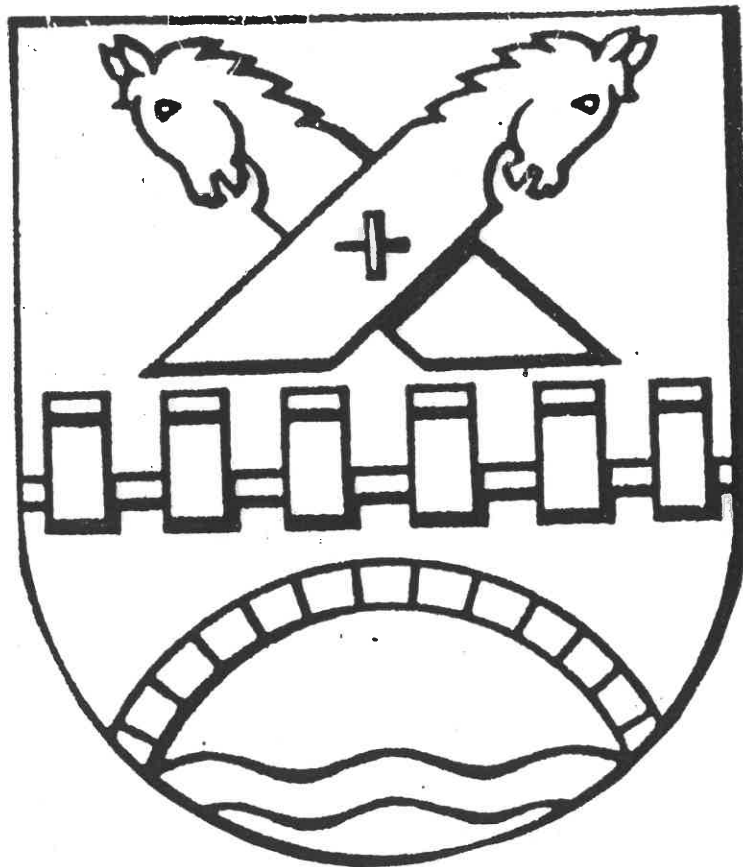


BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 9
"WALDHEIM"



