

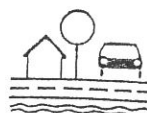
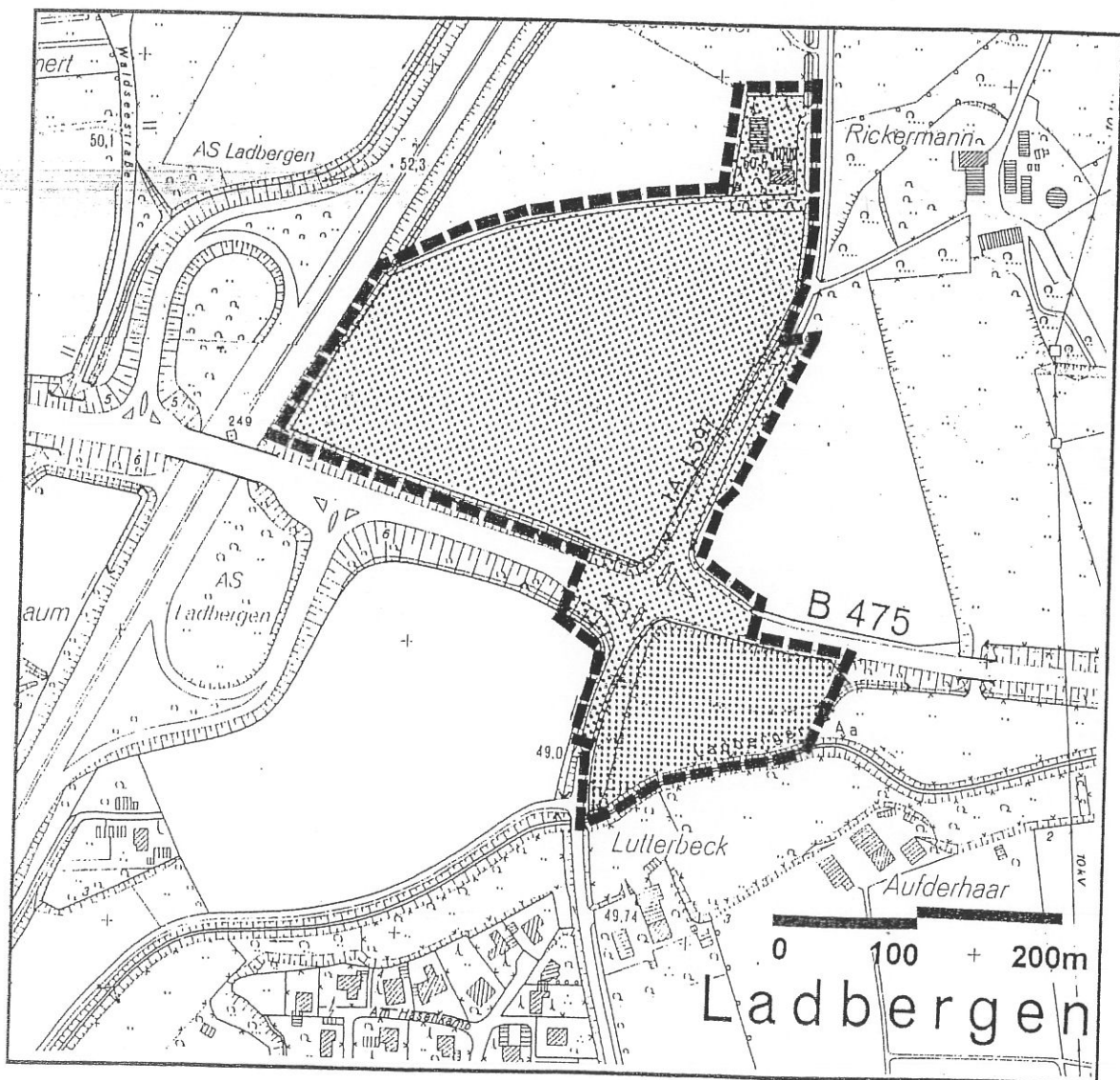
GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 120

" ESPENHOF "

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



Ri/Sc-1155122-01
23.10.2001

GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 120

„ESPENHOF – 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: Oktober 2001

Inhalt:

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben	3
4. Situation des Planbereiches	3
5. Planungsabsichten	4
6. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit	5
6.1 Bauordnungsrecht	5
6.2 Natur und Landschaft	5
7. Denkmalschutz	6
8. Verfahrensvermerke	7

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 20.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Espenhof – 1. Änderung“ beschlossen. Die textlichen Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Planes manifestieren sich an einer Stelle innerhalb des bestehenden Plangeltungsbereiches, welcher weiterhin folgendermaßen begrenzt bleibt:

- im Westen: durch die östliche Grenze der Autobahn (BAB 1) sowie des Flurstückes Nr. 13, durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 6, 16 und 19
- im Norden: durch die südlichen Grenzen des Flurstückes Nr. 5 und 14 sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 16 und 17
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 9 sowie eine östlich der Tecklenburger Straße (annähernd parallel) verlaufende Linie innerhalb von Flurstück Nr. 5 und die östliche Grenze von Flurstück Nr. 17
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 9, 10 und 74

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 ist die Absicht, die zwischenzeitlich angesiedelten autobahnaffinen Nutzungen in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Ladbergen für die Hauptnutzergruppe (Kfz-Fahrer) weithin erkennbar zu machen, um angesichts der zügigen Annäherung auf der Bundesautobahn eine rechtzeitige Entscheidung zur Nutzung der Einrichtungen zu ermöglichen.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

Übergeordnete Planungen sind angesichts der Geringfügigkeit der Auswirkungen der Änderungen ohne Relevanz.

Konkrete Planungsvorgaben zum berührten Sachverhalt bestehen nicht.

4. Situation des Planbereiches

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wurde aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben zwischenzeitlich baulich realisiert.

Das ursprüngliche Geländenniveau mit Höhen zwischen ca. 50,5 und 49,8 m ü. NN wurde durch die Baumaßnahmen nur unwesentlich verändert.

Die Begrünungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen werden in der Pflanzperiode Herbst 2001/Frühjahr 2002 realisiert.

5. Planungsabsichten

Die bereits rechtsgültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 121 sollen inhaltlich erhalten werden. Änderungsbedarf ergibt sich aus städtebaulicher Sicht zurzeit allein aus der Tatsache, dass durch eine weit über die Höhe der vorhandenen bzw. geplanten Bauwerke hinausragende Werbeanlage auf die Sondergebietsnutzungen aufmerksam gemacht werden soll. Diese zusätzliche bauliche Anlage soll durch die vorliegende Änderung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die bislang nicht vorgesehene Werbeanlage soll durch eine einfache und leicht erfassbare Symboldarstellung bereits weithin sichtbar auf die Einrichtungen der Sondergebietsnutzungen (Tanken, Speisen, Übernachten) aufmerksam werden.

Um über die teilweise vorhandenen Baumwipfel hinweg schon aus größerer Entfernung erkennbar zu sein, ist eine Höhe der Anlage von max. 36,0 m über Geländeniveau vorgesehen.

Die ca. 3,0 x 3,0 m großen Symbole werden im Kopfbereich eines dreieckigen Gitterpylons angebracht und wirken ebenfalls nach drei Seiten.

Durch die Gittermastkonstruktion wird eine optische Leichtigkeit über den größten Teil der Anlage bewirkt.

Der Standort des Pylons soll sich im mittleren Bereich der Baugebietsflächen befinden und weist einen Abstand von über 100 m zum Rand der Fahrbahnen der umgebenden klassifizierten Straßen auf. Die bereits existente grundsätzliche Festsetzung zu Werbeanlagen bleibt hinsichtlich des Ausschlusses von Wechsellicht- und beweglichen Anlagen erhalten. Die Höhe dieser Anlagen, welche zusätzlich zum oben beschriebenen Werbepylon errichtet werden dürfen, soll jedoch von zuvor 20,0 m auf nun 12,0 m oberhalb der Geländeoberkante reduziert werden. Die Notwendigkeit von 20,0 m hohen Werbeanlagen ist angesichts des hohen Pylons nicht mehr gegeben.

Hinsichtlich der Beurteilung der beabsichtigten Werbeanlage auf die Sicherheit des Luftverkehrs erfolgte bereits eine Abstimmung mit der Luftfahrtverwaltung der Bezirksregierung Münster. Diese erteilte mit Schreiben vom 06.06.2001 gemäß § 15 LuftVG eine luftrechtliche Zustimmung zur Errichtung eines Werbepylons mit einer max. Bauhöhe von 86,00 m über NN (36,0 m über GNO). Eine Tages- und Nachtkennzeichnung ist danach nicht erforderlich.

6. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

6.1 Bauordnungsrecht

Angesichts der zu erwartenden Höhe des zusätzlich zulässigen Bauwerkes ist eine Prüfung möglicherweise zu erwartender Auswirkungen auf die Umgebung geboten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände von $H = 0,5$ zu Nachbargrundstücken bzw. zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen (vgl. § 6 (1-5) BauO NW) können unter Ausnutzung der max. Bauhöhe eingehalten werden.

Angesichts der Schlankheit und Transparenz der Anlage (gemäß vorbereiteter Bauantragsunterlagen) ist auch von einer erheblichen Verschattung der Nachbargrundstücke nicht auszugehen.

6.2 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt u.a. durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß UVP-Gesetz.

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.

Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar, da eine städtebaulich belegbare Notwendigkeit zur Signalisierung der Nutzungen vorliegt und aufgrund umgebender höhenrelevanter Strukturen auch in der vorgesehenen Art notwendig ist.

Bei der Auswahl des Standortes wurde, soweit dies bei der beabsichtigten Nutzung möglich ist, auf einen im nahen Umfeld intensiv genutzten Bereich zurückgegriffen, der keine besondere ökologische Wertigkeit erwarten lässt.

Der Randbereich des gesamten B-Plangebietes erfährt durch einen breiten Pflanzgebotsstreifen eine optische Einbindung in die Landschaft. Damit wird auch der Fußbereich des neuen Baukörpers kaschiert.

Um das ökologische Gleichgewicht in der Gemeinde Ladbergen nicht zu Ungunsten der Natur zu verschieben, soll der erforderliche Eingriff komplett ausgeglichen werden. Die Eingriffsintensität und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf wird in einem gesonderten Ökologischen Fachbeitrag ermittelt. Der externe Ausgleich erfolgt auf der Fläche „Im Rehagen“ in Ergänzung der für den Ursprungsplan durchzuführenden Maßnahmen. Eine Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung gemäß Anhang 1 zum UVP-Gesetz besteht angesichts der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden. Optische Störungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Osnabrück, 23.10.2001

Ri/Sc-1/55-01

Planungsbüro Hahm GmbH

2:

8. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat der Begründung des Entwurfes am 29.11.01 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14.12.01 bis 14.01.02 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und ergänzt vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 14.02.02 als Begründung der Satzung gebilligt.

Ladbergen, den 15.02.2002



C. V. J. [Signature]
(Bürgermeister)