

B e g r ü n d u n g

=====

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortslage Ladbergen"
der Gemeinde Ladbergen

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am
beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage Ladbergen" im
Rahmen der 7. förmlichen Änderung in 2 Teilbereichen zu ändern.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich westlich der
Tankstelle zwischen der Grevener Straße (L 555) und dem Lad-
berger Mühlenbach als Mischgebiet mit maximal zweigeschossiger
Bebauung festgesetzt. Die überbaubare Fläche umfaßt einen Be-
reich von 20 m Tiefe in einem Abstand von 6 m zur Grevener
Straße.

In diesem Bereich ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes
vorgesehen. Um diese geplante Bebauung und insbesondere auch die
erforderlichen Stellplätze auch mit Rücksicht auf die unmittel-
bar angrenzende Mühlenbachaue besser in die Umgebung einzubin-
den, wird der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert.

Die Baugrenzen werden gegenüber der bisherigen Lage geringfügig
verschränkt, um eine vorteilhaftere Gebäudestellung zu erreichen
(die Tiefe der überbaubaren Flächen - 20 m - wird nicht verändert).
Bei der Anordnung der Stellplätze wird durch entsprechende Pflanz-
gebote für Laubbäume gewährleistet, daß diese dicht mit großkronigen
Bäumen überstellt werden und damit einen Übergang zur Mühlenbachaue
bilden.

Um die Mühlenbachaue mit dem vorhandenen Baumbestand weitestgehend
zu schonen, wird der Bereich, der nicht für die Bebauung bzw. für
die Stellplätze benötigt wird, mit einem Erhaltungsgebot für Bäume,
Sträucher und sonstige Bepflanzungen belegt. Damit wird eine ge-
stalterische und ökologische Verbesserung gegenüber den bisherigen
Festsetzungen des Bebauungsplanes erzielt, ohne daß die bisherigen
Nutzungsrechte in einem unzumutbaren Maße eingeschränkt werden.

Östlich der Mühlenstraße (K 11) befindet sich ein Gewerbebetrieb
(Kfz-Reparatur und Handel), der in den vergangenen Jahren durch
verschiedene bauliche Maßnahmen erweitert wurde.

Es ist nunmehr vorgesehen, die verschiedenen zum Teil unter-
schiedlich gestalteten Baukörper im Rahmen eines gestalterischen
Gesamtkonzeptes umzubauen und zu erweitern. Da das städtebauliche
Erscheinungsbild dieses Gesamtkomplexes durch diese Maßnahmen
positiv beeinflusst wird, sollen diese Umbau- und Erweiterungs-
maßnahmen durch eine geringfügige Änderung der Baugrenzen ermög-
licht werden. Darüber hinaus soll die bisher im Bebauungsplan
festgesetzte Nutzungsbeschränkung für den östlichen Grundstücks-
teil aufgehoben werden, um hier das Abstellen von Kraftfahrzeugen
für diesen Betrieb zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes an der östlichen und
südlichen Grundstücksgrenze wird eine entsprechende landschaft-
liche Einbindung des Gesamtkomplexes sichergestellt. Die Be-
pflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze (Ladberger Mühlen-
bach) sind bereits teilweise vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) sowie die Löschwasserversorgung wird wie bisher durch die zuständigen Träger sichergestellt. Die anfallenden Abfallstoffe werden auf der Zentraldeponie Ibbenbüren-Uffeln abgelagert.

Teile der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes und auch innerhalb der Änderungsbereiche liegen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Ladberger Mühlenbaches (Hauptgewässer II. Ordnung), der jedoch vollständig ausgebaut ist. Obwohl dieses Überschwemmungsgebiet aufgrund des bereits vollzogenen Gewässerbaus keine praktische Bedeutung mehr hat, ist unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für die Errichtung von Bauvorhaben innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes eine hochwasseraufsichtliche Genehmigung gem. § 113 LWG erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

Zur Sicherung eventueller Bodenfunde (Bodendenkmale) wurde ein entsprechender Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Ladbergen keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt: März 1988

Kreis Steinfurt
Planungsamt

Im Auftrag


Huelmann

Bescheinigung

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 24.03.1988 bis einschließlich 25.04.1988 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen beschlossen.

Ladbergen, 04.05.1988



Der Gemeindedirektor

