

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.1 A "Rahlbruch" 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 Vlotho und umfaßt Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.1 ("Gebiet zwischen Herforder Straße und Valdorfer Straße") der Stadt Vlotho. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1.1, die verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Der östliche Planbereich - Dreieck im Einmündungsbereich der Valdorfer Straße in die L 778 - liegt innerhalb des gem. § 5 Städtebauförderungsgesetzes -StBauFG- vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ortskern Vlotho -Westbereich-.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

a) Hauptplangebiet

Im Nordwesten:

Von der Südgrenze der Herforder Straße,

im Osten:

von der Nordostgrenze der Königstraße (Flurstück 343) sowie den Nordostgrenzen der Flurstücke 365, 362, 430, 402 und 401,

im Süden:

von den Südgrenzen der Flurstücke 401, 402, 403, 429, 431 sowie der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 420, der Südgrenzen der Flurstücke 451 und 450,

im Westen:

entlang der Westgrenze des Flurstückes 450 bis zum nördlichsten Punkt des Flurstückes 442, in gerader Linie die Flurstücke 315 und 314 durchquerend bis zum südlichsten Punkt des Flurstückes 312, entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 312, 311, 314, 310, 308 sowie der Ostgrenze der Meyrastraße (Flurstück 302).

Die vorgenannten Flurstücke 450 und 451 liegen innerhalb der Flur 12, alle anderen genannten Flurstücke innerhalb der Flur 13 der Gemarkung Vlotho.

b) Teilgebiet - im Dreieck L 778 und Valdorfer Straße -

Im Norden:

Vom nordwestlichsten Punkt des Flurstückes 827 entlang den Nordgrenzen der Flurstücke 827, 819, vom nordöstlichsten Punkt des Flurstückes 819 in gerader Linie über das Flurstück 820 bis zu dessen nordöstlichem Grenzpunkt, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 820, Nordgrenze der Flurstücke 825, 843,

im Osten bzw. Südosten:

entlang der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 843 sowie der Südostgrenzen der Flurstücke 825 und 529,

im Westen:

von den Westgrenzen der Flurstücke 529, 823, 819 und 827.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen innerhalb der Flur 10 der Gemarkung Vlotho.

Der seit dem 20. Jan. 1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A als

Fläche für Gemeinbedarf (Kirche)

Grünfläche (Friedhof)

Kerngebiet

Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft

dar.

Durch diesen Bebauungsplan sollen unter Beachtung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und deren Weiterentwicklung unter Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten und veränderten Planungsabsichten rechtsverbindliche Festsetzungen geschaffen werden.

Der Bereich südlich des Forellenbaches (ehemals EMR-Busdepot) soll abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und im Gegensatz zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.1 nunmehr dem Baubestand und den vorhandenen Nutzungen folgend als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Fläche wurde von einem benachbarten Gewerbebetrieb erworben und wird entsprechend genutzt. Ebenso soll auf einer Teilfläche östlich der Meyrastraße nördlich des Forellenbaches die gewerbliche Nutzung gesichert werden. Eine Nutzungsbeschränkung für die Gewerbegebiete ist aus Rücksicht auf die umgebende Bebauung vorgenommen worden.

Eine Teilfläche des Flurstückes 302, die an den kath. Friedhof grenzt, soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Eine bauliche Nutzung ist hier nicht möglich, da ein ausreichender Abstand zum Friedhof nicht vorhanden ist.

Das Gelände der zwischenzeitig abgebrochenen ehemaligen Fa. Stübbe soll abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung

-BauNVO- vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan sieht hier Kerngebiet (§ 7 BauNVO) vor. Durch die geplanten Festsetzungen soll es ermöglicht werden, hier innerhalb des Stadtkernes, Wohnungen mit kürzesten Wegen zu allen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen. Eine Nutzung als Kerngebiet würde hier nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt Vlotho (Stärkung des unmittelbaren Stadtkernes) entsprechen.

Das Teilstück des Plangebietes zwischen L 778 und Valdorfer Straße, das innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ortskern Vlotho -Westbereich- liegt, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.1 als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) festgesetzt worden. Zwischenzeitig wurde aber bereits auf dem Gelände des ehemaligen Unionwerkes eine neue Feuerwehrzentrale errichtet. Die Beibehaltung der Festsetzung ist somit nicht mehr erforderlich. Stattdessen soll hier Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt durch die Herforder Straße. Der gewerbliche Bereich wird durch die Meyrastraße an die Herforder Straße angeschlossen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen innerhalb des Wohn- und Kirchenbereiches sollen bis auf die Anlage eines Wendeplatzes an der Königstraße flächenmäßig unverändert bleiben. Ihre bautechnische Verbesserung ist jedoch erforderlich.

Von der Königstraße bis zur Meyrastraße soll ein Rad- und Fußweg durch die geplante Parkanlage und entlang des Forellenbaches angelegt werden. Durch diesen Weg kann die vorhandene Brücke über die L 778 durch Radfahrer und Fußgänger aus dem Plangebiet ohne Benutzung von Fahrstraßen gefahrlos erreicht werden. Auch der geplante Kinderspielplatz wird durch diesen Weg erschlossen.

Unter Berücksichtigung der von der L 778 ausgehenden Belästigungen sowie der Stadtkernsituation wurde der Wohnbereich des Bebauungs-

planes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zwecks Verbesserung der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Dieser Grünordnungsplan ist in diesen Bebauungsplan eingearbeitet worden. Er enthält Festsetzungen zur Erhaltung des vorhandenen Bewuchses und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Auf die Eingrünung der gewerblichen Bereiche ist hierbei besonderer Wert gelegt worden.

Das Plangebiet wird von einem Gewässer II. Ordnung (Forellenbach), das in diesem Bereich bereits vollständig ausgebaut ist, durchzogen. Der gesamte Planbereich liegt weiterhin innerhalb des gemeinsamen Quellenschutzgebietes der Staatsbäder Oeynhausen/Salzuflen (Schutzzone III b gem. Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 -ABl. Reg. Detmold 1974 S. 286-).

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die EMR GmbH Herford. Eine zusätzliche Trafostation ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie soll unauffällig innerhalb der zu erhaltenden Wallhecke am Ostrand des Flurstückes 340 der Flur 13 errichtet werden.

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vlotho.

Die Entwässerung erfolgt durch das zentrale Abwassersystem der Stadt Vlotho.

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

Grunderwerb:	300.000,-- DM
Straßenausbau:	200.000,-- DM
Wegebau:	125.000,-- DM
Straßen- und Wegebeleuchtung:	35.000,-- DM
Kanalisation:	350.000,-- DM
Ausbau der Grünanlagen und Eingrünung des Gebietes:	<u>200.000,-- DM</u>
Gesamtsumme:	1.210.000,-- DM. =====

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

240.000,--
----- DM.

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

Vlotho, den 17. März 1983

(Weber)
stellvertr. Bürgermeister

Der Stadtdirektor
I.V.

(Kölling)

Stadtoberverwaltungsrat