

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Drolshagen**  
**für das Gebiet**  
**"Unterm Sportplatz"**  
**in Drolshagen-Hützemert**

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage

Das 3,001 ha große Plangebiet liegt in der nord-östlichen Ortslage von Hützemert. Dieses knüpft in süd-östlicher Richtung an das bestehende Wohngebiet "Auf'm Kalper" (B'Plan Nr. 20) an.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bleche Flur 7, zwischen der nord-östlich verlaufenden Verbindungsstraße zum Sportplatz (Flurstück 532) im süd-östlich angrenzenden Wohngebiet "Auf'm Kalper" mit angrenzendem Stichweg (Flurstücke 505, 506, 508, der süd-westlich gelegenen Randbebauung an der tiefergelegenen Talstraße (Flurstück 239) und dem nordwestlich angrenzenden Waldrand mit dahinterliegendem Sportplatz (Flurstück 355 tlw.).

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich durch ein süd-östlich verlaufenden schmalen Wirtschaftsweg zum Sportplatz unterbrochen.

Topographisch liegt das Gebiet auf einer prädestinierten Kuppenlage die von drei Seiten (Richtung Belmicke, Sendschotten, Drolshagen) das Ortsbild erheblich prägt. Das Gesamtgelände fällt in Richtung Süden ab, wobei der süd-westlichste Teil (Flurstück 239) ein sehr starkes Gefälle gegenüber dem Gesamtgebiet aufweist.

2. Anlaß der Aufstellung

Im Ortsteil Hützemert der Stadt Drolshagen herrscht eine große Nachfrage nach Bauland. Diese kann im Ort Hützemert derzeit nicht mehr gedeckt werden, da die wenigen Baulücken sich ausnahmslos in privater Hand befinden. Die jeweiligen Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. Deshalb ist beabsichtigt, die Ortslage Hützemert in nord-östlicher Richtung durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche zu arrondieren bzw. zu erweitern. Das angrenzende Wohnbaugebiet "Auf'm Kalper" (B'Plan Nr. 20) ist inzwischen komplett überbaut.

3. Städtebauliche Zielsetzung / Siedlungsstruktur

Das 3,001 ha große Plangebiet liegt im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt seit 05.02.1996 diese Fläche als "W" (Wohnbaufläche) entsprechend der Nutzungsabsicht dar.

Zur Zeit wohnen im Ortsteil Hützemert 1.077 Einwohner.

Die Anknüpfung an bestehende Gebäude und Wegestrukturen lassen eine städtebaulich attraktive und wirtschaftliche Gebietserweiterung zu.

Die nahe Lage zum Zentralort wie auch zur Kreisstadt Olpe und der Stadt Bergneustadt mit weiterführenden Schulen und kulturellen Einrichtungen rechtfertigen die Erweiterung dieser Ortslage zu Wohnbauzwecken.

Durch die Planung sollen 41 Bauplätze entstehen und ein bereits bestehender Kinderspielplatz räumlich gefaßt werden. Bisher wurde die Fläche als Weideland genutzt.

Der in nord-westlicher Richtung liegende Sportplatz reicht bis auf ca. 85 m an die Wohnbebauung heran. Eine Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Siegen sowie ein qualifiziertes Schallgutachten bezüglich der Immissionsbelastung durch Sportveranstaltungen bzw. Verkehrsbelastung innerhalb des Wohngebietes wurde positiv bewertet. Für das festgesetzte Gebiet ist somit mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung durch den Lärm zu rechnen.

Das neue Wohnbaugebiet wird als "WA" (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Dadurch sind ebenfalls Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs allgemein zulässig, so daß eine gebietszentrale Versorgung bei Bedarf grundsätzlich gesichert ist.

Die Wohngebäude im gesamten Plangebiet werden dahingehend ausgerichtet, daß das Landschaftsbild und eine damit verbundene Transparenz erreicht wird.

An Geländestellen mit starker Hangneigung oder mit raumprägender Bedeutung wurde giebelseitig verdichtet. Die giebelseitig zum Hang angeordneten Gebäude ermöglichen eine sehr attraktive Sichtbeziehung, vom Fußweg aus, zum umliegenden Landschafts- und Ortsbild.

Um eine harmonische Einfügung im natürlichen Geländeverlauf zu erzeugen, wurden die Traufhöhen und die Geschossigkeit dem Geländeverlauf entsprechend optimiert.

