

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Linnenkamp-Erweiterung"
der Gemeinde Ladbergen

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 "Linnenkamp" in südlicher Richtung zu erweitern. Der Erweiterungsbereich umfaßt die Linnenkampstraße einschl. eines Grundstücksstreifens von ca. 50,00 m Breite südlich der Linnenkampstraße.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ladbergen wurde das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt.

3. Planungsanlaß

Zur Zeit stehen im Bereich der Ortslage Ladbergen nur noch sehr wenige Baugrundstücke zur Verfügung. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll in diesem Bereich die Bebauung von 8 Baugrundstücken ermöglicht werden, zumal die Erschließung bereits über die vorhandene Linnenkampstraße gesichert ist.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Planbereich wird bisher ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Auf der nördlich gegenüberliegenden Seite schließt sich der bereits völlig bebaute Bereich des Bebauungsplanes "Linnenkamp" an.

Entsprechend der in Ladbergen vorherrschenden Einfamilienhausbauweise und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage ist im Planbereich eine eingeschossige Bebauung mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern vorgesehen. Die Bauflächen werden entsprechend der geplanten Wohnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

5. Erschließung

Die geplanten Grundstücke werden insgesamt über die vorhandene Linnenkampstraße erschlossen. Um langfristig eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden zu ermöglichen, wird hier eine von der Linnenkampstraße abzweigende Stichstraße festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Versorgung des Plangebietes (Wasser, Gas, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage Ladbergen zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Altablagerungen, Altstandorte bzw. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Im Südosten wird das Plangebiet durch ein vorhandenes Gewässer tangiert. Veränderungen im Bereich dieses Gewässers sind nicht vorgesehen. Die Unterhaltung dieses Gewässers ist über die südöstlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen möglich. Hier ist ein entsprechender Schutzstreifen freizuhalten.

7. Landschaftspflege, Grüngestaltung

Das gesamte Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Im südwestlichen Bereich befinden sich einige Einzelgehölze sowie eine Baumreihe entlang der Zufahrt zum Haus Nr. 41. Diese Baumreihe wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und zur Einbindung der Ortslage in die umgebende Landschaft wird am südlichen Rand des Plangebietes ein Pflanzgebot für landschaftsgerechte Laubgehölze in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Im Bereich der Linnenkampstraße wurden bereits entsprechende Anpflanzungen vorgenommen. Durch textliche Festsetzung wird gewährleistet, daß je 15,00 m Straßenlänge mind. ein standortgerechter Laubbaum angepflanzt wird.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Westen durch die Landstraße Nr. 555 (Grevener Straße) tangiert. Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße lag bei der Verkehrszählung 1985 bei 3.216 Kfz/24 h. Nach der DIN 18 005 ergeben sich daraus an den nächstgelegenen Baugrenzen Geräuschwerte von ca. 60 dB (A) tagsüber und ca. 50 dB (A) nachts. Diese Werte liegen um 5 dB (A) über den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete. Zur Sicherung einer angemessenen Wohnruhe wird daher für das Plangebiet der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmmaß von mind. 30 dB festgesetzt. Diese Festsetzung bedeutet für die Bauherren keine unzumutbare Härte, da der Einbau derartiger Fenster bereits aus Gründen des Wärmeschutzes allgemein üblich ist.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergeben sich jedoch keine wesentlichen zusätzlichen Einschränkungen, da bereits unmittelbar nördlich dieser Hofstelle die vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Die zu erwartenden gelegentlichen Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen sind angesichts der dörflichen Situation als zumutbar anzusehen. Unabhängig davon wird jedoch ein Hinweis hinsichtlich eventueller Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung evtl. Bodendenkmalfunde wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Aufgestellt: Juni 1991
Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

im Auftrag



Huelmann