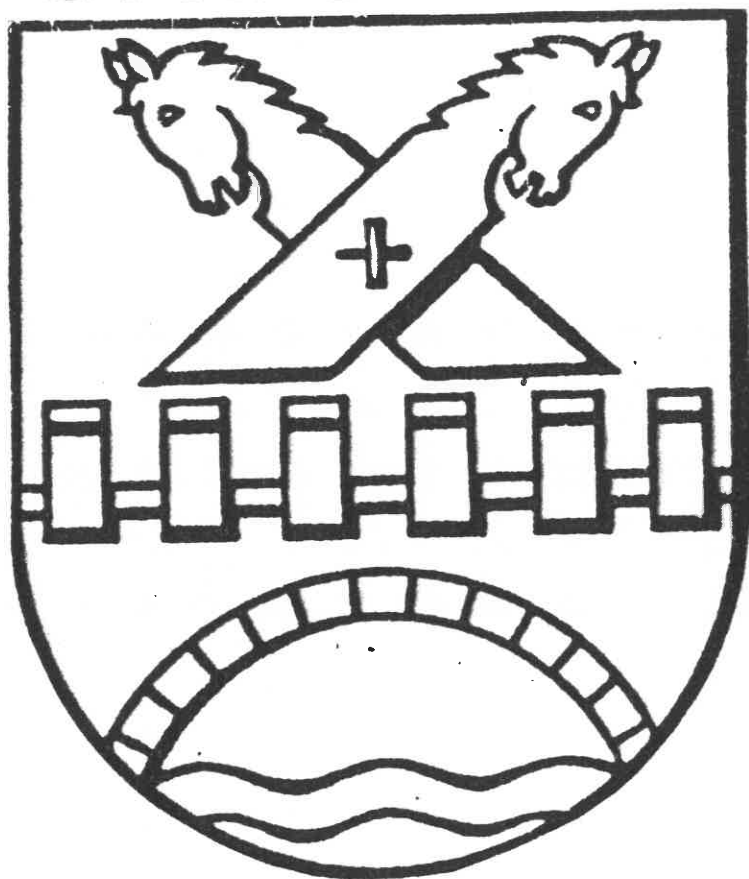


# BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR.35

"SPIRIDONWEG"

## URSCHRIFT



FLECKEN LANGWEDEL

LANDKREIS VERDEN

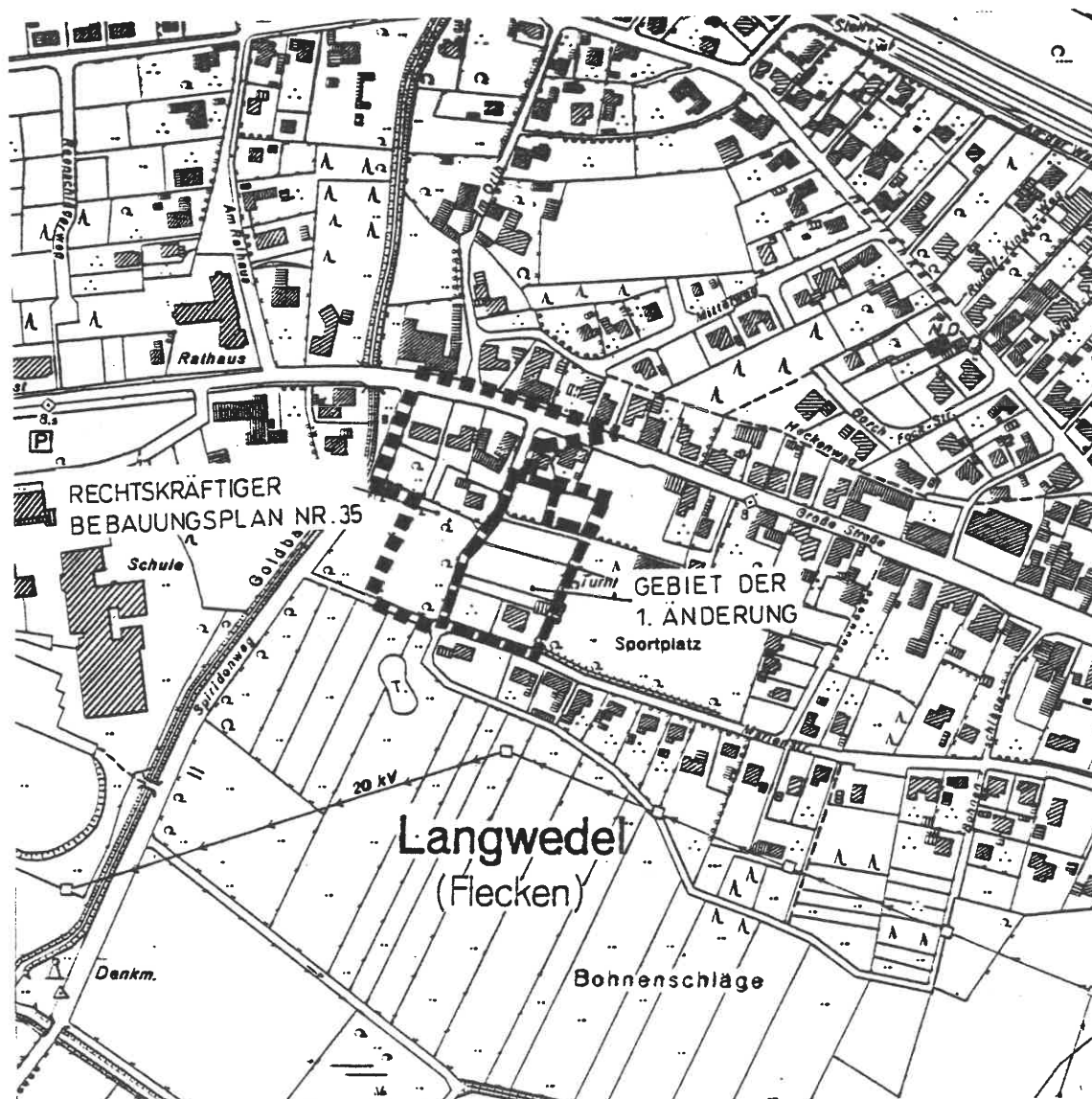
**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Spiridonweg"  
des Fleckens Langwedel**

