

# Gemeinde Wadersloh

## Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet Diestedder Straße II"

---

### Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>	<b>2</b>
1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Derzeitige Situation, Planungsanlaß und Planungsziel	2
<b>2. Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.1.1 Gewerbegebiet	3
2.1.2 Ausnahmeregelung	3
2.1.3 Sonstige Nutzungseinschränkungen	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1 Baukörperhöhen, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl	4
2.2.2 Bauweise	4
2.2.3 Überbaubare Fläche	4
2.3 Erschließung	4
2.4 Grünflächen und Grüngestaltung	5
2.4.1 Öffentliche Grünflächen	5
2.4.2 Flächen zur Anpflanzung und Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken	5
<b>3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
3.1 Immissionsschutz	6
3.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten	6
3.3 Sonstige Belange	6
3.4 Auswirkungen der Planung	7
3.5 Flächenbilanz	7

## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

---

### **1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am ..... beschlossen, für einen Bereich am südwestlichen Rand der Ortslage Wadersloh einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Das Plangebiet am südwestlichen Ortseingang wird im Süden durch die Umgehungsstraße L 586, im Norden durch den Verlauf der alten Diestedder Straße / K 56 und im Osten durch die Neuanbindung der K 56 an die L 586 begrenzt.

### **1.2 Derzeitige Situation, Planungsanlaß und Planungsziel**

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist bereits von gewerblicher Nutzung geprägt (Gloria-Werke / Herstellung von Feuerlöschern). Das Plangebiet selbst ist heute noch landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Als konkreter Planungsanlaß für die Bebauungsaufstellung wollen die Gloria-Werke betriebsbedingte Erweiterungen nach Süden vornehmen.

Der Bereich liegt standortgünstig an der Umgehungsstraße L 586 (Beckum - Lippstadt).

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der im folgenden erläuterten Baugebietsfestsetzung durchgeführt. Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung überschreitet geringfügig die Abgrenzung des im Gebietsentwicklungsplan vorgesehenen Gewerbeansiedlungsbereiches.

## **2. Festsetzungen im Bebauungsplan**

---

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Gewerbegebiet**

Die Baufläche im vorliegenden Bebauungsplan wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Betriebsart (Tätigkeitsmerkmale) der Gloria-Werke wären hier grundsätzlich zulässig. Auch das nördliche Betriebsgelände ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) bzw. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird das Gewerbegebiet in Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert bzw. eingeschränkt. Grundlage für die Gliederung ist der sogenannte Abstandserlaß.\*)

Unter Beachtung der Abstandsliste 1990 wird die jeweilige Nutzung nach Störgraden zugelassen. Die Einstufung der zulässigen Betriebe nach der Abstandsliste befreit nicht von der Prüfung genehmigungspflichtiger Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Das Gewerbegebiet liegt zur Wohnbebauung der Ortslage Wadersloh mehr als 300 m entfernt.

Der westliche und östliche Planbereich wird jedoch hinsichtlich der Immissionszulässigkeit eingeschränkt, um auf das im Westen liegende Wohnhaus (Außenbereich) und das im Osten geplante Schulungszentrum der Gloria-Werke Rücksicht zu nehmen. Unzulässig sind danach hier nur Betriebe, deren Abstandserfordernis 200 m und mehr beträgt (Abstandsklasse I - VI).

Im mittleren Planbereich bleiben Betriebe und Anlagen der Klasse I - V unzulässig.

Diese Einstufung entspricht der Festsetzung im nördlichen Bebauungsplanbereich für die vorhandenen Betriebsanlagen der Gloria-Werke.

#### **2.1.2 Ausnahmeregelung**

Mit dieser Gliederung bzw. Einschränkung kann grundsätzlich der Immissionsschutz für die angrenzenden Nutzungen sichergestellt werden.

Gleichzeitig wird jedoch eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen, mit der Möglichkeit, daß durch weitere Vorkehrungen zum Immissionsschutz Ausnahmen von der Abstandsliste 1990 zulässig werden, wenn die Anforderungen an den Immissionsschutz gewährleistet sind. In Anbetracht des

---

\*) *Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft  
Min.-Bl. NW 1990, S. 504*

schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich Minimierung von Umweltbeeinträchtigung muß diese Flexibilität offengehalten werden.

### **2.1.3 Sonstige Nutzungseinschränkungen**

Einzelhandelsflächen, deren Sortiment für die Ortskerne typisch sind, werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um die Funktion des Ortskernes als Handels- und Dienstleistungszentrum nicht zu schwächen. Dabei ist besonders zu erwähnen, daß die Gemeinde Wadersloh mit öffentlichen Mitteln große Anstrengungen unternommen hat, um durch die Neugestaltung des Ortskernes seine Attraktivität für Handel und Dienstleistung zu erhöhen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Baukörperhöhen, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl**

Im Planbereich wird im Hinblick auf die Ortsrandlage die maximale Baukörperhöhe mit 8,0 m eingeschränkt. Bezugshöhen sind jeweils die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage Diestedder Straße.

Die Grundflächenzahl wird mit 0.7 reduziert gegenüber der BauNVO festgesetzt, um einen gewissen Freiraum anteilig für die Grüngestaltung zu sichern.

Die Geschoßflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit der laut BauNVO zulässigen Obergrenze GFZ 2.4 festgesetzt.

