

B E G R Ü N D U N G
=====

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grundstück Wilkens"
des Fleckens Langwedel/Etelsen/Cluvenhagen, Landkreis Verden.

1. Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grundstück Wilkens" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen der §§ 2 (6), 9 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 6.7.1979 (Bundesgesetzblatt I Seite 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 sowie auf die der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 im Ortsteil Cluvenhagen aufgestellt.

Mit der Aufstellung dieser 2. Änderung wird zugleich die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grundstück Wilkens" einschl. der 1. vereinfachten Änderung durch den Rat des Fleckens Langwedel beschlossen.

Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung können die vorhandenen Erschließungsstraßen beibehalten werden, die u.a. die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes bilden.

Als Planunterlage ist der vom Katasteramt Verden hergestellte Lageplan im Maßstab 1 : 1000 verwendet worden.

Der Geltungsbereich des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 wird übernommen. Der Planbereich der 2. Änderung ist ca. 4,75 ha groß und liegt der Gemarkung Cluvenhagen, Flur 4 und umfaßt ein Gebiet im Nordosten von Cluvenhagen südlich der Bundesbahnstrecken Bremen - Hannover.

Die Grundstücke sind bebaut.

Folgende Flurstücke werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

Flur 4, Flurstücke: 134/8, 134/10, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/20, 134/21, 134/22, 134/23, 134/24, 134/25, 134/75 ("Kiefernheide"), 137/25, 137/32, 137/39 ("Neuenlander Straße"), 137/40, 137/41, 137/43, 137/44, 137/45, 137/46, 137/47 ("Lesse-ler Straße"), 137/48 (Weg), 137/49, 137/50, 137/51, 137/52, 137/53, 137/54, 137/55, 137/56, 137/57, 137/58, 137/59, 137/60, 137/104, 137/105, 137/107, 137/108, 137/111, 137/112 und 176/1 ("Daverdener Straße").

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Änderung ist im Planentwurf genau gekennzeichnet.

2. Städtebauliche Begründung

2.1 Städtebauliche Einordnung

Das Aufstellen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes - eine generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grundstück Wilkens" einschl. der 1. vereinfachten Änderung - wurde nicht nur aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit erforderlich.

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes dient der Sicherstellung der baulichen Entwicklung im Ortsbereich Etelsen/Cluvenhagen unter Berücksichtigung der Raumordnungszielsetzungen, nach denen der Flecken Langwedel besondere Entwicklungsaufgaben im Bereich des "Wohnens" zu erfüllen hat (Vergleich Regionales Raumordnungsprogramm 1976 für den früheren Regierungsbezirk Stade und den Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel).

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist aus den Vorgaben des genehmigten Flächennutzungsplanes des Fleckens Langwedel - Teilplan III - entwickelt worden.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

Der seit Ende 1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Grundstück Wilkens" mit seiner 1. vereinfachten Änderung ist Grundlage für die 2. Änderung. So werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen - soweit vertretbar - übernommen. Nur dort, wo geplante und tatsächliche überbaubare Flächen nicht im Einklang stehen, werden sie den örtlichen Gegebenheiten angepaßt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, erhalten die Grundstücke südlich der "Daverdener Straße" - diese sind bereits bebaut - und die Vorbehaltsfläche nördlich des "Sandhofes" überbaubare Flächen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien werden in Baugrenzen umgewandelt, um die Grundstücke baulich besser nutzen zu können.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind als reines Wohngebiet (WR) - bei eingeschossiger Bauweise - mit der Maßgabe der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Hierbei wurde die GRZ des ursprünglichen Bebauungsplanes um 0,1 erhöht und somit den heutigen Anforderungen und Erfordernissen angepaßt.

Die Vorbehaltsfläche nördlich des "Sandhofes" erhält eine überbaubare Fläche und wird somit zu einem Bauplatz.

Die getroffenen Festsetzungen lassen - in Anpassung an die Ortsgestaltung sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung - viele Möglichkeiten der zusätzlichen baulichen Nutzung zu.

Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesbahnstrecke Bremenhaven - Wunstorftangiert und wird dadurch mit erheblichen Verkehrslärmemissionen belastet.

Wegen Überschreitung des Planungsrichtpegels für "gesundes Wohnen" bzw. nach der Vornorm DIN 18005 wird passiver Schallschutz - besonders für den Bereich nördlich der "Daverdener Straße" - seitens des Fleckens Langwedel für erforderlich gehalten (z.B. Schlafräume zur lärmgeschützten Seite anordnen usw.).

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, wie "Daverdener Straße", "Kiefernheide", "Neuenlander Straße", "Lesseler Straße" und "Sandhof" bereits erschlossen. Eine fußläufige Verbindung ist zwischen der "Neuenlander Straße" und der "Lesseler Straße" festgesetzt.

Die Dimensionierung der Straßenprofile erfolgte nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Die Straßenzüge sind bereits gemäß den Bestimmungen der RAST-E fast völlig ausgebaut.

An den Einmündungsbereichen der Straßen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit verkehrsgerechte Radien und Sichtdreiecke festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die "Daverdener Straße" - als übergeordnete Wohnsammelstraße - an die klassifizierten Straßen angeschlossen.

2.2.2 Gemeinbedarfsflächen/Grünflächen

Nach den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen sind ausreichend Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien zu treffen.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen werden kann. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, weil sich in unmittelbarer Nähe, südöstlich der "Waldstraße", eine größere Waldfläche befindet, die für das Spielen der Kinder im Freien geeignet ist.

Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes hat der Flecken Langwedel gemäß Abs. 2 des Nds. Spielplatzgesetzes einen Antrag auf Ausnahme von den Erfordernissen dieses Gesetzes gestellt. Mit Verfügung vom 18.03.1982 hat der Landkreis Verden der Ausnahme auf Verzicht eines Kinderspielplatzes zugestimmt.

3. Versorgung und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden.

3.2 ELT-Versorgung

Anschlüsse für die elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz der Überlandwerk Nord-Hannover AG ermöglicht.

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in geeigneter Weise sicherzustellen.

Vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen sind für den Feuerschutz zu erhalten.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Der Anschluß an die öffentlichen Fernmeldeeinrichtungen wird durch die Deutsche Bundespost ermöglicht.

3.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel.

3.6 Oberflächenentwässerung

Die schadlose Ableitung der Oberflächenwässer wird seitens des Fleckens Langwedel unter Zugrundelegung des vom Ing.-Büro Dürkoop, Achim, im Dezember 1975 aufgestellten "Generalplanes für die Oberflächenentwässerung des Fleckens Langwedel" nachgewiesen.

3.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Verden durchgeführt.

4. Folgemaßnahmen

Mit Folgemaßnahmen ist in diesem Bebauungsplangebiet nicht zu rechnen, da die Erschließungsstraßen im Besitz der Gemeinde sind.

Mit bodenordnenden Maßnahmen (Baulandumlegung) im Sinne des Bundesbaugesetzes (Teil IV) ist nicht zu rechnen.

5. Flächenübersicht

Reines Wohngebiet (WR)	ca. 4,11 ha.
Straßenfläche	ca. 0,64 ha.
	<hr/>
Gesamtfläche	ca. 4,75 ha.
	=====

6. Erschließungskosten

Über die zu erwartenden Erschließungskosten kann wenig gesagt werden, da die Straßen bereits ausgebaut sind bzw. der Ausbau kurz vor der Vollendung steht. Die Schmutzwasserkanalisation ist durchgeführt. Alle Straßenzüge befinden sich im Besitz der Gemeinde.

7. Frühere Festsetzungen

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grundstück Wilkens" treten mit der Bekanntmachung gem. § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

8. Soziale Maßnahmen

Bei der Aufstellung bzw. bei der Verwirklichung dieser 2. Änderung ist nicht zu erwarten, daß sich Tatsachen ergeben, die sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Ein Sozialplan erübrigt sich somit.

Aufgestellt: Ing.-Büro Jürgen Stiehler
Etelser Straße 53
2815 Langwedel/Etelzen

Etelsen, den 30. Juni 1982

Langwedel, den 1. Juli 1982



Bürgermeister





Gemeindedirektor