

Ri/Sc-1040122-07
14.08.2001

GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 118

„INDUSTRIEGEBIET HAFEN II“

- 2. Änderung -

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: August 2001

Inhalt:

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass, Änderungserfordernis	3
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	3
4. Situation des Planbereiches	3
5. Planungsabsichten	4
5.1 Art und Maß der Nutzung/Bauweise	4
5.2 Gestaltung	4
6. Erschließung	5
6.1 Verkehrserschließung	5
6.2 Ver- und Entsorgung	5
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit	5
7.1 Immissionsschutz	5
7.2 Natur und Landschaft	5
7.3 Kompensationsberechnung	6
8. Planverwirklichung, Bodenordnung	8
9. Flächenbilanz	8
10. Erschließungskosten	8
11. Verfahrensvermerke	9

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 01.03.2001 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Industriegebiet Hafen II“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung befindet sich unmittelbar östlich der Kreisstraße 11 und nördlich der Bundesstraße 475. Der Änderungsbereich wird innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes (und seiner 1. Änderung) folgendermaßen begrenzt:

- im Westen: durch eine 4,0 m östlich der Wasserversorgungsleitung (Münster-Ibbenbüren) zwischen den Verkehrsflächen B 475 und Waldseestraße verlaufende Linie
- im Norden: durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Waldseestraße (Flurstück Nr. 108)
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 95 und 96
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 95 (Grenze zur B 475)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass, Änderungserfordernis

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist das Erfordernis des unmittelbar westlich des Änderungsbereiches gelegenen Betriebes, sich auf zusätzlichen Bauflächen zu vergrößern. Eine Expansion in anderer Richtung ist aufgrund der umgebenden Nutzungen nicht möglich.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ladbergen ist der Geltungsbereich des gesamten Plangebietes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist deshalb erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 17. Änderung durchgeführt.

4. Situation des Änderungsbereiches

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes als Extensivgrünland (Ausgleichsfläche) unterhalten. Im Osten grenzt diese Fläche auf etwa 75 % ihrer Länge an einen Kiefernforst, ansonsten an Weideflächen an. Für die nach Westen orientierten Teilbereiche (Flurstück Nr. 95) gilt die Festsetzung Gewerbegebiet (tlw. mit Pflanzgebot) entsprechend des B-Planes.

Die Fläche kann als nahezu eben bezeichnet werden; besondere topographische Auffälligkeiten sind nicht vorhanden.

5. Planungsabsichten

5.1 Art und Maß der Nutzung

Die in dem bereits vorhandenen Gewerbegebietsteil vorhandenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sollen in gleicher Weise für die Erweiterungsfläche festgesetzt werden. Es handelt sich dementsprechend um ein Gewerbegebiet in maximal zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6. Betriebe der Ziffern 1-150 der Abstandsliste 1998 NW (s. Planzeichnung) sind unzulässig.

Abweichend von der starren Regelung des Abstandserlasses ist den Betrieben jedoch weiterhin möglich, die Mindestabstände zu unterschreiten, wenn sie durch besondere Maßnahmen den notwendigen Immissionschutz sicherstellen. Aus diesem Grund wird durch eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht, den „Regelabstand“ um eine Abstandsklasse zu unterschreiten, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen der erforderliche Immissionschutz sichergestellt wird.

Da weiterhin vornehmlich Produktions-, Distributions- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen sind, soll wie zuvor die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrumstypischen Sortimenten ausgeschlossen werden, sofern sie nicht von geringer Größe (< 30 m² Verkaufsfläche) sind. Durch die Ansiedlung anderer Branchen (z.B. Möbel, Kfz-Handel) sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern nicht zu befürchten, da diese Betriebe im Allgemeinen ohnehin nicht in Zentrumsnähe angesiedelt werden.

Innerhalb des „Gewerbegebietes“ bleibt die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da die Gebietserweiterung wie beschrieben vor allem der Aufnahme der o.g. Gewerbebetriebe dienen soll.

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Münster/Osnabrück.

Die max. Bauhöhe ist in diesem Bereich begrenzt. Bei Überschreitung der festgelegten Bauhöhe von 60,0 m ü NN ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Angesichts ggf. zu erwartender langer Baukörper wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauform mit größerer Längenausdehnung zugelassen.

5.2 Gestaltung

Auf die Festsetzung von Gestaltungsvorgaben kann an dieser Stelle verzichtet werden, da durch eine breite und nach außen gerichtete Grundstücksbegrünung dieser Gewerbegebietsteilfläche eine optische Einbindung erwartet wird.

Dies gilt auch für Grundstückseinfriedungen, die durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen sind.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Kreisstraße 11 (Kanalstraße) über das bereits vorhandene Betriebsgelände. Die Ermöglichung einer zusätzlichen Zufahrt (von der Waldseestraße) wird derzeit nicht für erforderlich erachtet, da die Flächennutzung im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet durch einen Eigentümer vorgesehen ist.

Um Ringverkehre über die Waldseestraße zu vermeiden, wird das benachbart vorhandene Zufahrtsverbot im Änderungsbereich fortgeführt. Aus Verkehrssicherheitsaspekten wird eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße B 475 untersagt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderungen des B-Planes ergeben sich keine für die vorgesehene Erschließung relevanten Auswirkungen.

Die westlich benachbarte Wasserleitung wird durch ein Abrücken der Baugrenze um 4,0 m geschützt.

Unbelastetes, auf den Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.

Das Schmutzwasser kann über vorhandene Leitungen zu der südlich befindlichen, hinreichend bemessenen Kläranlage abgeführt werden.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Geänderte Auswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz sind angesichts unveränderter Nutzungsartenfestsetzungen nicht zu erwarten. Um jedoch für die nächstgelegene Wohnbebauung (nordwestlich des Änderungsbereiches) sowie die östlich gelegenen Freizeiteinrichtungen einen hinreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, soll das vorhandene Zufahrtsverbot zur Waldseestraße auf den geänderten Planbereich ausgedehnt werden.

7.2 Natur und Landschaft

Bei der Änderung von Bauleitplänen sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die vormalige Ausgleichsfläche erfährt in ihrem Kernbereich eine intensive Versiegelung. Die Randbereiche sollen jedoch als Linearbiotope ausgebildet werden und damit die Festsetzungssystematik

im bisherigen Gewerbegebiet fortsetzen. Eine zusätzliche Aufweitung um 50 % erfährt die lineare, randliche Eingrünung zu dem benachbarten Kiefernforst.

Dieser ca. 60-70 Jahre alte Bestand weist eine Höhe von etwa 20-25 m auf. An einem ausgeprägten Waldsaum mangelt es.

Um dieses Defizit zu beseitigen, wird eine 15 m breite Zone westlich der Grundstücksgrenze als Waldsaum angelegt. Zusätzlich weicht die Baugrenze im Bereich des Waldes um weitere 15 m zurück, sodass ein hinreichender Abstand zur Abwehr vom Wald ggf. ausgehender Gefahren berücksichtigt ist.

Trotz der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst verbleibt ein gemäß nachfolgender Kompensationsberechnung unausgeglichener Anteil, welcher zur Bewahrung des ökologischen Gleichgewichts an anderer Stelle in der Gemeinde kompensiert werden soll.

7.3 Kompensationsberechnung

Da im Geltungsbereich des zu ändernden B-Planes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten vorhanden sind, ist in diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen der 2. Änderung erforderlich.

Der zu bewertende Bereich ist größtenteils im rechtsverbindlichen B-Plan als Ausgleichsfläche für „Extensivgrünland“ festgesetzt.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Flächen im Bereich des Gewerbegebietes, die entsprechend bisheriger B-Plan-Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Zur Ermittlung des Eingriffsflächenwertes wird das Osnabrücker Kompensationsmodell zugrunde gelegt. Das Modell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen (s. Tabelle Eingriffsflächenwertberechnung).

Der ermittelte Flächenwert der betroffenen Biotoptypen soll durch geeignete landschaftspflegerische Ausgleichs- bzw. externe Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Für die Kompensation des Eingriffsflächenwertes stehen auf Grundlage der 2. Änderung des B-Planes landschaftspflegerische Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung (s. Tabelle Kompensationsberechnung). Die Festsetzungen beinhalten Pflanzgebote, die u.a. an die vorhandenen Waldflächen anschließen und einen Waldsaum in einer Breite von 10-15 m entstehen lassen. Die Flächen wirken als Puffer zwischen vorhandenem Gehölzbestand und gewerblich genutzten Flächen und grünen das Erweiterungsgelände wirksam ein.

Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes können insgesamt 7.362 WE ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 25.061 WE, welches extern ersetzt werden soll.

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERTE-FAKTOR	FLÄCHE (in m ²)	WERTEEINHEITEN (WE)
B-Plan Nr. 118, 1. Änderung Gewerbegebiet -Versiegelter Bereich	0,0	4.115	0
Pflanzgebot	1,5	2.755	4.133
Extensivgrünland	2,0	14.145	28.290
Gesamt		21.015	32.423
EINGRIFFSFLÄCHENWERT		21.015	32.423

Kompensationsberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERTE-FAKTOR	FLÄCHE in m ²	WERTEEINHEITEN (WE)
Gewerbegebiet -versiegelter Bereich	0,0	16.107	0
Pflanzgebotsflächen	1,5	4.908	7.362
Kompensationswert		21.015	7.362
Eingriffsflächenwert		<u>21.015</u>	<u>32.423</u>
Kompensationsdefizit			-25.061

Ausgleichsflächenberechnung (Beispiel 1)

Kompensationsdefizit	25.061
Aufwertungsfaktor (z.B. Aufforstung auf Ackerfläche)	1,1
Flächengröße in m ² rd.	22.800

Für den externen Ausgleich wird bei einer Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Faktor 1,1 eine Ausgleichsfläche von rd. 22.800 m² benötigt.

Ausgleichsflächenberechnung (Beispiel 2)

Kompensationsdefizit	25.061
Aufwertungsfaktor (z.B. Umwandlung von Acker in Extensivwiese)	0,8
Flächengröße in m ² rd.	31.300

Für den externen Ausgleich wird bei einer Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Faktor 0,8 eine Ausgleichsfläche von rd. 31.300 m² benötigt.

8. Planverwirklichung, Bodenordnung

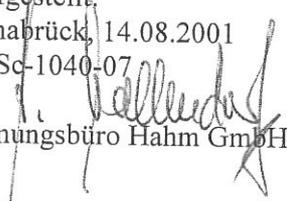
Der komplette Teil der Flächen im Änderungsgebiet befindet sich in gemeindlichen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in %
Gewerbegebiet	2,10	100
davon Pflanzgebot	(0,49)	(23)
Gesamtfläche ca.	2,1	100

10. Erschließungskosten

Da keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind, sind derartige Kosten auch nicht in den gemeindlichen Haushalt einzustellen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 14.08.2001
Ri/Sc-1040-07

Planungsbüro Hahm GmbH R:

11. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat der Begründung des Entwurfes der Änderung am 20.12.01 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 08.10.01 bis 21.11.01 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 20.12.01 als Begründung der Satzung gebilligt.

Ladbergen, den 21.12.2001



Wolfgang Kermit
(Bürgermeister)

Pflanzenliste für PflanzgebotstreifenBäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	H. 3 x v., m.DB. 14-16
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H. 3 x v., m.DB. 14-16
Betula pendula (B. verrucosa)	Sandbirke	H. 3 x v., m.DB. 14-16
Carpinus betulus	Hainbuche	Sol. 3 x v.m.DB. Breite 60-100, 200-250
Quercus robur	Stieleiche	H. 3 x v., m.DB 14-16
Alnus glutinosa	Roterle	H. 3 x v., m.DB. 14-16
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H. 3 x v., m.DB. 14-16
Prunus padus	Trauben-Kirsche	H. 3 x v., m.DB. 14-16
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sol. 3 x v., m. DB 200-250

Sträucher:

