

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Drolshagen für das Gebiet "Unterm Hölzchen", Drolshagen-Germinghausen

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage

Das ca. 4,55 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Germinghausen.

Dieser Bereich knüpft in nördlicher Richtung an den unbeplanten Innenbereich mit allgemeinen Wohngebietscharakter an. Sowohl westlich als auch östlich des geplanten Wohngebietes tangieren einzelne Wohngebäude, die derzeit im baulichen Außenbereich liegen, das Plangebiet. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Rechtsplanung integriert.

Insgesamt betrachtet liegt das Plangebiet in einem Auenbereich, der in Richtung Süden mäßig abfällt. Die eigentliche Talsohle befindet sich im Bereich zwischen den Gemeindestraßen "Unterm Hölzchen" und "Auf der Glate" unterhalb des Straßengabelungsbereiches (ab Flurstück 793). Ein offener Bachlauf (Hützenau) verläuft der Topographie entsprechend, nahezu mittig, in Richtung Süden durch das Plangebiet.

Am Fußpunkt des Baugebietes findet ein fließender Übergang zur freien Landschaft hin statt.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bleche, Flur 5. Durch die Planung werden folgende Flurstücke berührt: 189 tlw., 793, 145, 144, 141, 140, 139, 882, 768 tlw., 149 tlw., 792 tlw., 153, 317, 316, 91 tlw., 743, 126 tlw., 125 tlw., 124 tlw., 803 tlw., 886 tlw. und 146.

Gegenüber der ursprünglichen Planabgrenzung wurden die Flächen der Forstwirtschaft und teilweise der Landwirtschaft herausgenommen. Dies sind die Flurstücke 769 tlw., 123 tlw. und 152 tlw.

2. Anlass der Aufstellung

Im Ortsteil Germinghausen der Stadt Drolshagen herrscht eine große Nachfrage nach Bauland. Diese kann im Ort Germinghausen derzeit nicht mehr gedeckt werden, da die Bauflächen im unbeplanten Innenbereich sich ausnahmslos in privater Hand befinden und die jeweiligen Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind.

Deshalb ist beabsichtigt, den Ortsteil Germinghausen in südlicher Richtung der Topographie entsprechend zu erweitern.

3. Städtebauliche Zielsetzung/Siedlungsstruktur

Das ca. 4,55 ha große Plangebiet liegt im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als "LN" (landwirtschaftlich genutzte Fläche) dar.

Um die städtebauliche Planung möglichst schnell realisieren zu können, wird die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt. Diese Änderung sieht eine großflächige Freihaltung in Form einer zentral dargestellten Grünfläche vor.

Zur Zeit wohnen im Ortsteil Germinghausen 323 Einwohner. Der Ortsteil Germinghausen liegt ca. 4 km nordöstlich des Zentralortes Drolshagen und ca. 1 km südwestlich der BAB 45, Anschlussstelle Wegeringhausen. Darüber hinaus verfügt Germinghausen über infrastrukturelle Einrichtungen wie Kirche und Kindergarten.

Die unmittelbare Autobahnanbindung bietet grundsätzlich die Möglichkeit, umliegende Kreisgebiete bei Bedarf zu erreichen. Die bauinteressierten Bürger für das geplante Baugebiet in Germinghausen arbeiten jedoch zum allergrößten Teil im Zentralort von Drolshagen.

Eine große Pendlerbewegung ist somit nicht gegeben.

Durch die Planung sollen 17 Bauplätze auf einer derzeit sich sukzessiv entwickelnden Grünfläche entstehen.

Ca. 300 m westlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein Getränkeabfüllbetrieb der Firma RMSG. Dieser wird durch einen breiten Waldsaum (150 m Tiefe) und einem Höhenversatz von ca. 50 m über dem Wohnbaugelände begrenzt.

Das neue Wohngebiet wird aufgrund seiner Lage im Landschaftsraum und somit seines Schutzanspruches entsprechend als "WA" (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt bereits eine Abstufung innerhalb des Ortsteiles Germinghausen (M/W in Richtung Süden) dar.

Der Bachlauf Hützenau bildet die "städtebauliche Dominante" innerhalb des Baugebietes und erhält damit eine zentrale Bedeutung.