### **2.2.2 Bauweise**

Trotz der grundsätzlich offenen Bauweise ist hinsichtlich der erforderlichen größeren Betriebshallen im Gewerbegebiet eine Baukörperlänge von mehr als 50 m zugelassen.

### **2.2.3 Überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche wurde so festgesetzt, daß die Eingrünung am Rande der Betriebsgrundstücke gewährleistet ist, ohne daß die Flexibilität für die bauliche Nutzung auf den Grundstücken eine Einschränkung erfährt.

## **2.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die K 56 direkt an die L 586 Beckum - Lippstadt angebunden.

Die Gewerbegrundstücke werden über die alte Diestedder Straße erschlossen.

Zur Umgehungsstraße L 586 und im Einmündungsbereich K 56 wird ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da der Bedarf auf den Betriebsgrundstücken des Gewerbegebietes ausreichend zur Verfügung gestellt werden soll.

## **2.4 Grünflächen und Grüngestaltung**

### **2.4.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche oder private Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.4.2 Flächen zur Anpflanzung und Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken**

Für das gesamte Plangebiet wird ein einfassender Grüngürtel aus bodenständigen Laubgehölzen festgesetzt:

- 20 m tief entlang der L 586 und K 56
- 3,0 m tief entlang der Diestedder Straße

Diese Grüneinfassung ist im Bereich des Gewerbegebietes entlang der Diestedder Straße teilweise bereits vorhanden.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist die Ergänzung der Bepflanzung aus ortsbildgestalterischen Gründen dringend erforderlich.

Außerdem wird textlich festgesetzt, daß

- auf den großflächigen privaten Stellplätzen des GE-Gebietes mindestens ein großkroniger Laubbaum je vier Stellplätze zu pflanzen ist,
- 50 % der geschlossenen Fassaden je Gebäudeseite von Hallenbauten mit Rankgewächsen zu begrünen sind.

Zur Durchsetzung dieser Begrünungsziele soll ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB beschlossen werden. Danach ist die Festsetzung zur Grüngestaltung mindestens ein Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. nach Baubeginn bei derzeit unbebauten Grundstücken durchzuführen.

### **3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung**

---

#### **3.1 Immissionsschutz**

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes (s. Pkt. 2.1) in Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1990 wird der Immissionsschutz für die Wohnbauflächen der Ortslage Wadersloh und die benachbarte Nutzung im Außenbereich sichergestellt.

Für die von den Gloria-Werken zur Zeit geplanten betrieblichen Erweiterungen wurde ein Gutachten \*) hinsichtlich der Auswirkung von Arbeitslärm angefertigt. Probleme sind nicht erkennbar.

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

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die VEW gewährleistet.

Das Plangebiet wird von einer 30 kV-Freileitung überquert. Im Schutzbereich sind Nutzungen nur in Absprache mit dem Versorgungsträger zulässig.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Beckum GmbH. Eine vorhandene Druckverbindungsleitung verläuft entlang der Diestedder Straße.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Trennsystem zur gemeindlichen Kläranlage. Zur Minimierung des Eingriffes hinsichtlich der weiteren Flächenversiegelung wird festgesetzt, daß das anfallende Dachflächenwasser entweder als Brauchwasser zu nutzen ist oder dauerhaft zu versickern. Der 20 m breite Grüngürtel bietet dazu die Flächen-Voraussetzung.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Auftrag der Gemeinde durch einen privaten Unternehmer. Für Recyclingmaterial (Glas, Papier, Weißblech) stehen in ca. 300 m Entfernung im Ortskern Container zur Verfügung. Sondermüll wird auf dem Bauhof angenommen.

Altablagerungen oder Altstandorte sind aufgrund früherer bzw. derzeitiger Nutzungen im Plangebiet nicht bekannt.

#### **3.3 Sonstige Belange**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

---

\*) A. Bartel, Prüfungsbericht Lärmschutz, Gütersloh, März 1990

### 3.4 Auswirkungen der Planung

Die Freirauminanspruchnahme ist in Abwägung mit dem Bedarf für gewerbliche Baufläche zu begründen.

Bei dem durch die Bebauung naturgemäß entstehenden Eingriff in die Umwelt sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

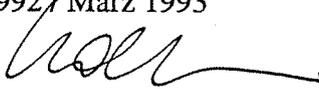
- Die Einfügung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzung zur Eingrünung und der ortsgemäßen Baukörperhöhenentwicklung gesichert werden.
- Flora und Fauna sind nicht nachteilig beeinträchtigt. Ein aus bioökologischer Sicht wertvoller Bestand liegt in der für die Baufläche in Anspruch zu nehmenden überwiegenden Ackerfläche nicht vor.
- Boden und Grundwasser

Der weiteren Flächenversiegelung soll die intensive Grüneinfassung des Gewerbegebietes gegenübergestellt werden. Die neuen Flächen zur Anpflanzung betragen ca. 14.445 qm. Demgegenüber ist die theoretisch 100 %ige Versiegelung des Gewerbegebietes gegenüberzustellen.

### 3.5 Flächenbilanz

Gesamt	5,97 ha	-	100 %
davon:			
Gewerbegebiet	4,37 ha	-	73,20 %
öffentliche Grünfläche	1,24 ha	-	20,77 %
Straßenverkehrsfläche	0,36 ha	-	6,03 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wadersloh  
Coesfeld, im Dezember 1992 / März 1993

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