

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Th 11 "Sportzentrum", Ortsteil Ihrhove

1. Erfordernisse der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Sportbereich sowie der ausgewiesenen Flächen für die Wohnbebauung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG beschlossen.

Mit der Ausweisung der Flächen für die verschiedenen sportlichen Zwecke wird die Anlegung der baulichen Anlagen des Sportbetriebes ermöglicht.

Mit den übrigen ausgewiesenen Flächen für die Wohnbebauung soll eine weitere Verdichtung des Grundzentrums erfolgen.

2. ~~Berücksichtigung der Raumordnung und Landesplanung~~

~~Entsprechend dem landesplanerischen Rahmenprogramm vom 28.09.76 ist der Ortschaft Ihrhove die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Hier sollen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht Einrichtungen bereitgestellt werden. Hierzu zählt auch das Sportzentrum für die einzelnen Sportbereiche. Ferner wird im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung mit eingebunden, die nach städtebaulichen Gesichtspunkten als eine Abrundung des gesamten Gebietes anzusehen ist.~~

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des Bebauungsplanes stimmen mit dem Flächennutzungsplan (genehmigt am 09.07.1980) überein. Ein Teil der Wohnbauflächen ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt am 17.10.83) dargestellt.

4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB

Die Gemeinde Westoverledingen hat aufgrund des § 3 BauGB eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden innerhalb der zuständigen Ratsgremien beraten und entschieden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Parkplätze sind überwiegend vorhanden und befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Lediglich die Verlängerung der Planckstraße = ehemalige Kleinbahntrasse, befindet sich noch im Eigentum des Landkreises Leer. Ferner befindet sich die Kantstraße im Eigentum der dortigen Anlieger. Über diese bereits vorhandenen Verkehrsflächen wird bis zum vorgesehenen Ausbau mit den Eigentümern bezüglich einer Übertragung auf die Gemeinde verhandelt. Weiterhin wird die Gemeinde versuchen, aufgrund einer gütlichen Einigung mit den Eigentümern die Flächen für die geplante Stichstraße nördlich der Planckstraße (ehemalige Kleinbahntrasse) zu erwerben. Erste Vorverhandlungen haben eine positive Tendenz erkennen lassen. Sollten

diese Verhandlungen scheitern, behält sich die Gemeinde Westoverlingen bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teils des BauGB vor.

6. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt. Im Norden durch das Gewässer II. Ordnung "Renschloot", im Osten durch die Bundesstraße 70, im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 59/21 und 72/2 der Flur 11, Gemarkung Ihrhove, sowie durch die Gemeindestraße "Tjücher Gaste" und im Westen durch die Gemeindestraße "Hessestraße" sowie der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 72/2, Flur 11, Gemarkung Ihrhove.

7. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden diese Darstellungen im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Die überbaubaren Flächen sind teilweise als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Für die in diesem Bereich notwendigen Gebäude - die bereits überwiegend vorhanden sind - wird eine überbaubare Fläche für die Möglichkeit einer späteren Erweiterung ausgewiesen.

Die Flächen südlich der Goethestraße sowie der verlängerten z. Z. noch nicht ausgebauten Planstraße (ehemalige Kleinbahntrasse) bis ca. 40 m Tiefe werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird die Fläche zwischen dem Gewässer II. Ordnung "Renschloot" und der verlängerten z. Z. noch nicht ausgebauten Straße "Planckstraße" ausgewiesen. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,5.

8. Naturschutz, Landschaftsschutz

Im gesamten Plangebiet sind Wallhecken nicht vorhanden. Sämtlicher erhaltungswürdiger Baumbestand wird als zu erhaltener Bestand im Bebauungsplan festgesetzt.

9. Öffentliche Grünflächen

Die Anlegung von öffentlichen Grünflächen beschränkt sich überwiegend auf die für sportliche Zwecke vorgesehenen Flächen. Die Sportanlagen sind bzw. werden teilweise mit Schutzanpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen umgeben. Ferner wird beidseitig im Bereich der ausgebauten Planckstraße eine Grünfläche geschaffen, die als Abgrenzung zu dem Gewässer II. Ordnung "Renschloot" sowie zu der Bebauung an der Goethestraße, die parallel zur Planckstraße verläuft, dienen soll.

10. Private Grünfläche

Die Flurstücke 27/15 und 26/8, gelegen an der Ecke Goethestraße/Hessestraße, werden auf Wunsch des Eigentümers als private Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche ist bereits mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt worden.

