

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Ih 15 "Conrebbersweg", Ortsteil Ihrhove

1. Erfordernisse der Planaufstellung § 1 (3) BBauG

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für den Bereich zwischen der Gemeindestraße Conrebbersweg, der Kreisstraße 23 (Deichstraße) und der Deutschen Bundesbahn die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 3o BBauG beschlossen.

Mit der Ausweisung des Gebietes soll den vorhandenen Betrieben die Erweiterungs- bzw. Ausbaumöglichkeit der Anlagen gegeben werden. Ferner soll eine Möglichkeit für die Ansiedlung anderer Betriebe gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat ferner zum Inhalt, daß den Belangen des Umweltschutzes Genüge getan wird, indem aufgrund textlicher Festsetzungen bestimmte Betriebe nicht zugelassen werden. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb genießt so lange Bestandsschutz, bis die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.

2. Berücksichtigung der Raumordnung und der Landesplanung

Entsprechend dem landesplanerischen Rahmenprogramm vom 28.09.1976 ist dem Ortsteil Ihrhove die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Das bedeutet die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll erreicht werden, die bestehenden Arbeitsplätze der gewerblichen Wirtschaft zu erhalten und die Möglichkeit, neue Arbeitsplätze zu schaffen.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

In dem von der Bezirksregierung Weser-Ems am 09.07.1980 genehmigten Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planbereiches als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Darstellung des Flächennutzungsplanes fest.

4. Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG am 10.01.1984 einen öffentlichen Anhörungstermin durchgeführt. Bei dieser Anhörung wurden die Planungskonzepte eingehend vorgestellt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet wird ausreichend von überwiegend ausgebauten Straßen erschlossen. Die Straßen befinden sich sämtlich in Gemeindeeigentum. Lediglich bei der Ansiedlung von Betrieben am Conrebbersweg wäre eine Verbreiterung der vorhandenen Fahrbahn mit einer erhöhten Tragfähigkeit notwendig. Die erforderlichen Flächen sind hierfür vorhanden. Maßnahmen nach § 45 ff und 85 ff BBauG brauchen nicht angewendet werden.

6. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich des B-Planes ist räumlich klar gefaßt. Diese ist begrenzt im Norden und Westen durch die Gemeindestraße "Conrebbersweg", im Osten durch das Gelände der Deutschen Bundesbahn und im Süden und Westen durch die Kreisstraße 23 (Deichstraße). Die Erschließung der einzelnen Baubereiche erfolgt über die im Planbereich vorhandenen Gemeinde- bzw. Kreisstraßen.

7. Öffentliche Grünflächen

Aufgrund des vorhandenen Zuschnittes des Bebauungsplanes sowie der Ausweisung von Gewerbeflächen wird auf die Anlegung von öffentlichen Grünflächen verzichtet.

8. Naturschutz/Landschaftsschutz

In dem Plangebiet sind Wallhecken nicht vorhanden. Der erhaltungswürdige Baumbestand wird dadurch geschützt, indem diese im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

9. Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Versorgung der Betriebe mit Wasser wird durch das vorhandenen Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Overledingen sichergestellt.

Abwasser

Das anfallende Abwasser im Bereich des Plangebietes wird über die bereits vorhandenen Gefälleleitungen zum in unmittelbarer Nähe liegenden Klärwerks Ihrhove abgeleitet.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird überwiegend in die vorhandene Oberflächenkanalisation sowie ein geringer Teil über offene Gräben zu den Vorflutern der Muhder Sielacht geleitet. Das anfallende Regenwasser der Grundstücke wird ebenfalls über die Regenwasserkanalisation bzw. offene Gräben abgeleitet.

Elektrizität

Durch die Energieversorgung Weser-Ems wird das Plangebiet mit Elektrizität versorgt. Die Freileitungen wurden durch Verkabelungen ersetzt.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas wird ebenfalls über ein vorhandenes Rohrnetz von der Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

Müll

Die Entsorgung des Hausmülls sowie der Betriebsabfälle wird durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer sichergestellt.

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BBauG sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern. Ein Belang dabei ist der Umweltschutz, zu dem auch der Immissionsschutz und als Teil dessen der Schallschutz gehören.

Es ist davon auszugehen, daß Belästigungen von den im Bebauungsplan vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Betrieben ausgeht. An der Süd-West- und Nordseite des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Somit wird in diesem Bereich eine Belästigung für Bürger nicht auftreten. Lediglich an der Ostseite des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m eine Wohnbebauung. Dazwischen befindet sich jedoch die Bundesbahnstrecke Rheine-Leer. Es wird davon ausgegangen, daß durch das Verkehren der Züge die Immissionsbelastungen für die anwohnende Bevölkerung größer ist als Belästigungen aus dem Gewerbegebiet. Aufgrund dieser vorhandenen Faktoren wird auf eine Erstellung eines Schallgutachtens verzichtet.

11. Überschlägige Kosten für die Erschließung

Erwerb und Freilegung der öffentlichen Flächen	=	0,-- DM
Erschließungsanlagen	=	30.000,-- DM
Entwässerung	=	60.000,-- DM
Straßenverbreiterung	=	90.000,-- DM
Gesamtkosten	=	90.000,-- DM
		=====

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese enthält nur der Bebauungsplan. Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gem. § 2a (6) BBauG vom 24.7.84 bis 23.8.84 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:

Kantner

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 21.9.84 als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Westoverledingen, d. 10.10.84

Baumann
Bürgermeister



Kantner
Gemeindedirektor