B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Drolshagen für das Gebiet "Ennert/Voßhölzchen I" in Drolshagen

A. Lage

Das Plangebiet liegt am Osthang des Herrnscheider Berges. Es wird im Südwesten begrenzt durch die vorhandene Wohnbebauung des Herrnscheid mit dem Schul- und Hallenbadgelände, im Nordwesten durch den verlängerten Trimm-Dich-Pfad unterhalb der Waldkuppe des Herrnscheider Berges bis zur Umspannstation, welche in das Plangebiet einbezogen wird, im Nordosten durch die Bundesstraße B 54/55 und das Gelände der Gewerbebetriebe südwestlich entlang der Eisenbahn. Im Südosten verläuft das Plangebiet keilförmig auf die Kreuzung der Engelbertstraße mit dem Herrnscheider Weg zu.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 22 ha groß und besteht aus folgenden Flurstücken:

Gemarkung Bleche, Flur 7, Nrn. 190 tlw., 479 tlw.,

Gemarkung Bleche, Flur 16, Nrn. 94 tlw., 101, 102 tlw., 711 tlw., 826 tlw.,

Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 1, Nrn. 270 tlw., 433, 435, 437 tlw., 688 tlw., 691 tlw., 778 tlw., 780 tlw., 781 tlw., 783 tlw.,

Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 8, Nrn. 78 tlw., 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 tlw., 116 tlw., 118, 121, 122, 123 tlw., 124 tlw., 125 tlw., 127 tlw., 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 231 tlw., 232 tlw., 235, 236, 244, 246, 247, 691 tlw., 745 tlw., 1003, 1074, 1187 tlw., 1189 tlw., 1198 tlw.

Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 9, Nrn. 114 tlw., 119 tlw., 818 tlw., 820 tlw., 851 tlw., 871 tlw., 996 tlw., 1037 tlw., 1038 tlw., 1039 tlw., 1041 tlw., 1042 tlw.

C. Anlaß und Planungsziele

1. Erweiterung des Herrnscheider Wohngebietes in Richtung Nordosten

2. Ausweisung eines eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebietes und Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

3. Neuer Standort des Rettungszentrums
4. Neuer Standort des Bauhofes
5. Neuer Standort des evangelischen Gemeindezentrums
6. Standort für einen Kindergarten
7. Verkehrsentlastung der Innenstadt, der Benolper Straße und des Verkehrsknotens am Gasthof "Zur Brücke".

Zu 1.:

Im Zentralort der Stadt Drolshagen herrscht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Bis auf wenige Privatgrundstücke ist das zuletzt ausgewiesene Wohnbaugebiet "Herrnscheid/Stupper" bebaut. Von den Bauinteressenten haben zwischenzeitlich etwa 145 Personen einen Kaufantrag bei der Stadt gestellt.

Außer der für die Bebauung vorgesehenen Fläche steht zur Zeit kein zusammenhängendes Bauland zur Verfügung. Aufgrund der Bebauungsplanung werden 90 Wohnbaugrundstücke entstehen. Die Realisierung soll in mehreren Abschnitten erfolgen.

Die Wohnbauflächen sind unter Berücksichtigung von Emissionen im Regelfall bis zu einem 100-m-Abstand an die Erweiterungsgrenzen der Gewerbebetriebe entlang der Eisenbahn herangeführt.

Zu 2.:

Trotz der Zulässigkeit haben sich in den großen Bebauungsplangebieten Nr. 10 + 10 a "Herrnscheid", Nr. 15 "Auf´m Beul" und Nr. 24 "Herrnscheid-Stupper" keine nichtstörenden Handwerksbetriebe, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe sowie keine der Versorgung des Gebietes dienenden Läden angesiedelt. Bis auf die von der Stadt gebaute Cafeteria am Hallenbad ist am Herrnscheider Berg eine reine Wohnstadt entstanden.

Eine ähnliche Entwicklung ist im geplanten Wohnbaugebiet "Ennert/Voßhölzchen I" zu erwarten.

Das Einkaufszentrum der Kernstadt ist von den am weitesten stehenden Wohnhäusern über 10 Gehminuten entfernt.

Der Stadt fehlen außerdem Flächen für kleine, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie atypische Betriebe und Anfängerbetriebe.

Andererseits wird die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sie für das geplante Wohngebiet wohnverträglich sind, in Wohnnähe gewünscht, um die Infrastruktur zu verbessern. Die Betriebsarten und Standorte sind so gewählt, daß sie für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet wohnverträglich sind.

- 3 -

Für Geschäfts- oder Betriebsinhaber soll in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise die Möglichkeit des Wohnens entstehen.

Um diese Planungsziele zu erreichen, wurde in der Zwischenzone zwischen dem geplanten "Allgemeinen Wohngebiet" und dem vorhandenen Gewerbegebiet ein eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet sowie in Angrenzung an eine gemischte Baufläche ein kleines Mischgebiet geplant. So läßt das MI-Gebiet, welches neben einem vorhandenen Getränkemarkt an geschäftlich dominanter Stelle liegt, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu.

Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind wegen der unmittelbaren Nähe der Hauptschule, des Kindergartens sowie des evangelischen Gemeindezentrums unerwünscht und werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Das Mischgebiet bietet außerdem wegen seiner Kleinheit keine Möglichkeit, z. B. an abgewandter, gewerblicherer Stelle, Anlagen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in Form einer Gebietsgliederung zuzulassen. Die angrenzenden Mischgebietsteile nach § 34 BauGB sind fast vollständig bebaut.