11. Spielplätze

Im Bereich des Flurstückes 24 der Flur 11, Gemarkung Ihrhove, wird ein Spielplatz von ca. 400 qm angelegt. Dieser Spielplatz soll überwiegend für Kleinkinder gestaltet werden und soll ferner für die Kinder des angrenzenden Bebauungsplanes Th 6 dienen.

12. Feuerlöschwesen

In dem Plangebiet sind einige Unterflurhydranten vorhanden. Ferner befindet sich ein ausreichend bemessener Feuerlöschteich mit rd. 60 cbm Wasser Inhalt zwischen der vorhandenen Tennishalle und der Reithalle. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird eine ausreichende Anzahl Unterflurhydranten neu eingepflanzt.

13. Versorgung/Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch ein bereits vorhandenes Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Overledingen sichergestellt. Es wird davon ausgegangen, daß bei Bedarf das Leitungsnetz erweitert wird.

Abwasser

Das anfallende Abwasser des Plangebietes wird über ein bereits vorhandenes Leitungssystem zum Klärwerk Ihrhove abgeleitet. Sämtliche vorhandenen Gebäude sind angeschlossen. Lediglich in dem Bereich zwischen dem Gewässer "Renschloot" und der verlängerten Planckstraße fehlt die erforderliche Schmutzwasserkanalisation. Die erforderlichen Leitungen werden, sobald das Gebiet zur Bebauung ansteht, verlegt. Die notwendigen Genehmigungen für die Kreuzung Gewässers II. Ordnung werden vorher eingeholt.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der bereits vorhandenen Verkehrsflächen wird über einen Oberflächenkanal abgeleitet. Das anfallende Regenwasser der Grundstücke sowie der Dachflächen erfolgt teilweise über ein offenes Grabensystem sowie teilweise über den vorhandenen Oberflächenkanal. Für den Bereich, wo die öffentlichen Verkehrsflächen noch anzulegen bzw. auszubauen sind, ist die Entwässerung einschl. der Grundstücke über einen Oberflächenkanal vorgesehen. Das anfallende Wasser wird dem Gewässer II. Ordnung (Renschloot) der Muhder Sielacht zugeleitet. Vor dem noch notwendigen Ausbau werden die erforderlichen Genehmigungen rechtzeitig beantragt.

Elektrizität

Die für das Plangebiet benötigte Elektrizität wird durch die Energie-

versorgung Weser-Ems sichergestellt. Im Plangebiet sind sämtliche Freileitungen durch Verkabelungen ersetzt worden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung wird über ein vorhandenes Leitungsnetz durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

Müllabfuhr

Die Entsorgung des Hausmülls ist durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch Sackabfuhr.

14. Inmissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BBauG sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ein Belang ist dabei der Umweltschutz, zu dem auch der Inmissionsschutz und als Teil dessen der Schallschutz gehört. Aus diesem Grunde wurde seitens der Gemeinde Westoverledingen ein Gutachten über die aktuelle und zu erwartende Lärmbelastung des Plangebietes bei Herrn Dipl-Phys. Hermann Remmers, Oldenburg, in Auftrag gegeben. Die aus dem Gutachten resultierenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan übernommen und durch textliche Festsetzungen abgesichert. Durch diese Maßnahmen wird der notwendige Inmissionsschutz voll berücksichtigt.

15. Überschlägige Kosten der Erschließung

Die erforderlichen Erschließungseinrichtungen sind überwiegend vorhanden. Für die noch notwendigen Maßnahmen werden folgende Kosten entstehen:

1. Erwerb und Freilegung der öffentlichen Verkehrsflächen	=	5.000,00 DM
2. Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen		
Entwässerung		217.000,00 DM
Straßen		360.000,00 DM

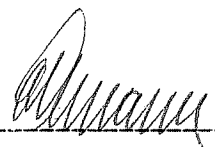
G e s a m t k o s t e n		582.000,00 DM
		=====

Entsprechend nach § 125 BauGB sowie der Satzung über Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Westoverledingen, beträgt der Gemeindeanteil für den Ausbau der Erschließungsanlagen = 10 %. Bei der Durchführung der Maßnahme wird der Betrag im Haushaltsplan ausgewiesen.

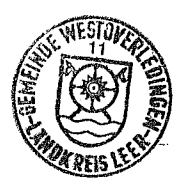
Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Die Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.01.1988 bis 03.02.1988 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 9. 6. 88 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, 23. 6. 1988



Bürgermeister





Gemeindedirektor