

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 23 "Herrenkamp-Süd" des Fleckens Langwedel,
Landkreis Verden.

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Herrenkamp-Süd" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 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 aufgestellt.

Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung sowie durch eine sinnvolle Verbreiterung der vorhandenen inneren Erschließungsstraßen werden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes geschaffen.

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

Der Geltungsbereich des ca. 5,25 ha großen Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Langwedel Flur 2, 3, 9 und 10 inmitten des bebauten Ortsteiles. Er wird begrenzt:

im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 102/4, 309/102, 99/2 und 91/1 der Flur 3,

im Westen durch die Westgrenze der auf 7,5 m verbreiterten Straße "Im Ort",

im Süden durch die Nordgrenze der "Großen Straße" - der L. 158 -,

im Osten durch die Westgrenze der Wegeparzellen 74/1 und 271/155 der Flur 9 sowie durch die Nordostgrenze der Ortsstraße "Herrenkamp" (Flur 10).

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum größten Teil bebaut. Eine größere Freifläche nördlich des verlängerten "Heckenweges" wird z.Z. gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Folgende Flurstücke werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

Flur 2 Flurstück 177/2 ("Große Straße" - L 158)

Flur 3 Flurstücke 94/2, 94/3, 95/1 ("Mittelweg"), 95/5, 95/7, 96/6, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 97/1, 97/2, 99/2, 100/6, 100/7, 101/1, 101/9, 101/13, 102/4, 129/7, 129/8, 133/2, 133/3, 134/1, 136/1, 139/3, 139/2, 141/1, 142/1, 145/1, 146/1, 149/1, 150/1, 150/2, 154/2, 154/3, 156/1, 156/5, 156/7, 156/8, 157/1, 157/2, 158, 159/3 ("Im Ort"), 204/152 und 241/142

Flur 9 Flurstücke 4/1, 6/2, 113/1, 113/3, 113/4, 113/5 ("Herrenkamp")

Flur 10 Flurstücke 23/3, 27/6, 27/8, 30/3, 32/3, 39/5,
42/6, 45/3, 47/3, 52/3, 61/6, 61/9,
61/10, 61/11, 61/12, 61/13, 64/2,
64/3, 64/4, 64/5 ("Gorch-Fock-Straße"),
64/6, 67/1, 70/1, 73/1, 74/1 ("Kirch-
weg"), 74/2, 75/1 ("Herrenkamp"), 75/4,
75/5, 146/61 und 181/61.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

2. Städtebauliche Begründung

2.1 Städtebauliche Einordnung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um sowohl die innere verkehrliche Erschließung dieses Gebietes zu regeln, als auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einordnung inmitten des alten, gewachsenen Ortskernes von Langwedel zu gewährleisten.

Dieser Bebauungsplan gibt dem Flecken Langwedel die Möglichkeit, zentral gelegenes wertvolles Bauland zu erschließen und somit der ihm im Regionalen Raumordnungsprogramm 1976 und im Flächennutzungsplan zuerkannten Entwicklungsaufgabe - "Wohnen" - Rechnung zu tragen.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bauflächen sind zweckbestimmend als "Dorfgebiet" (MD), Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Kleine landwirtschaftliche Betriebe, Betriebe für das Gaststättengewerbe, Einzelhandelsbetriebe, kleine Handwerksbetriebe, Tankstellen und Wohngebäude bilden hier eine gewachsene dörfliche Struktur.

Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen charakteristischen dörflichen Bebauung sowie der umgebenden Bebauung ist für das Plangebiet eine zweigeschossige (als Höchstgrenze) Bauweise mit der Maßgabe der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,3, die Geschosflächenzahl GFZ 0,5. Im Dorfgebiet (MD) beträgt die GRZ 0,3 und die GFZ 0,6. Im Bereich des Mischgebietes (MI) - an der L 158 und am "Herrenkamp" - ist aus Gründen der Zentralität die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Das Haus Große Straße Nr. 15 ist als Baudenkmal gem. § 3 (2) NDSchG eingestuft und als solches im Plan festgesetzt.

Um einen möglichen Konflikt zwischen Planungs- und Denkmalschutzrecht zu verhindern, wird die Ausnutzung für dieses Grundstück herabgesetzt (1-geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,4).

Im einzelnen sind Bauweise, Geschossigkeit sowie das Maß der baulichen Nutzung aus der Planzeichnung zu ersehen.

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

"Nördlich des Mittelweges" ist eine bisher landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Flurstückes 102/4 (Rowohlt) in den Geltungsbereich als überbaubare MD-Fläche einbezogen worden. Dieser künftigen Wohnbaufläche wird unter Abwägung auch der landwirtschaftlichen Interessen der Vorrang gegeben, weil das dann am "Mittelweg" liegende Baugrundstück einen besseren Zugschnitt hat und es andererseits vertretbar erscheint, daß wegen der geringfügigen Fläche von nur 120 qm die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt wäre.

Nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen können im Bebauungsplanbereich ca. 23 neue Wohneinheiten - freistehende Gebäude - erstellt werden. Die Größe der geplanten Baugrundstücke liegt zwischen 650 - 1000 qm.

Da nachts Immissionen - hervorgerufen durch die Emissionen des Schienenverkehrs der Bundesbahnstrecken und den Fahrzeugen auf der Landesstraße 158 - auf das Baugebiet einwirken, wird gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG sowie Ziffer 20.4.9 Abs. 1 (4. Alternative) und Abs. 7 VV-BBauG folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen:

"Für die Schlafräume ist baulicher Schallschutz für den Lärmpegelbereich II gemäß den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen."

Schutzmaßnahmen gegen Lärm von der L 158 werden nicht zu Lasten des Baulastträgers der Landesstraße erfolgen.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Straßen sind in ihrer Breite entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen differenziert festgesetzt. In diesem dörflichen Gebiet wird dem ungestörten Wohnen der Vorzug vor ungestörtem Verkehrsfluß gegeben.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Große Straße" - die L 158 - und den "Herrenkamp".

Aus Gründen der Verkehrsberuhigung werden die Straßen, über die die innere Erschließung erfolgt bzw. erfolgen soll - die Straße "Im Ort", den "Mittelweg", die Planstraße "A", sowie die "Gorch-Fock-Straße" - auf die Breite von 7,50 m festgesetzt. Der "Herrenkamp" als Haupterschließungsstraße ist bereits mit 9,0 m ausgebaut.

Die "Carl-Friedrich-Straße" - eine Verbindung zwischen "Herrenkamp" und der L 158 - bleibt in ihrer Breite von ca. 6,0 m unverändert. Aufgrund der Verkehrssituation ist es jedoch unerlässlich, diesen Straßenzug weiterhin als Einbahnstraße zu beschildern und im Einmündungsbereich des verlängerten "Heckenweges" ein Sichtfeld von 16/22 m festzusetzen.

Für den Einmündungsbereich der Straße "Im Ort" und die "L 158" wird zu gegebener Zeit mit dem zuständigen Straßenbauamt eine "Einmündungsvereinbarung" geschlossen.

Der verlängerte "Heckenweg", eine alte fußläufige Verbindung zwischen der "Carl-Friedrich-Straße" und dem "Mittelweg" sowie eine weitere Verbindung (Wohnweg) zwischen ihm und der "Gorch-Fock-Straße" ergänzen die innere Erschließung und tragen zum Erhalt und zur Wahrung des dörflichen Charakters dieses Gebietes bei.

Die Verkehrsflächen müssen öffentlich, d.h. im Eigentum der Gemeinde sein.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist in der "Gorch-Fock-Straße" und im "Mittelweg" durch die Festsetzung von Parknischen Rechnung getragen worden.

Die altbebauten Grundstücke an der L 158 behalten ihre bisherigen Zufahrten, neue werden nicht zugelassen.

"Die Gemeindestraße" "Im Ort" ist bereits seit Jahren mit einer Bitumen- decke befestigt. Eine Verbreiterung dieser Straße im Einmündungsbereich L 158/"Mittelweg" auf 7,50 m ist hier deshalb nicht angebracht, weil damit die zum Gaststättengrundstück gelegenen, aber erforderlichen Park- plätze an der Straße "Im Ort" durch eine Straßenverbreiterung entfallen müßten. Da die Parkplätze am Gasthaus "Zum Goldbach" in unmittelbarer Nähe nicht angelegt werden können, wird es in diesem Bereich von rund 50 m Länge bei der vorhandenen Straßenbreite bleiben.

Eine Reduzierung bzw. Verschwenkung des "Mittelweges" im Bereich des Grundstückes Mittelweg 16 ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht notwendig und erforderlich, da die entsprechenden Radien zur Verkehrs- sicherheit erforderlich sind. Die Straßenführung berücksichtigt bereits jetzt lediglich eine geringfügige Inanspruchnahme des Grundstückes Mittelweg 16, die hingenommen werden muß. Eine Verschiebung in südlicher Richtung der Grundstücke Große Straße 11 und 13 soll aus den gleichen Gründen nicht vorgenommen werden.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens sind insbesondere zur Trassen- führung der "Gorch-Fock-Straße" seitens des Fleckens Langwedel zahl- reiche Alternativen untersucht und geprüft worden. Die im Plan ausge- wiesene Durchführung der "Gorch-Fock-Straße" auf den "Mittelweg" ist nach verkehrlichen, planerischen und städtebaulichen Gründen die beste,

auch wirtschaftlichste Lösung. Sie führt in genügendem Abstand zur Altbebauung am "Herrenkamp" an diesen Grundstücken vorbei. Durch die so gewählte Straßenführung der "Gorch-Fock-Straße" wird auch ein möglicherweise auftretender Konflikt zur Altbebauung an der "Großen Straße" (MI-Gebiet) vermieden. Es handelt sich um eine reine Anliegerstraße. Mit erheblichen Verkehrslärmwerten ist nicht zu rechnen.

2.2.3 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.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Kindergarten mit Spielplatz, so daß zumindest am Nachmittag diese Grundstücke zur Verfügung stehen.

Aufgrund des vorgegebenen Sachverhaltes beabsichtigt der Flecken Langwedel gemäß § 5 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes einen Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes zu stellen.

Im Planbereich sind mehrere Bäume festgesetzt. Diese sind gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b des Bundesbaugesetzes zu schützen und zu erhalten. Die Eiche auf dem Flurstück 64/2 ist ein Naturdenkmal und als solches im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Baumbestände an der L 158 wurden bereits im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau derselben berücksichtigt und werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Um zusätzliches Grün im Neubaugebiet zu schaffen - wenn auch nur in geringem Umfang - wird an einem Teilstück der "Gorch-Fock-Straße" "verkehrsbegleitendes Grün" festgesetzt.

3. Versorgung und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral 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. Am "Mittelweg" ist eine Trafo-Station vorhanden.

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird in geeigneter Weise sichergestellt. Beim Bau der zentralen Wasserversorgung sind Feuerlöschhydranten im Mindestabstand von 250 m vorzusehen. Der Rohrquerschnitt der Versorgungsleitungen hat bis zu den Hydranten mindestens 100 mm zu betragen.

Vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen sind für den Feuerschutz zu erhalten.

3.4 Fernsprechversorgung

Der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die Deutsche Bundespost ermöglicht. Sie beabsichtigt ferner bei entsprechendem Bedarf in dem Neubaugebiet ein Breitbandverteilnetz zu errichten über das Fernseh- und Tonrundfunkprogramme in guter Qualität empfangen werden können.

3.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel.

3.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Straßen des Plangebietes erfolgt unter Zugrundelegung des vom Ing.-Büro Dürkoop, Achim, im Dezember 1975 aufgestellten und genehmigten "Generalplanes für die Oberflächenentwässerung des Fleckens Langwedel".

Das Oberflächenwasser wird den Vorflutern "Goldbach" und "Alte Aller" zugeleitet. Es ist gewährleistet, daß bei Einleitung dieses Oberflächenwassers das im Bau befindliche Regenrückhaltebecken am Bullerbach voll funktionsfähig ist.

Es ist sichergestellt, daß das Oberflächenwasser des Plangebietes in den vorhandenen Regenwasserkanal in der "Großen Straße" (L 158) geführt wird. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für die L 158 sind für diese Straße und unter anderem für das Plangebiet ausreichende Dimensionierungen vorgesehen. Letztlich wird das Wasser in den Vorfluter Goldbach geleitet mit entsprechender Erweiterung des dort vorhandenen Sandfanges.

Das Oberflächenwasser welches auf den Grundstücken niederfällt versickert auf denselben.

Tages- und Brauchwasser werden dem Gelände der Landesstraße nicht zugeführt.

3.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Verden durchgeführt.

4. Folgemaßnahmen

Die Flächen, die für die geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen, den Wohnweg, die Fußwegverbindung und die Parkstreifen erforderlich sind, müssen vom Flecken Langwedel erworben bzw. übernommen werden, sofern diese noch nicht im Eigentum der Gemeinde sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) im Sinne des Bundesbaugesetzes (Teil IV) für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

5. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,94 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 0,73 ha
Dorfgebiet (MD)	ca. 2,75 ha
Straßenfläche	ca. 0,83 ha
Gesamtfläche	ca. 5,25 ha.

6. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die verkehrliche Erschließung (Ausbaukosten einschl. Entwässerungsanlagen, Beleuchtung, Grunderwerb) betragen nach dem heutigen Stand ca. 550.000,-- DM. Diese Kosten werden durch das Erheben von Erschließungsbeiträgen (90 %) und Kanalbaubeiträgen (z.Z. 2,50 DM pro qm Grundstücksfläche) überwiegend von den Anliegern finanziert.

7. Soziale Maßnahmen

Bei der Aufstellung bzw. bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes 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 12.3.1982

Langwedel, den ..-7..Juni 1982.....

(L.S.) *[Signature]*
Bürgermeister



[Signature]
Gemeindedirektor