Es soll der Getränkemarkt an dieser Stelle in einem kleinen Umfang durch zentrenrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs ergänzt werden. Hierdurch sollen besonders die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden entstehen, welche sich im WA-Gebiet des Herrnscheid nicht selbständig entwickelt haben. Durch die vorgegebene Flächengröße ist das in einem Maße möglich, daß keine negativen Auswirkungen auf das Stadtzentrum erwartet werden.

Ähnlich ist die Art der baulichen Nutzung des GEb2-Gebietes begründet. Dieses Gebiet muß von der sogenannten Rückseite, welche dem vorhandenen Gewerbegebiet zugewandt ist, erschlossen werden. Die Tieflage der Gerwerbestraße auf der dem Wohnen abgewandten Seite wirkt sich vorteilhaft auf das "Allgemeine Wohngebiet" aus, weil der Verkehrslärm auf der dem Wohnen abgewandten Seite stattfindet. Durch den Höhenunterschied von bis zu 8 m zeichnet sich schon jetzt ab, daß die Hauptöffnungen der entstehenden Gebäude natürlicherweise gegen das bestehende Gewerbegebiet gerichtet sind. Hieraus ergibt sich ein Vorteil für die Ansiedlung atypischer, kleiner Gewerbebetriebe sowie Anfängerbetriebe, welche erst nach einer Entwicklungsphase in einem großen Gewerbegebiet die nötigen größeren Grundstücksflächen beanspruchen können. Da aber ebenso die sogenannten "normalen" Gewerbeflächen in der Stadt fehlen, ist jeder Ausweisungsmöglichkeit von Gewerbeflächen eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Die Stadt hofft, einigen Kleinbetrieben, welche z. Z. in Dörfern in Garagen und Scheunen nur beschränkt tätig sein dürfen, eine Chance der Entfaltung geben zu können. Dadurch können dörfliche Strukturen bereinigt und verbessert werden.

Um die Wohnruhe im geplanten benachbarten "Allgemeinen Wohngebiet" zu gewährleisten, wurde ein Gutachten über einen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel angefertigt.

Zu den zulässigen Betrieben zählen auch Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude.

Die Stadt hat in den Bebauungsplänen der Nrn. 8 a, 8 b und 8c planungsrechtlich ein Stadtzentrum mit seinen typischen, infrastrukturellen Einrichtungen festgeschrieben.

Diesen Planungen widersprechen die Nutzungsfestsetzungen der geplanten Gebietsteile MI und GEb2 nicht.

Weil im Gebiet bereits an dominanter Stelle für eine ausreichende, verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs als Ergänzung des Angebotes aus dem Stadtzentrum und als Ausgleich einer teilweisen Fehlentwicklung in den Wohngebieten gesorgt ist, wird im GEb2-Gebiet die Anbietungsmöglichkeit zentrumsschädigender Einzelhandelsbetriebe der Versorgung mit einem Sortiment des täglichen Bedarfes auf ein Maß von 300 qm je Betrieb begrenzt.

Die Gesamtversorgung der Gebiete kann damit sichergestellt werden. Andererseits ist dem Gebot einer sinnvollen raummäßigen Gliederung entsprochen.

Sinngemäß liegt deshalb das geplante eingeschränkt nutzbare Gewerbegebiet im 100-m-Bereich zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und der Grenze der möglichen Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes entlang der Eisenbahntrasse.

Zu 3.:

Das vorhandene Feuerwehrgelände ist hauptsächlich von Wohngebäuden umgeben. Der Standort ist bei Einsätzen ungünstig, weil Wohnbereiche durchfahren werden müssen.

Das Gebäude ist zu klein und läßt sich wegen des ebenfalls zu kleinen Grundstücks nicht erweitern.

Der geplante Standort liegt verkehrsgünstig am Nordausgang des Zentralortes, an der Einmündung der geplanten Zubringerstraße in die B 54/55.

Zu 4.:

Der Bauhof der Stadt liegt z Z. in einer öffentlichen Grünfläche zwischen Altersheim und Stadtpark, direkt am Wormickebach. Er ist von einem Mischgebiet umgeben.

Das Betriebsgrundstück ist durch den keilförmigen Zuschnitt unpraktisch und wesentlich zu klein. Ein günstiger Standort bietet sich in unmittelbarer Auffahrtnähe des geplanten Verkehrsknotens der Zubringerstraße mit der B 54/55 an.

Zu 5.:

Die evangelische Kirche liegt am Ortsausgang des Zentralortes an der B 54/55 in Richtung Olpe. Die steile Auffahrt verläuft spitzwinklig zur B 54/55 und stellt verkehrlich ein Gefahrenstelle dar. Stellplätze für PKW sind auf dem Grundstück fast keine vorhanden, so daß die Kirchenbesucher an der Bundesstraße parken müssen.

Die evangelische Kirchengemeinde plant deshalb ein Gemeindezentrum mit den notwendigen Nebeneinrichtungen. Die Gottesdienste sollen in einem Mehrzwecksaal stattfinden. An eine einzelstehende Kirche ist nicht gedacht.

Ein günstiger Standort findet sich in der Nähe des Hallenbades und der Hauptschule sowie des geplanten Kindergartens.

Der evangelische Bevölkerungsteil liegt in den Herrnscheider Baugebieten mit 17,5 % deutlich höher als im übrigen Drolshagener Gebiet, welches etwa 11 % evangelische Einwohner aufweist.

Sämtliche Einrichtungen wie Hallenbad, Hauptschule, Sporthalle, Kindergarten und evangelisches Gemeindezentrum sind durch ein Fußwegenetz oder ein eingeschränkt befahrbares Wegenetz verbunden, an welches weitere Fußwege aus dem gesamten Herrnscheider Gebiet anbinden.

