

**»Gewerbe- und Industriegebiet  
Viehfeld II« 4. Änderung** Entscheidungs-  
begründung

Stadt Drensteinfurt

<b>1. Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>2</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1 Änderungsbeschluß	2	
1.2 Änderungsanlaß und Änderungsbereich	2	
1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsziel	2	
<b>2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>2</b>	
2.1 Art der baulichen Nutzung	2	
2.1.1 Industriegebiet	2	
2.1.2 Sonstige Nutzungseinschränkungen	3	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4	
2.2.1 Baukörperhöhen	4	
2.2.2 Grundfläche- und Baumassenzahl	4	
2.2.3 Überbaubare Fläche	4	
2.2.4 Bauweise	5	
<b>3. Erschließung</b>	<b>5</b>	
3.1 Straßennetz	5	
3.2 Ruhender Verkehr	5	
3.3 Öffentliche Verkehrsträger	5	
<b>4. Grünflächen und Freiraumgestaltung</b>	<b>6</b>	
<b>5. Eingriffsbilanz</b>	<b>7</b>	
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>7</b>	
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>	
<b>8. Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen</b>	<b>8</b>	
<b>9. Belange des Bergbaus</b>	<b>8</b>	
<b>10. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>9</b>	
<b>11. Denkmalschutz und Belange des Ortsbildes</b>	<b>9</b>	
<b>12. Flächenbilanz</b>	<b>9</b>	

Anlage: Abstandsliste 1998

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Änderungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Drensteinfurt und der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt haben am 27.04.1998 bzw. 23.10.2000 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.27 „Industriegebiet Viehfeld II“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

### **1.2 Änderungsanlaß und Änderungsbereich**

Änderungsanlaß ist die notwendige kleinteiligere Erschließung, um für konkrete Ansiedlungswünsche eine entsprechende Grundstücksgröße anbieten zu können.

Der Änderungsbereich umfaßt die Grenze des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### **1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsziel**

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ ist zwar seit mehr als 15 Jahren rechtsverbindlich, eine Ansiedlung von Betrieben erfolgte bisher jedoch nicht, so daß die Fläche heute noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Änderungsanlaß ist – wie erwähnt – eine sich jetzt abzeichnende konkrete Nutzung des Gebietes und dazu eine angepaßte Erschließung.

## **2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Industriegebiet**

Die Bauflächen werden wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Industriegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der sogenannte Abstandserlaß\*. Unter Beachtung der Abstandsliste 1998 wird die zulässige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad gegliedert. Die Abstandsliste als Anlage ist Bestandteil der Begründung.

Nach der genannten Abstandsliste sind im Plangebiet die Abstandsklassen I bis IV unzulässig. Bezugspunkt für den Ausschluß dieser Abstandsklassen mit stärker störenden Betrieben ist die westlich anschließende kleinstrukturiertere Gewerbenutzung und eine ehemalige Hofstelle mit Wohnnutzung.

\* Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, Ministerialblatt NW 1998, S. 744

Damit bleiben die Abstandsklassen VII, VI und V im Plangebiet zulässig, die einen Mindestabstand von 300 m zu schutzwürdigen Einrichtungen fordern. Die Wohnbauflächen der Stadt Drensteinfurt liegen in größerer Entfernung.

– **Ausnahmeregelung**

Mit der Zulässigkeit von Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, daß die künftig hier ansiedelnden Betriebe zusätzlich Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis der Abstandsliste 1998) zulässig. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich Minimierung der Umweltbelastung muß diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden.

**2.1.2 Sonstige Nutzungseinschränkungen**

– **Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Im festgesetzten Industriegebiet sind – wie bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen – Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevanten Sortimenten gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung begründet sich mit der entfernten Lage des Plangebiets zur Innenstadt. Stadtkerntypische Warensortimente sollen ausgeschlossen werden, um die Dienstleistungsfunktion der Innenstadt Drensteinfurt durch ein dezentrales Angebot nicht zu beeinträchtigen. Zulässig bleibt jedoch der Verkauf von Waren, die im Zusammenhang mit der Produktion der ansässigen Betriebe stehen. Hierbei muß der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit deutlich überwiegen.

