

BEGRÜNDUNG

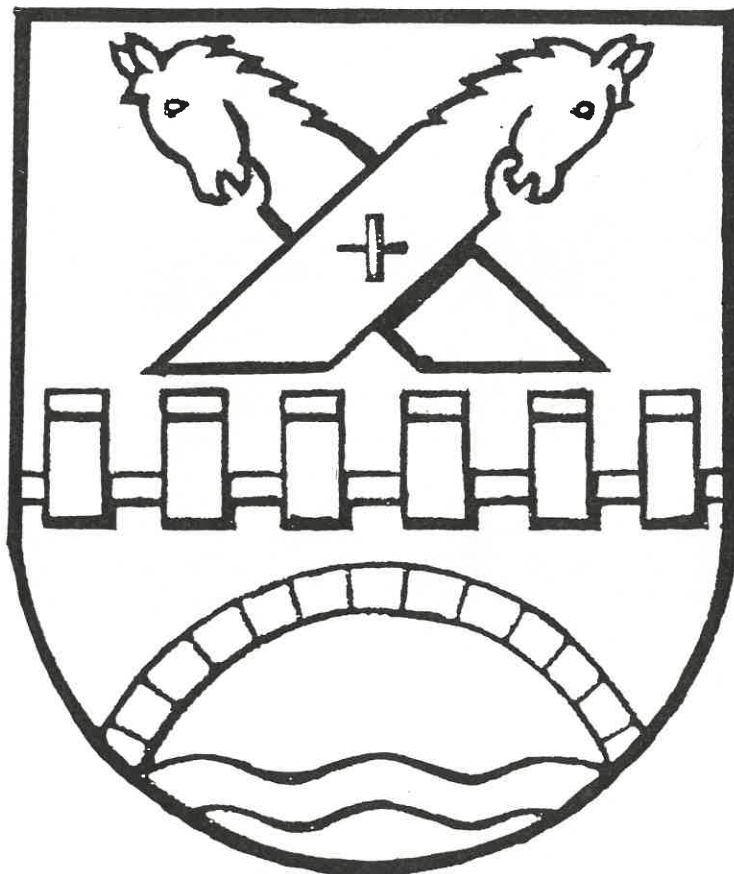


ZUR 1. ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPANS NR. 59

FLECKEN LANGWEDEL

„AN DER SCHULE“

ORTSTEIL CLUVENHAGEN



URSCHRIFT

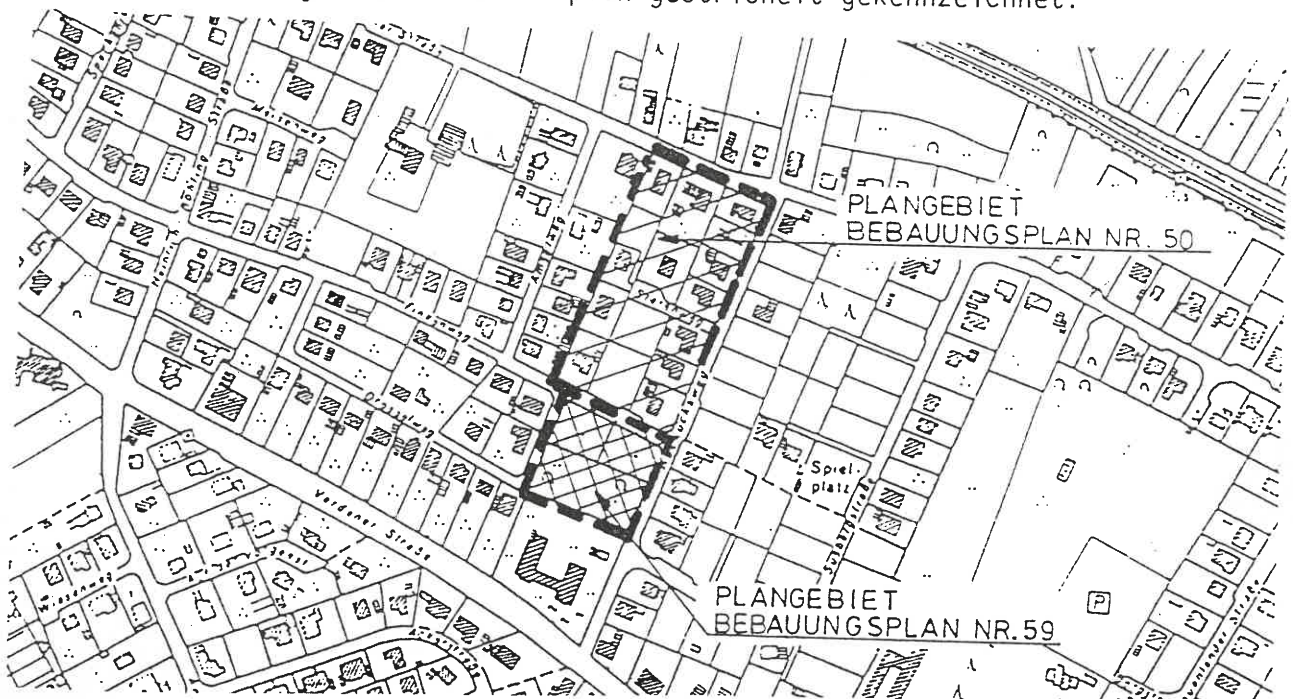
FLECKEN LANGWEDEL

Landkreis Verden

1.1 Allgemeine Lage

Der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 59 umfaßt ein Gebiet im zentralen Bereich des Ortsteiles Cluvenhagen südlich des "Finkenweges" und nördlich des Schulgeländes der alten Schule Cluvenhagen.

Er ist im folgenden Übersichtsplan gestrichelt gekennzeichnet:



1.2 Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Cluvenhagen und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die Südseite des Wegeflurstückes 116/102 (Finkenweg);
im Südosten durch die Westseite des Wegeflurstückes 586 (Kuckucksweg);
im Südwesten durch die Südwestgrenze des Flurstückes 116/107; im Nordwesten durch die Ostgrenze des Wegeflurstückes 116/101 (Drosselweg) und deren gedachte Verlängerung bis an die Südwestgrenze des Flurstückes 116/107.

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,56 ha groß und wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.4 Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird von Frei- bzw. Grünlandflächen geprägt.

1.5 Umliegende Nutzung

Südlich des Plangebietes schließt sich der Bereich des ehemaligen Schulgebäudes an. Die schulische Nutzung ist 1983 aufgrund der neuentwickelten schulischen Gesamtkonzeption aufgegeben worden. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude durch die Stiftung Waldheim erworben (Räume für Pflegepersonal, Schulungsräume und Behindertenwerkstätte). Das ehemalige Feuerwehrgebäude auf der jetzt der Stiftung Waldheim gehörenden Fläche wird ebenfalls durch die Stiftung in Anspruch genommen.

Im Westen, Norden und Osten des Plangebietes befinden sich ausschließlich ein- bzw. zweigeschossig in der offenen Bauweise errichtete Wohngebäude mit Nebenanlagen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel (Teilplan III, Ausschnitt 2) stellt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dar.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stimmen aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen nicht mehr mit den für diesen Bereich neuentwickelten Planungsvorstellungen und planerischen Zielvorstellungen des Fleckens überein, so daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Demzufolge hat der Rat des Fleckens Langwedel am 18.12.1989 die Aufstellung der 25. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird damit sichergestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

2.2 Überörtliche Planung

Fragen überörtlicher Planung und der Raumordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

2.3 Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 59 "An der Schule ~~1. Erweiterung~~" werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Schule", soweit sie vom Plangebiet dieses Bebauungsplanes umfaßt werden, in vollem Umfang aufgehoben.

