

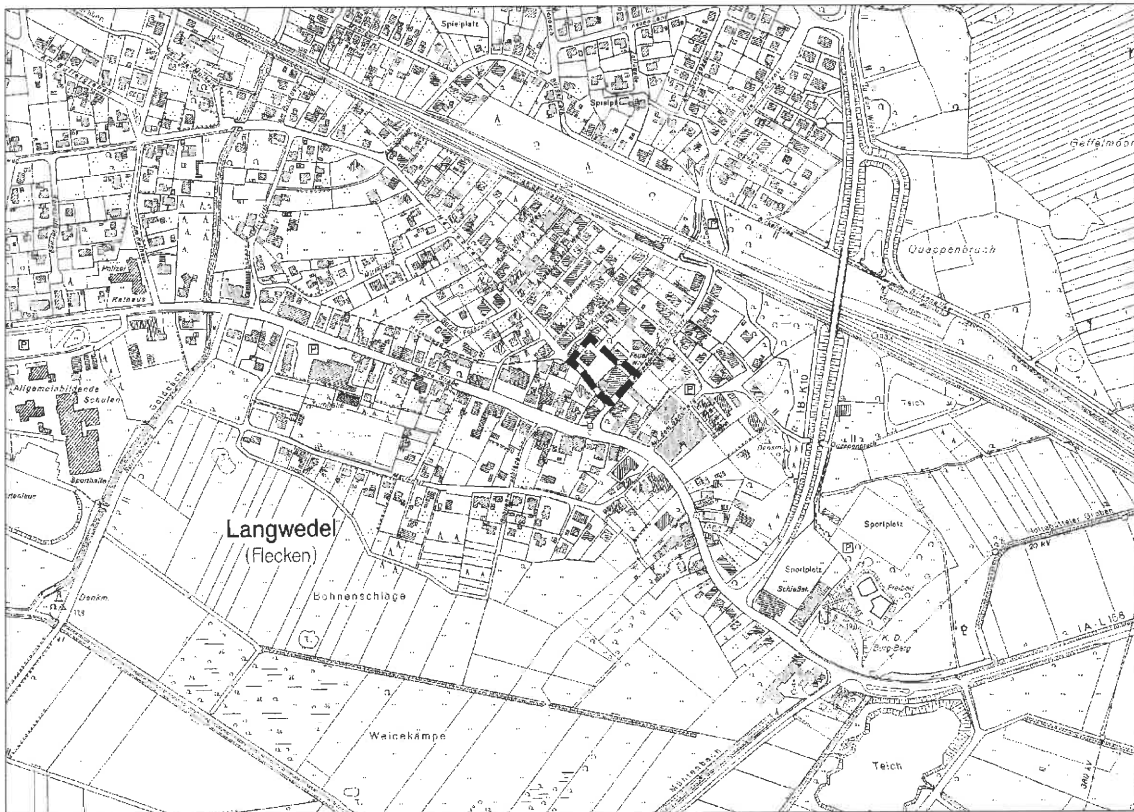
# FLECKEN LANGWEDEL

Bebauungsplan Nr. 23.1  
„Herrenkamp Nord“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

URSCHRIFT



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan  
kontor städtebau  
Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
3.2	Bebauungsplanung	4
4	Bauliche Nutzung	5
5	Immissionen	8
6	Natur und Landschaft	9
7	Verkehr und Infrastruktur	9
8	Altlasten	10
9	Flächenbilanz	10
10	Hinweise	10
11	Verfahrensvermerke	11

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Ortschaft Langwedel wurde im Jahr 2001 der Kindergartenstandort von der Straße Herrenkamp an die Birkenallee nördlich der Bahn verlagert. Hier konnten den Kindern moderne Räume und Freiflächen zur Verfügung gestellt werden und die Versorgung mit Kindergartenplätzen verbessert werden. Die Gemeinde hatte sich daraufhin um eine Nachnutzung des Gebäudes an der Straße Herrenkamp bemüht. Nun hat sich ein Investor bereit erklärt, anstelle des alten Gebäudes ein neues Mehrparteienwohnhaus zu errichten. Der Flecken steht diesem Vorhaben positiv gegenüber, denn die zentrale Lage nahe den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten an der Großen Straße und nahe des Bahnhofepunktes sind gute Standortbedingungen für intensivere Wohnnutzung.

Bei der Gaststätte, die sich an der Ecke Herrenkamp und Langwedeler Bahnhofstraße befindet, handelt es sich um einen lange ansässigen Betrieb, der in der ehemals dörflichen Lage einen wichtigen Beitrag zum innerörtlichen Leben leistet. Die Eigentümer haben Erweiterungsabsichten, um ihr Angebot zu verbessern. Da die Freifläche des ehemaligen Kindergartens nun nicht mehr benötigt wird, kann sich der Betrieb hier erweitern.

Da es sich beiderseits des Herrenkamps um einen dicht genutzten innerörtlichen Bereich handelt, fügt sich die nun geplante Umnutzung des ehemaligen Kindergartengeländes gut in die Umgebung ein.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die nun angestrebten Nutzungen im Gebiet verwirklichen zu können, da insbesondere die bisherige Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dem entgegensteht.

## 2 LAGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.I befindet sich in der Ortschaft Langwedel südlich der Bahn, an der Langwedeler Bahnhofstraße nördlich der Großen Straße. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich an der Einmündung der Straße Herrenkamp in die Langwedeler Bahnhofstraße.

Der erste Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2910 qm.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

#### **3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel wurde im Jahr 2002 wirksam. Die Flächen des Änderungsbereiches sind darin als gemischte Bauflächen als Teil einer gemischten Nutzung beidseitig der Langwedeler Bahnhofstraße und der Großen Straße dargestellt. Als Einrichtung des Gemeinbedarfs ist noch der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Langwedel an der Langwedel Bahnhofstraße dargestellt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits die Aufgabe der Kindergartennutzung am Herrenkamp eingeplant und der neue Standort an der Birkenallee dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.I aus dem Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel entwickelt.

#### **3.2 BEBAUUNGSPLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 23.I wurde 1990 rechtskräftig. Er umfasst einen größeren Bereich der Ortslage Langwedels, der direkt an die Bahnlinie angrenzt. Für den kleinteilig strukturierten Bereich zwischen Langwedeler Bahnhofstraße und Goldbach wurden für die vorhandene Nutzungsvielfalt differenzierte Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Für einen noch unbebauten Bereich nordwestlich des Mittelweges wurden auch Möglichkeiten für eine Neubebauung geschaffen. Zum damaligen Planungszeitpunkt war der Bereich noch dörflich geprägt, so dass dort wo in der Nutzungsmischung auch landwirtschaftliche Betriebe zu finden waren, eine Festsetzung als Dorfgebiet MD stattgefunden hat.

Für den nun beplanten 1. Änderungsbereich wurden bisher folgenden Festsetzungen getroffen:

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten; höchstens zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4; GFZ 0,8
- Dorfgebiet MD 2 (zulässige Nutzungen: sonstige Wohngebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Gartenbaubetriebe); höchstens zwei Vollgeschosse, GRZ 0,8; GFZ 1,0, offene Bauweise
- Baugrenzen entlang des Straßenverlaufs unter Berücksichtigung des Baubestandes
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Kap. 5)
- Verlauf einer Richtfunkstrecke

## 4 BAULICHE NUTZUNG

Im Änderungsbereich befinden sich zwei Gebäude. Zum Einen handelt es sich um eine Gaststätte mit einem größeren allerdings eingeschossigen Baukörper, der den Einmündungsbereich Herrenkamp/Langwedeler Bahnhofstraße baulich dominiert.

Bei dem zweiten Gebäude handelt es sich um das Gebäude des ehemaligen Kindergartens, das seit ca. 1 Jahr nicht mehr genutzt wird.

Zwischen beiden Gebäuden befindet sich eine Freifläche, die als Spiel- und Bewegungsfläche für die Kindergartenkinder diente. Die Fläche ist nur teilweise befestigt; am Rand befinden sich einige Gehölze.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich ein- bis zweigeschossige Bebauung. Dabei handelt es sich meist um Wohnnutzung, aber auch einige Gewerbebetriebe sind darunter. Hervorzuheben ist das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, das durch einen Anbau in den letzten Jahren erweitert wurde.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird im Änderungsbereich eine neue Art der Nutzung festgesetzt. Da die Gemeinbedarfsnutzung aufgegeben wurde, muss eine Folgenutzung festgesetzt werden. Auch die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Dorfgebietes sind hier nicht mehr gegeben, da keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr in der Umgebung vorhanden sind. Im Änderungsbereich soll Wohnen neben einer Schank- und Speisewirtschaft entwickelt werden, so dass auch unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan nun eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) erfolgt.

Entsprechend der Festsetzungen für Mischgebiete im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.I werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebiets eingeschränkt.

Im Änderungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig :

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Der Betrieb der Gaststätte wurde bislang im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) abgedeckt. Die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften unterscheidet sich in den Gebietskategorien MD und dem im Änderungsbereich festgesetzten Mischgebiet (MI) nicht. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten können grundsätzlich die zulässigen Nutzungen hier nebeneinander konfliktfrei bestehen. Der Gaststättenbetrieb ist

an diesem Standort inmitten der Ortslage von Langwedel bereits seit vielen Jahren ansässig. Durch die Änderungsplanung wird der Gaststätte ermöglicht, den vorhandenen Betrieb in zentraler Lage zu erweitern und zu modernisieren. Eine wesentliche Erweiterung des Betriebsumfanges ist dabei nicht vorgesehen. Ob einzelne Nutzungen oder Nutzungserweiterungen nicht zulässig sind oder mit bestimmten Auflagen verbunden werden müssen, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Festsetzung von Schutzmaßnahmen zur Konfliktvermeidung mit der Nachbarschaft ist daher nicht erforderlich.

Für den Bereich, des ehemaligen Kindergartens werden die bisher geltenden Ausnutzungsziffern beibehalten (GRZ 0,4; GFZ 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen). Ergänzend wird festgesetzt, dass Gebäude in offener Bauweise zu errichten sind (MI1).

Das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich der Gaststätte mit der geplanten Erweiterung wird aus den bisherigen Festsetzungen für das Dorfgebiet (MD) abgeleitet. Für den Bereich der Erweiterung, der früher zum Kindergarten gehörte, bedeutet dies eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit von GRZ 0,4 auf GRZ 0,8 und eine Erhöhung von GFZ 0,8 auf GFZ 1,0. Diese Änderung ist erforderlich, um eine Erweiterung der Gaststätte zu ermöglichen, die schon jetzt über eine hohe Ausnutzung ihres Grundstücks aufweist. (MI 2)

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 bedeutet eine Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Diese Überschreitung der Obergrenzen war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23.I in den festgesetzten Dorfgebieten teilweise zugelassen. Gem. § 17 BauNVO kann die zulässige GRZ in Gebieten, die am 1.8.1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen. Das Flurstück 23/4 der Gaststätte ist bereits fast vollständig bebaut. Stellplätze sind auf dem Grundstück überhaupt nicht vorhanden. Mit der nun möglichen Erweiterung nach Norden wird diese Situation verbessert. Dies ist jedoch nicht möglich, wenn die zulässige Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 beschränkt wird. Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation mit kleinteiligen Grundstückszuschnitten bei hoher Ausnutzung der Fläche auf gewerblich genutzten Grundstücken, ist diese erhöhte Ausnutzung erforderlich. Die vorhandene Gaststätte ist an einem traditionellen Standort wesentlicher Bestandteil der Nutzungsmischung und hat wegen des Saalbetriebes ein entsprechendes Flächenbedürfnis. Diese kleinteilige Nutzungsmischung soll durch einengende Festsetzungen nicht beschränkt werden. Da es sich um eine bestehende alte Dorflage handelt, sind weitergehende negative Auswirkungen nicht zu erwarten und eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor. Ein Ausgleich der erhöhten Ausnutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.I dadurch erreicht, dass in Teilen des MD nur eine GRZ von 0,4 (statt der möglichen Obergrenze von 0,6) zulässig ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen bleibt unverändert.

Mit der Festsetzung der eingeschränkt gemischten Nutzung sowie den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzungen wird die zukünftige bauliche Entwicklung im Änderungsbe-  
reich sich dem Bestand und der möglichen Entwicklung der benachbarten Flächen anpassen.

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Planung ist nicht zu rechnen.

## 5 IMMISSIONEN

Im Bebauungsplan Nr. 23.I wurden umfangreiche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, da der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen liegt, die von der Bahnlinie im Norden und der Großen Straße L 158 im Süden in erheblichem Maße ausgehen. Die dort getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung werden unverändert in das 1. Änderungsverfahren übernommen. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches liegt im Übergangsbereich zwischen der Einwirkung beider Lärmquellen (Bereich I).

Da sich mit der Festsetzung eines Mischgebietes anstelle eines Dorfgebietes bzw. einer Fläche für Gemeinbedarf an der Schutzwürdigkeit der Gebietsnutzung nichts Wesentliches ändert, können die bisher geltenden Festsetzungen beibehalten werden, die auch in der Umgebung des Änderungsbereiches anzuwenden sind.

Die textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz betreffen vorwiegend die Anordnung der Gebäude sowie der Räume in den Gebäuden, die möglichst so ausgerichtet sein sollen, dass lärmgeschützte Bereiche und Räume entstehen (Bereich I). Teilweise sind die Dämmmaße der DIN 4109, Lärmpegelbereich II, bei der Planung der Fenster und Außenbauteile zu beachten (Bereich II).



## 6 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. (gem. § 8a BNatSchG)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich auf der Rechtsgrundlage eines Bebauungsplanes. Durch die Änderungsplanung wird im Bereich des ehemaligen Freigeländes des Kindergartens eine höhere Baudichte ermöglicht. Die Fläche liegt unverändert im überbaubaren Bereich, sie ist jedoch nun mit einer GRZ von 0,8 statt 0,4 zu bebauen. Im Änderungsbereich ist dadurch insgesamt eine stärkere Bebauung mit Hauptgebäuden zulässig. Dies hat was Arten und Biotope angeht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, da die Ausprägung dieses Schutzgutes nur von geringer Bedeutung ist (ehemaliger Spielplatz des Kindergartens mit Gehölzbesatz am Rand). Weitere Eingriffe in den Boden, dessen Ausprägung aufgrund der innerörtlichen Lage und des geringen Umfanges an offenen Böden sowieso von geringer Bedeutung ist, wären bereits aufgrund des bisher geltenden Rechts bereits zulässig gewesen. Der Bebauungsplan Nr. 23.I wurde im Übergang zur Neufassung der BauNVO 1990 aufgestellt. Gem. Überleitungsvorschrift §§ 25 ff BauNVO ist aber die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung im April 1989 geltende Fassung der BauNVO für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.I anzuwenden; d.h. hier die Fassung von 1977, die eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 uneingeschränkt zuließ.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 7 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

Durch die Änderungsplanung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs oder der technischen oder sozialen Infrastruktur zu bedenken. Der Kindergarten wurde bereits 2001 nördlich der Bahn an der Birkenallee neu errichtet, so dass die Versorgung mit Kindergartenplätzen in Langwedel weiterhin gegeben ist. Der neue Standort ist auch zentral zu erreichen und verfügt nun über eine moderne Ausstattung.

Der nordöstlich des Änderungsbereiches gelegene Kinderspielplatz bleibt erhalten. Er ist öffentlich über das Gelände der Feuerwehr zugänglich.

Der Bereich vor der Gaststätte entlang der Langwedeler Bahnhofstraße ist als öffentlicher Gehweg ausgebaut und wird daher als Verkehrsfläche festgesetzt.

## 8 ALTLASTEN

Dem Flecken Langwedel liegen keine Erkenntnis über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet vor.

## 9 FLÄCHENBILANZ

MI 1	800 qm
MI 2	2050 qm
Verkehrsfläche	60 qm
Gesamt	2910 qm

## 10 HINWEISE

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 11 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.I „Herrenkamp Nord“ öffentlich in der Zeit vom 30.07.2002 bis zum 30.08.2002 ausgelegen.

Langwedel, den 21.10.2002



Bürgermeister



Die Begründung wurde vom Rat des Fleckens Langwedel zusammen mit dem als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.I „Herrenkamp Nord“ in der Sitzung am 21.10.2002 beschlossen.

Langwedel, den 21.10.2002



Bürgermeister