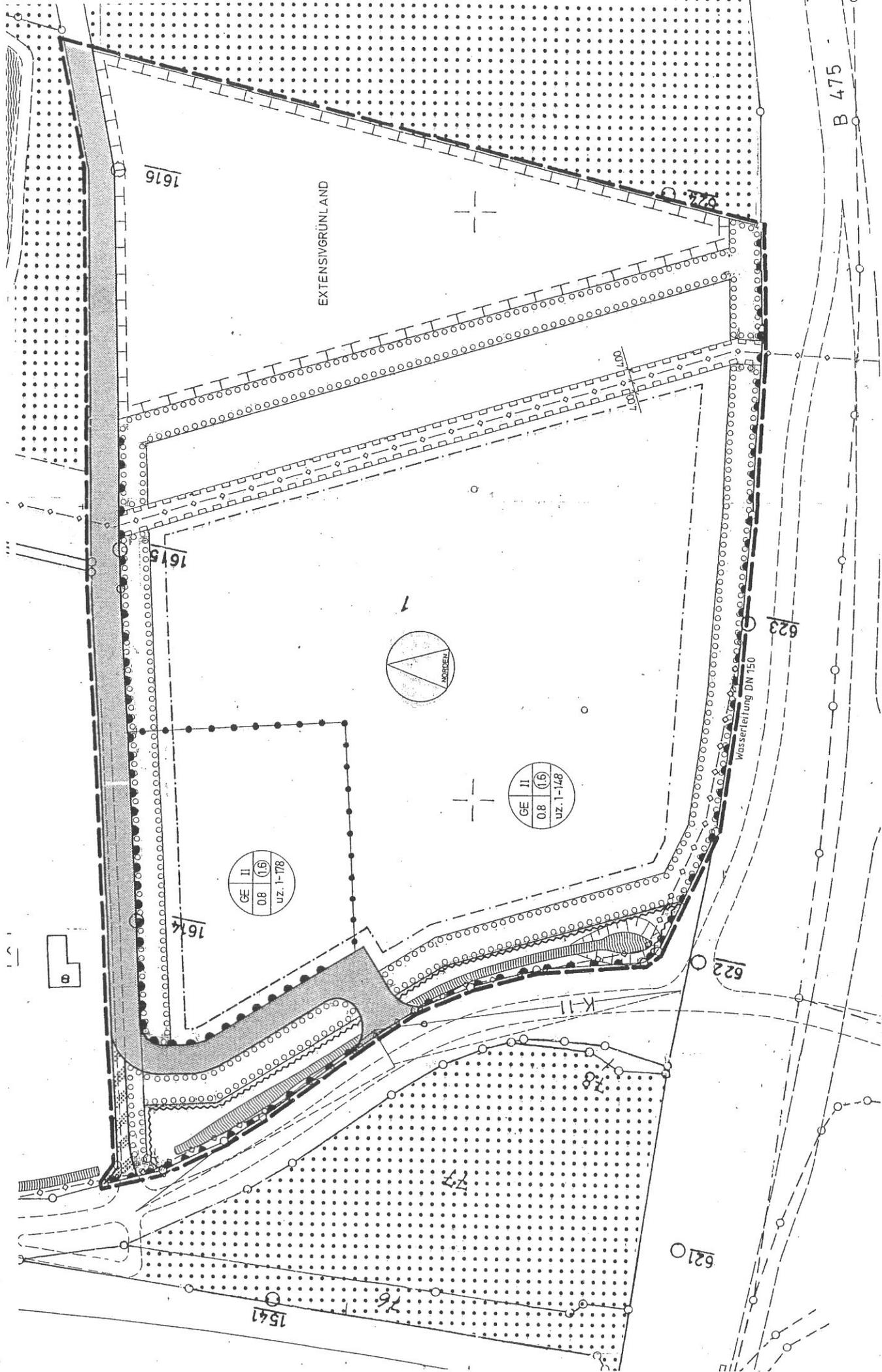
Acer campestre	Feldahorn	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Corylus avellana	Haselnuss	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Salix rosmarinifolia	Ohrweide	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Salix caprea	Salweide	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Salix aurita	Öhrchen-Weide	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Cornus sanguinea	Hartriegel	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Ligustrum vulgare	Liguster	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Prunus spinosa	Schlehdorn	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Rosa canina	Heckenrose	Str. 2 x v. o.B. 100-150

Waldsaum

Corylus avellana	Haselnuss	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Cornus sanguinea	Hartriegel	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2 x v. o.B. 100-150
Viburnum opulus	Schneeball	Str. 2 x v. o.B. 100-150

Hinweis:

Bei der Realisierung grenznaher Bepflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht Nordrhein-Westfalen zu beachten.



Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 118