

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Auf dem Berkenstein" der Stadt Vlotho

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch -BauGB- vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden.

Insbesondere soll der Plan die Grundlagen bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung, Sanierung usw..

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Beginnend in der Flur 11 der Gemarkung Vlotho am gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 467 (Südspange), 1086 und 1074; von dort in süd-/nordöstlicher bzw. östlicher Richtung der Südgrenze der Südspange folgend bis zu einem Punkt, welcher 10 m östlich vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 348 liegt.

Im Osten:

Von hier nach Süden abknickend, der Nutzungsgrenze folgend, die Flurstücke 350 und 378 (Weg) in Richtung des nordöstlichen Grenzpunktes des Flurstückes 1284 überquerend, weiter entlang den Ostgrenzen der Flurstücke 1284 und 380 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 380; im Anschluß die Flurstücke 1097, 377 und 1096 geradlinig zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 1096 hin überquerend; von hier nach Westen abknickend, die Flurstücke 364 und 363 geradlinig überquerend in Richtung des Grenzpunktes, der sich auf der Südwestgrenze des Flurstückes 363 (ca. 33 m südlich der nördlichen Grenze) befindet; von dort weiter in südwestlicher Richtung, das Flurstück 362 geradlinig durchschneidend zu einem Grenzpunkt auf der Nordostgrenze des Flurstückes 1172, welcher ca. 35 m südöstlich vom nördlichsten Grenzpunkt des vorgenannten Flurstückes liegt. Von hier nach Südosten abknickend, entlang der Westgrenze des Flurstückes 362 bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 1174, nach Süden abknickend, das Flurstück 1176 geradlinig überquerend, auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Wegeflurstückes 1177, dessen Ostgrenze folgend, bis zu dem südöstlichen Grenzpunkt. Von hier nach Südosten abknickend, die Flurstücke 1178, 1180, 367, 368 und 313 geradlinig auf den

nordöstlichen Grenzpunkt des Wegeflurstückes 992 hin überquerend sowie der Ostgrenze des Wegeflurstückes 992 folgend bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt.

Im Süden:

Das Flurstück 1101 (Am Heilen Berge) rechtwinklig auf dessen Südgrenze hin querend, nach Westen abknickend, entlang der Südgrenze des Weges bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 319, der Ost- und Südgrenze des letztgenannten Flurstückes folgend, entlang der Südgrenze der Flurstücke 839 und 838, das Wegeflurstück 1101 rechtwinklig auf dessen Nordwestgrenze hin kreuzend und weiter nach Nordosten bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 323.

Im Westen:

Von hier entlang den Südwest- bzw. Nordwestgrenzen der Flurstücke 323 und 324, das Wegeflurstück 1101 (Am Heilen Berge) zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 1314 hin überquerend, den Westgrenzen der Flurstücke 1314, 1066, 1064, 352, 351, und 350 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1045 folgend; anschließend abknickend nach Westen entlang der Südgrenze des Flurstückes 1045 bis zu seinem südwestlichen Grenzpunkt, dann weiter nach Norden den Ostgrenzen der Flurstücke 1094 (Valdorfer Straße), 1091, 1090, 1089, 1088, 1087, 1093 und 1086 folgend bis zum Ausgangspunkt.

Alle Flurstücke liegen innerhalb der Flur 11 der Gemarkung Vlotho und der Flur 4 der Gemarkung Valdorf.

Der seit dem 20. Jan. 1979 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, bis auf einen kleinen Bereich im Nordosten des Plangebietes, als Wohnbaufläche dar. Dieser Bereich östlich des Weges "Im Witthausfeld", wo sich vier vorhandene Wohnhäuser befinden, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche ist zwecks Schließung von Baulücken und wegen der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen mit in das Plangebiet einbezogen worden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird hierdurch nicht berührt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten sowie die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes zu sichern, um dadurch zu Wohnformen und einer Verdichtung zu kommen, die planerisch, wirtschaftlich und städtebaulich zu vertreten sind.

Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die dringende Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Baugesetzbuches und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen. Durch den Bebauungsplan soll der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen und die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen insbesondere im inneren Planbereich gesichert werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Valdorfer Straße und die Südspange.

Die innere Erschließung wurde wegen der extremen topografischen Höhenunterschiede zwischen Feldweg und Valdorfer Straße parallel zum Hang von der Südspange aus vorgenommen. Der Entwurf sieht eine Verbindung von der vorhandenen Stichstraße an der Südspange ("Auf dem Berkenstein") mit den Straßen "Im Witthausfeld" bzw. dem "Feldweg" und eine Verbindung des "Feldweges" mit der Straße "Am Heilen Berge" vor. Die beiden vorhandenen Anbindungen zur Valdorfer Str. sollen als fußläufige Verbindungen erhalten bleiben. Desweiteren soll eine schleifenartige Weiterführung der Straße "Im Witthausfeld" die Erschließung der Freiflächen im nordöstlichen Planbereich ermöglichen.

Der Kreuzungspunkt Planstraße/Im Witthausfeld ist als ein Platz mit einer baubestanden Mittelinsel zum Zwecke der Verkehrsberuhigung und der Kommunikationsförderung vorgesehen. Die endgültige Ausgestaltung dieser Platzanlage bleibt der Straßenbaumaß-

nahme im einzelnen vorbehalten. Die Häuser sind giebelständig bzw. traufenständig um diesen Platz angeordnet, um den Platzcharakter hervorzuheben.

Weiterhin hat der Bebauungsplan die Aufgabe, die beiden Einmündungen der zukünftigen Planstraße, die zwei Bautiefen östlich parallel zum "Feldweg" vom v.g. Platz bis zur Straße "Am Heilen Berge" verlaufen soll, planungsrechtlich abzusichern, um eine vorzeitige Verbauung auszuschließen.

Die innere Erschließung sollte verkehrsberuhigt ausgebaut und die Einmündungen mit Tiefborden versehen werden. Zur Vervollständigung der Erschließung, aber auch um eine fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes zu gewährleisten, sind 2 Fußwege und 1 Fuß- und Radweg sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt worden.

Im übrigen können Maßnahmen in Bezug auf Gestaltung des Straßenraumes wie Fahrbahnversätze, Parkstreifen, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Anpflanzungen und Möblierungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung mit vom Material her abgesetzten Fußgängerbereichen getroffen werden, die der Verkehrsberuhigung und einem besseren Wohnumfeld innerhalb des Siedlungsbereiches dienen.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs kann auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl an Garagen oder Stellplätzen errichtet und geschaffen werden.

Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, der Geschoßzahlen, der Dachneigungen, der Bauweise sowie die vorgeschlagenen Flurstücksparzellierungen in Bezug auf Größe und Zuschnitt wurden nach Orientierung an der vorhandenen, umgebenden und angrenzenden Struktur und Bausubstanz und nach Bauwünschen der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten im Plangebiet vorgenommen. So enthält der Plan u.a. zwecks Erlangung eines harmonischen Ortsbildes auch baugestalterische Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 der Bauordnung NW.

Auch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO-) wurde unter Berücksichtigung eines vorhandenen nicht störenden schaumstoffbearbeitenden Betriebes an der Valdorfer Straße (WA*) und einer im Osten angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft getroffen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ist ausreichend groß bemessen und so angeordnet, daß ihr Einzugsbereich die gesamte Wohnbebauung des Plangebiets und noch Teile darüber hinaus erfaßt. Für die Kinder entstehen keine unzumutbaren Entfernungen; zudem kann die Anlage an ihrem geplanten Standort gefahrlos erreicht werden. Ein gefahrloses Spielen ist aufgrund der Lage abseits von Verkehrsstraßen mit hoher Frequenzierung im verkehrsberuhigten Bereich ebenfalls gewährleistet.

Zur besseren Ein- und Durchgrünung bzw. Grüngestaltung des Bebauungsplangebietes sind Pflanzgebote unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes (§ 41 NachbG NW v. 15. April 1969) in Bezug auf landschafts- und standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Größe festgesetzt worden. Darüberhinaus wurde eine pauschale Festsetzung, daß je Baugrundstück mind. 5% der jeweiligen Fläche mit landschaftsgerechten Bäumen zu bepflanzen sind, aufgenommen. Diese Festsetzungen sind binnen einer angemessenen Frist (siehe Legende) zu verwirklichen. Alle Eingrünungsmaßnahmen tragen zu einer besseren Luftfiltrierung und einer sauerstoffreicheren Luftversorgung und somit zu einer Klimaverbesserung innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches bei. Sie bilden einen angemessenen landschaftspflegerischen Ausgleich i.S.d. § 4 Landschaftsgesetz NW.