Desweiteren werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldheim" hinsichtlich des südlichen Sichtdreieckes "Kuckucksweg/Finkenweg" aufgehoben und durch die ~~1. Erweiterung des~~ Bebauungsplanes Nr. 59 neu überplant.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nördlich der Schule", der inzwischen Rechtsverbindlichkeit erlangt hat, sind die "Gemeindegrundstücke" zwischen Finkenweg und dem Gelände der alten Schule Cluvenhagen ausgeklammert worden.

Abweichend von der bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes angestrebten ursprünglichen Planungsabsicht, ausschließlich Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen, hat die Entwicklung im Kindergartenbereich dazu geführt, daß der Flecken Langwedel nunmehr beabsichtigt, im südlichen Planbereich einen Kindergarten zu errichten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Ortsmitte von Cluvenhagen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 30 BauGB geschaffen werden.

Da das Plangebiet von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bis auf den sich als WA-Gebiet darstellenden westlichen Anschlußbereich (§ 34 BauGB) umgeben ist, soll diese Planungslücke nunmehr geschlossen werden.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll, auch unter dem Aspekt der Errichtung eines Kindergartens in einem Teilbereich des Plangebietes, eine Nutzung gefördert werden, die sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Struktur und der zukünftigen Entwicklung der Ortschaft Cluvenhagen orientiert.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung soll die vorhandene, das Plangebiet umgebende, Nutzung und Struktur auch für das Plangebiet erhalten und weiterentwickelt werden.

Im Ortskern von Cluvenhagen sind fast ausschließlich ein- bzw. zweigeschossig bauliche Anlagen, die in offener Bauweise errichtet wurden, mit Nebenanlagen und Freiflächen vorhanden.

Um diesen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist im Plangebiet eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um hier eine möglichst verdichtete Bebauung zu erreichen. Bewußt sind die Grund- und Geschoßflächenzahlen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 9 "Waldheim" und Nr. 50 "Nördlich der Schule" von einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 überschritten worden, um die Bauwünsche der einzelnen Bauherren nach Individualität zu berücksichtigen und um im Ortskern von Cluvenhagen eine möglichst verdichtete Bebauung zu schaffen. Diese Verdichtung wird aus städtebaulicher Sicht heraus als sinnvoll erachtet.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß für eine individuelle Planung und Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum bleibt.

Die Bedenken von 344 Einwohnern aus dem Flecken Langwedel und Herrn Johann Krüger gegen die Realisierung von Wohnbebauung auf der nicht für den Kindergarten benötigten Fläche bzw. die Anregung die verbleibende Freifläche zu begrünen und die weitere Entwicklung abzuwarten, ist durch den Rat des Fleckens Langwedel zur Kenntnis genommen worden, da Fragen über die weitere Realisierung von Bebauung im Plangebiet nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist festgestellt worden, daß städtebaulicher und bedeutsamer ortsbildprägender Baumbestand nicht vorhanden ist, lediglich eine Gehölzvegetation von überwiegend Birken mit einem Stammdurchmesser von maximal 0,30 Meter. Sofern die Errichtung des Kindergartens es zuläßt, strebt der Flecken Langwedel nunmehr an, die Gehölzvegetation weitgehend zu erhalten und darüberhinaus das Grundstück entsprechend einzugrünen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander kommt der Flecken Langwedel zu dem Ergebnis, daß es nicht erforderlich ist, die Bebauung umgebene Freifläche in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Hierbei ist unter anderem zu berücksichtigen, daß sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet "Weißer Berg" befindet. Dieses Gebiet dient der Naherholung und ist als wichtiger Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere anzusehen. Aussagen über eine geringe Versiegelung der Fläche, größtmöglicher Nutzungsanteil im Sinne der Landschaftspflege sind nicht Gegenstand einer Bebauungsplanaufstellung und bleiben der Detailplanung vorbehalten.

Öffentliche Einrichtungen

4.1 Schulen/Kindergärten

Die für den Geltungsbereich zugeordneten Schulen befinden sich in Etelsen und Langwedel. Während in Etelsen eine Grundschule an der Schulstraße vorhanden ist, befindet sich die Hauptschule mit Orientierungsstufe und Realschule in Langwedel. Im Bereich der Grundschule Etelsen ist ein Kindergarten vorhanden. Ferner ist, wie bereits ausgeführt, vorgesehen, im Plangebiet einen Kindergarten zu errichten.

4.2 Spielplätze

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1. Zulässige Geschoßfläche

Allgemeines Wohngebiet (WA) $0,56 \text{ ha} \times \text{GFZ } 0,6 = 0,336 \text{ ha} = \text{rund } 340 \text{ m}^2$

2. Kinderspielplatzbedarf "2 von Hundert von $340 \text{ m}^2 = \text{rund } 7 \text{ m}^2$ "

Wegen des geringen Bedarfes wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes in Verbindung mit § 5 Abs. 2 des Nds. Spielplatzgesetzes auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

Hinzu kommt, daß in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, nämlich im Bebauungsplangebiet Nr. 9 "Waldheim" (Größe von 1.440 m^2) und Nr. 7 "Speckenholz" (rund 1.800 m^2) Spielplätze vorhanden sind. Beide Spielplätze liegen in Bezug auf das Bebauungsplangebiet innerhalb des 400 m - Umkreises. Beide Spielplätze sind über Gehwegverbindungen mit Anschluß an den Finkenweg gut erreichbar.

4.3 Dorfplatz

Der Anregung, eine Gemeindebedarfsfläche festzusetzen, um inmitten des Ortsteiles Cluvenhagen einen Dorfplatz entstehen zu lassen, ist nicht gefolgt worden, da aus städtebaulichen Gesichtspunkten heraus, die nicht für den Kindergartenbau benötigte Fläche auch aus Gründen der Wohnraumnot der Wohnbebauung zugeführt werden soll. Hinzu kommt, daß am Rande des "Daverdener Holzes" ein "Dorfgemeinschaftsplatz" zur Verfügung steht.

5.0 Erschließung

5.1

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Verdener Straße" (L 158), die "Daverdener Straße", den "Kuckucksweg", den "Finkenweg" und den "Drosselweg".

5.2

Innerhalb des Plangebietes sind keine neuen Verkehrsflächen geplant.

5.3

Für den ruhenden Verkehr stehen außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Straßenraum Parkbuchten zur Verfügung.

Um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen ist einerseits im Kreuzungsbereich des Finkenweges/Kuckucksweges ein 22/22 m Sichtdreieck und im Einmündungsbereich des Drosselweges/Finkenweges ein 16/22 m großes Sichtdreieck festgesetzt.

iese Flächen müssen oberhalb von 0,80 m über Fahrbahnoberkante von jeglicher sichtbehindernder Nutzung ständig freigehalten werden.

6.0 Immissionsschutz

Da an den vorgenannten Straßen größtenteils eine Bebauung vorhanden ist, wird auf einzelne zusätzliche Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes verzichtet.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 ELT-Versorgung

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

7.3 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Verden.

7.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Kanalisation entsorgt. Von hieraus werden die Abwässer der Kläranlage Achim zugeleitet.

Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Verrieselung bzw. Versickerung auf den Grundstücken. Dieses ist durch den zur Verrieselung geeigneten Untergrund und durch die Größe der Grundstücke gewährleistet.

Der Landkreis Verden hat angeregt, die Versickerung des Oberflächenwassers textlich festzusetzen. Nach eingehender Abwägung hält der Flecken Langwedel eine Festsetzung aus städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich, zumal derartige Regelungen Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind.

7.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 sichergestellt.

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

8.1 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

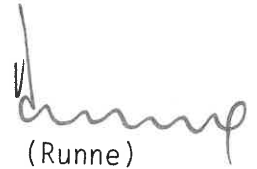
8.2 Kosten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen dem Flecken Langwedel keine Kosten.

Langwedel, den 27.06.1991



(Stünker)
Bürgermeister



(Runne)
Gemeindedirektor