**1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**1.1 Allgemeine Lage des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet liegt im Süden des Fleckens Langwedel, südlich der Landesstraße L 158 an der Marienstraße.

Es ist im folgenden Übersichtsplan gestrichelt gekennzeichnet.



## **1.2 Grenzen des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Langwedel und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die östliche Grenze des Wegeflurstücks im Flurstück 47/10 und die östliche Grenze der Flurstücke 48/8, 424/49 und 50/3,
- im Süden und Südwesten durch die südliche Grenze des Flurstücks 50/3 und die südliche bzw. südwestliche Grenze des Flurstücks 51/7,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 181/7 (Marienstraße),
- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 27/7 und 48/8 sowie eine Linie durch das Flurstück 181/7 (Marienstraße).

## **1.3 Größe und Nutzung des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,66 ha groß, davon entfallen ca. 0,5 ha auf das Allgemeine Wohngebiet (WA), ca. 0,07 ha auf das Mischgebiet (MI) und ca. 0,09 ha auf die öffentliche Verkehrsfläche.

Im Änderungsgebiet befinden sich 2 eingeschossige Wohnhäuser, der überwiegende Teil ist zur Zeit nicht bebaut. Es handelt sich zum Teil um eine Lagerfläche und eine teilweise nicht genutzte Fläche. Im Norden des Änderungsgebietes verläuft ein Erschließungsweg zum östlich angrenzenden Sportgelände.

## **1.4 Umliegende Nutzung**

Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise sowie der Parkplatz des angrenzenden Einkaufsmarktes. Im Osten befindet sich der Sportplatz des MTV Langwedel und die gemeindeeigene Turnhalle mit dazugehörigem Parkplatz.

Südlich der Marienstraße grenzt eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise an, im Westen befinden sich eine überbaubare (WA), jedoch unbebaute Fläche (Wiesenland) sowie ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus.

## **2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel stellt im Änderungsgebiet Wohn- bzw. Mischbaufläche dar (21. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als entwickelt anzusehen, zumal die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in der 1. Änderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 übernommen wurden.

### **2.2 Überörtliche Planung und Raumordnung**

Fragen überörtlicher Planungen und der Raumordnung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### **2.3 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 "Spiridonweg", soweit sie vom Änderungsgebiet und den Festsetzungen der 1. Änderung umfaßt werden, in vollem Umfang aufgehoben.

### **3.0 Städtebauliche Zielsetzung**

#### **3.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 ist zwischen dem Misch- und dem allgemeinen Wohngebiet eine 5 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung des östlich angrenzenden Sportgeländes und der gemeindeeigenen Turnhalle dient. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes stellte sich heraus, daß sich diese öffentliche Verkehrsfläche mit der städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung an der "Große Straße" und der geplanten Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) im südlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nicht in Einklang bringen läßt, da der Weg die Grundstücke durchschneidet. Um diese Entwicklung zu berücksichtigen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich, die eine Verlegung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche in südlicher Richtung vorsieht.

#### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen im Änderungsgebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 übernommen. So ist entsprechend im Änderungsgebiet ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt.

Im Mischgebiet sind als Maß der baulichen Nutzung 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8, eine offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Höhe der baulichen Anlagen mit Trauf- und Firshöhen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Im WA ist dazu eine Traufhöhe von 19,80 m über NN und eine Firsthöhe von 26,10 m über NN, gemessen von der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (12,55 m), festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine Einfügung der geplanten Gebäude bezüglich der Höhen zu erreichen.

Die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Sportgeländes ist jetzt entsprechend der Zielsetzung in 5 m Breite an der Südgrenze des Flurstücks 424/49 festgesetzt. Im Kreuzungsbereich des Erschließungsweges mit der Marienstraße sind Flächen für Sichtfelder festgesetzt, deren Größen sich an der vorgeschriebenen Geschwindigkeit von 30 km/h (Wohnstraße) in der Marienstraße orientiert. Die Fläche für Sichtfelder im südwestlichen Bereich der Marienstraße ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 übernommen worden.

Der Bereich der Sichtfelder muß oberhalb von 0,8 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante - ständig von sichtbehindernder Nutzung freigehalten werden. Die Flächen für Sichtfelder an der alten Turnhallenzuwegung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf Grund der Verlegung des Weges aufgehoben worden.

Im Norden des Änderungsgebietes ist im Teilflurstück 47/10 eine Fläche für Leitungsrechte festgesetzt, um den Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen zur gemeindeeigenen Turnhalle zu berücksichtigen und die Zugänglichkeit für die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger (Gasversorgung Langwedel GmbH, Überlandwerk, Trinkwasserverband Verden, Gemeinde Langwedel) sicherzustellen.

Die Baugrenzen im Änderungsgebiet sind so festgesetzt, daß diese einerseits die vorgesehene Entwicklung berücksichtigen und andererseits den Eigentümern - im Rahmen der Festsetzungen - genügend "Spielraum" zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen bleibt.

Da das Änderungsgebiet im natürlichen Überschwemmungsgebiet liegt, ist - wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 - die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKEF) der zukünftigen Wohnhäuser auf mindestens + 12,55 m über NN festgesetzt.

### **3.3 Immissionsschutz**

Das Änderungsgebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 158 (Große Straße) belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18 005 Teil 1 werden nicht eingehalten (s. rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35).

Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen werden, entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 35, als baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Ziffer 5 festgesetzt.

### **3.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da es sich bei der zur Bebauung anstehenden Fläche um eine teilweise als Lagerfläche und teilweise nicht genutzte Fläche handelt, die landschaftspflegerisch und naturschutzrechtlich keine Bedeutung aufweist. Im Bereich der festgesetzten Leitungstrasse (alte Turnhallenzuwegung) befinden sich lediglich Tannen, die weder ortsbildprägend noch besonders schützenswürdig sind und somit bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht den Vorzug vor der Festsetzung einer Wohnbaufläche erfahren.

#### **4.0 Kinderspielplatz**

Im Änderungsgebiet wird gemäß § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet, da sich in unmittelbarer Nähe der Schulsportplatz befindet, auf dessen Gelände eine Vielzahl von geeigneten Geräten aufgestellt sind. Somit wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder in ausreichendem Maße entsprochen.

Einen Ausnahmeantrag gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze hat die Gemeinde beim Landkreis Verden bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 gestellt. Eine Ausnahmegenehmigung ist erteilt worden.

#### **5.0 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Große Straße (Landesstraße L 158). Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die teilausgebaute Gemeindestraße "Marienstraße", von der der neu festgesetzte Erschließungsweg zum Sportgelände abzweigt.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einmündungsbereich zu gewährleisten, sind im Kreuzungsbereich des Erschließungsweges mit der Marienstraße, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, Flächen für Sichtfelder festgesetzt. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen und Knotenpunkten (RAS-K1, 1988) machen für Sammelstraßen innerhalb bebauter Gebiete mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h über die Größe von Sichtfeldern keine Vorgaben, es ist jedoch ein Maß gewählt worden, das sich an dem zu erwartenden Verkehr und der Beschilderung der Marienstraße als Wohnstraße orientiert.



Ebenfalls ist die Fläche für Sichtfelder im südwestlichen Bereich der Marienstraße aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 übernommen worden.

