

Begründung

Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Drolshagen für das Gebiet "In der Wünne", Drolshagen-Stadt

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage

Das ca. 2.66 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend, nordöstlich des Zentralortes Drolshagen; Gemarkung Drolshagen-Stadt, Flur 3.

Durch die Planung sind folgende Flurstücke betroffen:

64 tlw., 65, 68, 69, 71, 73 tlw., 195, 196, 197 tlw., 203 tlw., 246 tlw., 278, 545, 547, 549 tlw., 586 tlw., 621 tlw., 630 tlw., 631 tlw., 634, 642, 643, 644 tlw., 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652.

Süd- bis südwestlich des Plangebietes grenzt die städtebaulich intakte Wohnbausiedlung aus den 50er und 60er Jahren "Am Buscheid" an. Im nordwestlichen Anschlussbereich des Plangebietes tangiert die stillgelegte Bahntrasse Dieringhausen-Olpe in Form eines massiven Erdwalles den Planbereich. In Richtung Nordost begrenzt eine bestehende Tennisanlage, und in Richtung Südost die B 54/55 das Plangebiet.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine in Richtung Südost leicht geneigte Plan-ebene, die von drei Seiten durch starke Böschungsbereiche, die in Richtung Südost abflachen, arrondiert wird.

Die derzeitige Flächenzuordnung setzt sich aus einem Flächenbiotop mit Wasserfläche, teilweise bewachsenen Böschungsbereichen, einem Waldgürtel in Mischform, einem Übergangswohnheim, einer asphaltierten Wegefläche sowie Schotter und vegetationslosen Erdf Flächen zusammen.

2. Anlass der Aufstellung

Seit der im Jahre 1990 begonnenen und inzwischen realisierten Erweiterung der kath. Bekenntnisgrundschule "Am Buscheid" besteht ein zusätzlicher Bedarf an Räumlichkeiten zur Ausübung des Schulsportes. Die bestehenden Räumlichkeiten reichen hierfür nicht mehr aus.

Bei der Auswahl des Schulsportstandortes wurde eine möglichst kurze und gefahrlose Anbindung zwischen Grundschule und Sporthalle berücksichtigt.

Über den Schulsport hinaus soll die geplante Sporthalle von ortsansässigen Vereinen mitgenutzt werden.

3. Städtebauliche Zielsetzung / Siedlungsstruktur

Das ca. 2.66 ha große Plangebiet liegt derzeit im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als "Sportplatz" innerhalb einer Grünfläche dar. Zur Zeit wohnen im Bereich Drolshagen-Stadt ca. 4.650 Einwohner. Die Gesamteinwohnerzahl beläuft sich auf rund 12.310 EW. Das kontinuierliche Stadtwachstum, sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Wohnbereich rechtfertigt eine solche Einrichtung zusätzlich.

Der Standort "In der Wünne" eignet sich insbesondere dadurch, dass eine sehr gute Verkehrsanbindung (B 54/55) und die Nähe zur kath. Bekenntnisgrundschule (Schulsport) gegeben ist. Gleichzeitig wird durch die Planabsicht ein derzeit ungeordneter Bereich städtebaulich neu geordnet. Der Wohngebietsabschnitt "Am Buscheid" (WA-Charakter), grenzt in ca. 65 - 70 m Abstand und einem Höhenversatz von ca. 15 m über Plangeländenebene an die neue Sporthalle.

Im südwestlichen Planbereich befinden sich bestehende Gebäude; im einzelnen handelt es sich hierbei um eine Planungs- und Vertriebsgesellschaft für Fertighäuser (Musterhaus, Lagergebäude).

Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als LN (landwirtschaftlich genutzte Fläche) aus.

Aufgrund der vorliegenden Charakteristik wird dieser Bereich nun als eingeschränktes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen, da durch sie der gebietstypische Charakter und ein geordneter Städtebau nicht mehr gewahrt wäre. Der Charakter eines Mischgebietes bleibt durch diese "einfache Einschränkung" gewahrt.

Das bestehende Übergangswohnheim wird durch die beabsichtigte Baumassnahme um ca. 120 m in Richtung Südost (gegenüber dem Feuchtbiotop) verlegt. Die planungsrechtliche Festsetzung hierfür erfolgt gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO. Durch die Einschränkung bleibt der "vorwiegend" dem Wohnen dienliche Charakter gewahrt.

Durch die Verlagerung ist nach wie vor eine Integration gesellschaftlicher Art möglich. Geplante Einrichtungen, wie beispielsweise der direkt angrenzende Spielplatz, sollen dies stützen.

Der bestehende Feuchtbiotopbereich bleibt vollständig erhalten und wird geringfügig zur Kompensation herangezogen (siehe hierzu Punkt 4 der Begründung).

4. Eingriff in die Landschaft / das Landschaftsbild

Der Eingriff ist unvermeidbar und wird der Topographie und dem Bestand entsprechend, soweit stadtgestalterisch und ökologisch erforderlich, im Plangebiet selbst ausgeglichen. Der Überhang von Biotoppunkten wird beispielsweise auf die Abbruchkosten der alten "Stinkemühle" zwischen der Ortschaft Husten und Iseringhausen angerechnet.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen gehören die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen entlang der Straßen- und Platzflächen, das minimale Ausräumen von nicht standortgerechten Gehölzen innerhalb des Feuchtbiotopes/Mischwald (Schneebeere), die Einleitung der Niederschlagswässer (Sporthalle, Parkplätze, Straße) in das Feuchtbiotop bzw. in die Mulden-Rigole/Gräben, die Öffnung des derzeit geschlossen verlaufenden Bachlaufes im Bereich der öffentlichen Grünfläche (gegenüber der Sporthalle) und die Begrünung/das Einsäen der Brachflächen. Der Darstellungsumfang als Mischwaldfläche entspricht dem tatsächlichen Bestand.

Die Sukzessionsfläche wird entsprechend ihres Bodenaufbaues (spontane Gehölzvegetation / Laubgehölz) und ihrer ökologischen Funktion (gewässerbegleitende Hangfläche) geringfügig in Richtung Nordost erweitert. Weitere Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen dadurch nicht.

Die überschüssigen Regenwässer aus dem Feuchtbiotop (Funktion als Regenrückhaltebecken) werden in den Graben östlich der B 54/55 eingeleitet.

Die Biotopfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Lage der Wasserflächen sowie die der Bäume sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

5. Flächennutzung

Gesamtfläche	ca. 2,66 ha
überbaubare Fläche	ca. 0,25 ha
nicht überbaubare Fläche	ca. 0,12 ha
Straßen- und Verkehrsflächen	ca. 0,58 ha
öffentliche Grünflächen/ Sukzessions- und Wasserflächen	ca. 1,41 ha
forstwirtschaftliche Fläche	ca. 0,30 ha

6. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die B 54/55 Olpe-Drolshagen.

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße "In der Wünne", die entsprechend den Straßenbauanforderungen ausgebaut wird.

Im südöstlichen Anschlussbereich Feuchtbiotop / Gemeindestrasse „ In der Wünne „ wird die Fahrbahn entsprechend aufgeweitet, um einen Begegnungsverkehr gefahrenlos abwickeln zu können.

Unmittelbar oberhalb des Einmündungsbereiches (B 54/55) ist ein Busparkplatz vorgesehen. Die PKW-Stellplatzfläche ist der Sporthalle direkt zugeordnet.

Durch die gesamtkonzeptionelle Anordnung wird der anfallende Gesamtparkverkehr gebündelt und zweckmäßig dem Verkehrsraum zugeordnet.

Der Knotenpunktbereich "Annostraße/Am Buscheid" wurde ebenfalls in die Planung aufgenommen, um ein problemloses Abbiegen aus sämtlichen Richtungen zu gewährleisten.

Das Übergangswohnheim erhält ebenfalls einen kleinen befahrbaren Wegestich.

Die kath. Bekenntnisgrundschule "Am Buscheid" erhält eine Fußwegeverbindung zur Sporthalle, damit die Schüler möglichst gefahrlos die Sporthalle erreichen können. Dies gilt ebenso für die Besucher, die mit dem Bus anreisen und den Fußweg zwischen dem Feuchtbiotop und dem Wald benutzen werden.

Die verkehrsrechtliche Regelung der einzelnen Teilabschnitte innerhalb der Gemeindestraße "In der Wünne", erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsentwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird der zentralen Ruhrverbandskläranlage „ Fredebruch „ Drolshagen zugeführt. Der entsprechende Mischwasserkanal besteht bereits und verläuft entlang der Gemeindestraße "In der Wünne".

Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 51 a LWG in das angrenzende Feuchtbiotop / Gewässer eingeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Stadt Drolshagen sichergestellt.

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke, Olpe, sichergestellt. Hierfür ist ein zusätzlicher Transformator notwendig, um den benötigten Strombedarf (mind. 50 kw) sicherstellen zu können.

Die Gasversorgung wird durch die WGV, Dortmund, sichergestellt. Ein entsprechende Vernetzung mit den bestehenden Gasleitungen im Plangebiet ist vorgesehen.

8. Kosten der Erschließung

Größe des Gesamtgebietes ca. 26.600 qm

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Erschließungskosten I für den Kernbereich des Plangebietes (Sporthalle)

Straße Wünne von Annostraße bis Sporthalle	ca. 250.000,00 DM
Parkplätze	ca. 400.000,00 DM
Außenanlagen	ca. 100.000,00 DM
Fußweg Grundschule/Sporthalle	ca. 60.000,00 DM
Verlagerung des Übergangwohnheimes	ca. 80.000,00 DM
Summe:	ca. 890.000,00 DM

Erschließungskosten II für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "In der Wünne"

Anschluss an die B 54/55	ca. 371.100,00 DM
Straße Wünne von Sporthalle bis B54/55	ca. 165.000,00 DM
(Straße zur Tennisanlage	ca. 95.000,00 DM)
Busparkplatz und Fußweg zur Halle	ca. 288.000,00 DM
Beleuchtung	ca. 30.000,00 DM
Gewässerausgestaltung	ca. 20.000,00 DM
Summe:	ca. 969.100,00 DM

Gesamtsumme: 1.859.100 DM

Die Baukosten der Sporthalle in Höhe von 4.257.000,00 DM sind hierin nicht enthalten.

Die zu erwartenden Gesamtkosten (ca. 1.859.100 DM) der öffentlichen Erschließung werden überwiegend von der Stadt Drolshagen selbst getragen und entsprechend dem Baufortschritt im Rahmen der Haushaltspläne der nächsten Jahre bereitgestellt.

9. Hinweise/Empfehlungen

Es fallen aus öffentlichen Flächen ca. 2.500 cbm Bodenmassen an, welche nicht unmittelbar wieder verwendet werden können. In der Regel werden diese Bodenmassen auf unternehmereigenen Kippen zwischengelagert, welche nach dem Abfallbeseitigungskonzept der Stadt 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 Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich zu unterrichten und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Drolshagen, 06.06.2000 /Ack.

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister

