(Planstand; Satzungsbeschluss
Stand: 25.04.2002)

Begründung
Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Drolshagen
für das Gebiet
"Auf dem breiten Stück",
Drolshagen-Iseringhausen

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nebst Umweltbericht wurde im Rahmen dieses Bauleitverfahrens nicht durchgeführt bzw. erstellt. Landschaftsökologische sowie hydrogeologische Belange wurden jedoch bei der Planausarbeitung genauer untersucht und finden in der Plankonzeption sowie in der Begründung ihren Niederschlag.

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage

Das ca. 3,40 ha große Plangebiet grenzt unmittelbar nordöstlich an das bestehende Wohnbaugebiet " Am Nocken " an.
Das natürliche Gelände stellt sich in seinem weiteren Verlauf als eine mäßig geneigte, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, in Richtung Südosten abfallend, dar.
Aufgrund der sehr sensiblen Geländesituation (Lage in der freien Landschaft) bedarf es einer behutsamen Einfügung der zukünftigen Siedlungsstruktur (s. hierzu Punkt 3 der Begründung).
Immissionsschutzrechtliche Belange sind aufgrund des gewachsenen Bestandes (Art der baulichen Nutzung) nicht berührt.

Durch die Planung wird folgende Gemarkung berührt:

Gemarkung Husten, Flur 7, Flurstücke, 29, 30, 342, 353 tlw., 365 und 375 tlw.

Im Rahmen der weiteren Planausarbeitung wurden die Grundstücke Gemarkung Husten, Flur 7, Flurstücke 278, 280, 290, 381 tlw. und 386 tlw. zusätzlich mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

2. Anlass der Aufstellung

Aufgrund der anderweitig nicht zu befriedigenden Baulandnachfrage ist es notwendig, eine bauliche und situationsgerechte Wohnbauerweiterung langfristig zu ermöglichen.
Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist zudem dadurch begründet, dass Iseringhausen zu den wenigen Ortschaften von Drolshagen gehört, die ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten aufweist. Dies zeigt auch die Anzahl von derzeit 39 bauwilligen Familien, bei insgesamt 43 neuen Bauplätzen.

3. Städtebauliche Zielsetzung / Siedlungsstruktur

Die zur Disposition stehende Fläche wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Aufgrund der bereits unter Punkt 1 kurz umschriebenen Rahmensituation wurden die Schwerpunkte der Planung wie folgt gegliedert:

1. Aufnahme der natürlichen (eigendynamischen) Geländesituation
2. Visuelle Einbeziehung des weiträumigen Landschaftsbildes
3. Optimierung der Baufeldgrößen (Hauptbaukörper) unter ökonomischen, ökologischen und wärmeenergetischen Gesichtspunkten
4. Verknüpfung und Ausgestaltung eines anwohnerfreundlichen Fußwegenetzes

5. Solarthermische Gebäudeausrichtung
6. Vernetzung von Gewässerstrukturen
7. Fassettenreiches Angebot der Grundstücksgrößen
8. Direkte Verkehrsanbindung ohne nennenswerte Beeinträchtigung der bestehenden Verkehrsströme
9. Sackgassenerschließungssystem

Zur Erreichung der Planungsziele werden folgende "Schutzfestsetzungen" getroffen:

1. Die Anzahl der Wohnungen pro überbaubare Grundstücksfläche werden auf 2 Wohnungen reduziert, um somit das baugebietsinterne Verkehrsaufkommen dem Straßen- und Erschließungscharakter anzupassen.

2. Der Einmündungsbereich zum Baugebiet wird verlegt, um dadurch einerseits ein möglichst verkehrsberuhigtes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten und andererseits die attraktive Fassadengestaltung des Wohnhauses (Brachtpetalstraße Nr. 20) zusätzlich zu würdigen.

3. Die zwei bewusst geschaffenen Grün- und Freiraumschneisen zur Erreichung der Baugebietstransparenz werden zusätzlich mit einer Bauverbotszone für die der Grünfläche dienlichen Nebenanlagen belegt, um die städtebaulich erwünschte Transparenz planungsrechtlich sicherzustellen.

4. Sämtliche Gebäude werden hinsichtlich ihrer Höhe auf NN (Normal Null) festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfussboden / Erdgeschoss. Hierdurch soll planungsrechtlich u. a. sichergestellt werden, dass eine möglichst barrierefreie Erschließung von der sonnenabgewandten Seite her möglich ist. Darüber hinaus wird ein übermässiges Herausziehen des Gebäudes mit einhergehenden Geländeschüttungen weitestgehend unterbunden. Dies widerspräche der planerischen Intention Gebäude in das "natürliche Gelände" einzufügen.
   Gleichzeitig wird es oftmals möglich sein, die Kellerräume aufgrund der überwiegend diagonal verlaufenden Gebäudeausrichtung "wohnlich" zu nutzen, ohne hierbei optisch überzogene Gebäudehöhen zu erzielen.

   Sowohl der Belang einer vertikalen Einfügung der Gebäude in das "natürliche Gelände" als auch der Belang der Ausnutzbarkeit der Kellergeschosse wird durch diese Art der Festsetzung gleichgewichtig berücksichtigt.

Durch den (organischen) Charakter der Siedlung wird das sog. Integritätsinteresse in besonderer Form unterstrichen.
Das Baugebiet ordnet sich in seiner Charakteristik den natürlichen Gegebenheiten vollständig unter.

4. Eingriff in die Landschaft / Umwelt

Der Eingriff ist unvermeidbar.

Das Plangebiet wird durch lineare Laubgehölzstrukturen entlang der Verkehrswege umgeben, die jedoch außerhalb der Plangebietsgrenze verlaufen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (in Richtung Heiderhof) bestehen eine Reihe von eingestreuten Wildsträuchern, die sich an der Straßenböschungskrone (am Rande der Straßenbegrenzungslinie) entwickelt haben. Als Ergänzung hierzu wird auf der öffentlichen Sukzessionsfläche entlang des Wirtschaftsweges eine punktuelle Fortführung der Strauchstruktur stattfinden (s. hierzu Aussage des landschaftspflegerischen Begleitplanes), um somit eine möglichst natürliche Einbindung zum Umland zu garantieren.

Darüber hinaus soll im Rand- bzw. Fußpunktbereich des Baugebietes ein größeres und offenes Regenrückhaltebecken mit Überlauf in die Brachtpe entstehen. Eine ökologisch sinnvolle Gewässervernetzung wird ebenfalls sichergestellt.

Auf private Ersatzanpflanzungen im Plangebiet selbst wird verzichtet, stattdessen soll das Ausgleichsdefizit dem zukünftigen städt. Ökokonto zugeführt werden, um somit Landschaftsschäden an anderer Stelle beseitigen zu können.

Naturschutzbereiche im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nicht betroffen, da es im gesamten Stadtgebiet von Drolshagen keine entsprechenden Flächenausweisungen gibt.

5. Flächennutzung

Gesamtfläche	ca. 3, 40 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,51 ha
überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1,80 ha
private Grünfläche	ca. 0,83 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,20 ha
Wasserfläche	ca. 0,06 ha

6. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die durch das gesamte Brachtpetal verlaufende L 351. Von da zweigt im Zentralbereich der Ortschaft Iseringhausen ein befahrbarer Gemeindeweg in den Weiler Heiderhof ab. Rund 80 m hinter der T-Kreuzung beginnt der Einschnitt der neuen und inneren Erschließung des Baugebietes.

Das innere Erschließungssystem wird als Sackgassensystem ausgebildet.

Ein vom Fahrverkehr separiertes Fußwegenetz lässt zudem eine direkte und gefahrenfreie Verbindung der Anwohner untereinander zu.

7. Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird von der Ortskanalisation Iseringhausen aufgenommen und zur Ruhrverbandskläranlage in Olpe weitergeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit notwendig gesammelt, zwischengespeichert und mit Verzögerung in die Brachtpe eingeleitet.
Unter Berücksichtigung des hydrogeologischen Gutachtens zum Plangebiet ist der Untergrund überwiegend nicht versickerungsfähig, so dass eine entsprechende Dimensionierung des Kanalsystems erfolgt.
Im textlichen Teil zum Bebauungsplan wird auf das v. g. Gutachten verwiesen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Stadt Drolshagen sichergestellt.

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

Ein Versorgungsnetz für Gas existiert in Iseringhausen zur Zeit nicht. In absehbarer Zeit wird jedoch aus dem Bereich Schmierhagen eine überörtliche Gasleitung nach Iseringhausen verlegt.

8. Kosten der Erschließung

Größe des Gesamtgebietes ca. 34.000,00 qm

Konkrete Kostenaussagen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Die zu erwartenden Gesamtkosten der öffentlichen Erschließung werden zum größten Teil über die Erhebung von Beiträgen bzw. im Wege der Ablösung von Beiträgen refinanziert. Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan berücksichtigt.

9. Hinweise / Empfehlung

Es fallen aus öffentlichen und privaten Flächen ca. 11.000 cbm Bodenmassen an, welche nicht unmittelbar wieder verwendet werden können. In der Regel werden diese Bodenmassen auf unternehmereigenen Kippen zwischengelagert, welche nach dem Abfallbeseitigungskonzept genehmigt sind.
Falls ein Unternehmer keine eigene Deponie besitzt, vermittelt die Bodenbörse Südsauerland zuständigkeitshalber die überschüssigen Bodenmassen.

10. Bodendenkmäler und Denkmäler

Bodendenkmäler und Denkmäler sind im Planbereich nicht bekannt.

Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Stadt als untere Denkmalbehörde und / oder das Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich zu unterrichten und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Drolshagen, 25. April 02

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister