Gemeinde Ladbergen

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

"Ortslage"

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage" einer 6. Änderung zu unterziehen, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung, insbesondere an Altenwohnungen, nachzukommen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt einige Grundstücke westlich der Mühlenstraße und südlich des Ladberger Mühlenbaches.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Ursprünglich war diese Fläche für die Errichtung eines neuen Rathauses einschl. Nebenanlagen vorgesehen. Da die Gemeindeverwaltung Ladbergen mittlerweile in der ehemaligen Hauptschule untergebracht worden ist, werden diese Flächen für Anlagen der öffentlichen Verwaltung nicht mehr benötigt.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wurde bereits vor Jahren mit der Sparkasse bebaut. Da nunmehr beabsichtigt ist, auf dem noch freien Grundstück südlich des Ladberger Mühlenbaches ein Altenwohn- und Pflegeheim zu errichten, wird es erforderlich, den Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechend zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung dieses Vorhabens zu schaffen.

3. Bestandssituation, Planungsabsichten

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" festgesetzt. Am östlichen Rand des Änderungsbereiches schließt eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche an, die jedoch ebenfalls noch nicht realisiert wurde.

Unmittelbar südlich des Ladberger Mühlenbaches ist der hier schon vorhandene Fußweg als "Öffentliche Verkehrsfläche" in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

Da der Bereich beiderseits der Mühlenstraße durch eine intensive Mischung von Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägt ist, werden die Bauflächen im Änderungsbereich (Sparkasse und Altenwohnheim) als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird nicht verkannt, daß die Bewohner eines Mischgebietes ein im Verhältnis zu Wohngebieten höheres Maß an Störungen hinnehmen müssen. Dieses Maß (die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen um 5 dB(A)) über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete, überschreitet jedoch nicht die Grenze zur Gesundheitsgefährdung.

Bei der Standortwahl für das geplante Altenwohn- und Pflegeheim waren neben den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes noch verschiedene andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Als ein wesentlicher Gesichtspunkt ist dabei eine möglichst ortskernnahe, zentrale Lage anzusehen, um den Bewohnern die aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen jedoch auch Bereiche für die stille Erholung in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung aller Anforderungen weist der geplante Standort insgesamt die günstigsten Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes auf, da hier einerseits eine unmittelbare Nähe zum Ortskern mit den hier vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen zentralen Einrichtungen gegeben ist, andererseits schließt jedoch nach Osten die unbebaute Mühlenbachniederung an, die die Voraussetzungen für die stille Erholung bietet. Hier kann unmittelbar an das Wohnheimgrundstück anschließend auch eine Parkanlage gestaltet werden.

Die bisher schon vorgesehene zweigeschossige Bauweise wird beibehalten, wobei durch eine differenzierte Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Einfügung der zukünftigen Bebauung in die kleinteilige Struktur des Ortskernes von Ladbergen gesichert wird.

Die Grundflächenzahl wird mit einem Wert von 0,4 beibehalten, während die Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert wird, um die Baukörperstruktur auch hinsichtlich des Volumens entsprechend der umgebenden dörflichen Struktur zu begrenzen.

Das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Ladberger Mühlenbaches, das zum Teil noch auf den ursprünglichen Berechnungen aus dem Anfang dieses Jahrhundert beruht, entspricht nicht mehr den Realitäten, da der Ladberger Mühlenbach bereits vor Jahren ausgebaut wurde. Aus diesem Grunde wurde eine Neuberechnung durchgeführt, die eine Neufestlegung des Überschwemmungsgebietes in reduzierter Form zur Folge hat. Das neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in den Änderungsplan übernommen.

Um die Planung entsprechend den derzeitigen wasserwirtschaftlichen Forderungen zu gestalten, wird südlich des Mühlenbaches die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben. Statt dessen wird ein ca. 8,00 m bis 10,00 m breiter Grundstücksstreifen als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt, um hier Raum für evtl. Renaturierungsmaßnahmen bzw. für eine natürliche Entwicklung dieses Gewässers zu schaffen. Südlich anschließend an diese "Fläche für die Wasserwirtschaft" wird auf den privaten Grundstücksflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die bisher auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandene fußläufige Verbindung entlang des Mühlenbaches auch zukünftig aufrechtzuerhalten.

Die Haupterschließung des Altenwohn- und Pflegeheimes ist über den vorhandenen, von der Mühlenstraße abzweigenden Weg vorgesehen, so daß wesentliche Störungen des fließenden Verkehrs auf der Mühlenstraße durch zusätzliche Grundstückszufahrten nicht zu erwarten sind.

4. Umweltverträglichkeit

Durch die Lage des Änderungsbereiches an der Mühlenstraße, der Kreisstraße Nr. 11, ist das Änderungsgebiet den durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dieser Straße 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.

Nördlich des Änderungsbereiches, auf der anderen Seite des Ladberger Mühlenbaches, befindet sich ein Kfz-Betrieb, der jedoch durch die Festsetzung dieses Bereiches im Bebauungsplan als Mischgebiet ebenfalls an die hier zulässigen Geräuschwerte gebunden ist.

Insgesamt ist festzustellen, daß in diesem Bereich zwar höhere Geräuschwerte zu erwarten sind als beispielsweise in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet, unzumutbare Geräuschbelästigungen sind jedoch nicht zu erwarten, wobei die erhöhten Geräuschwerte durch andere Vorteile (Zentrumsnähe etc.) ausgeglichen werden.

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 damit auch innerhalb des Altenwohn- und Pflegeheimes eine ausreichende Wohnruhe gesichert ist.

Sonstige negativen Umwelteinflüsse sind für den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Ladberger Mühlenbaches werden die wasserwirtschaftlichen Belange durch die im Änderungsplan vorgenommenen Festsetzungen in ausreichendem Maße beachtet.

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 bereits teilweise bebauten Bereich, für den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist. Diese Ausnutzungsziffer wird auch im Änderungsplan beibehalten, so daß sich gegenüber den bisherigen Baurechten die überbaubare Grundstücksfläche nicht erhöht, wobei gegenüber der bisherigen Rechtslage nach der Baunutzungsverordnung auch die Flächen von Stellplätzen etc. auf diese Grundflächenzahl anzurechnen sind. Damit verringert sich letztendlich der zulässige Versiegelungsgrad der Baugrundstücke gegenüber der alten Rechtslage, so daß diese Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der bisherigen Flächen für den Gemeinbedarf keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Damit sind für diese Änderung auch keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes, in dem ein kleiner Teil der bisher im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (ca. 800 m^2) in das Mischgebiet einbezogen werden, ergibt sich die Möglichkeit einer zusätzlichen Flächenversiegelung durch die Anlage von Stellplätzen etc. Als Ausgleich hierfür ist die im Rahmen dieser Änderung festgesetzte "Fläche für die Wasserwirtschaft" entlang des Ladberger Mühlenbaches in einer Größenordnung von ca. 900 m^2 anzusetzen, da in diesem Bereich einerseits ein vorhandener Weg entsiegelt wird und diese Fläche darüber hinaus der natürlichen Entwicklung überlassen werden soll. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Stellplatzanlagen so zu gestalten sind, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge) und daß diese Stellplätze mit mindestens einem großkronigen Laubbaum je vier Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen sind. Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Bedürfnisse der wohnungssuchenden Bevölkerung, insbesondere der alten und pflegebedürftigen Menschen andererseits sind die mit der Realisierung dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen als vertretbarer Eingriff zu bewerten, die durch die im Änderungsplan vorgesehenen Maßnahmen mehr als ausgeglichen werden.

5. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Baudenkmäler 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.

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

Aufgestellt: Juli 1994

Kreis Steinfurt
Planungsamt

im Auftrag

Huelmann

Gemeinde Ladbergen

Gemeindedirektor i. V.