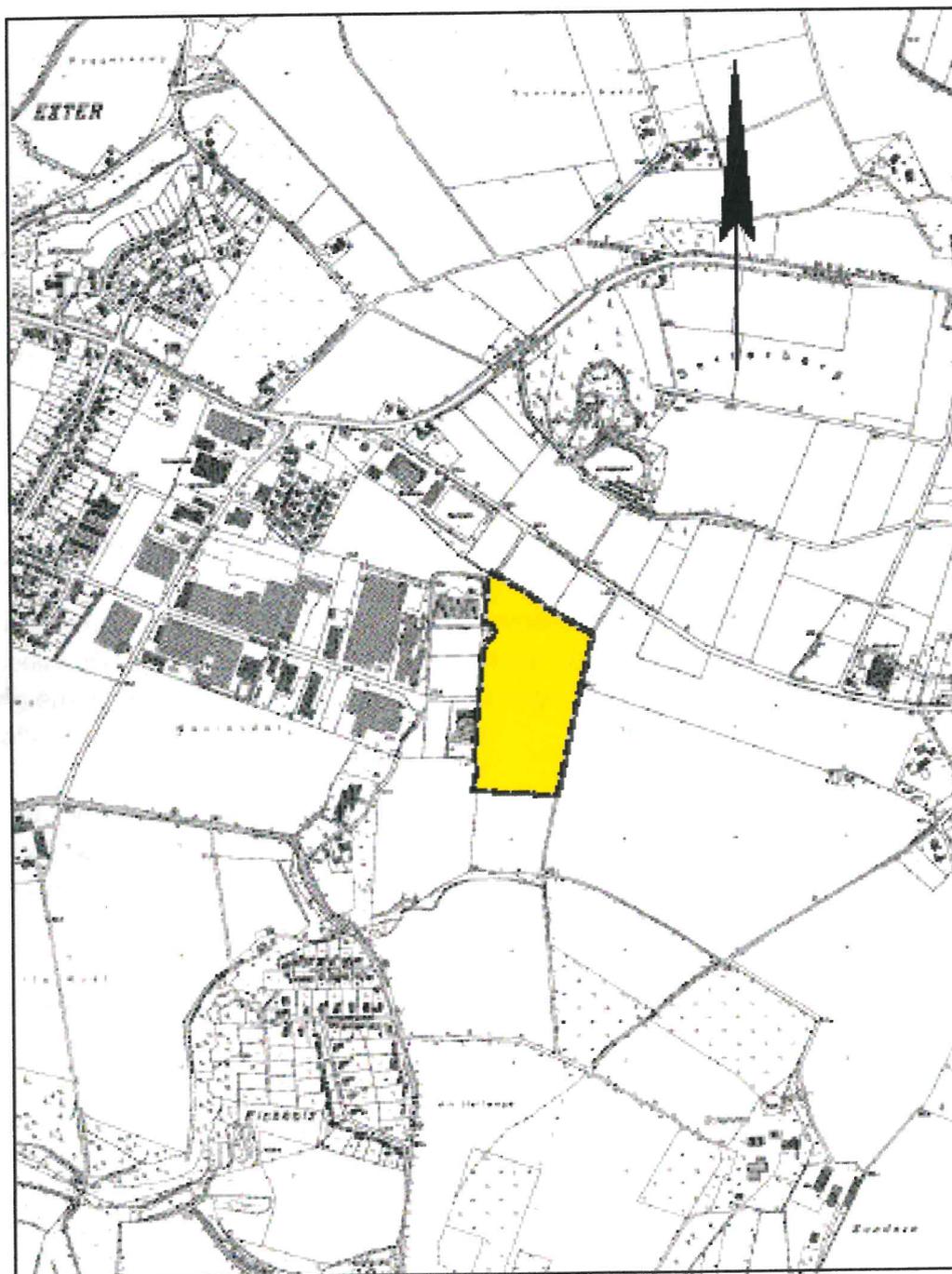


**STADT VLOTHO**  
**Bebauungsplan Nr. E9**  
**„Industriegebiet Im Meisenfeld“**

Begründung



Übersichtsplan

M. 1 : 10 000

# **STADT VLOTHO**

## **Bebauungsplan Nr. E9**

### **„Industriegebiet Im Meisenfeld“**

#### **B e g r ü n d u n g:**

##### **1. Allgemeines**

Gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1999, der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27.03.1995 soll der Bebauungsplan Nr. E 9 Industriegebiet „Im Meisenfeld“ aufgestellt werden.

##### **2. Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

##### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um gewerblichen Betrieben die Ansiedlungsmöglichkeit in der Stadt Vlotho bieten zu können. Um die Planverwirklichung erreichen zu können, werden die nachfolgend aufgeführten Zielfestsetzungen getroffen:

- A. Festsetzung von Industriegebieten
- B. Festsetzung von Verkehrsflächen
- C. Festsetzung von privaten Grünflächen

##### **4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Übereinstimmung mit dem Generalentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke.

