

Textteil zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

"Ortslage"

der Gemeinde Ladbergen

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung (z. B. Errichtung von Gebäuden) ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten.

B) Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde Ladbergen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Im Bereich von Fußgängerüberwegen, Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sollen Hochborde abgesenkt werden.
3. 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.
4. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
5. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Münster/Osnabrück. Die maximale Bauhöhe ist gem. § 12 Luftverkehrsgesetz auf 63,00 m über NN begrenzt. Bei Überschreitung dieser Bauhöhe 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. 51,00 m über NN ergibt sich eine maximale Bauhöhe von ca. 12,00 m, so daß sich angesichts der maximal zweigeschossigen Bauweise keine wesentlichen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten ergeben.

6. Aufgrund der Nähe zu der gegenüberliegenden Tankstelle ist im Änderungsbereich an der Mühlenstraße eine Grundwassernutzung nur mit Zustimmung der wasserwirtschaftlichen Dienststellen zulässig.

Sollten sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch oder ähnliches im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

7. 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.
8. Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z. B. Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.

Gemeinde Ladbergen

Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

"Ortslage"

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage" einer 7. Änderung zu unterziehen, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich mit den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen in Einklang zu bringen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt den südlichen Teil des Bebauungsplanes südlich der Dorfstraße sowie einen kleinen Teilbereich westlich der Mühlenstraße und nördlich des Ladberger Mühlenbaches.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Nach dem Rahmenplan der Gemeinde Ladbergen sind innerhalb der Änderungsbereiche verschiedene bauliche Maßnahmen vorgesehen, die nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (genehmigt am 23.09.66) insbesondere aufgrund des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu realisieren sind.

Um daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Baumaßnahmen entsprechend den derzeitigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ladbergen zu schaffen, ist diese Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Insbesondere soll durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Realisierung verschiedener Wohnungsbauvorhaben entsprechend dem Rahmenplan ermöglicht werden, da auch in Ladbergen ein großer Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen ist. Insofern dient diese Änderung des Bebauungsplanes auch der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

3. Bestandssituation, Planungsabsichten

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich südlich der Dorfstraße insgesamt als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung soll auch zukünftig beibehalten werden.

Auch die Geschößzahl, die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt ist, wird beibehalten.

Hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen wird jedoch im Bereich der alten Schulstraße zwischen der Dorfstraße und der Kramerstraße eine Aufweitung vorgenommen, um die hier nach dem Rahmenplan vorgesehene Platzbildung planungsrechtlich zu sichern. Bei diesen Flächen handelt es sich um bereits befestigte Stellplatzflächen im Bereich des ehemaligen Rathauses der Gemeinde Ladbergen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an diese geänderte Festsetzung der Verkehrsflächen angepaßt und auch in den anderen Bereichen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ladbergen zum Teil erweitert, zum Teil jedoch auch eingeschränkt.

Die Grundflächenzahlen und die Geschößflächenzahlen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,3 bzw. 0,5 festgesetzt sind, werden auf einen Wert von 0,4 bzw. 0,8 erhöht, um hier, im unmittelbaren Ortskern von Ladbergen eine ortskerntypische dichtere Bebauung zu ermöglichen, die einerseits dieser zentralen Lage eher entspricht, andererseits jedoch auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dient.

Diesem Ziel dient auch die Erweiterung der Baumöglichkeiten im Änderungsbereich Mühlenstraße/Mühlenbach. Hier sollen die baulichen Möglichkeiten im Bereich des noch unbebauten Flurstückes Nr. 1.041 erweitert werden, wobei jedoch der hier vorhandene erhaltenswerte Baumbestand weitestgehend erhalten wird. Die erhaltenswerten Bäume werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Umweltverträglichkeit

Durch die Lage der Änderungsbereiche an der Mühlenstraße (Kreisstraße Nr. 11) und an der Dorfstraße/Kattenvenner Straße (Kreisstraße Nr. 11) ist das Änderungsgebiet den durch den Kraftfahrzeugverkehr auf diesen Straßen verursachten Verkehrsgeräuschen ausgesetzt.

Für den Straßenabschnitt dieser Kreisstraße innerhalb der Ortslage liegen keine Angaben über das Kraftfahrzeugaufkommen vor. Für die Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsgeräusche wird daher hilfsweise das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße Nr. 597 herangezogen, die in nördlicher Verlängerung der Kreisstraße Nr. 11 nach Tecklenburg führt. Am Zählpunkt Nr. 3812/1311 im Norden der Ortslage lag das Verkehrsaufkommen während der Straßenverkehrszählung 1990 bei 3.221 Kfz/24 h.

Nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) ergeben sich aus dieser Verkehrsbelastung unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung an den nächstgelegenen Baugrenzen Geräuschwerte von ca. 60 dB(A) tagsüber und ca. 50 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts) nicht überschritten, wobei zu berücksichtigen ist, daß derartige Geräuschwerte in innerörtlichen Bereichen durchaus üblich sind.

Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich, zumal ohnehin aufgrund anderer Vorschriften (u. a. Wärmeschutzverordnung) der Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung allgemein üblich ist, die bereits einen Schalldämmwert entsprechend der Schallschutzklasse 2 aufweisen, so daß innerhalb der Wohngebäude eine ausreichende Wohnruhe gesichert ist.

Sonstige negative Umwelteinflüsse sind für den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Der Ladberger Mühlenbach wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da auch die zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Änderungsbereich außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes liegen, das nach einer Neuberechnung aus dem Jahre 1993 noch erheblich reduziert wurde.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist insbesondere die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt. Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich, in dem der Schwerpunkt dieser Änderung nicht auf einer Erweiterung der Baumöglichkeiten, sondern lediglich auf einer Neuordnung der Baugrenzen liegt. Lediglich in dem Teilbereich an der Mühlenstraße wird durch die zusätzlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes ermöglicht. In den übrigen Bereichen soll durch die Änderung der Baugrenzen lediglich eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper erreicht werden.

Eine Erhöhung der baulichen Dichte und damit eine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation ergibt sich aus der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4, so daß nun die Bebauungsmöglichkeiten der Baugrundstücke um 10 % erhöht werden. Bei Baugrundstücken in der Größenordnung von 400 - 800 m² ergeben sich damit zusätzliche versiegelte Flächen in der Größe von 40 - 80 m² je Grundstück. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die zulässigen Grenzwerte insbesondere bei großen Baugrundstücken in der Regel nicht ausgenutzt werden, so daß der tatsächliche Versiegelungsgrad unterhalb des zulässigen Höchstwertes liegen wird.

Als Ausgleich für die Errichtung des zusätzlichen Wohngebäudes im Bereich Mühlenstraße/Mühlenbach sollen auf der angrenzenden Grünfläche drei zusätzliche standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden. Ein entsprechendes Pflanzgebot ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Ausgleich für die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten ist. Darüber hinaus soll unbelastetes Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken versickern, um die Grundwasserneubildungsrate zu verbessern. Diese Maßnahmen stellen einen angemessenen Beitrag zum Ausgleich bzw. zur Kompensation für die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten zusätzlichen Eingriffe dar, zumal hier nur eine Verdichtung auf den vorhandenen Baugrundstücken im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll.

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der wohnungssuchenden Bevölkerung andererseits räumt die Gemeinde Ladbergen den Belangen der Wohnraumschaffung den Vorrang ein, zumal die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten nur geringfügig erhöht wurden und auch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken vorgenommen werden.

5. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Das Baudenkmal "Hotel Zur Post", Dorfstraße Nr. 11, ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Sonstige Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsgebietes nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Ggf. sind die Versorgungsleitungsnetze entsprechend zu erweitern. Die Kläranlage verfügt über eine ausreichende Reinigungskapazität.

Die häuslichen Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

Im Bereich des Grundstückes Dorfstraße Nr. 15 befindet sich die Altlast "Ölunfall Welp" (StAWA-Nr. 8/3812/4). Diese Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich an der Mühlenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe der gegenüberliegenden Tankstelle. Bei Tankstellen besteht der begründete Verdacht einer Bodenbelastung. Im Bebauungsplan wird deshalb darauf hingewiesen, daß eine Grundwassernutzung in diesem Bereich nur mit Zustimmung der zuständigen wasserwirtschaftlichen Dienststellen zulässig ist.

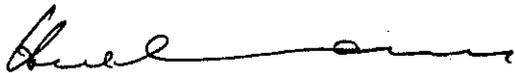
Sonstige Altstandorte, Altablagerungen oder entsprechende Verdachtsflächen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Aufgestellt: Juli 1994

Kreis Steinfurt

Planungsamt

im Auftrag



Huelmann

Gemeinde Ladbergen


Gemeindedirektor