

Ri/Sc-1082122-10  
23.11.2001

## **GEMEINDE LADBERGEN**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

**„ORTSLAGE“**

**- 13. Änderung -**

### **BEGRÜNDUNG**

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller  
Norbert Reimann

Stand: Juni 2001  
(ergänzt November 2001)

**Inhalt:**

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

## Anhang:

Örtliche Bauvorschrift „Ortslage Ladbergen“

### 1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 31.05.2001 die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße L 555 im Zentrum der Gemeinde. Der Änderungsbereich wird innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 folgendermaßen begrenzt:

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 241

im Norden: durch die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 (= Nordgrenze Flurstück Nr. 241)

im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 241.

im Südosten: durch eine um 3,0 m nach Südosten verschobene Grenze des Flurstückes Nr. 241 (innerhalb Flurstück Nr. 243)

im Süden: durch eine um 3,0 m nach Süden verschobene Grenze des Flurstückes Nr. 241 bzw. (in der westlichen Verlängerung) dessen südliche Abgrenzung zu Flurstück Nr. 244.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Ladbergen, Flur 50.

### 2. Planungsanlass, Änderungserfordernis

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind veränderte Anforderungen an die Größe der baulichen Anlagen und das Maß der Nutzung. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der städtebaulich bedeutenden Ecksituation im Kern des Ortes geschaffen werden. Das an dieser Stelle vorhandene Hotel soll hinsichtlich Bettenzahl und Tagungsräumlichkeiten erweitert werden.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ladbergen ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da an der Art der Nutzung keine Veränderungen vorgenommen werden. Eine geringfügige Verschiebung der südlichen Baugebietsfläche entsprechend der tatsächlichen Grundstückssituation ist angesichts des Maßstabes des FNP inhaltlich nicht relevant.

#### 4. Situation des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes überlagert einen Teil des bereits rechtskräftigen B-Planes Nr. 4 „Ortslage“ und schließt mit dessen nördlicher Geltungsgebietsgrenze zur Landesstraße ab. Die Änderungsbereichsfläche ist mit zwei Gebäuden in offener Bauweise bebaut und bildet mit der ergänzenden Begrünung einen gewissen Abschluss als stadträumliche Kante zur L 555. Das westliche Gebäude wird als Hotel/Gasthof (Zum Timpen) genutzt. Es ist zweigeschossig mit Mansarddach errichtet. Das östliche Haus (ebenfalls Klinkerbauweise) stammt aus dem Jahre 1948. Es ist ebenfalls zweigeschossig mit Satteldach (ca. 45°) und dient zurzeit der gewerblichen Nutzung (Elektronikhandel).

Die unmerklich geneigten Grundstücksflächen schließen in gepflasterter Bauweise unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen an. Die rückwärtigen Bereiche sind als Garten gestaltet und grenzen an die öffentlich genutzten Flächen Sporthalle/Rathaus/Kindergarten an.

#### 5. Planungsabsichten

##### 5.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind bislang überwiegend als „Mischgebiet“ i.S.d. § 6 BauNVO und teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese grundsätzliche Nutzungsartenfestlegung bleibt erhalten. Angesichts einer bereits seit längerem vollzogenen Verschiebung der südlichen Grundstücksgrenze nach Süden ist es sinnvoll, auch die Baugebietsfestsetzungen entsprechend anzupassen.

Dies wird mit der Neufestsetzung eines entsprechend nach Süden erweiterten Mischgebietes vollzogen.

Die Art der Mischgebietsnutzung soll insofern eingeschränkt werden, als Gartenbaubetriebe und Tankstellen an dieser Stelle des Ortes u. A. aus verkehrlichen Gründen und Vergnügungstätten vorwiegend aus städtebaulichen Gründen (auch ausnahmsweise) nicht zugelassen sind. Diese Nutzungen sind an anderen Stellen der Gemeinde zulässig.

##### 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Im Sinne einer effektiven und intensiven Nutzung der Baufläche, insbesondere an dieser zentralen örtlichen Ecksituation der Gemeinde, soll die bisherige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht werden. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl (GFZ), die bislang 0,5 betrug und in Anpassung an eine über zwei Vollgeschosse komplett nutzbare Fläche auf 0,8 erhöht wird.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gegenüber dem bestehenden Rechtsplan mit II (maximal zweigeschossig) nicht geändert. Bei der Altfestsetzung „h“ handelt es sich um eine Ergänzung des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 1966 und bedeutet Höchstmaß. Gemäß Planzeichenverordnung erübrigt sich dieser Zusatz mit der Festsetzung der römischen Geschossziffer, sodass er in die Neufestsetzung nicht übernommen wird. Angesichts der ortsbildwirksamen Lage

unmittelbar an der Kreuzung mehrerer klassifizierter Straßen und einer städtebaulichen Ecksituation ist unter Beachtung der Traufhöhen der „Örtlichen Bauvorschrift“ sowie unter Verzicht auf eine zusätzliche Traufenerhöhung ein weiteres Vollgeschoss als Ausnahme möglich. Zur Fixierung der Ecksituation wird deren räumlicher Wirkungsbereich in seiner Ausdehnung auf 100 m begrenzt.

Die Bauweise wird wie bislang nicht gesondert geregelt. Die Grenzabstände der Bauordnung sind zu beachten.

Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Münster/Osnabrück – von daher sind seitens der Luftfahrtbehörde keine Auflagen zu erwarten.

### **5.3 Gestaltung**

Gestaltungsvorgaben resultieren wie bislang aus der Örtlichen Bauvorschrift „Ortslage Ladbergen“ aus dem Jahre 1988. Deren Inhalt wird zur Information der Begründung dieses Planes angehängt.

Abweichend von dieser bestehenden Bauvorschrift wird die Dachneigung von bisher zulässigen 30-35° auf 30-45° erhöht. Hierzu erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren eine Änderung der Gestaltungssatzung.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist bislang uneingeschränkt von der L 555 her möglich. Dies soll auch weiterhin unter Beachtung der besonderen Erfordernisse im Kreuzungsbereich möglich sein. In Berücksichtigung der Option zur Anlegung eines Kreisverkehrsplatzes im Schnittpunkt der L 597 / L 555 und K 11 mit einem Fahrbahndurchmesser von 38,0 m ist eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Plangeltungsbereich hinein erforderlich.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Durch die Änderungen des B-Planes ergeben sich keine für die vorhandene Erschließung relevanten Auswirkungen. Der Grad der Versiegelung wird durch die GRZ-Erhöhung geringfügig erhöht.

Das bestehende Leitungsnetz kann diese Mehrbelastung aufnehmen.

## 7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Grundsätzlich geänderte Auswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz benachbarter Flächen sind angesichts unveränderter Nutzungsartenfestsetzungen nicht zu erwarten. Die Erhöhung des Maßes der Nutzung könnte eine verstärkte Frequentierung der Bauflächen u. a. durch Besucher-/Kunden-/Lieferverkehre verursachen. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass gemäß § 6 (1) BauNVO die gewerbliche Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören darf.

Andererseits wird die Nutzung selbst durch die vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsemissionen erheblich belastet. Da sich an dieser Stelle des Ortes aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen ausschließen, sind passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen. Abgeleitet aus einer Lärmtechnischen Untersuchung zur 10. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Gausebreede“, die einer vergleichbaren Belastung unterliegt, sollen alle zu Verkehrsflächen orientierten Gebäudeöffnungen mit Schutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 versehen werden.

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.

Der Anteil der versiegelbaren Fläche wird durch die Änderung des B-Planes in nennenswertem Umfang erhöht. Die rechtlich zusätzliche Versiegelung resultiert aus der erhöhten Grundflächenzahl in Kombination mit § 19 (4) BauNVO (50 % für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.).

Die Höhe des erforderlichen Ausgleiches, der erforderlich ist, um das ökologische Gleichgewicht in der Gemeinde nicht nachhaltig zu verschlechtern, wird in einem ökologischen Fachbeitrag gesondert berechnet.

Der Minimierung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen dienen Festsetzungen des Planes zur reduzierten Versiegelung sowie zur Begrünung der Stellplätze und der südlichen Grundstücksgrenze.

## 8. Planverwirklichung, Bodenordnung

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

**9. Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächenänderung gegenüber Ursprungsplan in ha
Mischgebiet	0,24	+ 0,04
Allgemeines Wohngebiet	0,02	- 0,04
Gesamtfläche	0,26	

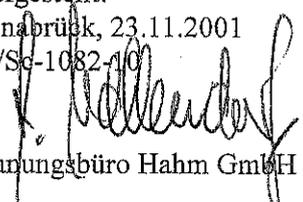
**10. Erschließungskosten**

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen nicht.

Aufgestellt:

Osnabrück, 23.11.2001

Ri/Sc-1082-10

  
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 07.11.01 einschließlich öffentlich ausgelegen.

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 Krumpholtz  
(Bürgermeister)