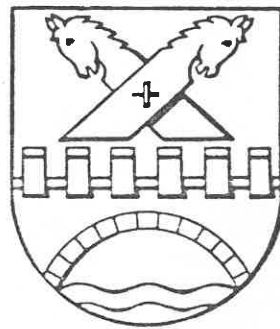




FLECKEN LANGWEDEL

Landkreis Verden



Langwedel, den 08.04.1987

ausgearbeitet durch:

Ing.-Büro Jürgen Stiehler

Etelser Straße 53

2815 Langwedel/Etelsen

Begründung

=====

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24
"Tangen"

BEGRUENDUNG

=====

zur 1. Aenderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Tangen" des Fleckens Langwedel, Ortsteil Cluvenhagen, Landkreis Verden.

1. Planaufstellung

Der Rat des Fleckens Langwedel hat am 29.11.1983 beschlossen, den Bebauungsplan zu aendern. Fuer diese Aenderung wurde, nach Durchfuehrung eines entsprechenden Verfahrens, vom Landkreis Verden mit Verfuegung vom 26.03.1985 die Genehmigung versagt, weil sowohl Entwurfsbegruendung als auch Planbegruendung erheblich unvollstaendig waren und damit ein Planungsfehler vorlag.

In der Folgezeit wurde die Planung ueberarbeitet und weitere Planaenderungen in kleinerem Umfange beruecksichtigt. Der Planaenderungsbeschluss wurde durch die Beschluesse vom 23.05.1985, 15.07.1985 und 17.12.1985 ergaenzt bzw. erweitert. Die Masse der baulichen Nutzung, insbesondere die Festsetzung "Einzel- und Doppelhaeuser" wurden (ab 2. Auslegungsverfahren) ebenso beibehalten wie die Festsetzung eines Parkplatzes an der Verdener Strasse. Mit der Ausarbeitung wurde das Ing.-Buerro Juergen Stiehler, Langwedel-Etelsen beauftragt.

Die 1. Aenderung des Bebauungsplanes wird u.a. unter Beachtung der Vorschriften und Bestimmungen des Bundesbaugesetzes in der Neufassung - vom 06.07.1979 (Bundesgesetzblatt I, Seite 949) -, der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 aufgestellt.

2. Planunterlage

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

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Aenderung liegt in der Gemarkung Cluvenhagen, Flur 4 und umfasst das Gebiet oestlich des Berkelsmoorgrabens zwischen der Landesstrasse 158 (Verdener Strasse) und der "Daverdener Strasse".

Das Plangebiet der 1. Aenderung deckt folgende Flurstuecke ganz oder teilweise ab:

408/186 (Daverdener Strasse), 100/13, 100/14, 101/4, 101/5, 101/6, 101/8, 175/19, 101/13, 100/20, 101/9, 100/18, 100/19, 100/7, 100/8, 100/9, 100/10, 101/14, 101/15, 101/16, 108/24, 108/25, 108/26 (Speckenholt), 100/4 (Speckenholt), 101/11 (Speckenholt), 108/35, 108/36, 108/30, 108/31, 108/33, 108/34, 108/6, 108/29, 108/28, 108/23, 100/21, 100/22, 100/23, 101/12, 103/7, 103/6, 175/21, 112/11, 6/8 (L 158), 112/10, 112/8, 285/188 (Richtweg).

4. Landesplanerische Begrueendung

Der Geltungsbereich der 1. Aenderung des Bebauungsplanes ist im Flaechennutzungsplan des Fleckens Langwedel - Teilplan III - Ausschnitt 2 - als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Entwicklung gem. Par. 8 (2) BBauG ist somit gegeben.

5. Staedtebauliche Erlaeuterungen zu den Aenderungen

5.1 Bestandsbeschreibung

5.1.1 Das Plangebiet "Tangen" wird in Nord-Sued-Richtung durch eine Hochspannungsleitung der Preussen-Elektra beruehrt. Unter dieser Hochspannungsleitung liegen jeweils links und rechts der Achse entsprechend den VDE-Vorschriften und den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Baubeschraenkungszonen. Um diese Baubeschraenkungszonen moeglichst optimal auszunutzen und damit Bauland zu erhalten, wurde die Planstrasse A "Im Speckenholt" unter die vorbezeichnete Hochspannungsleitung gelegt. Sie ist zwischenzeitlich als Baustrasse im Unterbau hergestellt und mit einem oeffentlichen SW-Kanal versehen worden. Es handelt sich um die Haupterschliessungsstrasse zum darueberliegenden "Gewerbegebiet Etelsen II". Die Lage ergibt sich aus der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes.

5.1.2 Im Bereich der Planstrasse B sind noch keine Strassenbau-, Ver- und Entsorgungsmassnahmen vorgenommen worden.

5.2 Staedtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des seit dem 19.06.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 sind Grundlage fuer die 1. Aenderung.

4.1 Das 1. Aenderungsverfahren beinhaltet:

1. Der Fuss- und Radweg vom Wendehammer der Planstrasse B, westlich im Plangebiet "Paschkeberg" fuehrend, wird um ca. 10 m noerdlich an die Suedgrenze des Flurstueckes 101/4 verschoben. Die Baugrenzen zum Wohnweg liegen in jeweils 2 m Entfernung.
2. Die Planstrasse B wird geringfuegig in westliche Richtung an die oestliche Grundstuecksgrenze des Flurstueckes 101/4 verschwenkt. Diese Verschwenkung beinhaltet gleichzeitig eine Aenderung der Ueberbaubaren Flaechen an dieser Strasse. Ebenfalls wird der Wendehammer der Planstrasse B in suedliche Richtung, in das Flurstueck 101/13 hinein, verlegt.
Die Baugrenze verlaeuft im Abstand vom 4,0 m parallel zur Strassenbegrenzungslinie. Gegenueber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergibt sich somit auf den Flurstuecken 101/4, 100/20 und 101/13 keine Verminderung der ueberbaubaren Flaechen.
3. Die Baubeschraenkungszone entlang der Planstrasse A (Im Speckenholt) wird entsprechend der Neueinmessung der Hochspannungsleitung um rund 12,0 m oestlich neu festgesetzt. Diese Aenderung betrifft die Flurstuecke:

100/18, 108/25, 108/24, 100/19, 100/7, 100/8,
100/9, 100/10, 101/14, 101/15, 101/16, 101/9,
108/35, 108/36, 108/30, 108/33, 108/34, 108/29,
108/28, 100/21, 100/22, 100/23, 101/12, 108/26,
100/4, 101/11, 408/186, 175/21, 6/8
4. Die an der Strasse "Im Speckenholt" verlaufende Baugrenze wird bis auf 4,0 m an die Strassengrenze heran-
gelegt.
5. Die mitten ueber das Flurstueck 100/18 verlaufende Grenze unterschiedlicher Nutzung (WA/MI) wird um ca. 8,0 m nach Westen auf die Flurstuecksgrenze der Flurstuecke 100/17 und 100/18 verlegt. Dadurch ergeben sich fuer die Flurstuecke 100/17 und 100/18 Baugrenzenverschiebungen.
6. Auf den Flurstuecken 101/4 (Verdener Strasse 1), 101/13 (Verdener Strasse 3), 103/6 (Verdener Strasse 11), 112/10 (Verdener Strasse 13), 112/8 (Verdener Strasse 15) wird die Baugrenze um die vorhandenen Wohngebaeude herumgefuehrt.
7. Auf dem Flurstueck 103/6 (Verdener Strasse 11) aendert sich die ueberbaubare Flaechen dahingehend, dass ein direkter Anbau an das Wohngebaeude in westliche Richtung moeglich wird.

8. Die rueckwaertige Baugrenze auf dem Flurstueck 108/6 wurde in sued-oestliche Richtung begradigt. Dadurch ergibt sich eine geringfuegige Vergroesserung der ueberbaubaren Flaechen.
- 5.2.2 Aktueller Anlass fuer die erforderliche Aenderung des Bebauungsplanes ist die Verlegung der Baubeschraenkungszone der 220 kV-Freileitung in oestliche Richtung. Beim Bau der Planstrasse ist festgestellt worden, dass die Hochspannungsleitung im Bebauungsplan nicht richtig eingezeichnet worden ist. Sie liegt tatsaechlich etwa 12,0 m weiter oestlich als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 "Tangen". Aus diesem Grunde muss wegen der anstehenden Bauantraege der Bebauungsplan geaendert werden.
- 5.2.3 Die Verlegung des Fuss- und Radweges um rund 10,0 m in noerdliche Richtung an die Suedgrenze des Flurstueckes 101/4 erscheint deshalb notwendig und angemessen, weil er bei seiner bisherigen Lage einen moeglichen Bauplatz am Ende des Wendehammers zerschneidet. Eine Verschiebung in noerdliche Richtung hat ausserdem den Vorteil, dass der Fuss- und Radfahrverkehr nunmehr gezwungen wird, in versetzter Weise, ins Baugebiet "Paschkeberg" einzumunden. Auch dient dieser Versatz, statt der bisherigen nahtlosen, geradlinigen Verbindung, der Verkehrsberuhigung.
- 5.2.4 Die Baugrenze wird an den Rad- und Fussweg, wie auch im benachbarten Bebauungsplan Nr. 10 "Paschkeberg-Erweiterung" nunmehr auf 2,0 m an den Fussweg festgesetzt, statt bislang 4,0 m. Hierdurch soll vorrangig eine bessere bauliche Ausnutzung des suedlich angrenzenden Grundstueckes erzielt werden. Zudem wird erreicht, dass der Verkehrsraum des Fussweges optisch kleiner erscheint.
- 5.2.5 Der Wendehammer an der Planstrasse B wird mit 18 x 18 m in der bisherigen geplanten Groesse belassen. Eine Verkleinerung ist bei der Laenge der Planstrasse (rd. 140 m) nicht moeglich.
- 5.2.6 Die Planstrasse B selbst wird geringfuegig zur Grundstuecksgrenze des Flurstueckes 101/4 verlegt. Diese Massnahme soll der Verkehrsberuhigung dienen, aber auch vermeiden, dass hier ein kleiner Streifen Land an der Grenze zum Flurstueck 101/4 liegen bleibt, der sonst nicht nutzbar waere.
- 5.2.7 Eine Aenderung der Baugrenze an der Ostseite der Strasse "Im Speckenholt" ist wegen ohnehin eingeschraenkter Moeglichkeiten der Bebauung im Bereich der 220 kV-Freileitung erforderlich geworden und beruecksichtigt die in- zwischen durchgefuehrte Strassen- und Leitungsvermessung.

- 4.8 Die geringfügige Änderung der Baugrenzen auf dem Flurstück 108/6 wurde vorgenommen um die Voraussetzung für einen laermgeschützten abgeschirmten Wohnbereich im hinteren Grundstücksbereich zu schaffen. Dies ist wünschenswert, da durch den Ausbau der "Daverdener Strasse" und der Strasse "Im Speckenholt" ein grösseres Verkehrsaufkommen hervorgerufen wurde.
- 5.2.9 Bei der Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 "Tangen" hat sich gezeigt, dass, nachdem die Grundstücke an der Daverdener Strasse vermessen waren, die Grenze unterschiedlicher Nutzung (MI/WA) mitten durch das Flurstück 100/18 verläuft.

Um eine sinnvolle Ausnutzung dieses Grundstückes zu ermöglichen, ist die Grenze unterschiedlicher Nutzung um etwa 8,0 m nach Westen auf die Grenze der Flurstücke 100/17 und 100/18 verlegt worden, damit ist das gesamte Flurstück 100/18 einheitlich als MI-Fläche festgesetzt.

- 5.2.10 Zur Begründung der Baugrenzenveränderung bei bestehenden Wohngebäuden wird angeführt, dass neben einer ohnehin bestehenden Bestandsschutzregelung auch in Zukunft sichergestellt werden soll, dass bei Abgang der Bausubstanz an gleicher Stelle Baumassnahmen durchgeführt werden können.

6. Kosten der Durchführung der Erschliessung

Durch die Massnahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Tangen" entstehen den Anliegern und dem Flecken Langwedel keine zusätzlichen Kosten.

Langwedel, den 12.08.1986

..... *Stünkel*
 Buergermeister

Flecken Langwedel

 (L.S.)

..... *[Signature]*
 Gemeindegeldirektor