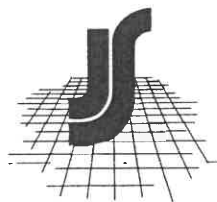


FLECKEN LANGWEDEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„Neues Land“

Begründung
zur 3. vereinfachten Änderung

Aufgestellt:



Stiehler & Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Wilhelm Herbst Straße 10
28359 Bremen
☎ 0421 / 59 84 0 - 0

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	1
2	Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen.....	1
3	Ziele und Zweck der Änderung.....	1
4	Festsetzungen im Änderungsbereich.....	3
5	Natur und Landschaft/ Grünordnung.....	3

Anhang:

Verfahrensvermerke

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neues Land“ Flecken Langwedel

1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neues Land“ umfasst ca. 9,8 ha. Er liegt im Nordosten des Ortsteiles Langwedel des Fleckens Langwedel. Das Gebiet umfasst im Norden eine Grundstückstiefe nördlich der „Bürgermeister-Lange-Straße“. Im Osten wird es von der „Alten Hollenstraße“ begrenzt. Im Süden bildet die Straße „Am Bürgerpark“ die Grenze des Geltungsbereiches und im Westen reicht das Gebiet bis etwa an die Straße „Am Mühlenbach“. Das Änderungsgebiet umfasst drei Grundstücke im äußersten Nordosten des Geltungsbereich und ist in der Abbildung auf der folgenden Seite dargestellt.

2 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 3. vereinfachten Änderung werden die Festsetzungen bezüglich des Verlaufes der Baugrenze auf den Grundstücken 206/ 3 und 206/ 8 an der „Alten Hollenstraße“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neues Land“ aufgehoben.

Auch das im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Zufahrtsverbot im Einmündungsbereich der „Bürgermeister-Lange-Straße“ in die „Alte Hollenstraße“ wird durch die 3. vereinfachte Änderung außer Kraft gesetzt.

Ebenfalls aufgehoben wird die Festsetzung des Sichtdreieckes von 120 m/ 22 m im o.g. Einmündungsbereich und die festgesetzte Firstrichtung.

3 Ziele und Zweck der Änderung

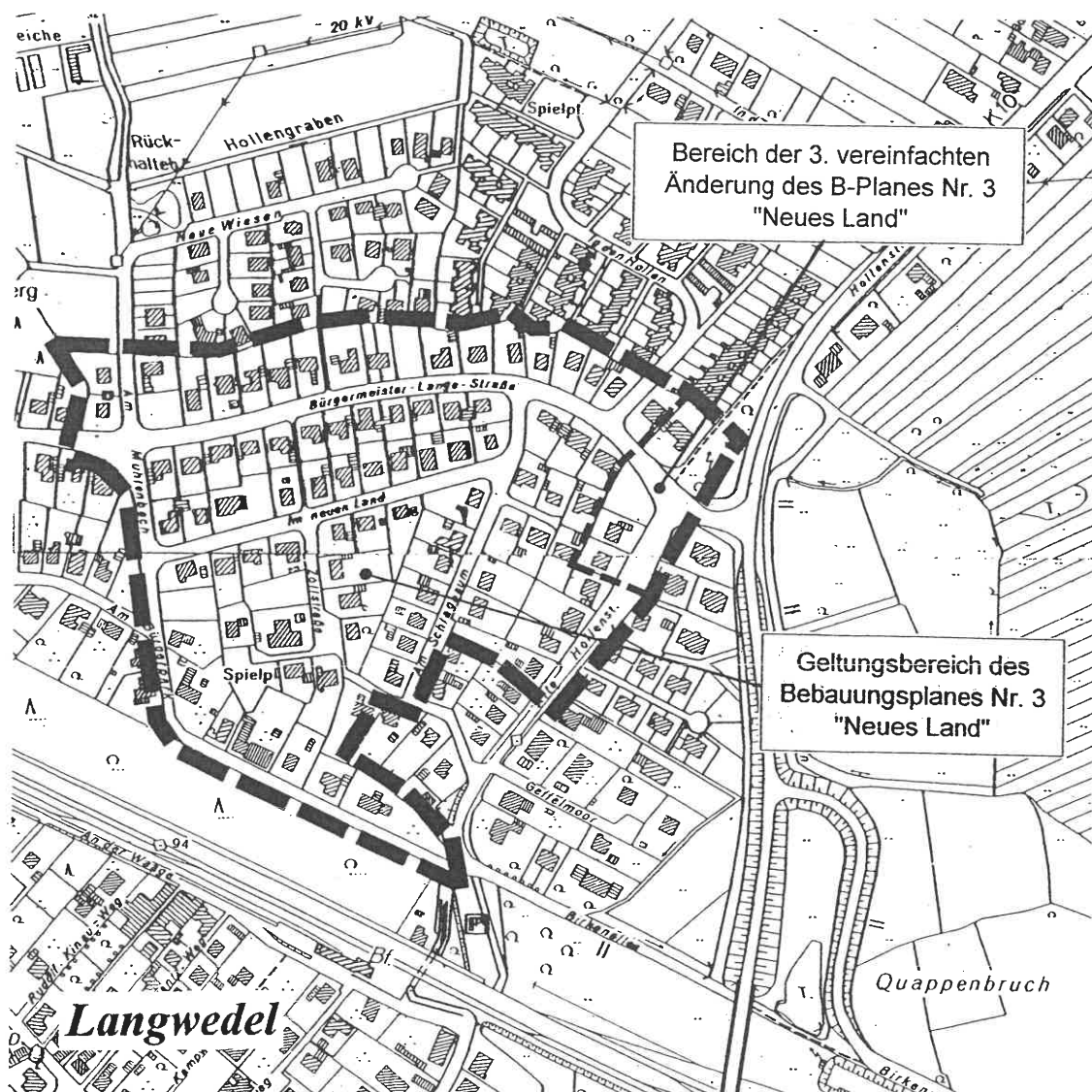
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, der im Jahre 1976 rechtskräftig geworden ist, wurde im Einmündungsbereich der „Bürgermeister-Lange-Straße“ in die „Hollenstraße“ auch die Verkehrssicherheit berücksichtigt. Der „Hollenstraße“ kam seinerzeit die Funktion einer Kreisstraße zu, welche die Festsetzung eines entsprechend dimensionierten Sichtdreieckes im Bereich von untergeordneten Einmündungen erfordert. In diesem Bereich sind sichtbeschränkende Bauungen ausgeschlossen. Der Verlauf der Baugrenze ist dem entsprechend in ausreichendem Abstand von der Straße festgesetzt worden. Zudem wird der Einmündungsbereich durch die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes gesichert.

Inzwischen ist die Kreisstraße verlegt worden und der Einmündungsbereich „Bürgermeister-Lange-Straße“ / „Alte Hollenstraße“ liegt an der Grenze einer „Tempo 30-Zone“.

Diese Änderung der verkehrlichen Situation erlaubt eine Verkleinerung des Sichtdreieckes auf 50 m/ 10 m. Hierdurch werden jedoch keine Grundstücke berührt, sodass auf die Beibehaltung eines Sichtdreieckes verzichtet werden kann. Ebenfalls verzichtet werden kann auf die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes.

Ziel des Flecken Langwedel ist es, im Bereich den Bebauungsplanes Nr. 3 die Ausbaumöglichkeiten für die bisher von der Einschränkung betroffenen Grundstücke 206/ 3 und 206/ 8 zu erweitern. Dabei sollen sich die zulässigen Bauabstände an den bereits vorhandenen Gebäuden orientieren. Im Änderungsbereich soll die Baugrenze dichter an die „Alte Hollenstraße“ bzw. die „Bürgermeister-Lange-Straße“ herangerückt werden.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Gebietes der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neues Land“ (M. 1 : 5.000)



4 Festsetzungen im Änderungsbereich

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neues Land“ wird die durch die Verlegung der Kreisstraße veränderte verkehrliche Situation im Einmündungsbereich „Bürgermeister-Lange-Straße“ / „Alte Hollenstraße“ berücksichtigt und das Sichtdreieck sowie das Zufahrtsverbot ersatzlos gestrichen. Die Baugrenze wird näher an die „Alte Hollenstraße“ bzw. die „Bürgermeister-Lange-Straße“ herangerückt. Die Baugrenze wird im Änderungsbereich auf einen Abstand von 6 m bzw. 4 m von der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Änderung ist in der beigefügten Plananlage dargestellt.

Die übrigen Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich der 1. und 2. Änderung werden nicht verändert und bleiben bestehen.

5 Natur und Landschaft/ Grünordnung

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neues Land“ sind textliche Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bäume und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen worden. Im Plangebiet ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Auf eine entsprechende Festsetzung kann daher in diesem Änderungsbereich verzichtet werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 sah bisher vor, auf den Freiflächen der Baugrundstücke und auf den Nebenanlagen der Verkehrsbereiche Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten, soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zulassen. Dabei sollte auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 m² Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens eine standortheimische Laubbaumart angepflanzt und erhalten werden. Da diese Festsetzung im bisherigen Wortlaut jedoch nicht dem heutigen Bestimmungsgebot entspricht, wird auf der Planunterlage eine redaktionell aktualisierte Version aufgenommen.

Aufgestellt:

Bremen, 05.11.2001

INGENIEURBÜRO STIEHLER & PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH


(Dipl.-Biol./ Dipl.-Geogr. A. Dassel)

Langwedel, den 07. 01. 2002


Bürgermeister

