

**Stadt Drensteinfurt**

**Bebauungsplan Nr. 1.05 "Gewerbe- und Industriegebiet  
Viehfeld I - 15. Änderung"**

**|| Nr. 1.27 "Gewerbe- und Industriegebiet  
Viehfeld II - 1. Änderung und Erweiterung"**

---

**Begründung**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Änderungsbeschuß</b>	<b>1</b>
1.1 Änderungsanlaß und Planungsziel	1
1.2 Änderungs- und Erweiterungsbereich	1
<b>2. Änderungspunkte</b>	<b>2</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	2
2.2 Ausnahmeregelung und sonstige Einschränkungen	2
2.3 Maß der baulichen Nutzung	3
2.4 Erschließung	3
2.5 Grüngestaltung	3
<b>3. Sonstige Fragen der Durchführung</b>	<b>4</b>
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	4
3.2 Immissionsschutz	4
3.3 Bergbau- und Abbaurechte	5
3.4 Berücksichtigung der Belange von Betroffenen/ Sonstige Auswirkungen der Planung	5
3.5 Flächenbilanz	5

## **1. Änderungsbeschluß**

---

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 18.02.1991 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.05 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I" zu ändern sowie den Bebauungsplan Nr. 1.27 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II" zu ändern und zu erweitern gemäß den Vorschriften des BauGB.

### **1.1 Änderungsanlaß und Planungsziel**

Der am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 1.05 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I" und am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 1.27 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II" liegende Bereich der Parzellen 39 und 40 war bisher nicht planungsrechtlich erfaßt.

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung soll dieser Bereich in die anschließende gewerbliche Nutzung der beiden genannten Bebauungspläne einbezogen werden.

Gleichzeitig soll in der ehemaligen Hofstelle Wohnen zugelassen werden.

Die Zulässigkeit dieser Wohnnutzung und die bereits vorhandenen Wohnnutzungen erfordern die gleichzeitige Änderung der nördlich und östlich angrenzenden Bebauungspläne "Viehfeld I und II" hinsichtlich der Einschränkung der möglichen Immissionen von künftigen Gewerbebetrieben.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Erweiterungsbereich auf den genannten Parzellen 39 und 40 landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **1.2 Änderungs- und Erweiterungsbereich**

Der Erweiterungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 1.27 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II" umfaßt die Parzellen 39 und 40.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches für die Bebauungspläne Viehfeld I und Viehfeld II ergibt sich aus der geplanten Wohnnutzung in der ehemaligen Hofstelle und den bereits vorhandenen Wohnnutzungen im Erweiterungsbereich und der damit notwendigen Reduzierung der Immissionsbelastung in den angrenzenden Bebauungsplanbereichen Nr. 1.05 Viehfeld I und Nr. 1.27 Viehfeld II. Die Änderungsbereiche sind bisher noch nicht gewerblich genutzt.

## 2. Änderungspunkte

---

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Parzellen 39 und 40 (Erweiterungsbereich) wird teilweise Gewerbegebiet und teilweise Mischgebiet festgesetzt.

Für die Änderungsbereiche Bebauungsplan Nr. 1.05 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I" und Nr. 1.27 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II" verbleibt es bei der Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird der Planbereich in Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes für die genannte Wohnnutzung nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für die Gliederung ist der sogenannte Abstandserlaß.\*) Unter Beachtung der Abstandsliste 1990 wird die jeweilige Nutzung nach Störgraden zugelassen.

Danach ergeben sich, bezogen auf die Wohnnutzung, drei Zonen für zulässige Betriebsarten:

- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste Nr. 1 - 178 (Abstandsklasse I - VI). Hier werden Betriebe nur zugelassen, deren Störradius unter 200 m liegt.
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste Nr. 1 - 148 (Abstandsklasse I - V). Hier sind nur Betriebe zulässig, deren Immissionsradius unter 300 m liegt.
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste Nr. 1 - 67 (Industriegebiet / Abstandsklasse I - IV). In diesem Bereich sind nur Betriebe zulässig, deren Immissionsradius unter 500 m liegt.

Für den Bereich der ehemaligen Hofstelle wird im Hinblick auf die vorgesehene Umnutzung Mischgebiet festgesetzt.

### 2.2 Ausnahmeregelung und sonstige Einschränkungen

Mit der Festsetzung der zulässigen Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, daß durch weitere Vorkehrungen zum Immissionsschutz Ausnahmen von der Abstandsliste 1990 zulässig sind, wenn die Anforderungen an den Immissionsschutz gewährleistet sind. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minderung von Umweltbeeinträchtigungen muß diese Flexibilität offengehalten werden.

---

\*) Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 08.05.1990 - MBl NW 1990, S. 504

Im gesamten Planbereich werden Einzelhandelsbetriebe für Elektrowaren der Unterhaltungselektronik, Lebensmittel, Textil-, Schuh-, Leder- und Drogeriewaren ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluß verfolgt die Stadt Drensteinfurt das Ziel, innenstadtrelevante Einzelhandelsbranchen im Stadtkern zu konzentrieren, um die Funktion der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum zu stützen.

Im gesamten Plangebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die zur Verfügung stehenden Bauflächen intensiv für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen in den Änderungsbereichen für die Bebauungspläne Viehfeld I und II (zweigeschossige Nutzung mit der Grundflächenzahl 0.8).

