

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. E 7 "Mühlenhof" der Stadt Vlotho

1. Planungsgrundsätze und Beschlußgrundlagen

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

Der Rat der Stadt Vlotho hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 7 beschlossen, und zwar mit folgender Begrenzung:

Beginnend am westlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 136 der Flur 29 (Einmündung der Steinbrinkstraße in die Solterbergstraße), von dort entlang der nördlichen Grenze der Solterbergstraße bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 22 der Flur 33, von dort in nordöstlicher Richtung abknickend entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks 22 der Flur 33 bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 22 der Flur 33, von dort rechtwinklig abknickend bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 22 der Flur 33, von dort erneut rechtwinklig abknickend entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 26 der Flur 33 bis zur südwestlichen Grenze mit dem Weg "Niedermowenfeld", von dort der südwestlichen Grenze dieses Weges folgend bis zur Salze, diese überqueren und von dort der Südwestgrenze des Weges "Niedermowenfeld" folgend bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 37 der Flur 29, von dort in nördlicher Richtung abknickend entlang der Ostgrenze des Flurstücks 60 der Flur 29 bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstück 60 der Flur 29, von dort aus im spitzen Winkel abknickend der Nord-Westgrenze des Weges "Niedermowenfeld" folgend bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 35 der Flur 29, von dort im stumpfen Winkel abknickend entlang der Nordost- bzw. Südostgrenze des Flurstücks 35 der Flur 29 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt mit den Flurstücken 62, 36/1 und 35 der Flur 29, von hieraus im spitzen Winkel in westlicher Richtung abknickend bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 172, 35 und 61 der Flur 29, von dort im stumpfen

Winkel der Südostgrenze der Steinbrinkstraße folgend bis zum Exterbach, den Exterbach überquerend bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 152 der Flur 29, von dort im stumpfen Winkel abknickend, der Südostgrenze des Exterbaches folgend bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 138 der Flur 29, von dort im stumpfen Winkel abknickend, der nordwestlichen Grenze der Steinbrinkstraße folgend bis zur Solterbergstraße, von dort im rechten Winkel erneut abknickend bis zum Ausgangspunkt. Alle Flurstücke des Plangebietes liegen in den Fluren 29 und 33 der Gemarkung Exter.

Durch Ratsbeschluß vom 1. Februar 1984 wurde der Geltungsbereich des Planes insoweit geändert, als die Grundstücke Gemarkung Exter Flur 29, Flurstücke 35 und 60 (nördlich der Straße Niedermowenfeld) aus dem Plangebiet herausgenommen worden sind (vergl. Amtl. Bekanntmachung vom 26. März 1984).

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 einer Nutzung und Bebauung bzw. 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 Bundesbaugesetzes und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Die günstige Lage des Ortsteils Vlotho-Exter zu den Arbeitsplätzen in der Region und der Stadt selbst bringt es mit sich, daß hier eine größere Nachfrage nach baureifen Grundstücken besteht, die ausschließlich im Ortsteil Exter befriedigt werden kann. Ein erhöhtes Angebot an baureifen Grundstücken in der Kernstadt wird von diesen Bevölkerungsgruppen nicht angenommen, da sie in ihrem Ortsteil in der Regel verbleiben wollen.

Die Stadt Vlotho ist im LEP I/II als Mittelzentrum ausgewiesen. Zur Erhaltung dieser Funktion ist es unbedingt erforderlich, ein ausreichendes Angebot an Wohnbaufläche vorzuhalten. Dieses gilt insbesondere für den Ortsteil Exter, der gegenüber den übrigen Ortsteilen bisher eine positive Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen hatte. Die mit diesem Bebauungsplan vorgenommene zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen dient dem Ziel, diesen Trend in der Bevölkerungsentwicklung zu sichern, um hierdurch die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt, die zur Zeit negativ ist, abzufangen. Im übrigen bleibt darauf hinzuweisen, daß der Ortsteil Exter im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes Herford/Minden-Lübbecke als Nebenzentrum der Stadt Vlotho anerkannt worden ist und dementsprechend das Siedlungsgebiet "Mühlenhof" im GEP auch als Wohnsiedlungsbereich dargestellt worden ist.

Hinsichtlich des den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchschneidenden Salzetales bleibt zu bemerken, daß es sich hierbei zu einem Großteil um eine landschaftlich reizvolle und ökologisch wertvolle Talsituation handelt, deren Erhaltung zunächst Aufgabe des Bebauungsplanes sein soll. Dies bedeutet jedoch nicht, daß das betr. Gebiet der Landschaftsplanung des Kreises entzogen werden soll.

Die Festsetzung des Tales als öffentliche Grünfläche mit dem in Anbetracht der notwendigen Plankonkretisierung ausgewiesenen speziellen Nutzungszweck einer Parkanlage (im weitesten Sinne) soll den schutzwürdigen Bereich vor gegenläufigen landschaftsfremden Nutzungen im Sinne des § 35 BBauG sichern. Art und Umfang der Parkausgestaltung sollen daher nur im Einvernehmen mit der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis festgelegt werden. Durch diese Vorfahrensart werden landschaftskonträre Nutzungen innerhalb des Salzetales vermieden. Die Erstellung eines Entwicklungs- und Pflegeplanes für das Salzetal durch die untere Landschaftsbehörde bleibt vom Bebauungsplan unberührt.

3. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan Nr. E 7 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho (nach dem Stand der 2. Änderung) entwickelt. Der Bestimmung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG wird somit mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

4. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll den vorläufigen baulichen Abschluß des Ortsteiles Exter auf der Grundlage gegenwärtiger Bedarfsermittlungen bilden.

Mit ihm soll eine Zusammenführung der vorhandenen Bebauung südlich der Solterbergstraße mit dem neuen Wohngebiet erzielt werden.

Im Plangebiet sollen ca. 60 Wohneinheiten entstehen.

Die Haupterschließungsstraße soll in Höhe der vorhandenen Einmündung "Nelkenstraße" in die Solterbergstraße (K 12) einmünden, so daß hier eine verkehrsgerechte Kreuzung entstehen wird. Hier soll das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs können auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl an Garagen oder Stellplätzen errichtet und geschaffen werden.

Im übrigen ist der Ausbau der inneren Erschließungsstraßen als "verkehrsberuhigte Wohnstraßen" vorgesehen. Aus diesem Grunde wurde bei Einmündungen innerhalb des Plangebietes auf die Festsetzung von Sichtdreiecken verzichtet.

Das Plangebiet ist durch kombinierte Rad-/Gehwege an den angrenzenden Grünbereich angeschlossen.

Die Wasserversorgung soll durch das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Exter-Süd erfolgen. Zum Zwecke der Entsorgung erfolgt der Anschluß an die im Ausbau befindliche Zentralkanalisation.

Das innerhalb der Baufläche vorhandene natürliche Siek soll erhalten bleiben. Hier ist deshalb eine öffentliche Grünfläche, die auch als Kinderspielplatz genutzt werden soll, vorgesehen.

5. Einzelfestsetzungen

Die von der Solterbergstraße (K12) ausgehenden Belästigungen, sowie die Sicherung des vorhandenen Gärtnereibetriebes und die Gegebenheit, daß die Wohnbaufläche an der nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze durch die Bearbeitung der dort angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewissen Belästigungen ausgesetzt ist, haben dazu geführt, daß in den angrenzenden Bereichen (im wesentlichen eine Bautiefe) die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) getroffen wurde. Für den verbleibenden inneren Planbereich ist reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt worden, für das durch Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO) ausschließlich Wohngebäude zugelassen werden sollten.

Die Festsetzung der Grundflächen - und Geschößflächenzahlen, der Geschößzahlen, der Dachformen und -neigungen, der Bauweise wurden nach Orientierung an der umgebenden und angrenzenden Struktur und Bausubstanz im Baugebiet vorgenommen.

Zur besseren Ein- und Durchgrünung bzw. Grüngestaltung des Bebauungsplangebietes sind Pflanzgebote in bezug auf Abpflanzungen gegenüber der freien Landschaft vorgesehen und textlich festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde eine pauschale textliche Festsetzung, daß je Baugrundstück mindestens 5 % der jeweiligen Fläche mit landschaftsgerechten Bäumen 1. und 2. Größe zu bepflanzen sind, aufgenommen.

Diese Festsetzungen sind binnen einer angemessenen Frist (siehe Legende) zu verwirklichen.

Der darüber hinaus im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wurde nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG festgesetzt.

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

In einer öffentlichen Bürgerversammlung am 18.9.1980 hat die Stadt Vlotho frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gem. § 2 a BBauG gegeben. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Neugestaltung und Entwicklung des Planbereiches aufgezeigt und erörtert worden.

7. Kostenschätzung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a) Grunderwerb für öffentliches Grün	500.000,--DM
b) Grunderwerb für Erschließungsanlagen	150.000,--DM
c) Ausbau der Teichanlage	400.000,--DM
d) Ausbau der Fußwegenanlagen	120.000,--DM
e) Einrichtung des Kinderspielplatzes	25.000,--DM
f) Ausbau der Kanalisation	740.000,--DM
g) Ausbau der Straßen	920.000,--DM
h) Straßenbeleuchtung	40.000,--DM
i) Wasserversorgung	<u>120.000,--DM</u>
	<u>2.495.000,--DM</u>
	<u><u>3.015.000,--DM</u></u>

Von diesen Kosten verbleiben der Stadt Vlotho nach Abzug der erwarteten Landeszuschüsse und der Beiträge Dritter nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes bzw. des Kommunalabgabengesetzes NW

ca. 1.600.000,--DM

Vlotho, den 24.09.1985



(Wattenberg)
Bürgermeister

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Stöcker)
Stadtbaurat

Anm.: Änderungen in Ziffer 7 gemäß
Ratsbeschuß vom 29.1.1986