Die punktuelle Anwendung der Baulinie im Fächerbereich der Gebäude ist notwendig, um eine städtebaulich "geschlossene" Gebäudefront zu erreichen.

Die Größenreduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Zulässigkeit auch von Doppelhäusern, die Begrenzung der Raumvolumen durch Traufhöhenfestsetzungen, die bewußt vertikal zu gliedernde Hausfassade und die Festlegung einer relativ schmalen Gaubenbreite, die punktuell zulässige Überschreitung der Baugrenze für Eingangsbereiche, Wintergärten und Balkone sowie die Festlegung der Hauptfirstrichtung und der Gebäudeabstände untereinander bieten die grundsätzliche Möglichkeit, überwiegend Gebäude in "Niedrigenergiebauweise" zu errichten, ohne dem Landschaftsbild und raumfunktionalen zugeordneten Siedlungsentwurf entgegenzustehen.

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der konsequenten Weiterführung einer landschaftstypischen und traditionellen Bauweise und lassen gleichzeitig moderne und zeitgemäße Detaillösungen zu.

Speziell die differenzierte Zulässigkeit von Glas-scheibenbeschichtungen ist durch die exponierte Wohngebietslage (Fernsicht in Richtung Südwest, Süd und Südost) begründet.

Die primär sichtbaren Baureihen (WA1, WA2, WA7 und WA8) befinden sich im deutlichen Höhenversatz zu den bestehenden Wohngebäuden in der davorliegenden Talstraße. Aufgrund der Gebäudeausrichtung in den o.g. Teilgebieten, insbesondere im Teilgebiet WA8 (mögliche Vollverglasung im Giebelbereich) würden stark reflektierende Scheiben auch aus weiterer Entfernung betrachtet, das bewußt natürlich und transparent angelegte Siedlungsbild optisch unverhältnismäßig stark beeinträchtigen.

#### 4. Eingriff in die Landschaft/Landschaftsbild

Der Eingriff ist unvermeidbar.

Das Plangebiet wird konzentriert überbaut, wobei gleichzeitig die Grundstücksgröße auf ca. 600 qm im Mittel reduziert wurden.

Der Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft erfolgt nur zum Teil im Plangebiet selbst.

Als Ausgleichsbündel im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Mulden-Rigolen-System und begleitendem Unterhaltsstreifen sowie ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Darüberhinaus ist das Anpflanzen einer Baumreihe im öffentlichen Grünbereich sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der beiden Haupteinfahrungsstraßen (Verschattung der Verkehrsfläche) vorgesehen. Mit nennenswerten Einschränkungen (Verschattung) bei solarorientierten Gebäudefassaden ist nicht zu rechnen, da diese durch Festlegung einer max. Baumwuchshöhe und -breite bestimmt sind. In Betracht kommen Bäume II. Ordnung; Kronenbreite 5 m bis 8 m. Eine Vernetzung von Hecken- und Straucheneinfriedungen erfolgt, aufgrund des Mikroklimas, entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen.

Auf detailliertere Festsetzungen, z. B. am Gebäude selbst, oder im privaten Grünbereich wird weitgehend verzichtet, da man davon ausgehen kann, daß ein zusätzliches Anpflanzen aus Eigeninteresse stattfindet.

Der restliche Ausgleich ist somit an anderer Stelle, wo z.B. ein erheblicher Landschaftsschaden vorliegt, auszugleichen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Aufgrund der teilweise engen Standortnähe der Gebäude zum "Waldrand" wird in diesen Bereichen der Nadelholzbestand soweit zurückgenommen, daß ein einheitlicher Waldabschluß (Waldsaum) entsteht.

Der geologische Untergrund wurde auf die Versickerungsfähigkeit hin durch ein Gutachten bestimmt und konnte ebenfalls positiv bewertet werden.

Die vorgesehenen Rigolen und deren Anordnung sind unter anderem dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Der landesplanerische Fachbeitrag, als begleitende Fachplanung, ist rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 5. Flächennutzung

Gesamtfläche	3,001 ha
bebaubare Flächen	0,576 ha
private Grünflächen	1,898 ha
öffentliche Grünfläche	0,098 ha
Straßenfläche	0,429 ha

#### 6. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die B 54/55, welche durch die Tallage Hützemert führt.

Die innere Erschließung wird über zwei Erschließungsstraßen mit abschließendem Wendehammer geregelt.

*Die Planstraße B* setzt im Knotenpunktbereich "Vorm Bahnhof / vorhandener Wirtschaftsweg" an und führt über einen Hofbereich zum südlich gelegenen Wendehammer.

