

BP 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ - Begründung

Stadt D r e n s t e i n f u r t

Bebauungsplan Nr. 1.27

"Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II"

B e g r ü n d u n g

Aufstellungs-
beschluß und
räumlicher
Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 20.03.1980 beschlossen, für das südlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I angrenzende Gebiet einen Bebauungsplan gem. §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 BBauG mit den Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Drensteinfurt und wird nördlich durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld und östlich durch die Bahnlinie Münster-Hamm begrenzt. In südlicher und westlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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

Planungsanlaß

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Viehfeld II" sollen die Voraussetzungen zur Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen geschaffen werden, die zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs benötigt werden.*)

*) Flächennutzungsplan Drensteinfurt - Erläuterungsbericht, S. 52 f.

Derzeitige
Nutzung

Das Plangebiet wird derzeitig zu landwirtschaftlichen Zwecken (Ackerfläche) genutzt. Sonstige Nutzungen oder bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

Geplante
Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche wird das Plangebiet im westlichen Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO und im gesamten übrigen Bereich als Industriegebiet gem. § 9 Bau NVO festgesetzt.

● - Gewerbegebiet

Die Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgte im Hinblick auf die westlich liegende landwirtschaftliche Hofstelle.

In Anlehnung an die vorhandene Ausnutzung des benachbarten Gewerbe- und Industriegebietes Viehfeld I ist für das Gewerbegebiet eine zweigeschossige Bebauung mit der lt. Bau NVO höchstmöglichen Grundstücksausnutzung festgesetzt.

● - Industriegebiet

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise orientieren sich einerseits an den realen Bedarfswerten gewerblicher Flächennutzung und haben andererseits zum Ziel, eine bauliche Massierung im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Ortsrand/Ortseinfahrt) zu vermeiden.

Die Baumassenzahl von 5,0 führt bei voller Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche zu einer zweigeschossigen Bebauung. Empirische Untersuchungen zur Flächennutzung von Industrie-

betrieben zeigen, daß ein höherer Überbauungsgrad als 60 % nur in Ausnahmefällen erreicht wird.*) Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 5,0 ist daher als ausreichend zu bezeichnen.

Die besondere Bauweise gem. § 22 (4) Bau NVO soll - trotz der grundsätzlich offenen Bauweise - den Erfordernissen heutiger Industriebauweise mit teilweise langgestreckten Hallenbauten gerecht werden. Im Bebauungsplan ist daher abweichend von § 22 (2) Bau NVO eine zulässige Gebäudelänge von 80 m festgesetzt.

Auf eine Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes gem. § 1 (4) Bau NVO bzw. auf den Ausschluß bestimmter Anlagearten gem. § 1 (5) Bau NVO aus Gründen des Immissionsschutzes verzichtet der Bebauungsplan, da Wohngebiete erst in einem Abstand von ca. 500 m beginnen.

Da die in der Liste der Betriebsarten (Abstandsliste) enthaltenen Anlagearten der nächstfolgenden Abstandszonen (800 - 1.500 m) allesamt genehmigungspflichtige Anlage im Sinne des § 2 der 4. BImSchV (förmliches Genehmigungsverfahren) sind und damit dem Genehmigungsverfahren nach den §§ 8 bis 15 des BImSchG unterliegen, ist eine vorherige Nutzungseinschränkung im Bebauungsplan weder sinnvoll noch notwendig.

*) vgl. Industrie im Städtebau, Hrsg: Bundesminister f. Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1978, S. 94 ff.

Erschließung

Das Plangebiet wird an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über eine nördlich verlaufende Haupterschließungsstraße angebunden, die in die westlich verlaufende Kreisstraße K 21 mündet. Diese Haupterschließungsstraße ist über den rechtswirksamen Bebauungsplan "Viehfeld I" planungsrechtlich abgesichert.

Die Dichte des innergebietlichen Erschließungsnetzes wird durch den voraussichtlichen Grundstücksgrößenbedarf der anzusiedelnden Betriebe bestimmt. Aus der bisherigen Entwicklung des Gewerbeflächenverbrauchs in Drensteinfurt und auf der Grundlage empirischer Erhebungen für das Land Nordrhein-Westfalen kann auch künftig der Schwerpunkt der Nachfrage bei Grundstücksgrößen bis 5.000 m² gesehen werden. *)

Die Dichte des Erschließungssystems berücksichtigt diesen Faktor, läßt aber andererseits die Möglichkeit offen, bei entsprechender Nachfrage größere Grundstücke anzubieten.

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über zwei parallel geführte Stichstraßen mit entsprechenden Wendemöglichkeiten für LKW's. Diese Stichstraßen stellen die direkte Fortführung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungstrassen im Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I dar.

*) Bei insgesamt 600 untersuchten Betrieben in Gewerbe- und Industriegebieten Nordrhein-Westfalens, verfügten 65,6 % aller Betriebe über eine Grundstücksgröße zwischen 1.000 und 5.000 m².

Quelle: Flächenbedarfsberechnungen für Gewerbe- und Industriesiedlungsbereiche, Universität Dortmund, Institut für Raumplanung 1979

Die Anlage der Wendeplätze erlaubt eine problemlose Fortführung der Straßen in südliche Richtung bei einer langfristig eventuell notwendig werdenden Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes.

Eine zusätzliche ca. 110 m lange Stichstraße in östliche Richtung dient der Erschließung des relativ tiefen Areals bis zur Bahnlinie.

Ruhender
Verkehr

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

Eisenbahnlinie

Im Osten tangiert die Bundesbahnlinie Münster-Hamm das Plangebiet. Gleisanschlußmöglichkeiten für die angrenzenden gewerblichen Grundstücke sind damit gegeben, falls der Bedarf besteht.

Grüngestaltung

Das Gewerbe- und Industriegebiet soll aufgrund seiner besonderen Lage am Ortsrand durch Eingrünung in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Im Bebauungsplan ist daher zur freien Landschaft hin eine Sichtschutzpflanzung zwingend festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand an der Eisenbahnlinie ist zu erhalten und durch Pflanzung hochstämmiger Einzelbäume zu ergänzen. Der Pappelbestand rechtfertigt jedoch nicht die Einhaltung einer Abstandszone von 35 m im Sinne des Forstgesetzes.

Innerhalb des Plangebietes sind im Straßenraum zwischen den Parkbuchten hochstämmige landschaftsgebundene Einzelbäume anzupflanzen.

Ver- und
Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW,
die Wasserversorgung durch die Gelsenwasser.
Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über einen
Anschluß an das vorhandene Trennsystem des Ge-
werbe- und Industriegebiets "Viehfeld I".

Bodenordnung
und Durch-
führung

Aufgrund der Parzellenstruktur des Plangebietes
erscheinen bodenordnende Maßnahmen zur Zeit nur
in geringem Umfang notwendig, die jedoch auf
privatrechtlicher Basis zu regeln sind. Eine
gesetzliche Umlegung wird nicht erforderlich.

Als vorrangige Maßnahme zur Realisierung des
Bebauungsplanes wird die Herstellung der Er-
schließungsstraße mit den erforderlichen Ver-
und Entsorgungsanlagen notwendig.

Flächenbilanz

<u>Plangebiet insgesamt:</u>	<u>11,27 ha - 100 %</u>
davon:	
Verkehrsfläche	0,25 ha - 2,2 %
GE-Fläche	1,08 ha - 9,6 %
GI-Fläche	9,94 ha - 88,2 %

Kosten

Die für die Stadt Drensteinfurt anfallenden
Kosten im Rahmen der Realisierung des Bebauungs-
planes werden wie folgt geschätzt:

- Straßenausbau einschließlich Beleuchtung:	ca. 797.000 DM
- Entwässerung:	ca. <u>386.000 DM</u>
	1.183.000 DM =====

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Oktober 1981



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