– **Unzulässigkeit von Wohnungen**

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) unzulässig, um hier bei der Ansiedlung entsprechender immissionsträchtiger Betriebe Nutzungskonflikte zu vermeiden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Baukörperhöhen**

Um den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, werden im Industriegebiet die Baukörperhöhen mit 13 m beschränkt. Eine Erhöhung gegenüber der bisher festgesetzten 10 m Baukörperhöhe ist erforderlich und auch im Landschaftsbild noch vertretbar, um den wirtschaftlichen Belangen von entsprechenden Industriegebäuden Rechnung zu tragen.

Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Oberkante des derzeitigen unveränderten natürlich gewachsenen Geländeniveaus. Wird eine Veränderung des Niveaus im Rahmen der Detailplanung für Erschließungsanlagen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe in gleichem Maße wie die neue Höhe der zugeordneten Erschließungsanlage. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen ist für Nebenanlagen sowie technische erforderlich untergeordnete Bauteile allgemein zulässig.

### **2.2.2 Grundflächen- und Baumassenzahl**

Im Industriegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO und soll einer optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung der Gewerbeflächen dienen. Der Charakter nicht überbauter Flächen im Industriegebiet (Lager oder Verkehrsflächen) läßt hinsichtlich des Schadstoffeintrages im Boden nicht die ökologische Wertigkeit erwarten, als daß auf eine reduzierte GRZ hingewirkt werden sollte.

Die Kombination von Grundflächenzahl mit der festgesetzten Baukörperhöhe ergibt, daß die Obergrenze der Baumassenzahl (BMZ) 10,0 lt. BauNVO nicht überschritten werden darf.

### **2.2.3 Überbaubare Fläche**

Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen werden großzügig gefaßt, um möglichst große Flexibilität für die Realisierung zu lassen. Jedoch wird grundsätzlich im Industriegebiet ein Abstand von 6,0 m zum Straßenraum bzw. 8,0 m zur Gildestraße als Hauptzufahrt eingehalten, um die unter Pkt. 2.4 erläuterte Eingrünung zu gewährleisten.

Zum Graben entlang Bürener Brok werden 8,0 m und zu den Eingrünungsflächen am Ost- und Südrand des Plangebietes werden 5,0 m Abstand der Bebauung eingehalten.

Im Nordosten wird der angrenzende Wald durch den entsprechenden Abstand der Baugrenze wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **2.2.4 Bauweise**

Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise zugelassen, um eine Baukörperlänge von über 50 m zu ermöglichen.

Die erforderlichen Grenzabstände einer offenen Bauweise sind dabei jedoch zu beachten.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Straßennetz**

Die bisherige Erschließung (Stichstraßen von der Gildestraße und Bürener Brok) wird in eine Schleife geändert. Die damit notwendige Querung des Grabens (Bürener Brok) erfordert ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren.

Von dieser Schleife führen noch zwei weitere kurze Stichstraßen in den östlichen Bereich.

Die Erschließungsstraßen werden in einer Breite von 10 m festgesetzt, um neben der Fahrspur von 6,50 m einen einseitigen Fußweg und eine einseitige Baumpflanzung anbieten zu können.

#### **3.2 Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Stellplätze werden jeweils auf den privaten Industriegrundstücken untergebracht. Öffentliche Parkflächen werden nicht vorgesehen, da Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße erfahrungsgemäß aufgrund der noch nicht bekannten Art und Größenordnung der Betriebe selten sinnvoll angeordnet werden können.

#### **3.3 Öffentliche Verkehrsträger**

Im Osten tangiert die Bahnlinie Münster – Hamm. Gleisanschlussmöglichkeiten für die angrenzenden gewerblichen Baugrundstücke sind aufgrund des höher liegenden Bahndammes nicht möglich.

#### **4. Grünflächen und Freiraumgestaltung**

Wie bereits erwähnt, bestehen in dem Plangebiet keine Grünstrukturen, die als „zu erhalten“ gesichert werden müssen. Die angrenzende Freiraumsituation verlangt insgesamt jedoch, daß eine dichte Eingrünung des Industriegebietes sowohl entlang der Bahnlinie im Osten als auch an der südlichen Grenze zur freien Landschaft erfolgt. Diese 10 m breite Eingrünung ist bereits auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten.

