

1.)

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 "Unter'm Solterberg"
der Stadt Vlotho

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen rechtsverbindliche Festsetzungen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) erforderlichen Maßnahmen gebildet werden. Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung usw.

Das zu ändernde Plangebiet ist ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 6 "Unter'm Solterberg". Mit Rechtskraft der 1. Planänderung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. E 6 für den Teilbereich der 1. Änderung, die verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

I. Plangebietsbegrenzung:

Im Norden:

Beginnend am nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 343 der Flur 36. Von dort in östlicher Richtung entlang der Südgrenze des Flurstücks 35 (Solterbergstraße) bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 360.

Im Osten:

Von dort nach Süden abknickend, entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 360, 630, 361, 354 und 179 bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 179.

Im Süden:

Von dort nach Westen abknickend, entlang der Südgrenze der Flurstücke 179 und 180, entlang der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 317 (Veilchenstraße) bis zum gemeinsamen westlichsten Grenzpunkt der Flurstücke 76 und 317.

Im Westen:

Von dort das Flurstück 317 (Veilchenstraße) rechtwinklig überquerend, entlang ^{der Westgrenze} der Flurstücke 320 und 343 bis zum Ausgangspunkt.

Alle Flurstücke liegen innerhalb der Fluren 12 und 36 der Gemarkung Exter..

Der seit dem 20.1.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit Gliederungserfordernis und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

II. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Der Grund zur Änderung des Bebauungsplanes ist ein Bürgerantrag, der die Änderung von Gewerbegebiet in Wohnen im Bereich der Grundstücke Solterbergstraße 131 (Flurstück 49) und 129 (Flurstück 50) vorsieht. Z.Z. befinden sich auf diesen beiden Flurstücken eine ehemalige Tischlerei und das dazugehörige Wohngebäude. Der Eigentümer beabsichtigt, die Tischlerei zu Wohnzwecken umzubauen.

Um eine weniger immissionsschutzbedürftige Wohnbebauung an das Gewerbegebiet heranrücken zu lassen, wurde dieser Bereich nunmehr als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Wegen nicht ausreichender Abstandflächen werden Gewerbegebiet und Mischgebiet durch einen 10 m breiten und 3 m hohen bepflanzten Erdwall getrennt.

Das Gewerbegebiet ist mit Rücksicht auf die an das Plangebiet anrenzende Wohnbebauung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert worden. Es ist durch eine Nutzungsgrenze, die in 35 m Entfernung parallel zum Erdwall bzw. zum Pflanzstreifen verläuft, in zwei Baugebiete geteilt.

In dem GE (E 1) Ib-Gebiet westlich der o.g. Nutzungsgrenze sind nicht (wesentlich) störende Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO (1977) zulässig. Die Herabzonung dieser 30 m tiefen Bauzeile ist notwendig, um die erforderlichen Abstandflächen zur angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten. Die der Wohnbaufläche zugewandte einge-

schossige gewerbliche Baufläche kann auch gem. § 17 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall mit max. zweigeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Flachdächern als Ausnahme bebaut werden.

In dem GE (E 2) IIb-Gebiet östlich der o.g. Nutzungsgrenze sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 1 BauNVO und gem. der Abstandklasse VII + VIII der Abstandliste zum RdErlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9.7.1982 -SMBI. NW 280- zulässig.

III. Weitere Änderungspunkte

Die im Osten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dargestellte Stichstraße kann entfallen, da das Hintergelände künftig wegen Verlängerung der Ortsdurchfahrt von der Solterbergstraße (K 12) aus erschlossen werden kann. Eine fußläufige Verbindung zwischen Veilchenstraße und Industriestraße soll jedoch erhalten bleiben.

IV. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die in dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen, betragen für

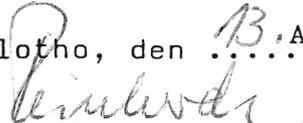
Grunderwerb und Herstellungskosten
des Fußweges ca. 30.000,-- DM.

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Vlotho ^{3.000,--}..... DM.

Für die Erreichung des Planzieles ist eine Zeit von ca. 5...7 Jahre Jahren vorgesehen.

KREIS HERFORD
DER OBERKREISDIREKTOR
BAUORDNUNGS- UND PLANUNGSAMT
HERFORD, DEN 14.1.87
IM AUFTRAGE

(Bode)
Dipl.-Ing.

Vlotho, den 13. August 1987


(Reinhardt)
1. stellv. Bürgermeister



(Kölling)

1/10/87