Das evangelische Gemeindezentrum ist damit großflächig über Fußwege zu erreichen.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur Hauptschule mit der Sporthalle, zum Hallenbad mit der Cafeteria und zum Kindergarten erlaubt das Zusammenlegen der Stellplatzeinrichtungen zugunsten eines sicheren Fußgänger-Wegesystems sowie das Freihalten der geplanten Anliegerstraßen von parkenden Besucherkraftfahrzeugen.

Die geplanten Stellplätze für die vorgenannten Einrichtungen sollen in die geänderte Schulbus-Schleife verlegt werden.

- 6 -

Zu 6.:

Durch die Planung von ca. 90 Wohngrundstücken können ca. 150 neue Wohnungen entstehen. In der Regel werden diese Wohnungen durch jüngere Personen mit kleineren Kindern bezogen. Mit den weiteren erforderlichen Kindergartenplätzen soll ein Grundstück für einen Kindergarten bereitgestellt werden. Aus den zu Ziffer 5 beschriebenen Gründen ist der zukünftige Kindergarten zwischen dem geplanten evangelischen Gemeindezentrum und dem Gelände des vorhandenen Hallenbades sowie der Hauptschule vorgesehen.

Zu 7.:

Die bauliche Entwicklung des Zentralortes Drolshagen fand in den vergangenen 40 Jahren vorwiegend in Richtung Westen statt. In diesem Zeitraum wurden die Wohnbaugebiete "Herrnscheid", "Auf´m Beul", und "Herrnscheid/Stupper" entwickelt, darüber hinaus die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Stadtparkes festgelegt und unmittelbar daneben eine gewerbliche Baufläche im Gebiet "Trift/Lohmühle" ausgewiesen. Aufgrund der Topographie entwickelte sich der Zentralort Drolshagen nicht weiter in südlicher Richtung. Die heute noch vorhandene Eisenbahnlinie, die topographischen Gegebenheiten und das Vorhandensein emittierender Anlagen (z. B. Kläranlage) lassen auch bis heute keine rechtlich und wirtschaftlich vertretbare städtebauliche Entwicklung in Richtung Osten zu. Die bauliche Entwicklung in Richtung Westen hat zunächst ihren Abschluß an den natürlichen Gegebenheiten der Sumpfweiden des Gipperbaches gefunden. Der Herrnscheider Wald und das Einhalten notwendiger Immissionsabstände lassen nur noch eine geringfügige wohnbauliche Weiterentwicklung in Richtung Westen zu, die jedoch erst weiterbetrieben werden soll, wenn eine verkehrliche Lösung dieses Wohnbaugebietes in Richtung Kreisstraße 36 (Benolper Straße) vorhanden ist.

Der Hauptverkehrsstrom aus dem Zentralort Drolshagen verläuft in Richtung Nordwesten (B 54/55, Köln/Hagen) und Südosten (B 55/54, Meschede/Siegen). Die Benolper Straße bietet nach wie vor für den Ziel- und Quellverkehr des gesamten westlichen Drolshagener Baugebietes die Möglichkeit, in Richtung Olpe zu gelangen.

Der im Jahr 1996 fertiggestellte Kreisverkehr am Gasthof "Zur Brücke" entschärft diesen Verkehrsknoten. Hauptsächlich fehlt eine nördliche, unmittelbare Anbindung des Ziel- und Quellverkehrs der westlichen Baugebiete an die B 54/55. Durch die Planung einer Zubringerstraße soll folgendes erreicht werden:

1. unmittelbare Verkehrsanbindung der westlichen Baugebiete in Richtung Köln/Hagen/Dortmund und damit Minderung des Verkehrs im Altstadtbereich Drolshagen,

- 7 -

2. Entlastung des Verkehrsknotens Gasthof "Zur Brücke",
3. Entlastung der Benolper Straße und
4. Hauptverkehrsanbindung des geplanten Baugebietes "Ennert/Voßhölzchen I".

Damit erhält das geplante Baugebiet einen unmittelbaren Anschluß an das überörtliche Straßennetz und wird unmittelbar an die vorhandenen Haupterschließungsstraßen des Zentralortes angebunden.

Die anbaufreie Zubringerstraße soll die Verbindung zwischen der Schillerstraße am Hallenbad und der B 54/55 am nördlichen Ortsausgang vom Zentralort herstellen.

Hauptanbindungsstraßen an diese Zubringerstraße sind der vorhandene "Herrnscheider Weg" im Süden und die zu verlängernde "Lönsstraße" im Norden.

Im Mittelteil nimmt die Zubringerstraße den Ziel- und Quellverkehr aus dem neuen Wohngebiet und dem geplanten, eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebiet auf.

D. Einfügung in die Raumordnung und Landesplanung

Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Nach dem Gebietsentwicklungsplan umfaßt der Siedlungsbereich des Zentralortes den südlichen Bereich der Plangebietsfläche.

Im Flächennutzungsplan ist der Hauptteil dieser Fläche als Grünfläche und gleichzeitig als Sonderbaufläche mit den Standortsymbolen Sportplatz und Freibad dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 10 + 10 a "Herrnscheid" ist dieses Gebiet als Sonderbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport" festgesetzt. Im südlichen Teil ist eine Fläche als Buswendeplatz und Parkplatz geplant.

Auf der Sonderbaufläche sollte eine Bezirkssportanlage entstehen. Dieses Planungsziel wird nicht mehr verfolgt.
Ein Sportplatz ist auf dem Buscheid vorhanden. Stattdessen soll diese Sonderbaufläche im Grundsatz dem Wohnen zugeführt werden. Der aus Immissionsgründen nicht zum Wohnen geeignete Teil ist als GEb-Fläche vorgesehen. Dieses eingeschränkte Gewerbegebiet liegt an der Nahtstelle zum benachbarten, außerhalb des Planbereiches liegenden Gewerbegebiet. Einrichtungen wie das evangelische Gemeindezentrum und ein Kindergarten sollen räumlich der Hauptschule und

dem Hallenbad zugeordnet werden. Für den nicht als Siedlungsbereich im Gebietsentwicklungsplan dargestellten nördlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Anfrage nach § 20 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes an die Bezirksregierung im Arnsberg gestellt und von dieser am 09.12.94 positiv beschieden. Danach ist die Planung in diesem Teil mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Bauhof und Feuerwehr sollen an den nördlichen Ortsausgang, gegenüber vom vorhandenen Umspannwerk ihren neuen Standort finden. Dieser Standort befindet sich außerhalb der geplanten Wohnbebauung. Berücksichtigt wurde bei der Standortwahl ebenfalls die städtische Planung auf der nordöstlichen Seite der B 54/55. Hier plant die Stadt eine eingeschränkt genutzte Gewerbegebietsfläche, welche verkehrsmäßig nur über eine Kreuzung zwischen der B 54/55 und der geplanten Zubringerstraße erschlossen werden kann. Die Straße "Im Wiesengrund" kann diesen Teil des Verkehrs wegen der unübersichtlichen Verkehrssituation an der südlichen Anbindung an die B 54/55 nicht aufnehmen.

Durch die Umspannstation und die B 54/55 ist dieser Teil der Landschaft insgesamt vorbelastet. Bauhof und Feuerwehr sowie Umspannwerk und die GEb-Fläche im Wiesengrund sind hier räumlich zusammengefaßt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für das gesamte Gebiet der Flächennutzungsplan geändert und ist inzwischen in Kraft getreten.

E. Bestand

Das Plangebiet ist hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Einzelne Fichtenwaldsplitter ragen in das Plangebiet hinein oder stehen dort in der Insellage. Sie sind aus Weihnachtsbaumkulturen entstanden und im Flächennutzungsplan nur zu einem geringen Teil als Wald dargestellt.

Unterhalb der zusammenhängenden Waldkuppe des Herrnscheider Berges hat sich in Teilbereichen entlang dem verlängerten Trimm-Dich-Pfad Buschwerk durch Sämlinge angesiedelt. Am Fuß- und Feldweg (Verlängerung der Engelbertstraße) sind in einem begrenzten Bereich Feldgehölze vorhanden.

In das Plangebiet einbezogen werden zwei Wohngebäude an der Märkischen Straße. Ursprünglich gehörten beide zu den nebenstehenden Betrieben, während dieses heute nur auf das dem südlichen Betrieb am nächsten liegende Gebäude zutrifft. Beide Gebäude liegen im Außenbereich der Stadt und werden z. Z. über die Märkische Straße und von dort aus über einen Waldweg erschlossen.

Außerdem ist das Gelände des Umspannwerkes sowie weiteres Gelände entlang der Bundesstraße B 54/55 und das Eisenbahngelände, soweit es von der Planung betroffen wird, in das Plangebiet einbezogen worden. Das Umspannwerk liegt z. Z. ebenfalls im Außenbereich.

F. Belange

1. Landwirtschaft:

Durch die Ausweisung von Wohnbauland und eingeschränkt gewerblich sowie gemischt nutzbarer Fläche gehen ca. 4,45 ha teilweise intensiv genutzter Grünlandfläche verloren. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Durch die Planung wird kein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb in seiner Existenz gefährdet. Deshalb geht der Besitz zeitgerecht zum voraussichtlichen Termin der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf die Stadt Drolshagen über.

2. Wasserwirtschaft:

Das im Allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist gem. LWG grundsätzlich als Abwasser anzusehen. Die Beseitigung soll so erfolgen, daß das natürliche Abflußverhalten des Vorfluters "Hützenau" bzw. "Rose" erhalten bleibt. Zu diesem Zweck ist der Bau von Regenrückhaltebecken geplant. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird nach vorheriger geologischer Untersuchung entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben dem Grundwasser bzw. dem Vorfluter über Regenrückhaltebecken dosiert zugeführt. Wegen der Reinhaltung des Grundwassers werden Schmutzwässer in dichten Leitungen geführt.

Aufgrund § 51 a Landeswassergesetz ist ein geologisches Gutachten mit dem Ergebnis erstellt worden, daß nur Teile des Baugebietes für das Regenwasser versickerungsfähig sind.

Um wegen der bis 16 % steilen Hanglage möglichst vielen späteren Grundstücksbesitzern überhaupt die Möglichkeit einer Versickerung zu eröffnen, wurden, soweit das städtegestalterisch tragbar war, die überbaubaren Grundstücksflächen an der Bergseite der Grundstücke angeordnet. Wenn auch das Planungsrecht keine wasserwirtschaftlichen Festsetzungen treffen kann, so sind die meisten Grundstückseigentümer durch diese Anordnung in die Lage versetzt, eine eigene Wasserbewirtschaftung zu betreiben.

Wegen des Gebotes des sparsamen Umganges mit Bauland sind die Grundstücke nicht so groß bemessen, daß eine örtliche Versickerung i.S. von § 51 a LWG möglich ist.

Soweit eine sinnvolle städtebauliche Planung das zuläßt, sind einige Straßenbauteile in einem Längsgefälle bis 0,5 % geplant, damit in diesen Bereichen das Regenwasser von Straßen und anliegenden Hausdächern in straßenbegleitenden Mulden-Rigolensystemen zurückgehalten werden soll.

Andere technische Möglichkeiten scheiden auch aus finanziellen Gründen aus, weil sie zu unvertretbar hohen Grundstückspreisen führen würden.

3. **Lärm:**

Die größtmögliche Ausdehnung des benachbarten, entlang der Bahnlinie befindlichen Gewerbegebietes in Richtung des geplanten Wohngebietes hat Priorität, soweit sich die Ausdehnung auf der im FN-Plan dargestellten Fläche aus topographischen Gründen ergeben kann und begrenzt wird. Die Betriebsarten haben Bestandschutz. Sie erfordern nach dem Abstandserlaß einen 100 m großen Abstand zur Wohnbebauung eines Allgemeinen Wohngebietes. Wegen des Mangels an brauchbarem Siedlungsland wird die geplante Wohnbebauung so dicht wie möglich an das benachbarte Gewerbegebiet herangeführt. Wegen der Festlegung des Mindestmaßes wurde ein Lärmgutachten durch den TÜV Essen erstellt. Es sagt aus, daß ein 60 m bis 70 m großer Abstand zwischen den Gebäudewänden an der Erweiterungsgrenze der Betriebe einerseits und den Wohngebäuden des WA-Gebietes andererseits ausreicht. Das Staatliche Umweltamt Siegen besteht auf einen 100 m großen Abstand.

Der Zwischenraum zwischen bestehendem Gewerbegebiet entlang der Eisenbahn und der geplanten Wohnbebauung soll als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gefüllt werden, welches das geplante, benachbarte Wohnen nicht beeinträchtigt.
Die Zulässigkeit von Betriebsarten bestimmt die Berechnung eines flächenbezogenen, immissionswirksamen Schallleistungspegels.
Ein Gutachten hierüber wurde vom TÜV-Essen erstellt.

<u>Haus Märkische Straße Nr. 1
Gemarkung Drolshagen Stadt, Flur 8, Nr. 236</u>

Das Gebäude wird als Wohnhaus genutzt, steht z.Zt. im Außenbereich und dient als betriebszugehörendes Gebäude dem Personenkreis von "Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" der wohnlichen Nutzung. Aufgrund des ca. 100 m großen Abstandes zum Betriebsgebäude ist mit unzulässigen Störungen nicht zu rechnen.

Von dem nördlich gelegenen Feuerwehrstandort und dem Bauhof sind lt. TÜV-Gutachten keine unverträglichen Lärmbelästigungen zu erwarten.

Im Zusammenhang mit benachbarten, geplanten Nutzungen wird diese Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Haus Märkische Straße Nr. 3
Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 8, Nr. 235

Das Gebäude wird als Wohngebäude genutzt und liegt z. Z. im Außenbereich der Stadt. Das Gebäude liegt in der Nähe des zukünftigen Feuerwehrgeländes und des dahinterliegenden, geplanten Bauhofes.

Wegen der Feststellung der Wohnverträglichkeit des Bauhofes sowie der Feuerwehr wurde ein Vorentwurf über diesen Bereich erstellt, welcher die topographischen Verhältnisse in besonderem Maße berücksichtigt und die möglichen Platzflächen darstellt.

Auf dieser Grundlage hat der TÜV-Essen ein Schallgutachten erstellt, aus dem hervorgeht, wie nahe das geplante Allgemeine Wohngebiet an diese Flächen herangeführt werden kann. Die Grenzen sollen bei der städtebaulichen Planung eingehalten werden. Das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 235 liegt deutlich außerhalb des negativen Einflußbereiches der Feuerwehr sowie des Bauhofes.

Im Zusammenhang mit der benachbarten Nutzung wird die Fläche ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet die geplante Fläche für ein "Allgemeines Wohngebiet", welches vom nördlichsten vorhandenen Gewerbebetrieb lediglich einen ausreichenden Abstand von 75 m bis 125 m aufweist. Theoretisch kann der Betrieb bei erheblicher Bodenbewegung in einem kleinen Bereich bis auf 40 m an die Wohnbebauung heranrücken.

Der Betriebsinhaber hat die Absicht, auf seinem Grundstück eine Lagerhalle mit dem Wohngebiet abgewandten Öffnungen sowie Stellplätze für sein Personal und Sozialräume zu errichten. Die Fläche des geplanten "Allgemeinen Wohngebietes", auf welche 3 Wohnhäuser erstellt werden sollen, ist ebenfalls in seinem Eigentum.

Über diese Planung, die nur teilweise durch diesen Bebauungsplan gedeckt wird, ist ein Schallgutachten erstellt worden, welches diese Planungen begründet.

Diese Planung wird im Hinblick auf eventuelle Änderungswünsche der Betriebe, welche das nahe Wohnen in unzulässiger Weise beeinträchtigen können, durch die gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes "Ennert/Voßhölzchen II" abgestützt bzw. gesichert. Eine Regulierungsmöglickeit ist hierdurch gegeben.

4. Forstwirtschaft:

In das Plangebiet, welches wegen seiner Topographie und seiner Bodenbeschaffenheit bis auf die Hänge gegenüber der Umspannstation in seiner Gesamtheit agrarwirtschaftlich genutzt wurde, reichen vom geschlossenen Waldgebiet der Herrnscheider Bergkuppe aus einige Waldsplitter hinein. Ein weiteres Waldstück steht in der Insellage.

Diese Fichtenwaldbestände haben sich aus Weihnachtsbaumkulturen entwickelt. Sie sind nur teilweise im FN-Plan dargestellt. Um die Stadt städtebaulich zu arrondieren und die Fläche sinnvoll zu nutzen, wird dieser Waldbestand aufgegeben.

Gegenüber der Umspannstation (Gemarkung Bleche, Flur 7, Nr. 479) befindet sich im Plangebiet ein Fichten- und ein Lärchenwaldgrundstück.

Weil an dieser Stelle die einzige wirtschaftliche Möglichkeit besteht, die notwendige Zubringerstraße an die Bundesstraße B 54/55 zu führen und diese Straße aus topographischen Gründen hier tief im Geländeeinschnitt liegt, geht ein entscheidender Teil dieser Waldfläche verloren.

Beidseitig des Anbindungsbereiches werden Flächen benötigt; einerseits für die Feuerwehr und das Regenrückhaltebecken, andererseits für den Bauhof.

Wegen der von diesen Einrichtungen ausgehenden Emissionen können diese nur abseits von Wohngebieten untergebracht werden.

Sowohl die Feuerwehr als auch der Bauhof liegen hier an verkehrsgünstiger Stelle. Durch das Umspannwerk, die Bundesstraßen und die Eisenbahn ist die Landschaft an dieser Stelle bereits beeinträchtigt und vorgeprägt.

Der Wald wird deshalb in diesem Bereich aufgegeben. Durch Böschungsbepflanzungen wird der Eingriff gemildert. Der nach dem Planungsrechtsstand aufgegebene Wald beträgt ca. 3 1/2 ha. Auf den nicht beanspruchten Flächen werden wertvolle Gehölze zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gepflanzt.

Vom Rande der bewaldeten Bergkuppe des Herrnscheid wird ein ca. 35 m breiter Streifen von jeder Bebauung freigehalten.

5. Landschaftsschutz:

Mit der Planung geht ein Eingriff in die Landschaft einher. Der Eingriff ist unvermeidbar. Eingriffe werden im Plangebiet selbst ausgeglichen.

In der Bestandsaufnahme werden die Flächen bewertet, in welche durch die Planung eingegriffen wird.

Planungsrechtsstand:
Die im Bebauungsplan Nr. 10 + 10 a festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bezirkssportanlage" wird wie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bewertet, weil nicht davon ausgegangen werden kann, daß sie nach Durchführung der bisherigen Planungsabsichten einen höheren oder niedrigeren ökologischen Wert besitzen würde.

Die im Bebauungsplan Nr. 10 + 10 a festgesetzte Parkplatzfläche sowie der Buswendeplatz und die Straßen werden als vollständig versiegelte Fläche berechnet. Dieses entspricht der Ausführungsart zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

Nicht in die Bilanz einbezogen wird die Weidefläche zwischen der Verlängerung der Engelbertstraße und der Baugrenze für die Betriebserweiterung der Gewerbebetriebe entlang der Eisenbahn.

Erst bei der Realisierung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 39 "Ennert/Voßhölzchen II" ergeben sich als Folge der Herstellung von Platzflächen für die Betriebe in dieser Weidefläche Böschungen. Dieser Eingriff wird im angrenzenden Bebauungsplan bei der Aufstellung bewertet.

In der Bilanz bleiben bis auf ihre Erweiterungsmöglichkeit die beiden Wohnhäuser an der Märkischen Straße sowie das Umspannwerk unberücksichtigt, weil sich durch die Planung in der Nutzung dieser Grundstücke nichts ändert.

Aus dem gleichen Grunde bleibt die Eisenbahn mit ihren Böschungen außer Betracht.

Die Bundesstraße B 54/55 wird mit ihrer talseitigen Grünfläche soweit in die Berechnung einbezogen, als sie in die Grünfläche durch die Straßenverbreiterung im Knotenbereich eingreift. Die Bundesstraße wird an dieser Stelle bis 2,3 m verbreitert. Wegen der Geringfügigkeit wird eine zusätzliche Beeinträchtigung über den Bereich hinaus nicht erkannt.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist Teil dieser Begründung und regelt im Detail den Ausgleich für die Eingriffe auf den jeweiligen privaten und öffentlichen Flächen. Der Maßnahmenplan wird als Teil der Gestaltungssatzung beschlossen.

Die Maßnahmen sind von städtebaulichem Nutzen. Die privaten Pflanzgebote sind zumutbar.

6. **Eisenbahn:**

Die Planung sieht eine höhengleiche Querung der stillgelegten Eisenbahnlinie Drolshagen-Bergneustadt vor. In die Straßenplanung für die Zubringerstraße wurden die verkehrstechnischen Forderungen der Deutschen Bahn AG eingearbeitet. Die noch ausstehende vertragliche Regelung mit dem Eisenbahnbundesamt bzw. mit dem Verkehrsministerium erfolgt zur Zeit.

7. **Eisenbahn/Bundesstraße:**

Weil die Eisenbahn an dieser Stelle um rund 1 m höher liegt als die unmittelbar daran angrenzende Bundesstraße, ist eine Anhebung der Bundesstraße erforderlich. Weil die Zubringerstraße gemeinsam mit der öffentlichen Wegezufahrt zum Umspannwerk die Bundesstraße kreuzt, ist diese öffentliche Wegezufahrt höhenmäßig an die Bundesstraße anzuschließen. Über diesen Verkehrsknoten ist ein Verkehrsknotenentwurf erstellt und mit dem Westfälischen Landesstraßenbauamt abgeklärt worden.

G. Planung und Festsetzung

Die Zielvorstellungen konnten in der Planung realisiert werden.

Besonderheit:

Es sind 90 Wohngrundstücke für eine maximal 2-geschossige Bauweise auf ca. 700 m² großen Flächen in offener Einzelhaus-Bauweise geplant.

Um eine Verschattung an diesem steilen Osthang zu vermeiden, sind die Grundstücke so groß gewählt. Aus gleichem Grunde ist eine gleichmäßig hohe, maximal 2-geschossige Bebauung und eine Einzelhausbebauung gewählt. Zudem liegt ein Teil des Wohnbaugebietes im Schlagschatten des westlich gelegenen, bewaldeten Herrnscheider Berges, so daß die Lichtverhältnisse hier besondere Beachtung finden müssen.

Durch die größtenteils sehr steile Osthanglage mußte die Anordnung der Siedlungsteile sowie die Stellung der Gebäude stärker als gewöhnlich von der Erschließbarkeit abhängig gemacht werden. Das bedeutet, daß die Anliegerstraßen nur in zwei Fällen nach den Fallinien verlaufen konnten. Die Möglichkeit wurde genutzt, um einen städtebaulichen Akzent sowohl gegenüber der weiteren geplanten Bebauung als auch gegenüber der vorhandenen Herrnscheider Bebauung zu setzen und eine Orientierung zu erleichtern.

Von der Zubringerstraße aus steigen hier zwei Wohnwege den Berg hinauf und enden jeweils in einem unsymmetrisch ausgeeckten Wendehammer. Die Wege sind unregelmäßig geformt und

natürlich entstehenden Wegeverläufen nachempfunden. Die verhältnismäßig spannungslose Form fördert die Wohnbehaglichkeit. Die Wohnbebauung liegt ebenso ungerade und locker an diesen Wegen, die sie an den Wendehämmern weilerhaft umschließt.

Um die Durchführung des thematischen Wohn- und Gestaltungskonzeptes nicht infragestellen zu müssen, konnte dann allerdings in jeweils zwei Fällen an jedem Wendehammer auf die Festsetzung einer Baulinie nicht verzichtet werden. Um den besonderen Wohnwert in diesen beiden Weilern zu erreichen, ist eine kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Gebäude von etwa 11 m x 15 m überbaubarer Fläche können hier entstehen.

Diese Weilerbebauungen sind stark auf eine sozialharmonische Gesamtgestaltung angewiesen, um den besonderen Wohnwert zu erreichen.

Seinen wirklichen räumlichen Abschluß sollen diese beiden Wohnweiler gegenüber der Zubringerstraße finden. Die Bauzeilen der Wohnweiler finden in ihrer Verlängerung, hier durch die Festsetzung einer Baulinie, einen optischen Halt und ihren Abschluß, ehe das Gelände in dem GEb2-Gebiet steil nach Osten abfällt.

Durch Bodenanhebungen und Bestimmungen über die Traufhöhen im GEb2-Gebiet wird der Straßenraum zwischen der Weilerbebauung und der gewerblichen Bebauung in die Gesamtgestaltung einbezogen und für seine verschiedenen Aufgaben nutzbar gemacht. Es besteht in diesem Bereich dadurch eine besondere Möglichkeit, Bodenaushub auf eigenem Grundstück sinnvoll wieder zu verwenden.

Private Pflichtanpflanzungsflächen umschließen die beiden Wohnweiler und betonen noch einmal den zwar lockeren, wohnlichen, aber dennoch bestimmten Formenstil.

Alle weiteren Teilgebietsflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden von der verlängerten Lönsstraße aus über bis zu 12 % ansteigenden schmalen Wohnwegen erschlossen. Wegen der Steilheit des Geländes ist hier die Gebäudestellung i. d. R. parallel zu den Wegen und Höhenlinien gewählt.

H. Erschließung

1. Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung erfolgt über die B 54/55 (Hagener Straße), die Benolper Straße (K 36) mit der Gebietsanbindung über die Humboldtstraße und Schillerstraße sowie über den Herrnscheider Weg mit seiner Anbindung an die Hagener Straße.

2. Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über die anbaufreie Zubringerstraße, welche die Schillerstraße mit der Bundesstraße B 54/55 verbindet. Sie soll beidseitig mit straßenbegleitenden Grünflächen und Baumalleen ausgestattet werden.

Außerdem soll die Lönsstraße als Wohnsammelstraße verlängert und an die Zubringerstraße angebunden werden.

Von diesen beiden Straßen sollen die einzelnen Baugebiete durch innere Erschließungsstraßen und Wege erschlossen werden.

Die Anliegerstraßen sind als Wohnwege und damit als Mischverkehrsflächen ohne Bürgersteige ausgewiesen. Wegen der verkehrsberuhigenden Wirkung, aber auch wegen der Bewältigung des steil abfallenden Geländes haben diese Wohnwege i.d.R. eine schmale, gebogene Form mit geringen Aufweitungen an den Wegegabelungen. Aus Sicherheitsgründen ist es geboten, möglichst keine Kraftfahrzeuge zum Parken auf diesen Flächen abzustellen. Aus diesem Grunde soll je 2 Wohnungen 1 Stellplatz mehr auf den Privatgrundstücken vorgehalten werden, als nach der Landesbauordnung gefordert wird.

3. Stromversorgung:

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

4. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch das Wasserwerk der Stadt Drolshagen sichergestellt.

5. Gasversorgung:

Wegen der Verwendung umweltfreundlicher Energie wird das Gebietes mit Gas von der WfG Dortmund versorgt werden.

6. Abwasserentsorgung:

Die Niederschlagswässer werden getrennt von den Schmutzwässern geführt und über Regenrückhaltebecken dosiert an den Vorfluter "Rosebach-Hützenau" abgegeben.

In Teilbereichen des Baugebietes kann das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Dächern angrenzender Grundstücke über straßenbegleitende Mulden-Rigolensysteme zurückgehalten werden. Sie gelangen danach verzögert in die Regenrückhaltebecken.

Über die Aufnahmefähigkeit durch den Untergrund wurde ein Bodengutachten erstellt, nach welchem nur Teile des Baugebietes und dort auch nur eingeschränkt Niederschlagswasser verrieselt werden kann.
Die Schmutzwässer sollen in dichten Rohren an das örtliche Kanalsystem angeschlossen werden.

Weil das Plangebiet sich nach zwei Seiten in entgegengesetzter Richtung neigt, sollen die Schmutzwasserleitungen in ihrer Abflußrichtung den topographischen Gegebenheiten folgen.

J. Flächengliederung

1.0	213.200 qm	Gesamtfläche
1.1	95.620 qm	öffentliche Fläche
1.11	36.780 qm	Verkehrsfläche (Planung)
1.111	3.150 qm	Bundesstraße + Anbindung Wiesengrund
1.112	6.180 qm	Hauptsammelstraße einschl. Parkplatz
1.113	1.670 qm	verlängerte Lönsstraße
1.114	11.990 qm	Anliegerstraßen + befahrbare Wohnwege
1.115	7.440 qm	Bürgersteige, Geh- und Radwege
1.116	500 qm	Neuanbindung Hauptschule
1.12	5.850 qm	Verkehrsflächen (Bestand)
1.121	5.850 qm	Gehwege
1.13	36.860 qm	Grünflächen
1.131	650 qm	Kinderspielplatz
1.132	22.910 qm	Parkanlage + Straßenbegrünung
1.133	13.300 qm	§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB
1.14	2.850 qm	Bauhof
1.15	2.600 qm	Feuerwehr
1.16	3.970 qm	soziale und kirchliche Einrichtung (Allgemeinheit)
1.17	2.580 qm	Elektrizität
1.18	1.850 qm	Wasserwirtschaft (RRB)
1.19	2.280 qm	Eisenbahn
1.2	117.580 qm	private Flächen
1.21	31.900 qm	private Grünflächen

1.211	6.300 qm	Wiese im Ausgleich
1.212	12.200 qm	Gehölzpflanzung im Ausgleich
	13.400 qm	ohne Ausgleich
1.22	3.600 qm	MI-Gebiet
1.23	12.220 qm	GEb2-Gebiet
1.24	69.860 qm	WA-Gebiet

K. Kostenermittlung

Grunderwerbskosten (einschl. öffentl. Grünflächen und Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	3.600.000,00 DM
Straßenbaukosten	5.300.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	1.155.000,00 DM
Regenwasserkanal	1.200.000,00 DM
Muldenrigolen-System	179.000,00 DM
Regenrückhaltebecken	260.000,00 DM
Wasserversorgung	450.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	300.000,00 DM
Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf öffentl. Flächen	652.000,00 DM
Projektion/Ingenieurleistungen/ Gutachten	324.000,00 DM
	13.420.000,00 DM

L. Finanzierung

Die konkrete Finanzierung wird vor dem Hintergrund der Förderungsrichtlinien ermittelt. Die Stadt stellt die anteiligen Kosten haushaltsmäßig bereit.

M. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt hat den größten Teil der beplanten Fläche erworben und steht mit den Eigentümern der restlichen Flächen in Grundstücksverhandlungen. Nicht erwerbbare Flächen sollen nach erfolgter Städteplanung durch Grundstückstausch umgelegt werden.

Hinweise:

1. Nach überschläglichen Ermittlungen fallen ca. 45.000 cbm überschüssige Erdmassen an. Für den Wiedereinbau ungeeigneter Materialien und im Bodenausgleich nicht wiedereingebaute Bodenmassen werden zu Dammschüttungen verwendet oder auf unternehmereigenen, genehmigten Kippen zwischengelagert.

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.

3. Folgende fachliche Gutachten und Erläuterungsberichte sind Anhang und Bestandteil dieser Begründung:

   a) RWTÜV, Essen
   Geräuschuntersuchung für ein geplantes Wohngebiet zwischen dem Herrnscheider Weg und den Betrieben südwestlich der Straße Ennert in Drolshagen vom 07.12.1993

   b) RWTÜV, Essen
   Geräuschuntersuchung für die nördlichen Gewerbebetriebe im Bereich "Ennert/Voßhölzchen" in Drolshagen vom 31.03.1995

   c) RWTÜV, Essen
   Geräuschuntersuchung für den geplanten Bauhof und die Feuerwehr im Baugebiet "Ennert/Voßhölzchen" in Drolshagen vom 20.10.1994

   d) RWTÜV, Essen
   Geräuschuntersuchung, Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels für das GEb2-Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Drolshagen "Ennert/Voßhölzchen I" vom 11.07.1996

   e) Dr. F. Gutheil, Olpe
   Bodenuntersuchungs- und Versickerungsmessungen, Bebauungsgebiet Voßhölzchen - Ennert, vom 04.12.1995, in Teilen vom 19.11.1994, 11.02.1995 und 30.03.1996.

   f) Roland Pfeifer, Halver
   Erläuterungsbericht zum "Landschaftspflegerischen Begleitplan".

Drolshagen, 19.12.1996

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister

STADT DROLSHAGEN