Der Bebauungsplan enthält folgende Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, die zur Grüngestaltung im Baugebiet beitragen sollen:

- Auf Stellplatzflächen sind anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- Im Straßenraum im Verlauf der Erschließungsstraße ist mind. alle 30 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten, etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Sämtliche Industriegrundstücke sind entlang der Erschließungsstraße in 3,0 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen in 2,0 m Breite einzugrünen.
- Die Grünsbstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestands ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

Erfahrungsgemäß sind weitergehende baugestalterische Festsetzungen in Industriegebieten in Abwägung mit wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht durchsetzbar. Somit wurde vor allem auf die grüngerestalterische Einbindung des Baugebietes Wert gelegt.

## **5. Eingriffsbilanz**

Gem. § 8 a BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Entsprechend der Eingriffsregelung sind die Gemeinden verpflichtet, in eigener Zuständigkeit im Planaufstellungsverfahren die Entscheidung über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 1 a BauGB).

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt zwar nur eine Grundflächenzahl von 0,6 fest, aber die Überschreitung bis GRZ 0,8 war auch bisher zulässig. Es ist zudem davon auszugehen, daß auch bei einer GRZ von 0,6 eine Versiegelung bis auf die festgesetzte Eingrünung des gesamten Industriegebietes stattgefunden hätte.

Die zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft gültige Bebauungsplan berücksichtigte keine Nebenanlagen bei der Festsetzung der GRZ, so daß theoretisch eine vollständige Versiegelung möglich gewesen wäre.

Mit der Festsetzung der GRZ 0,8 als Obergrenze der baulichen Ausnutzung wird der planungsrechtliche Bestand konkretisiert. Somit ist der zu erwartende Versiegelungsgrad im Änderungsbebauungsplan unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, so daß eine Nachbilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich würde.

Die mit der Festsetzung der Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung und -klärung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Realisierung durch die Fachplanung berücksichtigt.

## **6. Immissionsschutz**

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet liegen keine Wohnbereiche. Die Entfernung zum Rand des nächstgelegenen Wohngebietes in nördliche Richtung beträgt ca. 450 bis 500 m. Der Schutz dieser Wohngebiete wird über die Gliederung der zulässigen Betriebe und Betriebsarten (s. Pkt. 2.1) sichergestellt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **- Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die RWE.

Für die Stromversorgung des Gebietes wird am östlichen Rand des Plangebietes ein Leitungsrecht gesichert, um den zu erwartenden Leistungsbedarf aus der Umspannanlage "Drensteinfurt" zu sichern.

### **- Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münster.

### **- Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG.

### **- Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Trennsystem des Gewerbe- und Industriegebietes Viehfeld I. Ein auf der Grundlage des § 58 (1) LWG genehmigter Entwässerungsplan liegt vor.

In die vorhandenen Straßen sind die entsprechenden Kanäle eingebracht worden, in den geplanten neuen Straßenabschnitten werden die Kanäle entsprechend verlängert.

Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk an das zentrale Schmutzwassersystem angeschlossen und der zentralen Kläranlage Drensteinfurt zugeleitet.

Der Regenwasserkanal leitet das Regenwasser aus dem südlichen und westlichen Bereich über ein vorhandenes Regenklärbecken und ein geplantes Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken in den vorhandenen Wasserlauf Nr. 611 ein, der im Norden des Plangebietes verläuft (Bürener Brok).

## **8. Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen**

Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzung nicht bekannt und nicht zu erwarten.

## **9. Belange des Bergbaus**

Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Das gesamte Plangebiet gilt somit gem. § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Aufgrund möglicher früherer Gewinnungstätigkeiten durch Strontianitabbau im oberflächennahen Bereich ist bei Bodenaushub und sonstigen Bautätigkeiten auf Hohlräume bergbaulicher Ursprungs zu ach-

ten.

**10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund der Grundstücks- und Eigentumsstruktur nicht erforderlich.

**11. Denkmalschutz und Belange des Ortsbildes**

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

**12. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	10,32 ha	-	100 %
davon			
• Gewerbegebiet	9,21 ha	-	89,2 %
• öffentliche Verkehrsfläche	0,89 ha	-	8,6 %
• Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,22 ha	-	2,2 %

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Drensteinfurt  
Coesfeld, im September 2000/April 2002

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld