Platzflächen des Plangebietes sind durch Geländebegradigungen gegenüber dem Wohngrundstück um 9,30 m höher angeordnet. Der Abstand vom Fahrbahnrand der Autobahn, welche hier mit dem Gelände höhengleich ist, beträgt ca. 190 m. Das Gebäude ist dadurch ebenfalls vorbelastet. Als Außenbereichsgebäude hat es eine Belastung von 60/45 dBA hinzunehmen.

Die Ortslage Bleche liegt ebenfalls westlich, in ca. 500 m Entfernung. Im Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen ist diese Ortslage teils als Wohnbaufläche, teils als gemischte Baufläche dargestellt. Bleche liegt ungefähr 50 m tiefer als das geplante Gewerbe- und Industriegebiet.

G. Belange

1. Landwirtschaft:

Sowohl die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als auch das Amt für Agrarordnung haben prinzipielle Bedenken gegen die Planung geäußert, insbesondere, weil es sich hierbei um einen Eingriff in einen agrarstrukturell intakten Bereich handelt und ortsansässige Vollerwerbsbetriebe trifft.

Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen in Scheda gehen ca. 13,6 ha landwirtschaftliche Flächen mittlerer bis guter Qualität verloren. Sofern die betroffenen Landwirte Ersatzland anstreben, kann die Stadt Drolshagen, diese Flächen zur Verfügung stellen. Die Stadt kann auf dieses Gewerbe- und Industriegebiet nicht verzichten. Brauchbare alternative Standorte sind nicht vorhanden.

2. Landschaft:

Aus Sichtschutzgründen für die angrenzende Wohnbebauung und aus Landschaftsschutzgründen hinsichtlich der exponierten Lage sind öffentliche Grünflächen für eine Rahmenbepflanzung als Pflichtanpflanzungsflächen festgesetzt worden. Die bei der Herstellung der Platzflächen und der inneren Erschließungsstraße entstehenden Böschungen und ergänzende straßenbegleitende Flächen sind als private Grünflächen ebenfalls mit einem Pflichtanpflanzungsgebot als Ausgleich für den Landschaftsverbrauch festgesetzt. Die westliche Talaue der Lumicke wird im Zuge der Herstellung von Platzflächen teilweise angeschüttet. Diese Anschüttung wird aus landschaftsarchitektonischen Gründen am Gewerbe- und Industriegebiet ausgerundet.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan regelt die Ausgleichsmaßnahmen im einzelnen.

Weil ein vollgültiger Ausgleich wegen der besseren gewerblichen Ausnutzung im Gewerbe- und Industriegebiet selber nicht erfolgen soll, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen durchgeführt.

Darüber hinaus ist bei der Errichtung von Stellplatzflächen eine Mindestbepflanzung mit heimischen Laubbäumen festgesetzt worden.

Da die anzusiedelnden Betriebe mit ihrem jeweiligen Flächenbedarf noch nicht feststehen, wurde auf weitere innere Pflichtanpflanzungstreifen als Verbindungsketten verzichtet. Diese sollten jedoch entlang von Grundstücksgrenzen entstehen.

Die im Planbereich befindlichen öffentlichen Grünflächen werden jeweils nach dem Stand der Besiedlung und dem damit verbundenen Herstellen von Platzflächen, Straßen und Böschungen entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan bepflanzt.

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen ebenfalls mit der Besiedlung des Plangebietes durchgeführt werden.

Das Bepflanzen der privaten Grünflächen kann erst nach der Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen erfolgen. Die Bepflanzungsflächen sind zusätzlich nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß landschafts-

pflegerischem Begleitplan festgesetzt.

Die Forderungen des § 4 des Landschaftsgesetzes werden damit erfüllt.

3. Wasserwirtschaft:

Durch das Herstellen der Platzflächen und die damit verbundene erhebliche Störung des Bodens ist zu erwarten, daß die westliche, talseits gelegene Trinkwasser-Quellfassung für ein einzelnes Gebäude nicht erhalten werden kann. Das Gebäude soll deshalb an die örtliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden.

Bei der Besiedlung des Gewerbe- und Industriegebietes werden im Hinblick auf die geplante Wasserschutzzone III des Einzugsbereiches der Listertalsperre Beschränkungen gem. § 19 Wasserhaushaltsgesetz berücksichtigt.

Weil z.Z. noch keine Wasserschutzzone III festgelegt ist, wurde eine Anfrage an das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Hagen, gerichtet.

Danach liegt das Plangebiet überwiegend in der fachlich abgegrenzten Schutzzone der privaten Trinkwassergewinnungsanlage der Firma Lütticke in Germinghausen.

Von Seiten der Wasserwirtschaft werden deshalb Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Soweit beim Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft bekannt, ist über den von der Firma Lütticke gestellten Antrag auf Entnahme von Grundwasser noch nicht abschließend entschieden. Die derzeitige Wasserförderung ist als Probebetrieb anzusehen.

Die Bedenken des STAWA Hagen resultieren im wesentlichen aus der Größe des Gewerbe- und Industriegebietes im Verhältnis zur geringen Größe des Einzugsgebietes der Tiefbrunnen Lütticke. Es wird davon ausgegangen, daß das Einzugsgebiet der Brunnen größer ist als das natürliche Niederschlagsgebiet, was bei hoher Versiegelung des Gewerbe- und Industriegebietes Aus-

wirkungen auf die Kapazität des Brunnens/der Wasserentnahmen hat.

Für die Wassergewinnung aus der Listertalsperre besteht noch kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.

Für die fachlich abgegrenzte Wasserschutzzone III zugunsten der Firma Lütticke wurde von dem STAWA ein vorläufiger Auflagenkatalog über Betriebsarten erarbeitet, die mit Sicherheit nicht im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet zulässig sind. Diese Betriebsarten sind deshalb als Festsetzungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz als unzulässig erklärt worden.

Weil einerseits noch keine Wasserschutzzone III zugunsten der Trinkwassergewinnung aus der Listertalsperre festgesetzt ist und andererseits die Bedingung des MURL erfüllt sein muß, eine Wasserschutzzone III nach § 19 WHG zu berücksichtigen, ist in Anbetracht dessen, daß die noch festzusetzende Fläche der Zone III noch nicht bekannt ist und die fachlich abgegrenzte Wasserschutzzone ohnehin fast das gesamte Plangebiet erfaßt, das gesamte Plangebiet mit den Auflagen für eine Wasserschutzzone III belegt worden.

Die Stadt hält an der Größe des Gewerbe- und Industriegebietes fest.

Das im Gewerbe- und Industriegebiet anfallende Niederschlagswasser ist gem. LWG NW grundsätzlich als Abwasser zu behandeln. Die Beseitigung soll so erfolgen, daß das natürliche Abflußverhalten des Vorfluters "Blechebach" erhalten bleibt. Zu diesem Zwecke ist gegebenenfalls der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird nach vorheriger geologischer Untersuchung entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben dem Grundwasser zugeleitet.

Das Regenrückhaltebecken soll außerhalb des Baugebietes errichtet werden.

Wegen der Reinhaltung des Grundwassers werden die Abwasser in dichten Leitungssystemen geführt.

4. Lärm:

Um bei der Besiedlung des Gewerbe- und Industriegebietes von jeder Stelle aus die Emissionen ermitteln zu können, welche die zulässigen Immissionswerte an den angrenzenden Einzelwohnhäusern und der Wohnsiedlung Scheda garantieren, wurde ein Gutachten in Form einer Berechnung des flächenbezogenen Schalleistungspegels erstellt. Das Gutachten bezieht sich auf insgesamt 5 Immissionsorte.

Haus Heerstraße Nr. 7

Dieses ist das letzte Haus der festgesetzten Ortslage Scheda, wird nur wohnlich genutzt und grenzt unmittelbar an das geplante Gewerbegebiet an.

Die nächstfolgenden Gebäude der Ortslage werden ebenfalls wohnlich genutzt. Das Gebäude hat deshalb lediglich Immissionen eines WA-Gebietes hinzunehmen.

Um dieses zu erreichen, wurde eine ca. 50 m tiefe Schutzzone festgesetzt. Außerhalb der nicht überbaubaren Rahmenbepflanzungsfläche sind hier nur Geschäfts-, Verwaltungs-, Büro- und Sozialgebäude zugelassen.

Um die für WA-Gebiete zulässige Lärmimmission einzuhalten, wurde das gesamte Plangebiet in Abschnitte mit abgestufter Belastungshypothek aufgeteilt. So darf z. B. in der an die genannte Schutzzone angrenzenden Fläche eine Emission von nur 55/40 dBA je M² entstehen. (siehe Schallgutachten).

Haus Heerstraße Nr. 1

Haus Schlenke 9

Diese beiden Gebäude werden nicht berücksichtigt. Sie würden vom geplanten Gewerbegebiet halb-seitig eingeklammert sein und sind deshalb in das Plangebiet einbezogen worden. Sie liegen z.Z. im Außenbereich und werden wohnlich genutzt.

Durch die Autobahn sind sie tagsüber durch einen Mittelungsschall von ca. 58 dBA und nachts von ca. 55 dBA vorbelastet und vorgeprägt.

Beide Gebäude sind aus Gründen der Vermeidung provozierter Gemengelagen sowie der Maximierung von Nutzungsmöglichkeiten des GE/GI-Gebietes in eine überbaubare Grundstücksfläche mit GE-Festsetzung einbezogen worden. Weil eine weitere, betriebsunabhängige Wohnnutzung nicht möglich ist, soll ein Sozialplan aufgestellt werden. Die Gebäude haben insofern keinen Bestandschutz.

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 1 Bau NVO können diese Gebäude wohnlich jedoch ausnahmsweise von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern genutzt werden.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Grundstück und Gebäude "Heerstr. 1" erworben.

Innerhalb eines Sozialplanes kann z.B. festgelegt werden, daß die gewerbliche Besiedlung im Umfeld des Hauses "Schlenke 9" nicht eher erfolgen wird, bis die Bestimmungen des Sozialplanes erfüllt sind.

Die Stadt ist bemüht, auch dieses Wohnhausgrundstück zu erwerben. Die Eigentümer erhalten von der Stadt die Möglichkeit, sich in Scheda in einem immissions- und lagemäßig weitaus günstiger gelegenen Teil von Scheda im Bebauungsplangebiet Nr. 35 "Aufm Kampe" anzusiedeln, solange die Grundstücke nicht vergriffen sind. Bis dahin hat dieses Gebäude wegen des Außenbereiches eine Immission von 60/45 dBA hinzunehmen.

Haus Schlenke Nr. 18

Das Gebäude liegt im Außenbereich und bleibt außerhalb des Plangebietes. Die dazugehörige Fläche ist ca. 35.600 qm groß. Es wird im landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzt. Das Gebäude ist wegen der Autobahnnähe erheblich vorbelastet und vorgeprägt (Mittelungspegel: tags 59 dBA, nachts 56 dBA). Es hat als Gebäude im Außenbereich Immissionswerte von 60/45 dBA hinzunehmen. Das Schallgutachten berücksichtigt diesen Belang durch Abstufungen in Form eines immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegels des Schalles aus dem GE/GI-Gebiet.

Haus Lumicke Nr. 20

Das Gebäude liegt im Außenbereich und wird nicht in die Planung einbezogen.

Im Eigentum der beiden Bewohner befinden sich zum einen eine ca. 4.500 qm und zum anderen eine ca. 14.800 qm große Fläche, bestehend aus Wald-, Hof-, Kultur- bzw. Weidefläche. Die Flächen werden mit einem großen Trecker unterhalten. Die Viehwirtschaft wurde aufgegeben.

Der Abstand des Wohngebäudes vom Fahrbahnrand der Autobahn, welche an dieser Stelle mit dem Gelände höhengleich ist, beträgt ca. 190 m. Mit tagsüber 57 dBA und nachts 54 dBA Mittelungspegel ist dieses Gebäude ebenfalls vorbelastet und vorgeprägt. Es hat die Belastungswerte von 60/45 dBA hinzunehmen.

Das Schallgutachten berücksichtigt diesen Belang durch o.g. Berechnung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels für den gewerblichen Lärm.

5. Luft/Geruch/Staub/Erschütterungen:

Eine Gliederung der Gewerbeflächen nach Betriebsarten und Abstandsklassen soll die umliegende Wohnbebauung der Ortschaft Scheda, sowie der Wohnhäuser Schlenke 18 und Lumicke 20 weitgehend vor Geruchs-, Staub-, Luft- und Erschütterungsbeeinträchtigungen schützen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist deshalb in mehrere Flächen mit verschiedenen Nutzungseinschränkungen untergliedert worden. So können innerhalb der 50-m-Schutzzone zum Innenbereich Scheda hin nur Büro-, Geschäfts-, Verwaltungs- und Sozialgebäude und ausnahmsweise Wohnungen für Geschäfts- oder Betriebsinhaber bzw. Aufsichtspersonal entstehen. Pkw-Parkplätze sind hier unzulässig.

Auch die Außenbereichsgebäude Schlenke 18 und Lumicke 20 sind durch Nutzungsabstufungen nach dem Abstandserlaß ausreichend berücksichtigt worden.

Die Nutzungsabstufung nach dem Abstandserlaß erfolgt in der Weise, daß die am weitesten von den Wohnhäusern der Umgebung entfernten Flächen unter Beachtung des Erlasses die stärkeren Emissionen abgeben dürfen.

Die Abstufung in Richtung zur Allgemeinen Wohnnutzung reicht von den Betriebsarten Nr. 83 bis 196 des Abstandserlasses, d.h. vom Industriegebiet bis zum Gewerbegebiet.

Darüber hinaus wird auch bezüglich des Geruches, der Luft, des Staubes und der Erschütterung die Schutzzone zur Ortslage Scheda hin eingehalten.

6. Waldnähe:

Von dem westlich angrenzenden, 30jährigen Fichtenbestand wird ein 35 m breiter Sicherheitsstreifen von jeder Bebauungsmöglichkeit freigehalten.

7. Autobahnverkehr:

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn A 45 nicht zu beeinträchtigen, werden Betriebe, von denen Rauch- und Wasserschwadern (Glatteisbildung), starker Schall oder Blendwirkung ausgehen, nicht zugelassen. Weil durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels die Schallfrage gelöst ist, sind die übrigen Belange durch gesonderte Festsetzungen gewürdigt.

Ergänzend soll über eine Gestaltungssatzung u.a. geregelt werden, daß entlang der Autobahngrenze ein Sicherheitszaun von 2 m Höhe ohne Tor und Tür dauerhaft zu errichten und zu unterhalten ist. Außerdem soll wegen der Verkehrssicherheit der A 45 festgesetzt werden, daß Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 45 ansprechen sollen, nicht zulässig sind.

H. Planung und Festsetzung

Die Hauptfläche des Bebauungsplangebietes ist als Gewerbegebiet und eine kleinere als Industriegebiet festgesetzt worden. Die restlichen Flächen dienen der inneren Erschließung sowie der öffentlichen und privaten Begrünung als Rahmenbepflanzung für die Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsflächen im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Wegen der Wohnnähe der Ortslage Scheda und einzelner Siedlungssplitter erfolgt in diesem Bebauungsplan eine sorgfältige Nutzungsgliederung der Flächen, um Geräuschbelästigungen und Luftbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Zur Ortschaft Scheda hin ist deshalb ein rd. 50 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, in welchem außer der sichtabschirmenden, nicht überfahrbaren Grünfläche mit Anpflanzungsgebot nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude errichtet werden dürfen. Ausnahmsweise werden nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen. Stell- und Parkplätze sowie bauliche Nebenanlagen sind in dieser Schutzzone unzulässig. Durch eine Bebauung nach dieser Festsetzung kann der für die Ortslage Scheda zuträglich Schall aus dem Gewerbe- und Industriegebiet durch Abschirmung weit bis unter die Richtwerte zusätzlich abgesenkt werden. Andererseits bleibt diese Schutzfläche nicht ungenutzt.

Entsprechend dem Schallgutachten ist für die dieser Schutzfläche angegliederten Fläche für die Nachtzeit der immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel auf 40 dBA abgesenkt worden.

Unter Berücksichtigung des Bodenausgleichs im Gewerbegebiet und der inneren Erschließung wurden die Platzflächen und Platzhöhen für die Betriebsstandorte ermittelt und festgesetzt.

Weil die überbaubare Zone des Plangebietes den nach § 25 des Straßen- und Wegegesetzes geforderten Abstand zur Kreisstraße unterschreitet, soll die Ortsdurchfahrt von Scheda entsprechend verlegt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen beziehen sich auf die jeweiligen Platzhöhen.

Wegen der exponierten Lage in der Landschaft, aber auch aus optischen Gründen gegenüber der Ortslage Scheda, wurden die zulässigen Traufhöhen von 15 m in den Randbereichen zur Ortschaft Scheda auf 10 m bzw. 6,50 m abgestuft.

Wegen des Höhenunterschiedes des westlichen Plangebietsteils gegenüber dem tieferliegenden Lumicketal ist die allgemein zulässige maximale Traufhöhe in diesem Bereich von 15 m auf 10 m reduziert worden.

Zur Baulandschaft der 1- bis 2-geschossigen Ortslage Bleche hin ist die maximal zulässige Traufhöhe von 15 m auf 10 m abgestuft worden.

I. Erschließung

1. Äußere Erschließung:

Über die angrenzende Kreisstraße K 36 und die Landstraße L 708 ist das Plangebiet direkt an die Autobahnanschlußstelle Germinghausen/Junkernhöh angebunden. Diese vorhandenen äußeren Erschließungsstraßen sind gut ausgebaut und führen durch fast unbebautes Gebiet. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn bedeutet eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung des angrenzenden Landschaftsraumes. Da der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes hauptsächlich diese Anbindung benutzen wird, bleibt die nördlich angrenzende Ortslage Scheda weitgehend von einer verkehrlichen Mehrbelastung verschont.

2. Innere Erschließung:

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird ausschließlich über eine geplante innere Erschließungsstraße erschlossen, welche in unmittelbarer Autobahnnähe an die K 36 angebunden wird.