*Die Planstraße C* knüpft an den bestehenden Stichwegansatz der Feldstraße an und endet ebenfalls mit einem Wendehammer.

Da es sich bei den Planstraßen D und H um kurze Stichwege handelt, wurde auf zusätzliche Wendeanlagen verzichtet (Kosten-Nutzungs-Schere). Das Wenden findet somit in diesen Bereichen auf den Privatgrundstücken statt.

Die max. 65 m lange Fußstrecke für die wöchentliche Hausmüllentsorgung im Bereich der Planstraße D ist ebenfalls vertretbar.

Der bereits vorhandene, das Baugebiet durchschneidende, Wirtschaftsweg (Planstraße A) bleibt in seiner Lage bestehen.

Im Bereich des Wegekreuzes wird eine Fahrbahneinengung mit Baumpflanzungen im Rahmen der "Straßenplanung" vorgesehen, um ein Fahren auf Sichtkontakt zu erzwingen. Somit dient dieser Weg lediglich nur als "Notstrecke".

Die jeweiligen Eckgrundstücke im Bereich des Wendehammers mit der Anknüpfung der Planstraßen C, E und A sowie die Eckgrundstücke im Straßengabelungsbereich der Planstraße A und B werden mit der Kennzeichnung "Einfahrtsbereiche" gem. Planzeichenverordnung Ziff. 6.4 versehen. Hiermit soll in dem ohnehin schon sensibelsten Verkehrsbereich des Plangebietes (Fußwegende, Straßenknick, bestehendes Wegekreuz) ein Nutzungskonflikt vermieden werden.

Eine einseitige Erschließung zum gesamten Wohngebiet ist verkehrstechnisch und städtebaulich als unverhältnismäßig einzustufen.

Unter dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme und unter Einbeziehung des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden diese Belange in die Planung einbezogen.

Der ausgestaltete Fußweg bietet einen attraktiven öffentlichen Begegnungsraum innerhalb des Wohngebietes, der an den jeweiligen Endpunkten durch besondere Ausgestaltung definiert wird.

Sämtliche Fahrbahnen sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen und werden zum Teil ausgepflastert.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem nach einem separaten Abwasserkonzept.

Das Schmutzwasser wird von der Ortskanalisation Hützemert aufgenommen und zur zentralen Ruhrverbandskläranlage in Drolshagen weitergeführt.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll gemäß Satzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz auf den jeweiligen Grundstücken verrieselt oder versickert werden. Es besteht auch die Möglichkeit der Zurückhaltung zur Gartenbewässerung.

Lediglich das Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird durch Regenkanäle separat geführt. Die Regeneinspeisung in das Regenrückhaltebecken erfolgt durch die Regenkanäle in Planstraße C und E und A teilweise.

Von dort werden die Überstandswässer über einen noch herzustellenden Verbindungssammler dem Kanal in der Feldstraße zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Wegeringhausen/Hützemert sichergestellt.

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke Olpe sichergestellt.

Die Gasversorgung wird durch die WFG, Dortmund, sichergestellt.

#### 8. Kosten der Erschließung

Gesamtgebiet	ca.	30.010,00 qm
Grunderwerbskosten:	560.000,00 DM	
Kanalbaukosten:	670.000,00 DM	
Straßenbaukosten:	855.000,00 DM	
Beleuchtung:	64.000,00 DM	

Gesamtsumme: 2.149.000,00 DM

Die Gesamtkosten der öffentlichen Erschließung werden zum größten Teil über die Erhebung von Beiträgen bzw. im Wege der Ablösung von Beiträgen refinanziert.

9. Finanzierung

Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan berücksichtigt.

10. Hinweise/Empfehlung

Es fallen aus öffentlichen und privaten Flächen ca. 9.000 cbm Bodenmassen an, welche nicht unmittelbar wieder verwendet werden können. In der Regel werden diese Bodenmassen auf unternehmereigenen Kippen zwischengelagert, welche nach dem Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind.

Falls ein Unternehmer keine eigene Deponie besitzt, vermittelt die Bodenbörse Südsauerland zuständigkeitshalber die überschüssigen Bodenmassen.

11. Bodendenkmäler und Denkmäler

Bodendenkmäler und Denkmäler 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 Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe unverzüglich zu unterrichten und die Entdeckungstätte mind. 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Drolshagen,

Stadt Drolshagen  
Der Bürgermeister

