

Die Urschrift dieses  
Bildabdruckes hat vorgelegen,  
Vlotho, den 26. 11. 76  
Der Stadtdirektor

Im Auftrage:

Stadtdirektor

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. E 6 "Unterm Solterberg"  
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 23. Juni 1960 -BGBl. I S. 341- 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 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die Südgrenze der K 3237 (Solterbergstraße), von der westlichen Grenze des Flurstücks 1 Flur 36 bis zur Einmündung der Industriestraße;

Im Osten:

Durch die westliche Grenze der Industriestraße, von der K 3237 bis an die nördliche Grenze der Fliederstraße;

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der Fliederstraße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 21 Flur 36;

Im Westen:

Durch die westlichen Grenzen der Parzellen 1, 3, 6 bis 21 der Flur 36.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 6 ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan konnte aus Gründen der kommunalen Neugliederung (Zuordnung der früheren Gemeinde Uffeln zur Stadt Vlotho) bislang noch nicht in Kraft treten. Zu den Ausweisungen im Bereich des Ortsteiles Exter sind aber die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG bereits beteiligt worden. Alle eingeschalteten Behörden und Dienststellen haben den Darstellungen im Flächennutzungsplan insoweit zugestimmt. Die grundsätzlichen planerischen Vorstellungen über die künftige städtebauliche Entwicklung und Gestaltung können damit für das fragliche Gebiet als abgeschlossen bezeichnet werden.



Die Urschrift dieses  
Bildabdruckes hat vorgelegen.

Vlotho, den 26. 11. 76

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:

Stadtdirektor

- 2 -

Es ist nicht vertretbar, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes so lange zu warten, bis ein verbindlicher Flächennutzungsplan vorliegt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt ist zwingend notwendig, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten sowie die insbesondere im Bereich der gewerblichen Baufläche bereits begonnene Neubebauung so zu steuern, daß planerisch und städtebaulich einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden können. Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die dringende Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eindeutig zuwiderlaufen. In einem solchen Falle wäre ferner zu befürchten, daß die heute noch gegebenen Möglichkeiten einer optimalen Abgrenzung und Abschirmung zwischen den Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen verbaut würden. Aus diesen Gründen liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG, den Bebauungsplan zeitlich vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen, vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich z.Z. eine Schokoladenfabrik, eine Druckerei, eine Polstermöbelfabrik, ein Beiz- und Polierbetrieb sowie zwei Bauunternehmungen. Abgesehen von den beiden Bauunternehmungen ist für die anderen Betriebe Gewerbegebiet nach § 8 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233) festgesetzt worden. Die beiden Bauunternehmungen liegen im Allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der von diesen Betrieben ausgehenden Immissionen sind daher entsprechende Verlagerungen unumgänglich. Das Gebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, ist bereits überwiegend bebaut. Hier ist lediglich noch in geringem Umfang eine Auffüllung von Baulücken vorgesehen und möglich.

Im vorliegenden Fall kommt der Abgrenzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grunde ist das Gewerbegebiet in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Minden grundsätzlich von der vorhandenen Wohnbebauung an der Tulpen- und Nelkenstraße abgewendet und zur Industriestraße hin ausgerichtet worden. Um die Belange des Gewerbes und des Wohnens aufeinander abzustimmen, wurde das Gewerbegebiet vom Allgemeinen Wohngebiet durch Schutzstreifen unterschiedlicher Nutzung

- 3 -



(eingeschränktes Gewerbegebiet, Pflanzstreifen und Gartengelände bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche) getrennt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche soll der Anlegung eines Erwerbsgartenbaubetriebes zugänglich gemacht werden. Wie auch bei allen anderen Grundstücken ist die landwirtschaftliche Nutzfläche (Erwerbsgartenbau) ebenfalls in einem Umfang von wenigstens 5 % der Grundstücksfläche mit landschaftsgebundenen Bäumen zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist hier auch als zusätzliche Abschirmung gedacht. Unabhängig davon ist es aber gerade für diesen südlichen Teil des Gewerbegebietes notwendig, daß hier Neuansiedlungen und etwaige Umstellungen von Gewerbebetrieben von Fall zu Fall mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Minden eingehend abgestimmt werden.

Die östlich des Plangebietes vorhandene etwa 10 Jahre alte Wohnbebauung (Seeger-Siedlung) wird nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Eine weitere Ausdehnung bzw. Verdichtung dieser Siedlung kommt für die Zukunft nicht in Betracht. Dennoch sind die vorhandenen Wohnhäuser auch im Bebauungsplan Nr. E 6 dadurch berücksichtigt, daß innerhalb des Gewerbegebietes Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagearten entsprechend § 8 Abs. 4 BauNVO i.V.m. dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales -III B 1 - 8804- vom 25. Juli 1974 (Abstandserlaß) ausgesprochen werden. Zusätzlich sind entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 18. November 1971 -Az.: V C 2-0310-900/71- Schallpegelgrenzen festgesetzt worden, die nicht überschritten werden dürfen.

Das verkehrsmäßige Erschließungssystem ist weitgehend vorhanden und soll lediglich in geringem, aber notwendigem Umfang verbessert werden. Die Elektroversorgung wird durch die EMR-GmbH Herford sichergestellt. Bei Bedarf müssen zusätzliche Trafostationen, deren Standorte z.Z. noch nicht festlegbar sind, errichtet werden. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Exter-Süd sichergestellt und den Erfordernissen entsprechend erweitert. Die Kanalisation wird an das Klärwerk Exter angeschlossen. Zur Zeit ist ein Bewilligungsverfahren zur Einleitung der Abwässer der geplanten Zentralkläranlage Exter in die Salze anhängig. Nach Abschluß dieses

Verfahrens wird umgehend der Auftrag zur Erstellung des Zentral-  
entwässerungsentwurfes erteilt werden, so daß mit dem Bau der 1.  
Ausbaustufe der Zentralkläranlage Exter im Jahre 1977 entsprechend  
dem Standortprogramm der Stadt Vlotho begonnen werden kann.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die im Bebauungs-  
plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen  
für:

Straßenbau einschl. Grunderwerb	420.000,-- DM
Wasserversorgung	50.000,-- DM
Kanalisation	200.000,-- DM
Betriebsverlagerungen	100.000,-- DM
(Die genauen Kosten können erst zum Zeitpunkt der Ver- lagerung ermittelt werden.)	<u>770.000,-- DM.</u> =====

Der im Plangebiet festgesetzte Kinderspielplatz ist bereits vorhan-  
den.

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Be-  
stimmungen auf die Stadt Vlotho

392.000,-- DM.

Für die Durchführung des Planzieles ist etwa eine Zeit von <sup>5</sup>... Jah-  
ren vorgesehen.



Die Urschrift dieses  
Bildabdruckes hat vorgelegen.  
Vlotho, den ..26..11.76..  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

Vlotho, den ..7.. Mai ..1976.....

*[Handwritten signature]*  
Stadtdirektor  
*[Handwritten signature]*  
.....  
(Unterschrift)

Bürgermeister

Stadtdirektor