

BP 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ - Begründung

Stadt Drensteinfurt

Begründung

zum Bebauungsplan "Viehfeld" (Gewerbe- und Industriegebiet)

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 9.10.1969 beschlossen, für das Gebiet "Viehfeld" einen Bebauungsplan auf der Grundlage des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Das Plangebiet liegt westlich der Bahnstrecke Münster-Hamm in der Flur 62.

Räumlicher Geltungsbereich:

- Im Norden: Teilungslinie südlich der Eichendorffstraße vom Bürener Weg zur Bahnlinie
- Im Osten: Westgrenze der Eisenbahnlinie Münster-Hamm
- Im Süden: Nordgrenze der Flurstücke Nr. 40, 35, 13, 14
- Im Westen: Östliche Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 2334 (Bürener Weg)

Auf der Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes aus den Jahren 1964/65 für Teile des Gewerbegebietes wurde bereits mit der Erschließung des Geländes begonnen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der K 2334 durch eine Ringstraße. Die an der anbaufrei gehaltenen Kreisstraße liegenden Grundstücke werden rückwärtig erschlossen.

Bei einer Gesamtbreite von 12,25 m sind für die Erschließungsstraßen eine 6,50 m breite Fahrbahn, 1 Mehrzweckspur von 1,75 m und je ein Bürgersteig von 2,00 m Breite vorgesehen.

Die anzusiedelnden Gewerbe- und Industriebetriebe sollen Gleisanschlüsse erhalten. Für die Stammgleise liegt ein Projekt der Bundesbahn vor. Ein Planfeststellungsverfahren wird zur Zeit durchgeführt.

Im Plangebiet befinden sich bereits mehrere Gewerbebetriebe. Der Bebauungsplan "Viehfeld" soll die Voraussetzungen für die Ansiedlung und für die Entwicklung weiterer gewerblicher Arbeitsstätten in Drensteinfurt schaffen. Gleichzeitig muß sichergestellt

werden, daß das nördlich angrenzende Wohngebiet durch Immissionen nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan sieht deshalb in seinem nördlichen Teil Flächen in einer Tiefe von 40 m für Gewerbebetriebe vor, die "das Wohnen nicht wesentlich stören". (GE-Gebiet mit Einschränkungen nach § 8 (4) BauNVO in offener Bauweise mit einer Bebauung bis zu zwei Geschossen. Zulässig sind Betriebswohnungen § 8 (3) BauNVO, Bürogebäude, Lagergebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.)

Für die übrigen gewerblichen Bauflächen (GE-Gebiet) ist ebenfalls eine offene Bauweise mit maximal zwei Geschossen vorgesehen.

Im Süd-Westen des Planbereiches wurden Flächen als GI-Gebiet ausgewiesen.

Die südlich des Plangebietes liegenden Grundstücke sind zu einem späteren Zeitpunkt für eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Zwischen der Wohnbebauung nördlich der Eichendorffstraße und dem Gewerbegebiet ist ein ca. 35 m breiter Grünstreifen gekennzeichnet, in dem ein Lärmschutzwall errichtet wird. *Kostenlos
Hochhäuser*

Die Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich überwiegend im privaten Einzelbesitz. Besondere bodenordnende Maßnahmen (Umlegung), die sich über den gesamten Planbereich erstrecken, sind nicht erforderlich.

Die Größe des Plangebietes "Viehfeld" beträgt rd.	28,598 ha
davon Straßen- und sonstige Verkehrsflächen (einschl. der darin enthaltenen Parkspuren)	2,416 ha
" Grünfläche	1,510 ha
" gewerbliche Baufläche	24,672 ha

Das Strom-, Gas- und Wasserversorgungsnetz sowie das Straßen- und Kanalisationsnetz muß erweitert werden. Entsprechende Ergänzungspläne werden vorbereitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser kann durch die einzelnen Versorgungsunternehmen sichergestellt werden; ebenso können die Bauflächen an das Fernmeldeleitungsnetz der Bundespost angeschlossen werden.

Die Standorte für Umspannstellen, die im Plangebiet zusätzlich erforderlich werden können, müssen zu gegebener Zeit im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern, der Gemeinde und den Betriebsinhabern bestimmt werden.

Die Kosten für die Erschließung werden wie folgt geschätzt:

1. Straßen
Straßenflächen einschl. Parke Spuren, Bürgersteige etc. rd. 24 160 qm
Angenommener Herstellungspreis der auszubauenden
Straßen ca. 65,-- DM/qm = 1 570 400,-- DM
2. Kanalisation
Angenommener Herstellungspreis rd. 200 DM/lfdm
bei rd. 1 850 lfdm neu zu bauender Kanalleitung 370 000,-- DM
3. Öffentliche Grünfläche
Angenommener Herstellungspreis bei sparsamer
Eingrünung der Anlagen 7,-- DM/qm
15 100 qm x 7,00 DM 105 700,-- DM
4. Grunderwerbskosten
Für Straßen- und Wegeflächen
angenommener Grundstückspreis ca. 25 DM/qm
bei ca. 12 000 qm zu erwerbendem Bauland 300 000,-- DM
5. Für Unvorhergesehenes und zur Abrundung
rd. 3 % der Kosten aus den Pos. 1-4 73 900,-- DM

2 420 000,-- DM

6. Sonstige Versorgungsanlagen

Die Kosten für Strom-, Gas- und Wasserversorgungsanlagen sowie für Fernmeldeleitungen werden von den Versorgungsunternehmen getragen bzw. direkt auf die Anlieger umgelegt.

Die Verteilung der Kosten für die Erschließung einschl. der Abwasserbeseitigung regeln die Ortssatzungen, soweit nicht in besonderen Fällen Vereinbarungen zwischen den Trägern öffentlicher Belange und der Gemeinde zu treffen sind.

Goesfeld, den 5. 5. 1972

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Drensteinfurt

Dr.-Ing. R. Wolters

Architekt BDA

442 Goesfeld

Daruper Straße 15