## **5. Beschreibung der engeren Umgebung**

Das Plangebiet schließt sich östlich an die bereits bestehende gewerbliche Baufläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E8 an. Aus diesem Bereich erfolgt auch die verkehrstechnische Erschließung über die vorhandene Gemeindestraße „Im Meisenfeld“. Nördlich an das Plangebiet schließt sich der Reitplatz des örtlichen Reitvereines sowie daran anschließend die Gemeindestraße „Zum Mergelbruch“ an. Nach Süden und Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Exter, Flur 37 und umfaßt die Flurstücke 18 teilweise, 33, 37 und 41.

## **6. Planungsgrundsätze und Planungsziele**

In der Stadt Vlotho stehen keine gewerblichen Bauflächen in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Um gewerblichen und industriellen Unternehmen die Möglichkeit zu Betriebsansiedlungen in Vlotho zu geben, werden durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauvorhaben geschaffen.

In städtebaulicher Hinsicht ist es erforderlich, die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet zu regeln und zu ordnen. Nach den Zielen der Landesplanung hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf den Siedlungsschwerpunkt auszurichten. Daher sind in den Gemeinden Siedlungsstrukturen zu entwickeln, in denen die Voraussetzungen einer Konzentration von Einwohnern, Arbeitsplätzen und ganzgemeindlich bedeutender Infrastruktur im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Siedlungskern geschaffen werden können.

Das Plangebiet E9 wird im Bebauungsplan aufgrund emissionsmäßig besonderer Lagegunst als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 1990 festgesetzt. Wegen schutzwürdiger Wohnnutzungen erst im weiteren Umfeld des Planes ist dieses Industriegebiet gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. 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. Es ist erstrangig die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im engeren Sinne vorgesehen.

## **7. Verkehrsflächen – äußere und innere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Im Meisenfeld“. Eine innere Erschließung durch Verkehrsanlagen ist mit der Ausnahme einer fußläufigen Verbindung, die von der Wendeanlage der Straße „Im Meisenfeld“ in Richtung Norden führt, nicht vorgesehen.

Spätere, evtl. erforderliche Innenerschließungen sollen ohne gesonderte Festsetzung als Privatstraßen errichtet werden. Im Umfeld des Plangebietes wird der Ziel- und Quellverkehr über die Straße „Im Meisenfeld“ sowie die Industriestraße an die „Solterbergstraße“ (K 12) und damit das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## **8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die unterschiedlichen Naturpotentiale werden durch das Gewerbegebiet wie folgt beeinträchtigt.

### **8.1 Geländeklima**

Massive Baukörper und flächenhafte Bodenversiegelung in einer zukünftigen gewerblichen Nutzung bewirken eine Beeinträchtigung der klimatischen Situation durch Aufheizeffekte und Verhinderung von Kaltluftproduktion.

### **8.2 Relief**

Das Plangebiet weist von Nord nach Süd linear verlaufende Höhenunterschiede von bis zu 15 m, jedoch ohne ausgeprägte Reliefstrukturen auf. Veränderungen im Relief durch die bauliche Nutzung sind von untergeordneter Bedeutung.

### **8.3 Bodenwasserhaushalt und biotisches Ertragspotential**

Bodenversiegelungen unterbinden die Austauschprozesse zwischen Boden und Atmosphäre. Versiegelte Flächen erhöhen den Abfluß von Regenwasser und sollen im Plangebiet, sofern sie vermeidbar sind (z. B. auf Pkw-Abstellplätzen), vermieden werden. Die in Anspruch genommenen Flächen gehen für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen verloren.

### **8.4 Biotope**

Es werden Ackerflächen in Anspruch genommen, die eine geringe ökologische Wertigkeit besitzen. Durch die umfangreichen Bepflanzungen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorgesehen sind, entstehen abwechslungsreiche Raumsituationen mit ausgeprägtem Randeffekten (Saumbiotope). Das Arteninventar wird aufgestockt und durch Zuwanderungen bereichert.

### **8.5 Landschaftsbild**

Die vorhandene Landschaftsstruktur ist mit Ackerfläche, Einzelhöfen, Siedlungskomplexen und Gewerbe wenig mit natürlichen Landschaftselementen strukturiert. Das Gesamterscheinungsbild ist insbesondere durch die bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen stark vorbelastet, so daß durch die vorgesehenen Schutzpflanzungen entlang der Gewerbeflächen das Landschaftsbild mit natürlichen Landschaftselementen aufgewertet wird.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m ist durch die rahmenden Pflanzungen innerhalb einer Generation (25 Jahre) vollständig in das Landschaftsbild integriert.

## 9. Eingriffsermittlung und Kompensation

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie zur Kompensation ist begleitend zu diesem Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt worden. Dieser enthält zunächst eine Kartierung und Untersuchung des Plangebietes in seinem Ausgangszustand sowie die Beschreibung der Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Auf dieser Basis erfolgen eine Bewertung und Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die daraus resultierenden landschaftspflegerischen Maßnahmen in Form von Pflanzstreifen und Ausgleichsflächen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet zur freien Landschaft hin mit einem Pflanzstreifen unterschiedlicher Breite (Nord 15 m, Ost 20 m, Süd 10 m) zu umgeben. Südlich an das Plangebiet soll auf einer ca. 2 ha großen Fläche eine ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche angelegt werden. Nähere Angaben enthält der landschaftspflegerische Begleitplan.

Zusätzlich zu den vorgenannten zusammenhängenden Pflanzungen sollen auf jedem Einzelgrundstück mindestens 5 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit landschaftsgerichten Bäumen der ersten und zweiten Ordnung bepflanzt werden. Die Realisierung der öffentlichen Pflanzungen soll innerhalb eines Jahres nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Durchführung der Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist innerhalb eines Jahres nach erfolgter Schlußabnahme durchzuführen. Die Anpflanzungen sind vom Eigentümer laufend zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

## 10. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll durch geschlossene, unterirdisch verlegte Kanalisationen mit Anschluß an das bestehende Kanalnetz der Stadt Vlotho erfolgen. Das Schmutzwasser wird zu einer ordnungsgemäßen Reinigung in der dem Entwässerungsbezirk zugehörigen Kläranlage abgeleitet, während das Regenwasser getrennt abgeleitet und nach einer dem Stand der Technik entsprechenden Behandlung einem Vorfluter zugeführt wird.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers vor Ort kann nicht erfolgen, da der Baugrund nur sehr geringe Wasserdurchlässigkeitswerte aufweist. In einem diesbezüglichen Gutachten vom 16.04.1999, aufgestellt von der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Aquatec, Kalletal, werden die ermittelten KF-Werte mit  $1,3 \times 10^{-6}$  –  $8,5 \times 10^{-8}$  angegeben. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß eine Versickerung des anfallenden Regenwassers gem. ATV A 138 nicht empfehlenswert ist.

## 11. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemeinsamen Quellenschutzgebiete der Staatsbäder Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen (Schutzzone IV bzw. Schutzzone IIIb) gem. Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 11. Juli 1974. Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan ist erfolgt.

## 12. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Gebäude und Anlagen. Belange des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege werden daher nicht berührt.

## 13. Kosten der Durchführung der Erschließung

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

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Straßenbau und Entwässerung ca.  | 320.000,00 DM                 |
| Straßenbeleuchtung ca.   | 8.000,00 DM                   |
| Kanalisation ca.   | 440.000,00 DM                 |
| Grunderwerb ca.  | 670.000,00 DM                 |
| Kosten der Herstellung der Ausgleichsfläche sowie der öffentlichen Pflanzungen ca. | <u>260.000,00 DM</u>          |
| <b>Gesamtkosten</b>  | <b><u>1.698.000,00 DM</u></b> |

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Vlotho 258.800,00 DM.

## 14. Städtebauliche Werte (Flächenbilanz)

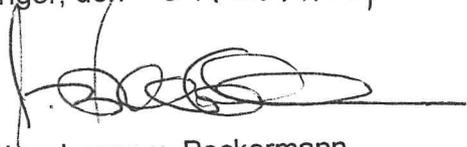
| Nutzung                     | Größe ha    | Größe %      |
|-----------------------------|-------------|--------------|
| Gewerbliche Baufläche       | 4,70        | 80,0 %       |
| Verkehrsfläche              | 0,03        | 0,5 %        |
| Öffentliche Grünfläche      | 0,16        | 2,7 %        |
| Private Grünfläche          | 0,99        | 16,8 %       |
| <b>Plangebiet insgesamt</b> | <b>5,88</b> | <b>100 %</b> |

## 15. Altlasten

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Altablagerungen bzw. Altlasten ist nicht erfolgt, da das Plangebiet im Altlastenkataster Teilplan Kreis Herford nicht enthalten ist. Eine frühere gewerbliche Nutzung der neuen Bauflächen (Altstandorte) ist nicht bekannt. Jeder Bauherr hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine diesbezügliche Überprüfung durchführen zu lassen.

Bearbeitet:

Enger, den 07.05.1999



Gieselmann u. Bockermann  
Planungs- u. Ingenieurgesellschaft mbH

Aufgestellt:

Vlotho, den

Stadt Vlotho  
Der Stadtdirektor