

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. Ih 4A, Großwolder Straße, Ortsteil Ihrhove

1. Erfordernisse der Planfeststellung gem. § 1 (3) BBauG

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in einem Teilbereich der Großwolder Straße im Ortsteil Ihrhove, direkt angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan Ih 4, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 BBauG beschlossen. Der gefaßte Beschluß beinhaltet ferner die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ih 4 Großwolder Str./Tjücher Weg.

Bei den betroffenen Flächen der Teilaufhebung handelt es sich um Flächen, wo eine Betriebsansiedlung bereits erfolgt ist. Die Flächen werden nunmehr in dem neuen Bebauungsplan Ih 4A einfließen. Es wird dadurch erreicht, daß geordnete Planungen erfolgen können.

Mit der Aufstellung des B-Planes sollen die Belange der gewerblichen Wirtschaft berücksichtigt werden. Gleichzeitig sollen die Interessen der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt bzw. berücksichtigt werden.

2. Berücksichtigung der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend dem landesplanerischen Rahmenprogramm vom 28.09.76 ist dem Ortsteil Ihrhove die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Das bedeutet, daß die überwiegende Entwicklung hier vollzogen werden soll. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ziele des landesplanerischen Rahmenprogrammes verwirklicht.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

In dem von der Bezirksregierung Weser-Ems am 09.07.1980 genehmigten Flächennutzungsplan sind die Flächen als Mischgebietsflächen ausgewiesen. Die Ausnutzungsziffern sind im Bebauungsplan bei GRZ mit 0,4 u. GFZ mit 0,8 entsprechend nach § 17 BauNVO eingesetzt. Der F-Plan setzt gegenwärtig eine GFZ von 0,6 fest. Bei der nächsten vorgesehenen Änderung des F-Planes wird dieses berücksichtigt.

4. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG

Die Gemeinde Westoverledingen wird im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG einen öffentlichen Anhörungstermin durchführen. Das Planungskonzept wird dort vorgestellt und ausreichend erläutert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet wird durch eine von der Großwolder Straße (K 23) aus anzulegende Planstraße erschlossen. Am Ende der Straße ist ein ausreichend bemessener Wendeplatz vorgesehen, ferner sind öffentliche Parkflächen vorgesehen. Die Straßentrasse verläuft neben einem Gewässer II. Ordnung; dadurch

soll eine optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen erreicht werden. Durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen und nach Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen wird sichergestellt, daß der gesamte Betrieb der Zu- und Ablieferung einschl. der Verkehr der Betriebsangehörigen ausschließlich über diese neuen Planstraßen abgewickelt wird. Die Verkehrsfläche des "Tjücher Weges" wird dann nicht mehr vom Betriebsverkehr des Betriebes "Korte Licht" genutzt.

Bezüglich des Erwerbs der erforderlichen Straßenflächen werden Verhandlungen mit dem jetzigen Grundstückseigentümer aufgenommen. Maßnahmen nach § 45 ff BBauG und 85 ff BBauG sollen dann durchgeführt werden, falls eine Einigung auf freiwilliger Basis scheitern sollte.

6. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des B-Planes ist räumlich klar gefaßt. Im Süden durch das Gewässer II. Ordnung -Tjücher Zugschloot-, im Osten durch die Großwolder Straße (Kreisstraße 23), im Norden durch die Gemeindestraße Tjücher Weg sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 41/5, 41/4 und 41/3 der Flur 5, Gemarkung Ihrhove und im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 41/5 der Flur 5, Gemarkung Ihrhove sowie durch den Tjücher Zugschloot Nr. 40. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die neu anzulegende Planstraße. Weitere Zufahrten an der Kreisstraße neu anzulegen sind vom Planungsträger nicht berücksichtigt.

7. Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes grenzt teilweise das allgemeine Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ih 4 an. Um eine ausreichende Trennung von dem angrenzenden Mischgebiet zu erreichen, ist die Anlegung einer 10 m breiten Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG vorgesehen.

Die erhaltungswürdigen Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b werden im Bebauungsplan als Bestand festgeschrieben.

8. Spielplätze

Auf die Anlegung eines Spielplatzes wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, daß die Nutzung vorbehalten bleibt. Evtl. entstehende Betriebswohnungen können sich zum vorhandenen, in unmittelbarer Nähe liegenden Spielplatzes des Bebauungsplanes Ih 4 orientieren.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die notwendige Versorgung mit Trinkwasser wird über das bereits vorhandene bzw. noch auszubauende Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Overledingen sichergestellt.

Abwasser

Das anfallende Abwasser im Bereich des Plangebietes wird über die vorhandene sowie noch zu erstellende Abwasserleitung (Gefälleleitung) zum Klärwerk Ihrhove geleitet. Die fehlenden Leitungen werden aufgrund ihres Bedarfes erstellt.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in den seitlich verlaufenden Entwässerungsgraben II. Ordnung geleitet. Die Entwässerung der Grundstücksflächen mit den vorhandenen Gebäuden wird ebenfalls über ein offenes Grabensystem bzw. über eine Rohrleitung zu dem Vorfluter der Muhder Sielacht geleitet.

Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt. Sämtliche vorhandenen Leitungszüge sind bereits verkabelt. Freileitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Neue Leitungen werden bei Bedarf eingebaut. Sollte jedoch eine Bebauung im Bereich der Freileitungen erfolgen, sind die notwendigen Abstände nach VDE einzuhalten. Ein entsprechender Antrag auf Überprüfung ist bei der Energieversorgung Weser-Ems zu stellen. Es wird hierbei auf den nachrichtlichen Hinweis im Bebauungsplan verwiesen.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas wird über die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

Müll

Die Abfuhr des Hausmülls wird durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch Sackabfuhr.

10. Überschlägige Kosten für die Erschließung

Erwerb und Freilegung der öffentlichen Flächen	90.000,-- DM
Erstellung der Planstraße	185.000,-- DM
Ausbau der Schmutzwasserkanalisation	75.000,-- DM
Herstellung der Grünanlage	10.000,-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten	360.000,-- 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. § 2 a (6) BBauG vom 24. 9. 82 bis 25. 10. 82 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:

[Handwritten signature]

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 14. 12. 82 als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Westoverledingen, den 31. 1. 83

[Handwritten signature]

Bürgermeister



[Handwritten signature]

Gemeindedirektor