

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. V 10
"Gewerbegebiet Hollwiesen III"
der Stadt Vlotho

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz -BBauG- vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), erforderlichen Maßnahmen gebildet werden. Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung, Umfang der Sanierung usw..

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Valdorf und grenzt im Westen an das vorhandene Gewerbegebiet. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten

Nordgrenze der Rottstraße vom westlichsten Punkt des Flurstückes 180 der Flur 15 bis zur Verlängerung der Nordgrenze der Wegeparzelle 132 der Flur 5, jedoch nicht das Teilstück der Rottstraße, das nach Norden in Richtung des Grundstückes Rottstraße 78 weist,

im Nordosten

die Rottstraße überquerend, entlang der Nordseite der Wegeparzelle 132 der Flur 5, die Salzufler Straße überquerend,

im Südosten

von der Südgrenze der Salzufler Straße, in Höhe des südlichsten Grenzsteines des Flurstückes 159 der Flur 14 die L 535 überquerend,

im Westen

von der Westgrenze der Neuen Landstraße (L 535).

Der seit dem 20. Januar 1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. V 10 als Fläche für die Landwirtschaft dar. In einem z.Z. laufenden Änderungsverfahren soll der Flächennutzungsplan insoweit geändert werden, als das fragliche Gelände als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aus dem Stadtkern verlagert werden müssen, bereitstellen zu können.

Um den dringenden Bedarf decken zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung unbedingt notwendig. Der Bebauungsplan wird ferner aufgestellt, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes und die vorhandenen Sieke und Baumbestände zu sichern, so daß planerisch und städtebaulich einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden können. Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes ist als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt, der östliche Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BaunVO.

Um Belästigungen der Bewohner der in der Umgebung vorhandenen Splitterbebauung weitgehend zu vermeiden und um zu verhindern, daß von dem Industrie- bzw. Gewerbegebiet Störungen auf den Luftkurort -geringster Abstand ca. 1 km - ausgehen, wurde das Plangebiet entsprechend § 1 (4) BaunVO gegliedert und gemäß § 1 (5) BaunVO in der Nutzung eingeschränkt.

Die vorhandenen -teilweise mit Bäumen bestandenen- Sieke und zur Eingrünung notwendigen Flächen wurden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die innerhalb dieser festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorhandene Teichanlage auf dem Gelände Niehage soll ausgebaut werden und der Löschwasserversorgung des Gebietes dienen.

Das Plangebiet wird durch die L 535 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die an die L 535 angebunden wird. Für den Ausbau dieser Straße einschl. Anbindung an die L 535 hat das Ing.-Büro Redeker einen Entwurf erarbeitet, aus dem alle technischen Einzelheiten hervorgehen. Die Überquerung des mittleren Siekes hat dabei durch einen ausreichend bemessenen Durchlass (z.B. Armco-Thyssen-Profil) zu erfolgen.

Einzelzufahrten zur L 535 dürfen nicht angelegt werden. Die Salzufler Straße soll ebenfalls nicht der Erschließung von gewerblichen Grundstücken dienen. Sie wird künftig nicht mehr an die L 535 angebunden; hier soll lediglich eine Fußwegverbindung erhalten bleiben.

Durch verkehrsregelnde Maßnahmen soll darüberhinaus sichergestellt werden, daß der Schwerlastverkehr aus dem Gewerbegebiet heraus nicht über die Salzufler Straße erfolgt.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ist entlang der Erschließungsstraße ein Parkstreifen vorgesehen. Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Schaffung von ausreichend großen Stellplätzen auf den Grundstücken wird hierdurch nicht berührt.

Die beim Bau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungsflächen sind als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Sie werden nicht festgesetzt, da diese Flächen den anschließenden Grundstücken zugeschlagen werden sollen und somit besser eine höhenmäßige Veränderung bei Durchführung von Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken möglich ist. Außerdem entstehen so keine dauernd von der Stadt Vlotho zu unterhaltenden Flächen.

Eingrünung des Plangebietes

Durch die vorgesehenen Festsetzungen bezüglich Eingrünung sollen eine möglichst optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und eine vernünftige Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

- a) Die das Plangebiet gliedernden Sieke und Böschungen sind zu erhalten, ebenfalls der in diesen Bereichen vorhandene Baumbestand, der auch laufend zu unterhalten ist. Soweit notwendig, sind Ergänzungspflanzungen mit landschaftsgerechten Laubbäumen vorzunehmen.
- b) Die an der Salzufler Straße vorhandene Allee ist zu erhalten und in einigen Bereichen zu ergänzen. Auf den an die Salzufler Straße angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücken soll ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen aus landschaftsgerechten Laubgehölzen angelegt werden.
- c) Durch eine auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogene Festsetzung soll die innere Durchgrünung des Baugebietes gesichert werden.

Quellenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen. Der westliche Bereich liegt innerhalb der Schutzzone IV, der östliche innerhalb der Schutzzone III b. Die Abgrenzung der Schutzzonen ist nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch die EMR-GmbH Herford.

Die Gasversorgung soll durch die Stadt Vlotho und die Stadtwerke Vlotho gesichert werden.

Die Kanalisation wird an das zentrale Abwassersystem der Stadt Vlotho angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Steinbründorf - Hollwiesen bzw. durch die Stadtwerke Vlotho gesichert.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

Grunderwerb:	280.000,-- DM
Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen:	1.580.000,-- DM
Straßenbeleuchtung:	66.000,-- DM
Kanalisation:	740.000,-- DM
Wasserversorgung:	80.000,-- DM
Gasversorgung:	87.000,-- DM
Eingrünung:	120.000,-- DM
Gesamtsumme:	2.953.000,-- DM

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Vlotho

150.000,00
----- DM.

Für die Durchführung der geplanten Maßnahmen ist eine Zeit von etwa ..vier.... Jahren vorgesehen.

Vlotho, den 04. März 1981

Schröder

(Schröder)
stellv. Bürgermeister

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

.....
(Stracke) Unterschrift
Beigeordneter

Die Urschrift dieses
Bildabdruckes hat vorgelegen.
Vlotho, den 13. MAI 1982.
Der Stadtdirektor

Im Auftrage:



[Signature]
Stadtkammern