Der Planbereich grenzt im Osten einerseits an landschaftlichen Freiraum, der z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt wird und vor dem Hintergrund des Gebotes eines sparsamen Flächenverbrauches unter landes- und regionalplanerischen Aspekten einen besonderen Schutz genießt (vgl. Landesentwicklungsplan III, GEP Herford/Minden-Lübbecke). Zum anderen ist die östliche Anschlußfläche -bis in Höhe der Mitte des Flurstücks 364- jedoch bereits im

wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, deren erschließungstechnische Bepflanzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 berücksichtigt bzw. angedeutet worden ist. Da die bauliche Inanspruchnahme dieser Freifläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abzuschätzen ist, ist die Festsetzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche lediglich als "Status quo-Ausweisung" einzustufen. In Anbetracht dieser Sachlage wird mit den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 7 auch kein Verzicht auf die an sich unentbehrliche ausreichende landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungsbereiches gegenüber dem landschaftlichen Freiraum präjudiziert. Die Festsetzung einer entsprechenden Abpflanzung bleibt lediglich unter praktischen Erwägungen der o.a. Anschlußplanung vorbehalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemeinsamen Quellenschutzbereiches der Staatsbäder Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen (Schutzzone III b -gem. Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 -ABl. Reg. Detmold 1974 S. 286-). Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan ist erfolgt.

Die Kanalisationsanlagen werden an das Zentralklärwerk der Stadt Vlotho im Wesertal angeschlossen.

Die Wasser- und Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Vlotho, die Stromversorgung durch die Elektrizitätswerke Minden-Ravensberg GmbH sichergestellt. Zwei Umformerstationen sind im Plan ausgewiesen.

Festsetzungen und Anregungen unter dem Gesichtspunkt Denkmalschutz und Denkmalpflege brauchten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht getroffen zu werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4 (4) LG NW sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1.) Pflanzstreifen entlang der Nordostgrenze des Plangebietes	900 m ²
2.) Rundum eingegrünter Kinderspielplatz	927 m ²
3.) Abpflanzung zwischen Gewerbe und Wohnen	1.650 m ²
4.) Einzelpflanzgebote:	
65 Einzelbäume x 50 m ²	3.250 m ²
3 Baumgruppen x 75 m ²	225 m ²
5.) Flächenpflanzgebot (5% der jew. Grundstücksgröße sind zu bepflanzen) 75.744 m ² Plangebietsgröße - 6.900 m ² Straßenverkehrsfläche = 68.844 m ² x 5% =	3.442 m ²
	<hr/>
	10.394 m ²
	=====

Demnach werden die 6.900 m² Straßenverkehrsfläche (einschl. der bereits vorh. Straßenfläche) mit 10.394 m² Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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

Straßenbau (einschl. Entwässerung)	ca. 580.000,-- DM
Fußwege (wassergebundene Decke)	ca. 5.000,-- DM
Straßen- und Fußwegebeleuchtung	ca. 70.000,-- DM
Kanalisation	ca. 230.000,-- DM
Grunderwerb	ca. 190.000,-- DM
Gestaltung des Kinderspielplatzes	ca. 70.000,-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten	ca. 1.145.000,-- DM.
	=====

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

ca. 246.500,-- DM.
=====

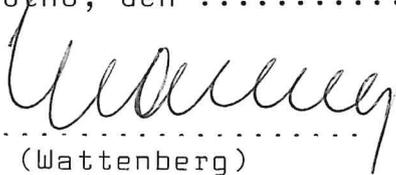
Für die Erreichung des Planzieles ist eine Zeit von etwa 5 Jahren vorgesehen.

KREIS HERFORD
DER OBERKREISDIREKTOR
BAUORDNUNGS- UND PLANUNGSAMT
HERFORD, DEN 18. Okt. 1990

IM AUFTRAGE

(Bode)
Dipl.-Ing.

Vlotho, den 11. Dezember 1990



(Wattenberg)
Bürgermeister



(Kölling)
Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Detmold, den 13. MRZ. 91
Az.: 85.21.11-309 V.31
Der Regierungspräsident
im Auftrag