Gewerbebetriebe erhalten jeweils nur 1 Überfahrrecht von maximal 7,50 m über die mit Pflichtanpflanzungsgebot

festgesetzten, privaten, straßenbegleitenden Grünflächen der inneren Erschließungsstraße des Plangebietes.

3. Stromversorgung:

Die Stromversorgung übernehmen die Lister- und Lennekraftwerke in Olpe. Es sind deshalb 3 Standorte für die Stromverteilung festgesetzt worden.

4. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch das Wasserwerk der Stadt Drolshagen sichergestellt. Eine Hauptversorgungsleitung befindet sich in der Kreisstraße K 36 vor dem Plangebiet.

5. Gasversorgung:

Wegen der Verwendung umweltfreundlicher Energie strebt die Stadt die Versorgung des Gebietes mit Gas von der WfG Dortmund an.

6. Abwasserentsorgung:

Weil das Gelände hauptsächlich nach Westen, in Richtung Bleche geneigt ist, soll die Abwasserbeseitigung in dieser Richtung erfolgen. Das Abwasserbeseitigungskonzept sieht die Anschlußmöglichkeit an die Klärgrube Bleche/Neuenhaus ab 1993 vor.

K. Flächengliederung

Das gesamte Plangebiet ist 13,600 ha groß.

Es besteht aus folgender Flächennutzung:

GE-Platzflächen	9,317 ha
innere Erschließungsflächen	0,570 ha
Kreisstraßenfläche	0,150 ha
Gewann-Randwege	0,205 ha
öffentl. Grünfläche	2,303 ha
private Grünfläche	1,055 ha

L. Kostenermittlung

Kosten der Erschließung:

Grunderwerbskosten (einschl. ö. Grünfl.) 28.730 qm x 14,-- DM =	402.220,-- DM
Straßenbaukosten 5.700 qm x 170,-- DM =	969.000,-- DM
Regenrückhaltebecken pauschal =	500.000,-- DM
Schmutzwasserkanal (bis zum Hauptsammler in Bleche) 1.020 lfdm. x 530,-- DM =	540.600,-- DM
Straßenbeleuchtung 750 lfdm. x 60,-- DM =	45.000,-- DM
Projektion/Ingenieurleistungen/Gutachten pauschal =	<u>84.200,-- DM</u>
	2.541.020,-- DM =====

Sonstige Kosten:

Ökologische Einbindung (Pflanzgürtel 3,8 DM/m²) 2,3 ha=	87.400,-- DM
Verbreiterung der Kreisstraße Linksabbiegespur K 2 pauschal =	260.000,-- DM
Verlegung des Weges "In der Lumicke" 450 qm x 120,-- DM =	54.000,-- DM
Baureifmachung der Grundstücke Erdbewegung für Bauebenen 180.000 cbm x 12,-- DM =	<u>2.160.000,-- DM</u>
	2.561.400,-- DM =====

Gesamtkosten

Kosten der Erschließung	2.541.020,-- DM
Sonstige Kosten	<u>2.561.400,-- DM</u>
	5.102.420,-- DM =====

M. Finanzierung

Die konkrete Finanzierung muß noch vor dem Hintergrund der Städtebauförderungsrichtlinien ermittelt werden.

N. Bodenordnende Maßnahmen:

Die Stadt Drolshagen ist bemüht, die Grundstücke des Baugebietes käuflich oder durch Tausch zu erwerben, um sie je nach den Festsetzungen für die Erschließung und die Pflichtanpflanzung auf öffentlichen Flächen zu verwenden oder den Gewerbebetrieben und Versorgungsträgern weiterzuveräußern.

Für den Erwerb der durch eine überbaubare Gewerbegebietsfläche überplanten Außenbereichsgebäude sowie den Erwerb der im städt. Eigentum verbleibenden Flächen hat die Stadt einen Teilbetrag zur Verfügung gestellt und wird den Gesamtbetrag haushaltsrechtlich absichern.

Auf die allgemeine Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücke wird hingewiesen.

Hinweise

1. Nach überschläglichen Ermittlungen fallen keine überschüssigen Erdmassen an, da ein Bodenausgleich erzielt werden soll. Für den Wiedereinbau ungeeigneter Materialien und im Bodenausgleich nicht wiedereingebaute Bodenmassen werden zur Dammschüttung verwendet. Für den Pflanzgürtel wird der Mutterboden an Ort und Stelle verwendet.
2. Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder das Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich zu unterrichten und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Drolshagen, 17. Febr. 1994 /Ha.

Stadt Drolshagen
Der Stadtdirektor:

