

# BP 3.05 „Gewerbe- und Mischgebiet Rinkerode“ - Begründung

Stadt D r e n s t e i n f u r t  
Bebauungsplan Nr. 3.05  
"Gewerbegebiet Rinkerode"

---

## Begründung zum Entwurf

Aufstellungs-  
beschluß und  
räumlicher  
Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 20.03.1980 beschlossen, für das östlich der Bahnlinie Münster-Hamm gelegene Gebiet einen Bebauungsplan gem. §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 BBauG mit den Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Rinkerode und wird westlich durch die Bahnlinie Münster-Hamm und südlich durch die Landstraße L 850 (Albersloher Straße) begrenzt. In östlicher und nördlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Planungsanlaß

Der Stadtteil Rinkerode verfügt zur Zeit über kein Gebiet, in dem die gewerbliche Nutzung vorrangig ist. Die gewerblichen Arbeitsplätze befinden sich derzeit überwiegend in gemischten Bauflächen.

Um die Entwicklungsfähigkeit der ortsansässigen Gewerbebetriebe zu gewährleisten, ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in Rinkerode notwendig.\*)

---

\*) Flächennutzungsplan Drensteinfurt - Erläuterungsbericht, 1980, S. 55

Dies schließt die Neuordnung der Splitterbebauung entlang des Pröbstringweges und der Albersloher Straße sowie der rückwärtigen unbebauten Grundstücke ein.

Derzeitige  
Nutzung

Entlang des Pröbstringweges und der Albersloher Straße befinden sich einige Wohngebäude sowie die Geschäfts- und Lagerräume eines Raumausstattungsbetriebes und die Werkstatt eines Steinmetzbetriebes.

Zwei Wohngebäude liegen in isolierter Lage am Nordrand des Plangebietes und werden - wie auch der Steinmetzbetrieb - über einen Wirtschaftsweg erschlossen.

Die zwischen der Bebauung liegenden Grundstücke werden überwiegend als Weide- und Gartenland genutzt.

Insgesamt ist der westliche Teil des Plangebietes als Splittersiedlung mit gemischter Nutzung zu charakterisieren. Östlich dieses Gebietsteiles schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Planungsvorgaben  
- Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt ist das Plangebiet im westlichen Bereich zwischen Bahnlinie und dem Wirtschaftsweg als gemischte Baufläche und östlich dieses Wirtschaftsweges als gewerbliche Baufläche dargestellt.

- Landstraße

Im Süden wird das Plangebiet durch die Landstraße L 850 begrenzt. Aufgrund der übergeordneten Funktion dieser Straße ist lediglich eine Anbindung des Plangebietes an die

L 850 möglich. Im Bebauungsplan soll jedoch die Möglichkeit einer zweiten Anbindung östlich des Plangebietes, bei einer langfristig möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes, offengehalten werden.

- kreuzungsfreier  
Bahnübergang

Die Deutsche Bundesbahn beabsichtigt, den z. Zt. noch höhengleichen Bahnübergang der stark belasteten Bahnstrecke Hamm-Emden (über 150 Zugbewegungen/24 Std.) mit der L 850 zu beseitigen und die L 850 künftig als Überführung über die Bahntrasse zu leiten. Die Bundesbahn hat ihre Planungsvorstellungen in einem Ausbautentwurf konkretisiert. Dieser Entwurf sieht eine Verschwenkung der L 850 in südliche Richtung über noch unbebaute Grundstücke vor, da die Erschließung der vorhandenen Bebauung entlang der Albersloher Straße die notwendig werdende Dammschüttung bei einer Überführung nicht zuläßt (vergl. Planübersicht M. = 1 : 10.000).

Die Anbindung und Erschließung des Plangebietes muß auf die oben beschriebene Neuführung der L 850 abgestimmt werden. Der Verlauf der derzeitigen Albersloher Straße zwischen Bahnlinie und dem erwähnten Wirtschaftsweg muß bei Realisierung dieser Bahnüberführung in Form einer Schleife an die neue L 850 angebunden werden.

- Wallhecken

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Wallhecken entlang der Nordseite der L 850, an der nördlichen Begrenzung des Plangebietes und in Nord-Südrichtung.

tung verlaufen Wallhecken, die zu erhalten sind. Eine Unterbrechung der Wallhecke in einer Breite von ca. 15,0 m wird lediglich im Bereich der Erschließungsstraße im Ostteil des Gewerbegebietes erforderlich.

Geplante Nutzung,  
Darstellung FNP

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird der zwischen Bahnlinie und dem östlich verlaufenden Wirtschaftsweg gelegene Bereich als Mischgebiet festgesetzt, während die östlich anschließenden Gebietsteile als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die Abgrenzung zwischen Misch- und Gewerbegebiet stimmt nicht parzellenscharf mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan überein, da die Fläche des vorhandenen Steinmetzbetriebes nunmehr in das Gewerbegebiet einbezogen wird. Die Einbeziehung des Steinmetzbetriebs in das Gewerbegebiet ist zur planungsrechtlichen Absicherung des Betriebes notwendig. Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche in westliche Richtung ist geringfügig, so daß die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Mischgebiet

Mit der Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sollen die Voraussetzungen zur Verdichtung des westlichen Bereiches geschaffen werden, wobei - in Anlehnung an die vorhandene Mischnutzung und die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes - so-

wohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnfunktion ermöglicht werden sollen. Zur Vermeidung von gegenseitigen Störungen wird das Mischgebiet gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert (vgl. textliche Festsetzungen). Die vorgenommene Gliederung erlaubt eine getrennte Erschließung des Wohn- und Gewerbebereichs, so daß das Maß möglicher gegenseitiger Störungen auf ein Minimum reduziert werden kann. Gleichzeitig wird durch die Trennung von Wohn- und Gewerbebereich die Möglichkeit eröffnet, den Wohnwert durch ein auch optisch ansprechendes Wohnumfeld zu steigern.

Insgesamt ist das Mischgebiet in vier Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungsarten gegliedert, wobei insgesamt alle Nutzungsarten gem. § 6 (2) BauNVO zulässig sind. Die Errichtung von Gewerbebetrieben soll nach der vorgenommenen Gliederung im Bereich beidseitig der neuen Haupterschließungsstraße konzentriert werden, während in den Baugebietsteilen, in der jeweils die zugeordnete Wohnnutzung liegen soll, Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.

Die getroffenen Festsetzungen in den einzelnen Baugebietsteilen des Mischgebietes wahren insgesamt die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Eine selektive Bevorzugung einzelner Nutzungsarten, die den Charakter eines Mischgebiets

zugunsten einer bestimmten Nutzungsart (z. B. Wohnen) verändern, ist in den getroffenen Festsetzungen nicht enthalten.\*)

Erhöhtes Maß  
der baulichen  
Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung läßt der Bebauungsplan gem. § 17 (10) BauNVO eine erhöhte Grundflächenzahl von (0,6) für den mit (G) 3 festgesetzten Teil des Mischgebietes zu.

Diese Erhöhung der Grundflächenzahl wird durch die hier zu berücksichtigenden besonderen städtebaulichen Gründe gerechtfertigt: Ziel der Planung in diesem Bereich ist die Schaffung eines ortskernnahen kleingewerblichen Versorgungsreiches. Die notwendige Unterbringung von Wohnungs-, Büro-, Arbeits-, Lager- und Verkaufsflächen läßt aufgrund der Flächenintensität hier eine höhere Grundstücksausnutzung sinnvoll erscheinen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt, zumal in dem mit (G) 3 festgesetzten Teil des Mischgebietes Wohngebäude i. S. des § 6 (2), Nr. 1 unzulässig sind. Besonders ausgleichende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Zur Beachtung gesunder Arbeitsverhältnisse ist anzuführen, daß die vorgesehene Grundstücksausnutzung hier niedriger ist als in Gewerbegebieten.

---

\*) vgl. hierzu auch die Ausführungen des OVG Lüneburg in seinem Urteil vom 26.02.81 über den Charakter von Mischgebieten.

Festsetzungen  
gem. § 103 BauONW

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 103 BauONW wurden lediglich für die mit (G) 1 und (G) 2 gekennzeichneten Teile des Mischgebietes festgesetzt und beschränken sich auf die Festsetzungen von Firstrichtung und Dachneigung unter Berücksichtigung des Bestandes. In diesen beiden Baugebietsteilen kann davon ausgegangen werden, daß die Wohnnutzung dominiert. Ein gewisser allgemeiner Anspruch an das städtebauliche Bild (Stellung der Hauptgebäude und Dachneigung) soll daher vorausgesetzt werden. Außerdem handelt es sich hier um die Randbebauung der Ortslage, die gewisse Anforderungen an das Ortsbild mit seiner Dachlandschaft stellt. Für die Baukörperausbildung der gewerblichen Bauten kann in Abwägung mit den wirtschaftlich-funktionellen Belangen keine Festsetzung zur baulichen Gestaltung begründet werden.

Gewerbe-  
gebiet

Das östlich an das Mischgebiet anschließende Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO soll denjenigen Betriebsarten vorbehalten sein, die aufgrund ihres Grundstücksflächenbedarfs, der benötigten überbaubaren Fläche und ihres Störungsgrades nicht im Mischgebiet angesiedelt werden können.

Bei der gewählten Form der zentralen Erschließung ergeben sich Grundstückstiefen beidseitig der Erschließungsstraße von ca. 80 m, so daß Grundstückszuschnitte von ca. 2.500 - 5.000 m<sup>2</sup> und größer möglich sind.

Um eine bestmögliche Grundstücksausnutzung zu erreichen, wird die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschosflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch hoch aufragende Gebäude oder Gebäudeteile wurde durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. 7,5 m ausgeschlossen. Betriebsbedingte Ausnahmen (z. B. Schornstein) sollen im Einzelfall entschieden werden.

#### Immissions- schutz

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Wohnnutzung im Mischgebiet als auch mit der Wohnbebauung südlich der Albersloher Straße wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten gegliedert (vgl. textliche Festsetzungen).

Die Gliederung erfolgt nach der sogenannten "Abstandsliste", wengleich im zugehörigen Runderlaß vom 20.08.82 die Anwendung der Abstandsliste auf Wohngebiete bezogen ist. Die Abstandsliste wird gleichwohl auch gegenüber dem Mischgebiet angewandt, da die Schutzbedürftigkeit der hier zulässigen Wohnnutzung gegenüber gewerblichen Emissionen ebenfalls gegeben ist. Zudem bedeutet diese Gliederung keine Einschränkung, da noch keine Betriebe vorhanden sind und bei Neuansiedlung diese Festsetzung ohne Nachteile berücksichtigt werden kann. Davon unbeeinflußt gilt die Bestimmung des

§ 31 (1) BBauG, der Ausnahmen von den Festsetzungen zuläßt, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist. Im übrigen ist festzustellen, daß die aufgrund der Gliederung zulässigen Betriebsarten der Struktur entsprechen, wie sie für die gewerblich-handwerkliche Nahversorgung von Rinkerode benötigt werden.

Zur Immissionsbelastung durch Verkehrslärm und die notwendigen Schallschutzvorkehrungen für Wohnnutzung wird auf den Schallschutznachweis (Anlage zum Begründungsentwurf) verwiesen. Als Ergebnis werden passive Schallschutzmaßnahmen gegen den Lärm der Bundesbahnstrecke (Schallschutzfenster verschiedener Klassen je nach Abstand zur Lärmquelle) notwendig und im Bebauungsplan festgesetzt.

Anbindung des  
Plangebietes

Wie bereits erläutert, kann das Plangebiet nur eine Anbindung an die L 850 erhalten, wobei diese Anbindung auf die geplante Neutrassierung der L 850 über die Bahnlinie abzustimmen ist.

Nach der vorliegenden Planung der Bundesbahn ist eine Anbindung des Plangebietes erst ca. 100 m östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges möglich. Die geplante neue L 850 erreicht hier wieder das vorhandene Höhenniveau der derzeitigen Albersloher Straße.

Durch die geplante Verschwenkung der Landstraße wird jedoch die Albersloher Straße westlich dieses Anbindungspunktes von der L 850 abgeschnitten, so daß im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Anbindung als Schleife zu schaffen sind. Eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Albersloher Straße über die geplante Erschließungsstraße im Mischgebiet und weiter über den Pröbstingweg verbietet sich, da auch das südlich der L 850 gelegene Wohngebiet (Kirchbreite) über die Albersloher Straße an die Landstraße L 850 angebunden werden muß.

L 850

Die Belange der Landstraße sind durch Festsetzung des Zu- und Abfahrtsverbotes, eines Sichtdreiecks für die in die L 850 mündende Erschließungsstraße und den Hinweis auf die notwendige Zustimmung der Straßenbaubehörde für Anlagen der Außenwerbung berücksichtigt.

Für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die L 850 wurde lediglich die "Anfahrtsicht" als Sichtdreieck festgesetzt. Die Festsetzung einer "Annäherungssicht" entsprechend der RAL-K 1976 würde die Beseitigung eines erheblichen Teils der Wallhecke zur Folge haben, was in Abwägung mit den Belangen des Landschaftsschutzes nicht zu vertreten ist. Eine Verkehrsgefährdung im Einmündungsbereich ist nicht gegeben, da die Er-

schließungsstraße als untergeordnete Straße wartepflichtig ist (Halt/Stop). Die "Anfahrsicht" erlaubt einem wartepflichtigen Fahrer das gefahrlose Einbiegen in die L 850. Zusätzliche Flächen für einen evtl. Ausbau der L 850 im Zuge der geplanten Bahnunterführung in östliche Richtung können nur auf der Südseite der Landstraße in Anspruch genommen werden, um den durchgehenden Wallheckenbestand auf der Nordseite der Fahrbahn zu erhalten.

- gebietsinterne  
Erschließung

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt für den nördlichen Bereich über einen Weg (5,5 m Breite), der als Parzellenzufahrt bereits teilweise vorhanden ist. Aufgrund der hier nicht zulässigen Errichtung von Gewerbebetrieben, soll dieser Weg für die Wohnnutzung als verkehrsberuhigter Bereich (ohne Hochbord) ausgebaut werden.

Der gewerbliche Teilbereich des Mischgebietes wird von einer Stichstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit auch für LKW's erschlossen.

Zum Pröbstingweg ist lediglich eine als Wohnweg auszubildende Überfahrt insbesondere für Versorgungsfahrzeuge vorgesehen, um eine Durchfahrt des Gewerbeverkehrs zu verhindern.

Das östlich zu entwickelnde Gewerbegebiet wird über eine Stichstraße erschlossen, da eine zweite Anbindung (Schleifenerschließung) an die freie Strecke der L 850 nicht möglich ist. Der Bebauungsplan hält jedoch die Möglichkeit offen, (nicht überbaubare Fläche), im Falle einer Erweiterung des Gewerbegebietes die Stichstraße zu verlängern und weiter östlich an die L 850 anzuschließen.

Der z. Zt. vorhandene Wirtschaftsweg, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung teilt, hat künftig im südlichen Abschnitt keine Erschließungsfunktion mehr und wird somit im Bebauungsplan auch nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ruhender  
Verkehr

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt werden. Daneben sind im Straßenraum Parkflächen in Form von Parkbuchten angeordnet, die auch für Lastkraftwagen geeignet sind.

Grüngestaltung

Der im Plangebiet befindliche Wallheckenbestand ist im Bebauungsplan eingemessen und als "zu erhalten" gem. § 9 (1), Nr. 25 BBauG festgesetzt worden. Sie bieten eine hervorragende Abschirmung und Gliederung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin. Eine Wallhecke wird lediglich durch die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet in einer Breite von ca. 15,0 m unterbrochen.

Darüberhinaus setzt der Bebauungsplan im Nordosten des Gewerbegebietes entlang des Wirtschaftsweges und der östlichen Plan- gebietsgrenze die Anpflanzung von land- schaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5,0 m fest. Damit soll auch in diesem Bereich eine wirksame Ab- schirmung des Gewerbegebietes zur Land- schaft hin erreicht werden. Eine zwingen- de Anpflanzung mit Zu- und Abfahrtsverbot für den hier sonst möglichen gewerblichen Verkehr wurde im Nordwesten des Gewerbege- bietes gegenüber dem Mischgebiet festge- setzt, um hier eine auch optische Tren- nung beider Baugebietsarten zu erzielen und Rücksicht auf die hier mögliche Wohn- nutzung zu nehmen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes ist die Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen in bzw. zwischen den Parkbuchten vorge- sehen, wobei der genaue Standort in Ab- stimmung mit den Grundstückszufahrten zu erfolgen hat.