Die Wohngebäude werden giebelständig entlang des Bachlaufes gruppiert, um damit eine notwendige landschaftsästhetische Transparenz zu sichern, den Bachlauf im Blickpunkt zu behalten und entstehende Kaltluftströme möglichst ungehindert abfließen zu lassen. Zudem ist dadurch eine möglichst optimale sonnenenergetische Ausnutzung (reine Südausrichtung) gewährleistet.

Der Bebauungsplan sieht eine punktuelle Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Einfahrtsbereiche vor, um Freiräume bzw. Sichtbeziehungen gezielt freizuhalten. Die zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Treppenhäuser, Wintergärten, Kellerersatzräume etc. soll die Option einer Niedrigenergiebauweise ermöglichen.

Die Gebäude am steiler werdenden Hangbereich (WA 2) werden aus baukonstruktiven und raumordnerischen Gründen traufenständig zu den einzelnen Erschließungsstraßen hin angeordnet. Der Baugebietsabschluss im Tal erfolgt in einer "organischen Tropfenform", die sich in das umliegende Landschaftsbild optisch einfügt. Die Festsetzung einer max. Einstelltiefe für PKW's soll dem Schutzbedürfnis der Nachbarn dienen.

Das bestehende Wohnhaus der Familie Wintersohl (Unterm Hölzchen 6) befindet sich in der neuen Flächennutzungsplandarstellung innerhalb einer Grünfläche. Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist dadurch eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit ausgeschlossen. Das bestehende Wohnhaus existiert somit planungsrechtlich nicht mehr.

Um diesen Tatbestand entgegenzuwirken wird der reine Bestand erfasst und planungsrechtlich gesichert (s. Nutzungsschablone). Eine geringfügige Erweiterung bzw. ein geringfügiger Ausbau im Bestand ist somit gegeben, ohne den Grundzügen der Planung entgegenzustehen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird nahezu komplett in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt. Eine im Außenbereich wahrnehmbare Veränderung durch Garagen, Carports und Nebenanlagen ist somit nicht gegeben. Der Auencharakter wird erhalten. Die Grünflächendarstellung zwischen der Erschließungsstraße und der Wohnbebauung soll ein breitflächiges Versiegeln verhindern und damit dem Gebietscharakter Rechnung tragen.

Entgegen der Flächennutzungsplandarstellung rückt die Wohnbebauung nordöstlich des Wegeflurstücks 792 geringfügig in Richtung des Gewässerlaufes Hützenau ab.

Die teilweise Überschreitung der Flächennutzungsplandarstellung ergibt sich aus der Tatsache, dass aufgrund der vorgegebenen Geländestruktur der Wegeabschnitt Nr. 792 (horizontaler Geländeverlauf) als Erschließungsstich genutzt wird. Ein neuer Eingriff im Hangbereich ist aus Gründen eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes gegenüber dem Nutzen nicht gerechtfertigt und widerspricht dem Hauptziel der Landschaftsraumerhaltung. Die Überschreitung ist im Rahmen des Entwicklungsgebotes gedeckt.

4. Eingriff in die Landschaft/Landschaftsbild

Der unvermeidbare Eingriff wird der Topographie entsprechend möglichst konzentriert vorgesehen. Eine Verdichtung erfolgt in der Regel über die Grundstücksbreite. Der Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft erfolgt nur zum Teil im Plangebiet selber. Da es sich um einen intakten Freiraum handelt, ist ein zusätzliches Anpflanzen von verschiedenen Gehölzstrukturen nicht begründet. Der Eingriff bzw. die gesamte Baugebietsentwicklung zielt auf eine in erster Linie landschaftsschützende Fortentwicklung ab, die zum Ziel hat, hochwertige Grünbereiche zu erhalten. Hierzu zählt auch die gezielte Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese hat den Zweck, den Uferrandbereich und seine ökologischen Funktionen (Entwicklung einer typischen Uferrandvegetation, zeitweise Gewässerübertretungen) lediglich zu sichern. Der ökologische Schutzstreifen bleibt im Eigentum der Stadt, um eine ungestörte sukzessive Entwicklung zu gewährleisten. Eine problemlose Gewässerunterhaltung ist dadurch ebenfalls gewährleistet.

Dem sogenannten Integritätsinteresse, was einen schonungsvollen Umgang mit Bodenressourcen voraussetzt, wird somit Rechnung getragen.

Die Abstände zum Wald werden in der Regel eingehalten. Lediglich im Bereich des Waldflurstückes Nr. 152 findet eine Unterschreitung des geforderten Mindestabstandes von 35 m zur Wohnbebauung statt. Es handelt sich hierbei um eine kleine Dreiecksfläche, die aus ökologischer, landschaftsbildprägender und forstökonomischer Sicht nur einen untergeordneten Stellenwert einnimmt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt die beteiligte Forstbehörde klar, dass die v.g. Dreiecksfläche nicht mehr als Waldfläche angesehen bzw. aufgeführt wird.

Die anfallenden Regenwässer werden in Mulden-Rigolen-Systemen auf dem eigenen Grundstück versickert.

5. Flächennutzung

- Gesamtfläche	ca. 4,55 ha
- überbaubare Fläche	ca. 0,32 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,32 ha
- nicht überbaubare/private Grünflächen	ca. 3,75 ha
- öffentliche Grünflächen	ca. 0,10 ha
- Sukzessionsflächen	ca. 0,06 ha

6. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 708 Wegeringhausen/Autobahnanschlussstelle Wegeringhausen/Schreibershof und die K 15 Drolshagen/Germinghausen/Junkernhöh.

Die innere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen "Unterm Auwer"/"Auf der Glate".

Die Gemeindestraße "Auf der Glate" spaltet sich im Straßengabelungsbereich oberhalb

des Flurstücks 793 nochmals. So stellen die ab dem Straßengabelungsbereich in Richtung Süd-Ost beginnende Gemeindestraße "Unterm Hölzchen" (Planstraße A) und die Verlängerung der Gemeindestraße "Auf der Glate" (Planstraße B) in Richtung Süden die eigentlichen Erschließungsstraßen dar. Von ihnen zweigen nochmals kürzere Straßen- bzw. Wegestiche ab.

Die Planstraße A, beginnend im Straßengabelungsbereich, verläuft in Richtung Süd-Ost bis Süd weiter bis zur ca. 1,5 km entfernten Ortschaft Hützemert und tangiert dabei einen hochwertigen Erholungs- und Naturraum.

Die Planstraße B nimmt ihren Verlauf entlang des derzeit unbefestigten Wirtschaftsweges (Flurstück 792) und mündet in einen Wendehammer. Der Abzweig innerhalb der Planstraße B endet in einem auf ein Minimum reduzierten Wendekreuz.

Der vorgesehene Fußweg verknüpft die durch die Hützenau zwangsläufig getrennten Wohngebietsbereiche auf sinnvolle und attraktive Weise. Die Ausgestaltung der Fahrbahn als solches wird separat behandelt.

>

7. Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem nach einem separaten Abwasserkonzept.

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

Der entsprechende Schmutzwasserkanal besteht bereits und verläuft parallel zur Hützenau.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll gemäß § 51 a LWG eingeleitet bzw. auf den privaten Grundstücken versickert werden. Es besteht auch die Möglichkeit der Zurückhaltung zur Gartenbewässerung.

Die Niederschlagswässer auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden zunächst durch Regenwasserkanäle weitergeleitet und münden ebenfalls in die Hützenau.

Parallel zum südlich gelegenen Fußwegeabschnitt verläuft eine Gashochdruckleitung der WGV-Dortmund, die durch ein entsprechendes Leitungsrecht bzw. durch eine bestimmte Gebäudeanordnung berücksichtigt wird.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadt Drolshagen sichergestellt. Ein entsprechendes Leitungsrecht zur Schaffung eines Ringsystems ist im Plan vorgesehen.

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

Die Gasversorgung wird durch die WGV-Dortmund sichergestellt.

8. Kosten der Erschließung

Größe des Gesamtgebietes: ca. 45.500 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 / Empfehlungen

Es fallen aus öffentlichen und private Flächen ca. 3.300 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 Süd-Sauerland 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, 12.10.00/Ack

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister

