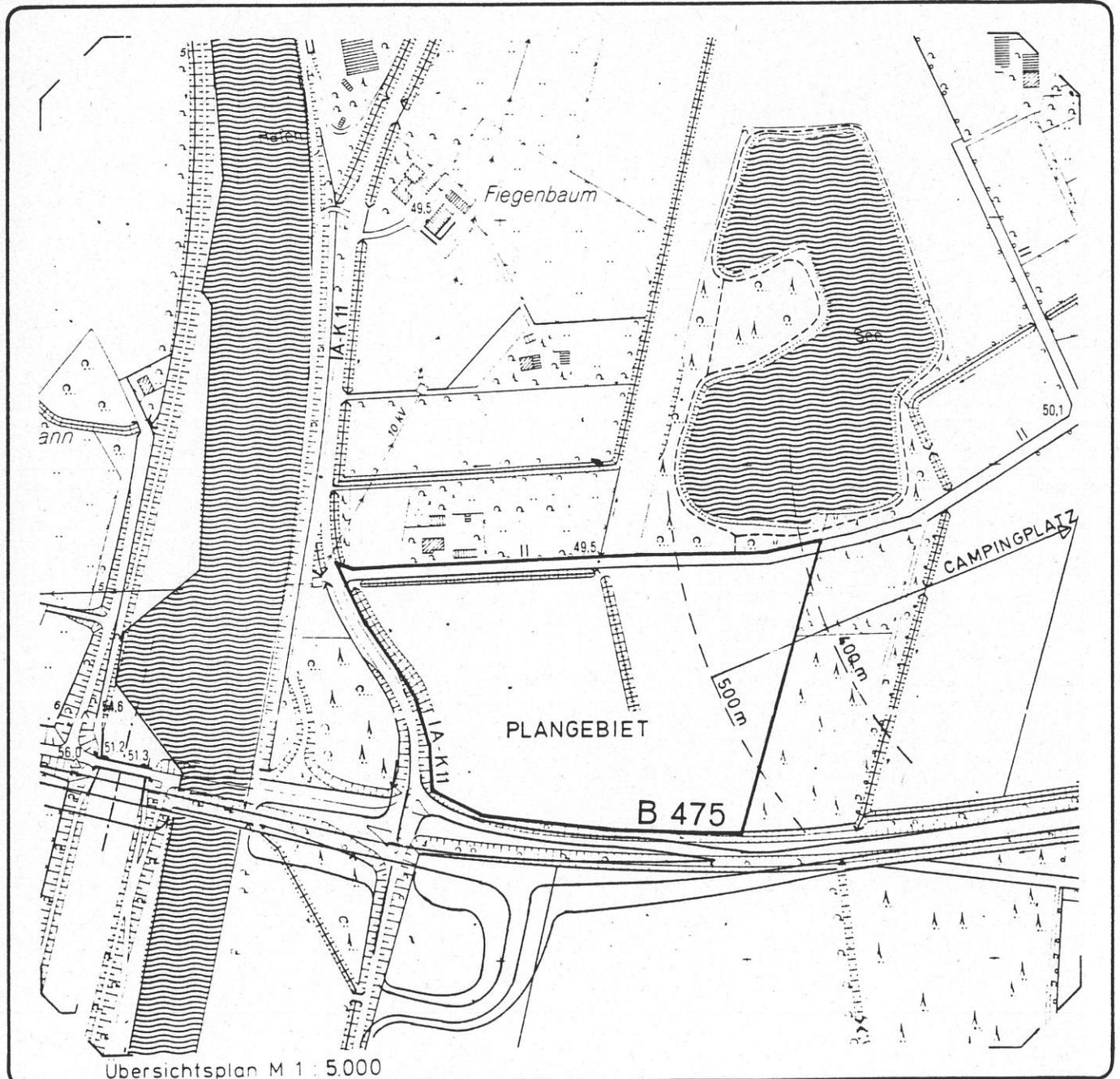


GEMEINDE LADBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR.118 "INDUSTRIEGEBIET HAFEN II"



BEGRÜNDUNG

KREIS
STEINFURT
PLANUNGSAMT



4. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
5. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.
6. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.
7. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
8. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Münster/Osnabrück. Die max. Bauhöhe ist gem. § 12 Luftverkehrsgesetz auf 59,75 - 63,30 m über NN begrenzt. Bei Überschreitung dieser Bauhöhen ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

Bei einer Geländehöhe von ca. 50 m über NN ergibt sich eine max. Bauhöhe von ca. 10,00 - 13,00 m, so daß sich keine wesentlichen Einschränkungen für die Bebauung des Gebietes ergeben.
9. Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z. B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.

Gemeinde Ladbergen

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Industriegebiet Hafen II"

Inhaltsübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Sonstige Planungsvorgaben
4. Situation des Planbereiches
 - 4.1 Räumliche Situation
 - 4.2 Umweltsituation
 - 4.3 Nutzungsstruktur
 - 4.4 Erschließung/Infrastruktur
 - 4.5 Rechtliche Situation
5. Planungsabsichten
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise
 - 5.3 Städtebauliche Daten
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Immissionsschutz
 - 7.2 Altlasten, Verdachtsflächen
 - 7.3 Natur und Landschaft
 - 7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen
 - 7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
 - 7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs
 - 7.3.4 Bilanzierung des Eingriffs
 - 7.3.5 Abwägung mit anderen Belangen
8. Denkmalschutz
9. Planverwirklichung, Bodenordnung

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope werden durch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nicht betroffen, da für diese Nutzungen ausschließlich Ackerflächen sowie eine z. Z. gewerblich genutzte Sandlagerfläche in Anspruch genommen werden.

4. Situation des Planbereiches

4.1 Räumliche Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt abgesetzt von der Ortslage Ladbergen im Bereich des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes "Hafen" am Dortmund-Ems-Kanal. Die Entfernung zur Ortslage Ladbergen beträgt ca. 1,5 km.

4.2 Umweltsituation

Das Plangebiet ist z. Z. noch völlig unbebaut.

Die westlich gelegenen Flächen werden z. Z. für die Zwischenlagerung sowie für die Aufbereitung von Bodenaushub aus dem Dortmund-Ems-Kanal benutzt.

Die östlich anschließende Ackerfläche wird im Rahmen der normalen Fruchtfolge als Getreideacker bzw. als Maisacker genutzt.

Im Osten schließt eine Waldfläche an, während sich im Norden der durch eine Sandentnahme im Zuge des Autobahnbaues entstandene Bierbaum-Hölscher-See befindet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine landwirtschaftliche Hofstelle mit umgebenden Grünland- und Ackerflächen.

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch vorhandene Straßen (K 11 und B 475) begrenzt.

4.3 Nutzungsstruktur

Der westliche Teil des Plangebietes wird insgesamt für eine gewerbliche Bodenlagerung benutzt, während der östliche Teil ackerbaulich genutzt wird.

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzungen schließen im Norden und Osten an das Plangebiet an, während im Westen und Süden die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 "Industriegebiet Hafen" planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzungen anschließen.

4.4 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße Nr. 11 und die B 475 i.V.m. der Autobahnauffahrt (A 1) östlich des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus stellt der Kanalhafen die Verbindung zum Wasserstraßennetz her.

Abgesehen von einer kurzen Erschließungsstraße wird durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen ausgelöst.

4.5 Rechtliche Situation

Zur Zeit ist der gesamte Planbereich dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung dieses Gebietes zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Im Westen

Zu a) Flughafen Münster/Osnabrück

Nach dem Landesentwicklungsplan IV liegt der Bebauungsplanbereich innerhalb der Lärmschutzbereiche "B" und "C" für den Regionalflughafen Münster/Osnabrück.

Innerhalb des Lärmschutzbereiches "C" ist nach dem LEP IV eine Geräuschbelastung von 62 dB (A) bis 67 dB (A) und innerhalb des Lärmschutzbereiches "B" eine Geräuschbelastung von 67 dB (A) bis 75 dB (A) zu erwarten. Da das Plangebiet an der Grenzlinie zum Lärmschutzbereich "B" liegt, kann hier von einer mittleren Geräuschbelastung von ca. 67 dB (A) ausgegangen werden.

Nach der DIN 18005 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete bei 65 dB (A) tagsüber und 55 bzw. 50 dB (A) nachts.

Innerhalb dieses Lärmschutzbereiches werden diese schalltechnischen Orientierungswerte daher insbesondere während der Nachtzeit überschritten.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe für die evtl. zu errichtenden Betriebswohnungen wird im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II mit einem Schalldämmwert von ca. 30 dB - 34 dB festgesetzt.

Zu b) Bundesautobahn A 1

Die Bundesautobahn A 1 verläuft in einem Abstand von ca. 800 m östlich des Plangebietes.

Das Verkehrsaufkommen auf dieser Autobahn A 1 betrug im Jahre 1990 49.820 Kfz/24 h.

Nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.88 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) ergeben sich aus dieser Verkehrsbelastung unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung für das Gewerbegebiet Geräuschwerte von ca. 54 dB (A) tagsüber und 49 dB (A) nachts.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete weit unterschritten, wobei auch noch die schalldämmende Wirkung des vorgelagerten Waldes zu berücksichtigen wäre. Aufgrund dieser Verkehrsgerausche sind daher keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zu c) Bundesstraße Nr. 475

Das Verkehrsaufkommen auf der B 475, die das Plangebiet im Süden tangiert, lag während der Straßenverkehrszählung 1990 am Zählpunkt 3812/1302 unmittelbar östlich der Kanalbrücke bei 5.559 Kfz/24 h.

Daraus ergibt sich unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung im südlichen Bereich des Plangebietes ein Geräuschwert von ca. 64 dB (A) tagsüber und ca. 55 dB (A) nachts.

Auch diese Geräuschwerte überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete nicht, so daß auch hier zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Sonstige bedeutsame Emissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Ackerflächen ohne Gewässer in Anspruch genommen werden und die Gräben in den Randbereichen des Plangebietes erhalten werden

Die gewerblichen und sonstigen Abwässer werden ggf. vorbehandelt und der Kläranlage zugeführt, so daß auch hierdurch Belastungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Anlage der Erschließungsstraßen und die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten, die Anlage von Lagerplätzen und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können. Für diese Beeinträchtigungen wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen sicherlich einen Verlust an Lebensraum. Da die neuen Gewerbeflächen jedoch ausschließlich auf Ackerflächen und gewerblich genutzten Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden sollen, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten, da das vorhandene Gehölzpotential im Umfeld des Plangebietes erhalten und großzügig ergänzt wird und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die geplanten Gewerbeflächen nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Der östlich angrenzende Wald wird durch einen großzügig bemessenen Pflanzstreifen ergänzt und durch einen entsprechenden Abstand der Baugrenzen (30 m) berücksichtigt. Dies gilt auch für den nordöstlich des Plangebietes vorhandenen Bierbaum-Hölscher-See, zu dem ebenfalls ein großzügig bemessener Pflanzstreifen südlich des Wirtschaftsweges vorgesehen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da dieser Bereich bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt ist und die geplante gewerbliche Nutzung sich in diese vorhandenen Nutzungen (z. B. Kanalhafen) einfügt.

Darüber hinaus ist bereits durch die Waldbestände im Westen und Osten des Plangebietes eine Einbindung in die Landschaft gegeben, die durch die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb des Bebauungsplangebietes noch ergänzt wird.

7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Daß der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nachdem

- a) mindestens 10 % der jeweiligen Gewerbegrundstücke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Hierbei ist je 150 m² versiegelter Fläche mind. 1 großkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
 - b) entlang der seitlichen, noch nicht bestimmaren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Gewerbegrundstücke ein mind. 2,00 m breiter Grundstückstreifen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist (insgesamt 4,00 m).
 - c) innerhalb der Erschließungsstraßen je 20,00 m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.
 - d) Grundstückseinfriedigungen innerhalb des Gewerbegebietes durch Laubgehölze oder durch Rankpflanzen zu begrünen sind.
 - e) Pkw-Stellplatzanlagen mit mind. einem großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen sind.
 - f) die Fassaden gewerblicher Gebäude durch Rankpflanzen oder durch entsprechende Gehölzvorpflanzungen auf mind. 50 % der geschlossenen Wandflächen zu begrünen sind.
- Die Pkw-Stellplätze sollen darüber hinaus so gestaltet werden, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge etc.).

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche oder gewerbliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Inanspruchnahme der Grundstücke für die Hauptnutzung, d. h. mit der Bebauung bzw. mit der gewerblichen Nutzung aktualisiert.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

7.3.4 Bilanzierung des Eingriffs

Um einen Überblick über die durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen zu erhalten, wurde für das Plangebiet eine Flächenbewertung hinsichtlich des derzeitigen Bestandes und der Auswirkungen der Planung vorgenommen. Diese Flächenbewertung erfolgte in Anlehnung an ein vereinfachtes Bewertungsverfahren für die Kompensationsberechnung "kleinerer" Eingriffe nach LAHL, FRANK, ZESCHMAHR-LAHL (1992), das gegenüber anderen Verfahren (z. B. ADAM, NOHL, VALENTIN) übersichtlicher und leichter nachvollziehbar ist.

Die Ergebnisse der Flächenbewertung (Bestand und Planung) sowie der Bilanzierung sind in den nachfolgenden tabellarischen Übersichten dargestellt, wobei in der Bestandsübersicht i. M. 1 : 5.000 die derzeitige Flächennutzung in den Grundzügen dargestellt ist.

Bei der Flächenbewertung wird der westliche Teil des Plangebietes, der z. Z. als gewerbliche Bodenlagerfläche und als Umschlagplatz (einschl. Sortieranlage etc.) genutzt wird, mit einer Ackerfläche gleichgesetzt, da diese Fläche nur vorübergehend für die Sandablagerung genutzt wird und anschließend wieder als Ackerfläche rekultiviert werden soll.

GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 118 "INDUSTRIEGEBIET HAFEN II"

FLÄCHENBEWERTUNG: P L A N U N G

	Betroffene Fläche/ Biotoptyp	Verrech- nungsmit- telwert	Flächen- größe (ha)	Nutzung
A	Bebaute Flächen	0,0	1,50	Gewerbe, davon völlig versiegelte u. bebaute Flächen
B	Straßen(Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen	0,0	0,48	Verkehrsflächen
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen	0,1	1,00	gewerbliche Flächen u. Anlagen mit Regenwasserversickerung, durchlässige Pflasterflächen
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen	0,2	0,65	Stellplätze, gewerbliche Freiflächen
E	Äcker, Nutzgärten, junge Zier- gärten, Zierrasen und ähnliche Flächen	0,3	0,41	gewerbliche Flächen, nicht überbaubar
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern	0,5	0,66	Pflanzgebote entlang der Straßen
G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- u. Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume	0,7	1,52	"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Zierrgärten	0,8		
I	Naturferne Waldbestände, Gehölzanzpflanzungen	1,0	0,22	Pflanzgebote am Ostrand des Plangebietes
J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Segetalflora (seltene Arten), Wallhecken	1,4	0,22	Gewässer einschließlich Uferstreifen
K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heideflächen, offene Gebüschflur	1,6		
L	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen	1,8		
M	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore	2,0		

GESAMTFLÄCHE

6,66

7.3.5 Abwägung mit anderen Belangen

Wie aus der Eingriffsbilanzierung hervorgeht, ergibt sich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationsüberhang von 0,24. Dieser Kompensationsüberhang kann noch zum Ausgleich anderer Eingriffe herangezogen werden. Insgesamt ist festzustellen, daß damit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im ausreichenden Maße berücksichtigt wurden.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Planverwirklichung, Bodenordnung

Die Verwirklichung der Planung soll auf freiwilliger Basis erfolgen, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

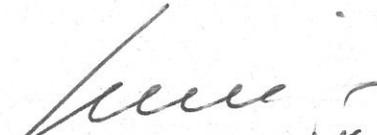
Aufgestellt: Juli 1994

Kreis Steinfurt
Planungsamt

im Auftrag


Huelmann

Gemeinde Ladbergen


Gemeindedirektor