Weiterhin ist an der Nordseite des neuen Erschließungsweges und an der Ostseite des anschließenden Teilstückes des "Marienweges" bis zur nördlichen Plangebietsgrenze ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um aus Gründen der Verkehrssicherheit den Zufahrtsverkehr zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus und zum Sportplatz/Turnhalle zu trennen.

Anlaß der Planänderung war die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Langwedels notwendige Verlegung der Turnhallenzufahrt an die Grundstücksgrenze des Flurstückes 50/3.

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Flecken Langwedel bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis gekommen, keinen Zu- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus über die dafür nicht ausgebaute Marienstraße zu führen, um zum einen die Verkehrssicherheit des Verkehrs von und zum Sportplatz und zur Turnhalle zu gewährleisten und zum anderen die Anwohner der Marienstraße nicht über Gebühr zu belasten. Aus diesem Grund ist an der Nordseite der neuen Turnhallenzuwegung und an der Ostseite des nördlich anschließenden Teilstückes der Marienstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Das für die Landesstraße zuständige Straßenbauamt Verden hat für das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Beteiligungsverfahren keine Bedenken gegen eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit von der Landesstraße geltend gemacht, wenn - wie geplant - je eine voneinander getrennte Zu- und Abfahrt angelegt wird.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, daß der Parkplatz des jetzigen Aktiv-Marktes und die Zufahrten zur Landesstraße außerhalb des Plangebietes sowohl des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch der 1. Änderung liegen. Noch nicht vorliegende Detailplanungen über die Zufahrten und die Parkplätze sind mit dem Flecken Langwedel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

In den Bedenken des Eigentümers des Flurstückes 50/3 wird verkannt, daß das angestrebte Bauvorhaben "Wohn- und Geschäftshaus" auch ohne die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Spiridonweg" nach § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässig ist, jedoch mit einer nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung über die Marienstraße. So ist der Flecken Langwedel nach Abwägung aller Belange zu dem Ergebnis gekommen, keinen Zu- und Abfahrtsverkehr von und zum Wohn- und Geschäftshaus über die Marienstraße zuzulassen.

Nach den bisherigen Planungen ist davon auszugehen, daß das Wohn- und Geschäftshaus in einem Abstand von 3 m (Baugrenze) von der neuen Turnhallenzuwegung errichtet wird. Im nördlichen Bereich des Grundstückes sollen dann die Parkplätze errichtet werden, so daß durch das Gebäude selbst ein Abschirmungseffekt erzielt wird. Hinzu kommt, daß durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der Marienstraße/Turnhallenzuwegung (neu) nicht bestehen, so daß das Flurstück 50/3 allenfalls durch Verkehr von und zum Sportplatz/Turnhalle beeinträchtigt wird. Die Verkehrsteilnehmer hier sind überwiegend Fußgänger und Radfahrer.

Die Belastung des Flurstückes 50/3 wäre weit höher, wenn auf den in Rede stehenden Grundstücken die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes voll ausgenutzt werden würden - mit einer vorgeschriebenen Erschließung über die Marienstraße.

Im Ergebnis werden städtebauliche Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur optischen und akustischen Abschirmung des Flurstückes 50/3 nicht für erforderlich gehalten. Sollten sich andere Gesichtspunkte ergeben, wird der Landkreis Verden bei der Genehmigung des Bauantrages auch die Einhaltung entsprechender immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen prüfen und entsprechende Auflagen in die Baugenehmigung aufnehmen. Darüber hinaus bleibt es dem Eigentümer freigestellt, auf seinem Grundstück entsprechende Anpflanzungen vorzunehmen.

## **6.0 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Trinkwasserverbandes für den Landkreis Verden angeschlossen.

### **6.2 Elt.-Versorgung**

Die Elt.-Versorgung wird vom Überlandwerk Nord-Hannover AG geleistet.

### **6.3 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Verden.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Kanalnetz, das in den umliegenden Straßen vorhanden ist, angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer zur Kläranlage nach Verden geleitet.

Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Verrieselung bzw. Versickerung auf den Grundstücken. Dieses ist durch den Verrieselung geeigneten Untergrund und durch die Größe der Grundstücke möglich. Aus wasser- und abfallrechtlicher Sicht ist ein Nachweis über die ordnungsgemäße Verrieselung des Oberflächenwassers erforderlich.

#### **6.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

#### **6.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen.

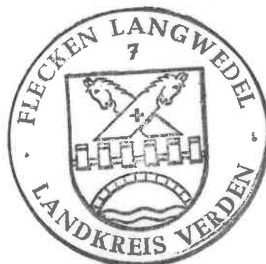
### **7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

#### **7.1 Soziale und bodenordnende Maßnahmen**

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Langwedel, den *8. Juli 1993*

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor