

Begründung zum Bebauungsplan Nr. E 8 "Im Meisenfeld" 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 (BGBI. I S. 2253) erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden.

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

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 1, 4, 5, 17 und teilweise 3, 18 und 19 der Flur 37 der Gemarkung Exter.

Um die Nachfrage auf dem Gebiet der gewerblichen Bauflächen in Vlotho und speziell im Ortsteil Exter befriedigen zu können, ist eine Erweiterung des Bebauungsplan-Gewerbegebietes E 4 "Neuländer" erforderlich. Dieser Plan ist bereits seit 1970 rechtskräftig und flächenmäßig überwiegend baulich aufgefüllt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes zu sichern, so daß planerisch und städtebaulich einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden können. Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Baugesetzbuches und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Der Geltungsbereich des Erweiterungs-Bebauungsplanes Nr. E 8 wird im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke, als Gewerbe- und Industrieansiedlungsgebiet und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho noch

als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung ist im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB -Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche- ~~eingegliedert~~ bereits durchgeführt worden.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan aufgrund immissionsmäßig besonderer Lagegunst als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 1990 festgesetzt. Wegen schutzwürdiger (Wohn-) Nutzungen erst im weiteren Umfeld des Planes ist dieses Industriegebiet gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert worden. Großflächige Handelsbetriebe, die nicht unter § 11 (3) BauNVO fallen sowie Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, um hierdurch das Planziel nicht zu gefährden, wonach erstrangig die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im engeren Sinne vorgesehen ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße, die über die Straßen "Im Meisenfeld" und die "Industriestraße" an die Solterbergstraße (K 12) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden wird.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen bzgl. der Eingrünung sollen eine möglichst optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und eine Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. Zum landschaftlichen Freiraum, entlang der Nord-, Ost- und Südgrenzen des Plangebietes ist ein 15 m bzw. 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerflur, die in Monokultur bewirtschaftet wurde.

Nach MURL (Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, 1987) kann die Kompensation bei Inanspruchnahme einer ökologisch geringwertigen Fläche durch Aufwertung auf einer Fläche geringerer Größe erfolgen.

Für die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche wird nach MURL 1987 der Faktor 0,4 gewählt. Daraus ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

Plangebietsgröße $43.529 \text{ m}^2 \times 0,4 = 17.411,6 \text{ m}^2$. Der Eingriff wird gemindert, da das dort anfallende Oberflächenwasser in einer Flutmulde südlich des Plangebietes versickert wird. Eine Untersuchung der technischen Möglichkeiten wird z.Z. vorgenommen. Bei entsprechender Ausgestaltung unter Wahrung ökologischer Grundsätze wird die Regenwasserversickerung in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde als Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

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

- 1.) 15 m bzw. 10 m breite Pflanzstreifen entlang den Nord-, Ost- und Südgrenzen des Plangebietes = 6.025 m²
- 2.) Festsetzung in der Legende des Bebauungsplanes, daß entlang den Erschließungsstraßen und -wegen ein 5 m breiter Grünstreifen in geschlossener Pflanzung aus landschafts- und standortgerechten Bäume 1. und 2. Größe anzulegen ist = 3.160 m²
- 3.) Einzelpflanzgebote:
4 Einzelbäume $\times 25 \text{ m}^2$ = 100 m²
- 4.) Flächenpflanzgebote:
(5% der jeweiligen Grundstücksgröße sind zu bepflanzen) Plangebietsgröße:
 $43.529 \text{ m}^2 - 2.465 \text{ m}^2$ Straßenverkehrsfläche = $41.064 \text{ m}^2 \times 5\%$ = 2.053 m²
= 11.338 m²
=====
- 5.) Regenwasserversickerungsmaßnahmen, die gleichzeitig auch Rückhaltungs- und Klärfunktionen beinhalten. Dabei sollte durch geeignete Absperrmaßnahmen auch Löschwasserrückhaltung ermöglicht werden.

Demnach werden die 43.529 m² Plangebietsfläche mit 11.338 m² Kompensationsfläche ausgeglichen. Zusätzlich werden Regenwasserversickerungsmaßnahmen unter Wahrung ökologischer Belange vorgenommen, so daß der Eingriff in die Landschaft kompensiert ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemeinsamen Quellenschutzgebietes der Staatsbäder Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen (Schutzzone IV -Gem. Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 - AB1. Reg. Detmold 1974 S. 286 -). Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan ist erfolgt.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch die EMR-GmbH Herford und die Gasversorgung wird von der Westfälischen Ferngasgesellschaft -WFG- übernommen.

Die Kanalisation wird an die im Ausbau befindliche Zentralkanalisation im Ortsteil Exter angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Exter-Süd und die Löschwasserversorgung wird durch die an der Westgrenze des Plangebietes nördlich der vorhandenen Wendeanlage befindlichen Löschwasserzisterne sichergestellt.

Auf Wunsch eines Kaufinteressenten ist der Wendehammer nach Abschluß der Trägerbeteiligung nach Osten verschoben worden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bleibt hierdurch unberührt.

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

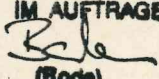
Straßenbau (einschl. Entwässerung)	ca. 470.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 20.000,-- DM
Kanalisation	ca. 180.000,-- DM
Grunderwerb	<u>ca. 88.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	ca. 758.000,-- DM.
	=====

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

75.800,-- DM.

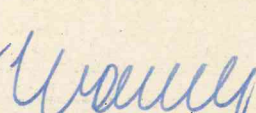
Für die Erreichung des Planzieles ist eine Zeit von etwa .5.. Jahren vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. E 8 "Im Meisenfeld" ist dem RP Detmold zur Anzeige vorgelegt worden. Die Prüfung hat ergeben, daß die Belange des Landschaftsschutzes -Eingrünung zur freien Landschaft entlang der Ost- und Südgrenze des Plangebietes- nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. Folglich ist eine erneute eingeschränkte Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB erforderlich.

KREIS HERFORD
DER OBERKREISDIREKTOR
BAUORDNUNGS- UND PLANUNGSAMT
HERFORD, DEN 1. Aug. 1991
IM AUFTRAGE

(Bode)
Dipl.-Ing.

Vlotho, den 21. November 1991


(Kölling)
Stadtdirektor


(Wattenberg)
Bürgermeister

Hat vorgelegen
Detmold, den 16. JULI 93
Az. 35. 21. 11-309 G 16
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: