

Gemeinde Wadersloh

Bebauungsplan Nr. 29 "Schulungszentrum Gloria-Werke"

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 16.02.1989 beschlossen, für einen 0,85 ha großen Bereich südwestlich der Ortslage von Wadersloh gegenüber den Gloria-Werken einen Bebauungsplan gemäß Vorschriften des BauGB aufzustellen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfaßt die Parzelle 21 und Teile der westlich angrenzenden Parzelle 115 im Kreuzungsbereich der K 56 / alte Diestedder Straße.

2. Planungsanlaß, Planungsziel und derzeitige Situation

Planungsanlaß ist die beabsichtigte Errichtung eines Schulungszentrums für die Gloria-Werke auf den im Aufstellungsbeschluß genannten Parzellen. Die Parzellen, die gegenüber dem Verwaltungsgebäude liegen, (- Parzelle 21 ist im Besitz der Gloria-Werke, der Teilbereich der Parzelle 115 gehört der Kath. Kirchengemeinde -) werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Flächennutzungsplan weist für den Planbereich landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Gloria-Werke insgesamt sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche "ohne Entwicklung" dargestellt, d.h. die gewerbliche Nutzung ist in diesem Bereich auf den vorhandenen Betrieb beschränkt, ohne Entwicklung und Umwandlung in ein allgemeines Gewerbegebiet.

3. Festsetzungen im Bebauungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 1 (5) Bau NVO sind jedoch ausschließlich Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 Bau NVO "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - hier: Schulungszentrum" zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt insofern gewahrt, als das Schulungszentrum Teil des Gesamtbetriebes der Gloria-Werke ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird bei der geplanten und festgesetzten eingeschossigen Bebauung die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Die reduzierte Grundflächenzahl ergibt sich ohnehin aus der freizuhaltenen Schutzstreifenbreite der vorhandenen 30 kV-Leitung und hier den zu schaffenden Stellplätzen.

Trotz der festgesetzten eingeschossigen Bauweise sollen architektonisch - gestalterische Elemente (wie z. B. zentraler überhöhter Kuppelbau) zulässig sein.

3.3 Erschließung

Die gewerbliche Baufläche liegt standortgünstig im Eckbereich der aufgegebenen ehemaligen Landstraße und der neuen Anbindung K 56 an die südlich verlaufende neue L 586.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der aufgegebenen ehemaligen Landstraße. Von der K 56 ist keine Zufahrt vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für das Schulungszentrum werden westlich des Neubaus im Bereich des Schutzstreifens der 30 KV-Leitung angeboten.

3.4 Grüngestaltung

Der vorgesehene repräsentative Charakter des Schulungszentrums setzt auch eine entsprechende Freiraumgestaltung voraus.

Für die großflächige Stellplatzanlage soll eine möglichst geringfügige Flächenversiegelung angestrebt werden. Die Festsetzung, je 5 Stellplätze einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen, ist im Bereich der Schutzzone der 30 KV-Leitung mit dem Träger abzustimmen.

An der Ostgrenze (zur K 56 hin) und an der Südgrenze (zur freien Landschaft) des Planbereiches wird eine ca. 3,0 m breite Zone zur Anpflanzung festgesetzt. Die Einbindung des neuen Baukörpers in die Landschaft mit Baum- und Strauchgruppen und heimischen Laubgehölzen ist eine wichtige Voraussetzung als Ersatzmaßnahme für die weitere Inanspruchnahme von Freiraum. An der Westgrenze ist aufgrund der vorliegenden Detailgestaltung und Zuordnung zum Hauptwerk die Festsetzung eines Pflanzstreifens nicht erforderlich.

Zwei an der südwestlichen Plangrenze liegenden Kopfweiden werden als zu erhalten festgesetzt.

4. Sonstige Belange und Fragen der Durchführung

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des erweiterten Gewerbebetriebsgrundstücks wird von den zuständigen Trägern sichergestellt.

Die das Plangebiet überquerende 30 KV-Freileitung wird mit einem insgesamt 23 m breiten Schutzstreifen berücksichtigt.

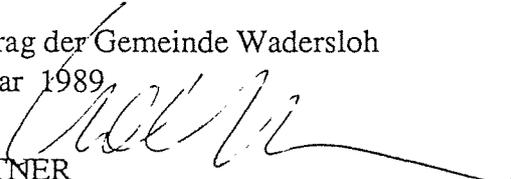
4.2 Auswirkungen der Planung

Öffentliche und private Belange sind in keinem Fall betroffen.

Auf die Grünplanung, als Ersatzmaßnahme für die Inanspruchnahme von Freiraum und dem zusätzlichen Ziel, die Außenflächen so wenig wie möglich zu versiegeln, wurde bereits hingewiesen.

Kosten für die öffentliche Hand entstehen aus der Realisierung der Planung nicht.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wadersloh
Coesfeld, im Februar 1989


WOLTERS PARTNER
Architekten BDA - Stadtplaner SRL
Daruper Str. 15, 4420 Coesfeld