Von der Bebauung  
freizuhaltende  
Fläche

Durch die bereits erwähnte Schleifenfüh- rung der derzeitigen Albersloher Straße entsteht zwischen dieser und der neuen L 850 eine ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Restfläche, die aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer Lage keiner wirtschaftlichen Nutzung zu- geführt werden kann. Der Bebauungsplan setzt hier eine von der Bebauung freizu- haltende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BBauG fest, die zu 100 % dicht mit landschafts-

und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Damit soll auch den Belangen der Ortsbildgestaltung im Eingangsbereich Rechnung getragen werden.

Ver- und  
Entsorgung  
- Strom/Wasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW, die Wasserversorgung durch die Gelsenwasser AG. Eine vorhandene 10 KV-Leitung wurde mit Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei einer Bebauung des Plangebietes ist eine Verkabelung dieser Freileitung möglich und voraussichtlich auch notwendig.

Neben der vorhandenen Umformerstation im Nordwesten des Plangebietes wurde in Abstimmung mit der VEW eine zweite Umformerstation zwischen Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die Aufgabe des Wirtschaftsweges im südlichen Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche wurde zur Sicherung der vorhandenen Wasserleitung die Festsetzung eines Leitungsrechts notwendig.

- Regenwasser-  
klärbecken

Aufgrund der bisher vorliegenden Entwässerungsplanungen für den Ortsteil Rinke-rode ist die bauleitplanerische Absicherung einer Fläche für die Regenwasserbehandlung notwendig. Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten wurde in Abstimmung mit der zentralen Abwasserplanung im Norden des Plangebietes eine Fläche für ein Regenwasserklärbecken gesichert.

- Abwasser

Das Abwasser kann von der Kläranlage Rinke-  
rode (Auslastung ca. 52 %) ohne Probleme  
aufgenommen werden.

Berücksichtigung  
Belange  
Betroffener

Die in der Begründung geschilderte Gliederung des Mischgebietes nimmt im Detail Rücksicht auf die bestehende Struktur und greift somit nicht unzumutbar in die Belange Betroffener ein.

Der Steinmetzbetrieb liegt im Gewerbegebiet und ist planungsrechtlich abgesichert. Betriebliche Anlage können jedoch nur in dem Maße errichtet werden, daß eine unzumutbare Belästigung der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Da der Betrieb handwerklich strukturiert ist und seinen Zugangsbereich nach Osten ausgerichtet hat - also zu der von der Wohnbebauung abgewandten Seite - sind Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung auch künftig nicht zu erwarten.

Die für den östlichen Teil des Gewerbegebietes in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen entsprechen dem in der Begründung ausgeführten Erfordernis für ein notwendiges Gewerbeflächenangebot. Die Stadt Drensteinfurt geht von einer einvernehmlichen Regelung aus.

Bodenordnung  
und  
Durchführung

Die Erschließung des Plangebietes und die angestrebte Nutzung machen Bodenordnungsmaßnahmen nur in geringem Umfang notwendig, die nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis geregelt werden sollen.

Falls eine privatrechtliche Regelung nicht zustande kommt, sind gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen (Umlegung) in Betracht zu ziehen.

Als vorrangige Maßnahme zur Realisierung des Bebauungsplanes wird die Erstellung der Erschließungsstraße mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig.

Die Realisierung des Bebauungsplanes, insbesondere des Gewerbegebietes, soll schrittweise nach dem jeweils erkennbaren Bedarf erfolgen.

Flächenbilanz	Plangebiet insgesamt:	11,926 ha	-	100	%
	davon:				
	- Mischgebiet	4,133 ha	-	34,6	%
	- Gewerbegebiet	6,566 ha	-	55,1	%
	- öffentl. Verkehrsfläche	1,037 ha	-	8,7	%
	- Fläche für die Wasserwirtschaft	0,06 ha	-	0,5	%
	- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	0,13 ha	-	1,1	%

Kosten

Die für die Stadt Drensteinfurt im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten werden wie folgt geschätzt:

- Kanalisation:	115.000,--	DM
- Straßenbau:	1.245.000,--	DM
- Beleuchtung:	80.000,--	DM

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt  
Coesfeld, im März 1983

W O L T E R S   P A R T N E R  
Architekten BDA - Stadtplaner SRL  
Daruper Straße 15, 4420 Coesfeld