

F L E C K E N      L A N G W E D E L

BEGRÜNDUNG

zum BEBAUUNGSPLAN 20

"GEWERBEGEBIET I DAVERDEN"

Achim, im Dezember 1980



## 1. PLANAUFGSTELLUNG

- 1.1 Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 1977 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen (siehe Aufstellungsbeschluß).
- 1.2 Als Planunterlage ist die vom Katasteramt Verden zur Verfügung gestellte Rahmenkarte (M 1:1000) verwendet worden. Der Planteil südlich der Bahnlinie wurde vom Planverfasser ergänzt.
- 1.3 Das Planungsgebiet liegt in Langwedel, Ortsteil Daverden und umfaßt Teilflächen der Gemarkung Daverden, Flur 2 und Flur 3 sowie der Gemarkung Langwedel, Flur 3. Das vom Geltungsbereich betroffene Gebiet wird begrenzt im Westen durch die neue Trasse der Kreisstraße K 9, "Feldstraße", im Norden durch den Wirtschaftsweg (Wegeflurstücke 328 und 335), im Osten durch die Gemeindestraße "Moorstraße" und im Süden durch das Gewässer II. Ordnung "Bullergraben."

Im einzelnen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem Plan durch Planzeichen genau gekennzeichnet.

1.4 Die Beweggründe des Flecken Langwedel zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes sind folgende:

- Weiterentwicklung auf gewerblichen Sektor und Schaffung der Voraussetzungen dafür,
- den Betrieben mit störendem Einfluß auf die umliegende Bebauung und Einengung ihrer Expansionsbestrebungen dadurch, daß ihr Standort im Innenbereich liegt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden,
- günstige Anbindung des neuen Gewerbegebietes an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (z.B. Haupt-eisenbahnlinie, Autobahn und Kreisstraße).
- Schaffung einer wirtschaftlichen Erschließung durch Einbindung des geplanten in das vorhandene Erschließungsnetz.

## 2. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der hier vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für diesen Bereich Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E), Mischgebiet (MI) sowie eine Grünfläche mit integriertem Regenrückhaltebecken ausweist.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat der Ortsbereich Langwedel den besonderen Entwicklungsauftrag: Wohnen (W) und Gewerbe (G).

Aus der vorbereitenden Bauleitplanung geht hervor, daß die Gewerbefläche dieses Bebauungsplanes dem Zwecke neuer Betriebsansiedlungen und eventueller Betriebsverlagerungen aus der beengten Lage am alten Standort unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes dienen soll.

### 3. GELTUNGSBEREICH

3.1 Im Süden des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes schließen Flächen an, die zwar noch nicht überplant, aber im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet", "Sondergebiet" und "Dorfgebiet" ausgewiesen sind.

Im Osten hat der Geltungsbereich Anschluß an Siedlungsgebiete dörflichen Charakters. Im Westen des Geltungsbereiches ist keine weitere Bebauung beabsichtigt, während im Norden die Erweiterung des jetzigen Geltungsbereiches - ebenfalls als Gewerbegebiet II (GE) - möglich ist. Der Flächennutzungsplan weist die entsprechenden Flächen bereits aus.

3.2 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes haben bisher hinsichtlich der baulichen Nutzung keine Rechtsverhältnisse bestanden, jedoch ist im Zuge der Planfeststellung der neuen Trasse der K 9 die Festsetzung der Trasse der Erschließungsstraße Planstraße "A" erfolgt. Weiterhin wird durch Planfeststellungsverfahren der Bahnübergang "Moorstraße" aufgehoben werden. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt beide Planfeststellungen.

#### 4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich erfaßt ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland mittlerer Bodenwertqualität). Lediglich in der Süd-Ost-Ecke ist bereits vorhandene Besiedlung ("Am Lindfeld") eingeschlossen. Südlich der Bahnlinie ist das Flurstück 623/333 Weideland.

Zur Topographie kann generell gesagt werden, daß das Gelände von Nord nach Süd abfällt. Die überplanten Flächen - mit Ausnahme der vorhandenen Verkehrsflächen - befinden sich sämtlich in Privateigentum. Vom Geltungsbereich wird auch ein Teil der Bahnanlagen der Strecke Bremen - Wunstorf erfaßt.

Unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen ist der Flecken Langwedel der Auffassung, daß der ausgewählte Standort für das Gewerbegebiet Daverden an der qualifizierten Kreisstraße, unmittelbar an der Bundesbahnstrecke und in relativ dichter Entfernung zur Bundesautobahn gut gewählt ist. Gerade durch die unmittelbare Bahnnähe ist es zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen, einmal Gleisanschlüsse herzustellen.

Hinter diesen nicht nur verkehrlichen Gründen für die Standortwahl müssen die - teilweise berechtigten - Interessen der Landwirtschaft zurückstehen. Die Gemeinde verpflichtet sich, denjenigen Landwirten, die daran interessiert sind, aus ihrem eigenen Grundvermögen Ersatzlandflächen zur Verfügung zu stellen.

## 5. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG und ENTSORGUNG

5.1 Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 9 sowie die Gemeindestraßen "Moorstraße" und "Schwarzer Berg". Die K 9 hat Anschluß an die Bundesautobahn Bremen Hannover. Die Baulandflächen sind gegen die K 9 und auf ca. 20 m Tiefe um die zu ihr hingelegenen Ecken herumführend, fest und lückenlos einzufriedigen. Die Einfriedigungen sind den Erfordernissen entsprechend ständig zu unterhalten.

Im Bebauungsplan ist im Verlauf der Planstraße "B" zur Kreisstraße hin ein Wendehammer vorgesehen. Über diesen Wendehammer hinaus führt gegenwärtig ein Feldweg an die Kreisstraße 9.

Diese vorhandene Einmündung des Wirtschaftsweges soll dem landwirtschaftlichen Verkehr solange erhalten bleiben, bis die Verbindungsstraße (Planstraße "D") zwischen den Planstraßen "A" und "B" ausgebaut wird.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen "A", "B", "C", "D" und "E" sowie über den bereits vorhandenen Weg "Am Lindfeld", der zur Straße ausgebaut werden soll.

Planstraße "A" stellt die Haupteerschließungsstraße dar. Planstraße "D" dient auch der später geplanten Anbindung des noch festzusetzenden Gewerbegebietes an diesen Geltungsbereich. Die Erschließungsstraßen sind im Querschnitt entsprechend RAST/E für Gewerbegebiete dimensioniert.

- 5.2 Die Versorgung des Plangebietes mit Brauchwasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.



Die Wasserversorgung erfolgt durch den  
Trinkwasserverband Landkreis Verden.

Die Stromversorgung erfolgt durch das  
Überlandwerk Nord - Hannover AG.

Die Fernmeldeeinrichtungen werden durch  
die Deutsche Bundespost installiert.

Die Löschwasserversorgung wird über die  
zentrale Wasserversorgung durch Feuer-  
löschhydranten gewährleistet.

- 5.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch  
Anschluß an das zentrale Abwassersystem.  
In den Straßen "Moorstraße" und "Am Lindfeld"  
sind bereits Schmutzwasserkanäle vorhanden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers  
erfolgt mittels Kanalisation in das  
nördlich der Bahnlinie geplante Regen-  
rückhaltebecken, das Verbindung haben  
wird mit dem Rückhaltebecken südlich  
der Bahnlinie, welches Abfluß hat in den  
"Bullergraben" (Gewässer II. Ordnung  
mit begrenzter Abflußkapazität).

Das südliche Rückhaltebecken dient überwiegend der Oberflächenentwässerung von Bauflächen außerhalb dieses Geltungsbereiches, für die der "Bullergraben" Vorfluter ist.

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Landkreis Verden.

5.4 Um die zulässigen Immissionswerte in benachbarten Misch- und Wohngebieten nicht durch einige wenige Betriebe ausschöpfen zu lassen, wurde durch den Technischen Überwachungsverein Hannover e.V. für das Gewerbegebiet des Planbereiches ein Schall-Leistungspegel pro Flächeneinheit ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 6. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Von der Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

1. Gewerbegebiet (GE)
2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E)
3. Mischgebiet (MI)

Das GE/E-Gebiet soll solchen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und dazu beitragen, Wohnbereiche gegen das übrige Gewerbegebiet abzuschirmen.

Im einzelnen sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Geschossigkeit aus der Planzeichnung zu ersehen.

- 6.2 An Grünflächen ist im Zusammenhang mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens eine Fläche nördlich und südlich der Bahnlinie festgesetzt. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen als Parkflächen ausgebildet werden, in die die Rückhaltebecken gestalterisch sinnvoll "eingebettet" werden sollen.

Für die Planstraßen "A" und "B" und die "Moorstraße" ist Pflanzgebot für landschaftsgebundene Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Bäume und Sträucher sind in Parkstreifen anzuordnen.

6.3 Im Geltungsbereich sind Flächen mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Festsetzung zwischen Planstraße "D" und "Am Lindholz" war erforderlich, um die Entwässerung entsprechend der Geländetopographie sicherzustellen und um eine kurze fußläufige Verbindung über verkehrsschwache Straßen in das Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Im Nord-Osten des Geltungsbereiches verläuft eine 20 KV-Hochspannungs-Freileitung, die nicht verlegt werden kann.

Im Bereich von 7,00 m beidseitig der Trassenachse ist ein Schutzstreifen einzuhalten, der zwar baulichen Beschränkungen unterliegt, in dem aber eine Bebauung nicht völlig ausgeschlossen ist.

## 7. PLANSTATISTIK / FLÄCHENÜBERSICHT

### 7.1 Bauflächen

-MI - Gebiet	1,06 ha	
-GE - Gebiet	16,00 ha	
-GE/E - Gebiet	2,16 ha	
	<hr/>	= 19,22 ha

Übertrag = 19,22 ha

7.2 Grünflächen

-Parkanlage = 2,06 ha

7.3 Verkehrsflächen

-vorh. Erschließungs-	0,87 ha	
straßen		
-Planstraßen	2,85 ha	
-Bahnanlagen	<u>0,83 ha</u>	= 4,57 ha

Gesamtfläche = 25,85 ha  
=====

8. FOLGEMASSNAHMEN

Die Flächen für die Anlegung bzw. den Ausbau der Erschließungsanlagen sowie die Grünanlagen (mit Regenrückhaltebecken) müssen vom Flecken Langwedel erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in seinem Eigentum sind.

9. K O S T E N

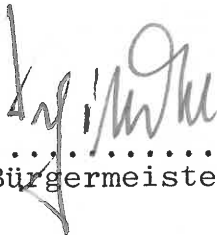
Die voraussichtlich entstehenden Kosten für die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie des Regenrückhaltebeckens nördlich der Bahnlinie einschließlich Grunderwerb und Schmutzwasserkanalisation betragen überschläglich:

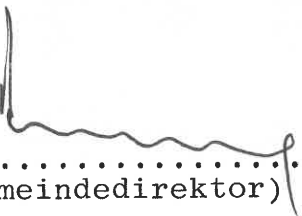
rd. DM 4,0 Mio.

Die Kosten hierfür werden satzungsrechtlich durch die Erhebung von Erschließungs- und Kanalbau-Beiträgen bzw. entsprechende Erschließungsverträge gedeckt.

FLECKEN LANGWEDEL

Langwedel, <sup>18.</sup> ~~19.~~ Dezember 1980

  
.....  
(Der Bürgermeister)

  
.....  
(Der Gemeindedirektor)