Die Gebäudekörperhöhe wird mit 7,0 m als Maximalhöhe bezogen auf das Niveau der zugeordneten Erschließungsanlage im Hinblick auf die Ortsrandlage festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschößflächenzahl wird verzichtet. Die Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit sichert, daß die lt. BauNVO höchstzulässige Geschößflächenzahl nicht erreicht wird.

Für den Erweiterungsbereich werden die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernommen (zweigeschossig - Grundflächenzahl 0.8, Baukörperhöhe max. 7,0 m).

Im Industriegebiet verbleibt es bei der Baumassenzahl von 3.0 mit Höhenfestsetzung  $h_{max.} = 10$  m.

### **2.4 Erschließung**

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches ist über die Zufahrtsstraße von der Bürener Straße gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.05 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I" gesichert. Zufahrtsregelungen für die Parzelle 40 von der Bürener Straße (K 21) als bestehende Zufahrten sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Im übrigen besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zur K 21.

Der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.05 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I" liegende Stichweg wird nach Westen geringfügig verlängert, um günstigere Grundstückszuschnitte zu gewährleisten.

### **2.5 Grüngestaltung**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Viehfeld II wird eine Anpflanzung aus bodenständigen Laubgehölzen von 5,00 m Breite auch im Erweiterungsbereich am südlichen und westlichen Rande entlang der K 21 festgesetzt.

Die Realisierung dieser aus Ortsbildgründen vordringlich notwendige Festsetzung wird durch Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB gesichert. Danach hat diese Eingrünung ein Jahr nach Bebauung der gewerblichen Parzellen zu erfolgen.

Als weiterer Ausgleich für die zusätzliche Flächenversiegelung wird festgesetzt, daß die Stellplatzanlagen der künftigen Gewerbeflächen mit großkronigen Bäumen (1 Baum je 4 Stellplätze) zu bepflanzen sind.

Außerdem sind die Fassaden an gewerblich genutzten Hallenbauten zu 50 % der geschlossenen Fassadenanteile je Gebäudeseite zu begrünen.

Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbe- und Industriegrundstücken sind jeweils in 2,50 m Breite, d.h. insgesamt 5,0 m, mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

### **3. Sonstige Fragen der Durchführung**

---

#### **3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten**

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW, die Wasserversorgung durch die Gelsenwasser AG.

Die notwendigen Umspannstellen für die Stromversorgung des Gebietes sind von der Leistungsnachfrage der anzusiedelnden Betriebe abhängig und werden gegebenenfalls ergänzt.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Trennsystem des Gewerbe- und Industriegebietes "Viehfeld I". Für die Behandlung des Regenwassers ist am Ostrand des Plangebietes eine Fläche für die Entsorgung festgesetzt. Im übrigen erfolgt die Abwasserbeseitigung auf der Grundlage der genehmigten bzw. noch zu genehmigenden Sonderpläne des Abwasserbeseitigungskonzeptes.

Ein im Norden außerhalb des Änderungsbereiches verlaufender Vorfluter wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht betroffen. Der südlich der Erschließungsstraße vorhandene Vorfluter soll durch eine leichte Verschiebung der Erschließung nach Norden unverändert erhalten bleiben.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Planbereich aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung nicht bekannt. Für eine außerhalb liegende Altablagerung wurde eine Gefahrenabschätzung vorgenommen, ohne Auswirkungen auf den vorliegenden Planbereich. Eine weitergehende Untersuchung zur Ermittlung der konkreten Altlastlage ist in Auftrag gegeben.

#### **3.2 Immissionsschutz**

Durch die Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes in Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1990 wird der Immissionsschutz für die benachbarten Nutzungen gesichert.

Die in der Bebauungsplanänderung vorgenommene Reduzierung der zulässigen Störgrade trägt insgesamt zur Verbesserung der Umweltsituation in diesem Bereich bei.

### 3.3 Sonstige Belange

- Bergbau- und Abbaurechte

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bergwerkseigentum auf Steinkohle verliehen. Das Plangebiet fällt in die Kategorie I b des Entwurfes zum Landesentwicklungsplan V (Gebiete für den Abbau von Lagerstätten, Teilabschnitt Steinkohle). Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sollte daher beim zuständigen Bergamt angefragt werden, ob eventuell Vorsorgungsmaßnahmen gegen Bergsenkungen zu treffen sind.

- Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

### 3.4 Berücksichtigung der Belange von Betroffenen / Sonstige Auswirkungen der Planung

Die Reduzierung der zulässigen Betriebsarten in den bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplänen Viehfeld I und Viehfeld II schränkt die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer ein. Bisher haben hier noch keine Betriebsansiedlungen stattgefunden, so daß Fragen der Entschädigung nicht anstehen, zumal die Einschränkung mit dem Grundeigentümer im ehemaligen Planbereich "Viehfeld I" abgestimmt ist.

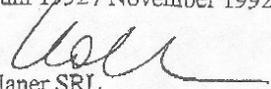
Die Aufgabe der landwirtschaftlich genutzten Parzelle für den Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer.

Zur Minderung des Eingriffs, als Ausgleich für weitere Bodenversiegelung im Erweiterungsbereich erfolgen die unter Pkt. 2.5 genannten Festsetzungen.

### 3.5 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	7,67 ha	-	100 %
davon:			
Gewerbliche Baufläche	6,97 ha	-	92 %
Straßenverkehrsfläche	0,70 ha	-	8 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt  
Coesfeld, im Mai 1991 / Juni 1992 / November 1992

WOLTERS PARTNER   
Architekten BDA · Stadtplaner SRL  
Daruper Straße 15 · 4420 Coesfeld