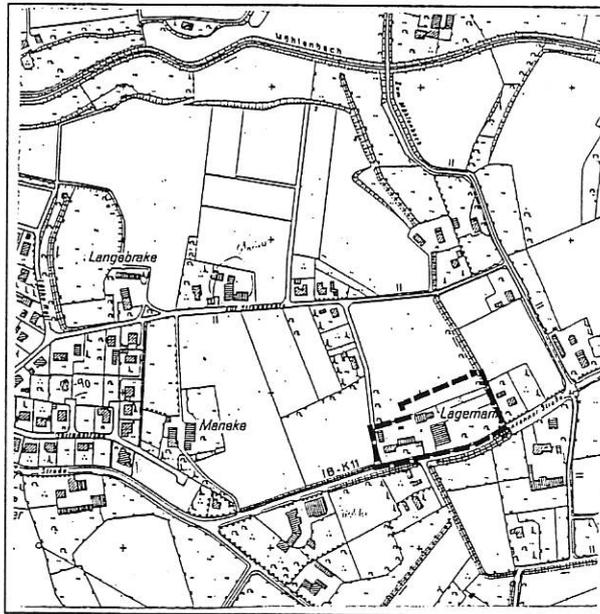


GEMEINDE LADBERGEN

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "AUF STIENECKERS"

BEGRÜNDUNG



GEMEINDE LADBERGEN

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "AUF STIENECKERS"

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Ladbergen
Jahnstraße 5
49549 Ladbergen

Auftragnehmer: ARCHPLAN
Bau- und Stadtökologische Konzepte
Gildenstraße 2g
48157 Münster

Projektleitung: Wilhelm Gryczan-Wiese

Mitarbeiter: Silke Bielefeld
Matthias van Wüllen

Münster, im Januar 1998

Inhaltsverzeichnis

1.0	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	2
2.0	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3.0	Planungsvorgaben	2
3.1	Landesplanerische Zuordnung	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.4	Weitere Planungen	3
4.0	Anlaß und Erfordernis zur Planaufstellung.....	3
5.0	Erläuterung der Festsetzungen.....	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	4
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4	Sonstige Festsetzungen	5
6.0	Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	5
6.1	Lärm- und Immissionsschutz	5
7.0	Untersuchung auf Altlasten.....	5
8.0	Auswirkungen auf die Umwelt.....	5
9.0	Erschließung des Plangebietes	6
10.0	Bodenordnende Maßnahmen	6
11.0	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	6
12.0	Örtliche Bauvorschriften - Textliche Festsetzungen.....	7
13.0	Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise.....	7

1.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das geplante Baugebiet befindet sich nördlich der "Kattenvenner Straße" (Kreisstraße K 11) im Südosten des Gemeindegebietes Ladbergen.

Der Änderungsbereich umfaßt die Zimmerei und Hoflage "Lagemann" mitsamt dazugehörigem Wohnhaus.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Auf Stieneckers" im Gemeindegebiet Ladbergen erstreckt sich über das Grundstück Gemarkung Ladbergen, Flur 55, Flurstück 45 tw. (südlicher Teil) und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch den Altenteiler der Hoflage und landwirtschaftliche Fläche; die Abgrenzung beinhaltet die Fläche Flur 55, Flurstück 45 (nördl. Teil);
- im Osten durch den Grabenverlauf Flur 55, Flurstück 47
- im Süden durch die "Kattenvenner Straße" (Kreisstraße K 11); Flur 55, Flurstück 129 (K 11);
- im Westen durch die Wegeverbindung zwischen "Auf Stieneckers" und "Kattenvenner Straße" (K 11) Flur 55, Flurstück 253 (tw.)

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3.0 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanerische Zuordnung

Die Gemeinde Ladbergen liegt im südöstlichen Gebietsteil des Kreises Steinfurt inmitten des nördlichen Münsterlandes.

Ladbergen ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Münster (im Süden) und der Mittelzentren Lengerich (Osten) und Greven (Südwesten) eingebunden. Zudem besteht ein Bezug zum nördlich gelegenen Osnabrück.

Über den Ladbergener Anschluß an die Bundesautobahn BAB 1, die Bundesstraße B 475 sowie Land- und Kreisstraßen ist Ladbergen gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Gemeinde Ladbergen im LEP NRW vom 11.05.1995 als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt im östlichen Anschluß des örtlichen Siedlungsbereiches. Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Gemengelage aus Zimmereibetrieb, landwirtschaftlicher Nutzung und angegliedertem Wohnen mit der Maßgabe einer umfeldverträglichen Erweiterung des Gewerbes und einer Bestandssicherung der Landwirtschaft.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 13.06.1979 inklusive seiner bisherigen Änderungen ist der Bereich des Plangebietes als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ladbergen muß in diesem Bereich entsprechend des Entwicklungszieles einer GE-Ausweisung geändert werden. Es ist vorgesehen, daß der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung gefaßt wird. Die geplante Ausweisung entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde und wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Ziel der Ausweisung ist - v. a. im Hinblick auf die westlich und nördlich des Plangebietes geplante Wohnbebauung (1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf Steineckers") - die frühzeitige planerische Absicherung der erwünschten Nutzungen im Gesamtbereich. Auch werden durch die Ermöglichung einer angemessenen Erweiterung der gewerblichen Nutzung (Bau einer Halle im östlichen Bereich) die erwünschte Nutzung gesichert und Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen. Daher soll die Bebauungsplanänderung möglichst zeitnah ihrer Rechtskraft zugeführt werden. Bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Auf Stieneckers" handelt es sich somit um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, der dem Genehmigungsvorbehalt der Bezirksregierung unterliegt. Der FNP wird dieser Planung gemäß § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB nachträglich angepaßt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Auf Stieneckers" besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich beurteilt sich der Planbereich nach § 35 BauGB (Außenbereich). Ohne Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Bebauung nicht möglich.

Mit der Bezirksregierung Münster ist folgende verfahrensrechtliche Vorgehensweise abgestimmt worden:

Da die gesamte Zielsetzung der Planung und somit ihre Grundzüge in bezug auf die ursprünglich im Zuge der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 vorgesehene Ausweisung unverändert bleiben und lediglich eine andere planungsrechtliche Umsetzung erfolgen soll, soll das Verfahren als vereinfachtes Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und - da er nicht aus dem FNP entwickelt wurde - der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt.

3.4 Weitere Planungen

Weitere - v. a. entgegenstehende - Planungen (wie z. B. ein Landschaftsplan) existieren im Plangebiet nicht.

4.0 ANLASS UND ERFORDERNIS ZUR PLANAUFGSTELLUNG

Die planerische Zielsetzung einer Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Zimmereibetrieb unter Berücksichtigung einer Erhaltung des landwirtschaft-

gutachten war zunächst geplant, die Fläche im Rahmen dieser Planung als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO auszuweisen. Entgegen ihrer ursprünglichen Auffassung ist dies von der Bezirksregierung abgelehnt worden.

Stattdessen soll die Fläche nun in einer gesonderten, vereinfachten Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

5.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich. Damit eine sinnvolle und auch in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung erreicht wird, enthält der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Zur Absicherung der planerischen Zielsetzung soll die Zulässigkeit auf nicht störende Gewerbebetriebe - mit Ausnahme der Zimmereinutzung - beschränkt werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Betriebsarten nach den Abstandsklassen I bis VII des MURL-Runderrlasses vom 21.03.1990 (Abstandserlaß) mit Ausnahme der Zulässigkeit von Betrieben nach Abstandsklasse VI, lfd. Nr. 171 - Zimmereien* ausgeschlossen. Der vom Erlaß geforderte Mindestabstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung wird eingehalten.

Weiterhin sind nach § 8 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO zulässige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadttypischen Sortimenten (wie: Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel, Musikalien und Schallplatten, Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel, Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-HiFi, Schreibwaren und Bücher, Drogerieartikel und Arzneimittel sowie Nahrungs- und Genußmittel) ebenfalls gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da eine derartige Nutzung nicht der Zielsetzung der Ausweisung entspricht und ein Kaufkraftabzug aus dem Ortskern in den Siedlungsrandbereich vermieden werden soll.

Zudem wird auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ausnahmsweise für zulässig erklärt. Erweiterungen sollen nicht zugelassen werden, weil dies der Zielrichtung der GE-Ausweisung widerspricht. Die weiteren Festsetzungen sind ohne Änderung aus der ursprünglich geplanten Ausweisung "MD" übernommen worden (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Pflanz- und Erhaltungsgebote etc.).

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Um die

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche legt die Lage der Gebäude auf dem Grundstück fest und begrenzt gleichzeitig die Gebäudetiefen. Die Bemessung der überbaubaren Flächen läßt dem Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für seine geplante Betriebserweiterung. Zudem wird der Bestand in seiner heutigen Form planungsrechtlich abgesichert.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet gelten ferner textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung des Grundstücks zu formulieren. Sie betreffen gestalterische Inhalte oder beziehen sich direkt auf die planerische Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse und ihrer Abwägung (Festsetzungen zu Pflanzgeboten etc./Grünordnungsplan, Lärm- und Immissionsschutz).

6.0 VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

6.1 Lärm- und Immissionsschutz

Im Rahmen der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Auf Stieneckers" sind die Fragen von Lärm- und Geruchsmissionen im Gesamtbereich bereits behandelt und bewertet worden.

In diesem Zusammenhang hatte der RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Essen, entsprechende Gutachten vorgelegt. Die von der im Gebiet bestehenden bzw. geplanten Nutzung ausgehenden Emissionen sind in ihrer Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzung bestätigt worden. Die geplante Betriebserweiterung nach Osten ist - aufgrund vom Kreis Steinfurt im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren gemachten Auflagen - ebenfalls unbedenklich. Die Immissionen innerhalb des Plangebietes haben keine planungsrelevanten Folgen, da es ihnen hierfür an einer Dritt- und somit Außenwirkung mangelt (ein Eigentümer).

7.0 UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN

Aufgrund der planerischen Sorgfaltspflicht und des Abwägungsgebotes in der Bauleitplanung ist die Gemeinde Ladbergen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Gebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen könnten. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes ist von einer Unbedenklichkeit in Sachen Altlasten auszugehen.

8.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung.

Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem dringenden Bedarf an neuen Wohnungen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten. Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 des Landschaftsgesetzes NW vor. Der Bebauungsplan muß planerische Vorsorge für eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich bzw. Ersatz treffen. Um den aus den Bebauungsplan resultierenden landschaftsrechtlichen Eingriff beurteilen zu können, wurde im Juli 1997 vom Büro für Landschaftsplanung Nowak, Dortmund, ein im Zusammenhang mit der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Auf Stieneckers" notwendiger Grünordnungsplan erstellt, in dem auch der Eingriff auf der Plangebietsfläche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bewertet und bilanziert wurde. Auf ihn wird verwiesen.

Unter Berücksichtigung einer externen Ausgleichsfläche von 1 ha und der auch aufgrund forstbehördlicher Belange dort zusätzlich aufzuforstenden Wallhecke (Größenordnung ca. 1.720 m²) wird nach Berechnungen des Landschaftsplaners ein Gesamtausgleich von gut 92 % des zu erwartenden Eingriffes - bezogen auf die Gesamtfläche inklusive der Fläche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes - erreicht.

Der Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen wird in Abwägung mit dem zu erwartenden Nutzen durch die geplante Baumaßnahme als hinreichend bewertet. Die Summe aller aufgeführten Einzelmaßnahmen führt zu einem nahezu vollständigen Ausgleich des Eingriffes. Das Zusammenwirken aller Faktoren trägt dazu bei, die ökologischen Verhältnisse in diesem Bereich des Ortsgebietes weitestgehend zu erhalten.

9.0 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist - aufgrund seiner bestehenden Nutzungen - sowohl verkehrs- als auch ver- und entsorgungstechnisch bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung ist somit gesichert.

Gemäß § 51a LWG NW ist das anfallende Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 neu bebauten Flächen auf dem Grundstück zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Diese Vorgabe ist bei der Regenwasserentwässerung zu beachten.

10.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Da das gesamte Plangebiet nur den Teilbereich eines Flurstücks beinhaltet und nur einen Eigentümer hat, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Das Westfälische Museum für Archäologie - Amt für Denkmalpflege, weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß direkt südlich des Planungsareals um 1900 eine Urne unbekannter Zeitstellung entdeckt worden sein soll. Diese Urne

kann Hinweis auf einen ausgedehnten Friedhof aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit sein. Der Verdacht bezieht sich insbesondere auf die Fläche Gemarkung Ladbergen, Flur 55, Flurstück 97.

Das Amt für Bodendenkmalpflege bittet daher - auch in bezug auf die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Auf Stieneckers" um Berücksichtigung folgender Auflagen:

1. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Der Hinweis soll bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden, damit evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

12.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren.

Zudem enthält der Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen, die aus dem Grünordnungsplan abgeleitet sind.

Weitere textliche Festsetzungen sind als Gestaltungsvorschriften gem. § 9 in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW vorgesehen.

13.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und "Lesbarkeit" des Planes.

Mit den textlichen Hinweisen wird auf unmittelbar geltende andere Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Ladbergen, den 05.02.98

Münster, den 26.01.1998

Gemeinde Ladbergen
Der Gemeindedirektor

c.v. Kneip

ARCHPLAN
Wilhelm Gryczan-Wiese