URSCHRIFT

FLECKEN LANGWEDEL

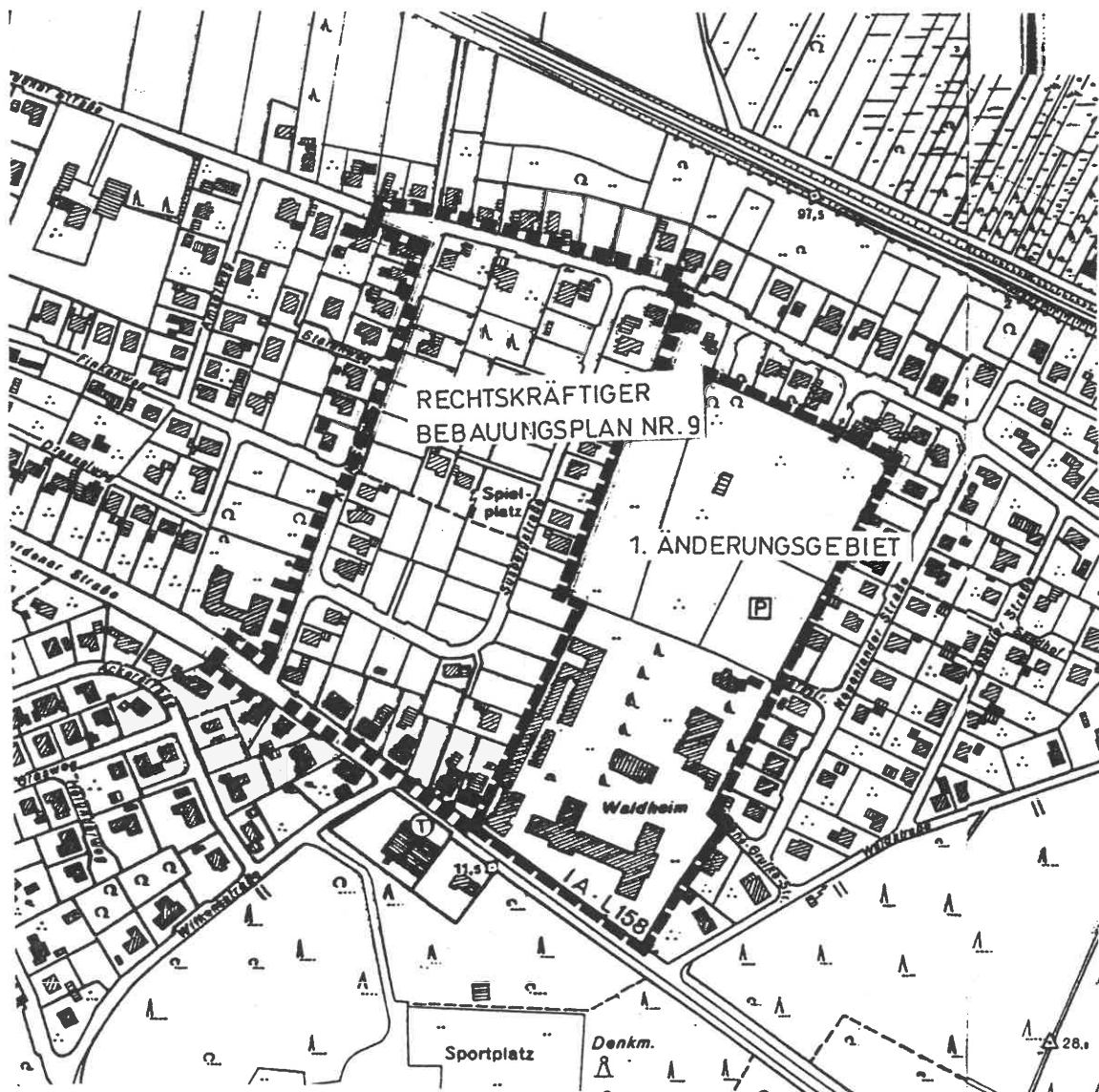
LANDKREIS VERDEN

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldheim" des Fleckens Langwedel

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeine Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Cluvenhagen des Fleckens Langwedel, nördlich der Landesstraße L 158 (Verdener Straße). Es ist im folgenden Übersichtsplan gestrichelt gekennzeichnet.



1.2 Grenzen des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Cluvenhagen und umfaßt das gesamte Grundstück des Pflegeheimes (Flurstücke 137/74, 137/126, 137/131, 137/134, 137/65, 137/130 und 596) und einen 3,50 m breiten Streifen parallel zur westlichen Grenze der Flurstücke 137/130 und 137/131.

1.3 Größe und Nutzung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet ist ca. 5,7 ha groß, davon entfallen ca. 5,0 ha auf das sonstige Sondergebiet "Pflegeheim" und ca. 0,7 ha auf die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Weiterhin sind eine Trafostation und eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg sowie ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet im Änderungsgebiet festgesetzt. Im Änderungsgebiet befinden sich 1- bis 2geschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Pflegeheimes, zum Teil in geschlossener Bauweise. Weiterhin sind hier Parkplatzflächen und deren Zufahrten sowie Freiflächen (Gartenland) und Baumbestand vorhanden.

1.4 Umliegende Nutzung

Das Änderungsgebiet ist nach Westen, Norden und Osten von einer eingeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise umgeben und grenzt nach Süden an die Landesstraße L 158.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel stellt für das Änderungsgebiet sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" dar. Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.2 Überörtliche Planung und Raumordnung

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

2.3 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Waidheim", soweit sie vom Änderungsgebiet und den Festsetzungen der 1. Änderung umfaßt werden, in vollem Umfang aufgehoben.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ist das Grundstück des Pflegeheimes als ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" festgesetzt. Entlang des größten Teiles der Grundstücksgrenze ist eine private Grünfläche in 10 m Breite als Pflanzstreifen festgesetzt. Hierbei ist nur eine einzige Zufahrt zum Grundstück des Pflegeheimes von der Helene-Grulke-Straße festgesetzt.

Auf Grund von baulichen Erweiterungen des Pflegeheimes in den letzten Jahren, der Größe des Geländes und der damit verbundenen Zunahme des Mitarbeiter- und Besucherverkehrs ist eine einzige Zufahrt zum Grundstück nicht mehr ausreichend. Weiterhin werden durch die Beibehaltung einer einzigen Zufahrt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt, die Anwohner der Helene-Grulke-Straße verkehrlich stark belastet. Durch die Einrichtung von weiteren Zufahrten zum Gelände kann eine gleichmäßigere Verteilung der verkehrlichen Belastung und der damit verbundenen Lärmemissionen erreicht werden, d.h., es kann eine Entlastung der Helene-Grulke-Straße erfolgen.

Weiterhin ist eine fußläufige Verbindung zum westlich angrenzenden Wohngebiet zur besseren Erreichbarkeit von Wohn- und Arbeitsstätten der Heimbewohner zu berücksichtigen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend dieser Zielsetzung des Fleckens Langwedel ist im Änderungsgebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" gemäß § 11 BauNVO, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze des Pflegeheimes sind neben der vorhandenen Zufahrt an der Helene-Grulke-Straße, die auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt ist, an zwei weiteren Stellen für neue Zufahrten unterbrochen. Einmal ist eine Zufahrt von der Bergstraße aus vorgesehen, um einerseits eine gleichmäßigere Verteilung der Zufahrtsverkehre zum Pflegeheim zu erreichen und andererseits befindet sich in diesem Grundstücksteil der Mitarbeiterparkplatz (ca. 90 Stellplätze), der dann direkt, ohne weitere Überfahrten durch das Pflegeheimgrundstück, angefahren werden könnte.

Weiterhin soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Mitarbeiterparkplatz von der Daverdener Straße her zu erreichen, um die Verkehrsströme zu dezentralisieren.

Die bereits für Rettungsdienste vorhandene Zu- und Abfahrt von der L 158 aus wird ebenfalls festgesetzt. Die Zufahrt wird weiterhin ausschließlich für Rettungsdienste genutzt und ist ansonsten verschlossen zu halten. Im übrigen Bereich, entlang der L 158, ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Auf der Nordwestseite des Änderungsgebietes ist eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt, um die fußläufige Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet herzustellen.

In diesem Wohngebiet befinden sich ein weiteres Wohnhaus bzw. Arbeitsstätten des Pflegeheimes, die dadurch besser fußläufig erreicht und für die Heimbewohner ein gefahrvoller Umweg mit zweimaliger Überquerung der stark befahrenen Landesstraße vermieden werden kann.

Der Landkreis Verden hat angeregt, das außerhalb des Plangebietes der 1. Änderung liegende Wegeflurstück 562/2 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen und ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festzusetzen, da dieser Weg tatsächlich auch als Fußweg von der Stiftung Waldheim genutzt wird und nach dem dort geltenden Bebauungsplan Nr. 9 "Waldheim" als Baugrundstück (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt ist.

Dem Flecken Langwedel ist bekannt, daß das vorgenannte Wegeflurstück durch die Stiftung Waldheim als fußläufige Anbindung an die "Susbergstraße" genutzt wird. Da sich dieses Wegeflurstück im Eigentum der Stiftung Waldheim befindet, wird vorgeschlagen, die Anregung des Landkreises Verden hier lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Der Flecken Langwedel wird später bei möglichen Bauanträgen im Bereich des Wegeflurstückes oder aufgrund von möglichen Anliegerbeschwerden alle Mittel der Bauleitungsplanung (Veränderungssperre, Bebauungsplanänderung etc.) einsetzen, damit die Fußwegverbindung in ihrem Bestand erhalten bleibt und es den Bewohnern der Stiftung Waldheim weiterhin ermöglicht werden soll, über die Susbergstraße die von der Stiftung genutzte alte Schule im Kuckucksweg gefahrlos zu erreichen.

Die Baugrenzen im Änderungsgebiet sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt. Nur auf der Westseite des Änderungsgebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert, um den Neubau eines Gymnastikraumes zu ermöglichen. Dieser Gymnastikraum soll im Innenhof, der zur Zeit als Pausenraum genutzt wird, in geschlossenem Mauerwerk errichtet werden, um so die Nachbarbebauung vor weiteren Immissionen zu schützen.

Das Straßenbauamt Verden hat angeregt, die Baugrenze zur L 158 außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 24 Nds. Straßengesetz in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festzusetzen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldheim", der am 13.03.1982 rechtskräftig wurde, ist die Baugrenze zur "Verdener Straße" (L 158) in einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt worden. In der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist nun diese Baugrenze aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich unverändert übernommen worden. Ferner befinden sich innerhalb dieses 20 m-Streifens auch einige Gebäude bzw. Gebäudeteile der Stiftung Waldheim, deren Bestand und Weiterentwicklung durch die damalige Baugrenzenfestsetzung gesichert werden sollte. Es bleibt somit beim Baugrenzenabstand aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes, an der neuen Zufahrt zur Daverdener Straße, befindet sich eine Trafostation, die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldheim" existierte noch das Flurstück 137/71 in ca. 3,5 m Breite und ca. 72 m Länge, welches sich zwischen dem Grundstück der Stiftung Waldheim und den Baugrundstücken an der Susbergstraße (jetzige Haus-Nummern 19 - 27) sowie dem Grundstück "Verdener Straße Nr. 77" befand. Dieses Flurstück wurde als SO-Gebiet zusammen mit dem Gelände der Stiftung Waldheim ausgewiesen und die Grenze unterschiedlicher Nutzung entsprechend an die Westgrenze des besagten Flurstücks festgesetzt. In einem Umlegungsverfahren wurde das Flurstück 137/71 dann mit den Baugrundstücken an der Susbergstraße (Nr. 19 - 27) und dem Grundstück "Verdener Straße 77" verschmolzen, so daß jetzt die Grenze unterschiedlicher Nutzungen durch diese Grundstücke hindurch verläuft und somit ein ca. 3,5 m breiter Streifen dieser Grundstücke an deren Ostseite als SO-Gebiet ausgewiesen ist.

Um hier einen nahtlosen Übergang zwischen dem SO-Gebiet und dem WA- bzw. MI-Gebiet zu schaffen, wird die Grenze unterschiedlicher Nutzung an die Westgrenze der Flurstücke 137/130 und 137/131 (Stiftung Waldheim) verlegt und somit der Geltungsbereich der 1. Änderung in westliche Richtung entsprechend erweitert.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der auf dem Flurstück 137/130 befindliche ortsbildprägende Baumbestand (Pappeln) wurde eingemessen und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB festgesetzt. Art und Größe sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 setzt um das Sondergebiet eine private Grünfläche fest. Die Anpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen ist bereits größtenteils durch den Grundstückseigentümer erfolgt. Da von dieser Festsetzung keine rechtliche Verpflichtung für den Grundstückseigentümer ausgeht, ist es erforderlich, statt der Festsetzung einer privaten Grünfläche eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. Nr. 25 A BauGB (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sowie deren Erhaltung zu treffen. Ohne diese Festsetzung besteht keine Möglichkeit, ein (Nach-) Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB auch rechtlich durchzusetzen, falls dies erforderlich sein sollte. Die Pflanzstreifen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Ebenfalls wird in dieser Fläche ein Buschbestand auf der Südseite des Flurstückes 137/126 einbezogen, um diesen erhalten zu können. Eine Einmessung und Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB ist hier nicht zweckmäßig.

Ansonsten werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht berührt, da das Änderungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldheim" beinhaltet lediglich, zusätzliche Zufahrten zum Gelände der Stiftung Waldheim zuzulassen. Neue Bauflächen

werden hierbei nicht ausgewiesen, so daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich sind. Der im Bereich der neuen Zufahrten "entnommene" Pflanzstreifen ist innerhalb des Geländes der Stiftung auf eine Fläche im östlichen Bereich, in das Gelände hineinragend, verlagert worden.

4.0 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt durch die Landesstraße L 158, die Waldstraße und die Neuenlander Straße. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Helene-Grulke-Straße, die Bergstraße und die Daverdener Straße zu den dort vorgesehenen Zufahrten.

Die im Nordwesten festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der fußläufigen Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet bzw. dort befindlichen Wohn- und Arbeitsstätten. Der Grund für diese Festsetzung liegt nicht darin, daß die Bewohner des Waldheims den Spielplatz im angrenzenden WA-Gebiet dadurch besser erreichen und benutzen können. Auf dem Gelände der Stiftung Waldheim befinden sich ausreichende Freiflächen und eine Vielzahl von Kinderspielgeräten, welche von den Heimbewohnern gut angenommen werden, so daß eine Benutzung des gemeindeeigenen Spielplatzes im WA-Gebiet tatsächlich nicht auftritt. Vielmehr wurde der Fußweg deshalb festgesetzt, um für die Heimbewohner, deren Wohnungen und Arbeitsstätten sich im alten Schulgebäude Cluvenhagen (Kuckucksweg 1) befinden, eine Möglichkeit zu schaffen, möglichst gefahrlos und auf kurzem Wege von Gelände der Stiftung Waldheim über die Susbergstraße zu ihren Wohnungen und Arbeitsstätten zu gelangen.

Zur zusätzlichen Verkehrssicherheit der Landesstraße L 158 ist entlang der L 158 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon stellt die lediglich für Rettungsdienste vorhandene und festgesetzte Zu- und Abfahrt an der Landesstraße L 158 dar.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

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

5.2 Elt.-Versorgung

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

5.3 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Verden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Das Änderungsgebiet wird über das öffentliche Kanalnetz, das in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhanden ist, entsorgt. Von hier aus werden die Abwässer zur Kläranlage nach Achim geleitet.

Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Verrieselung bzw. Versickerung auf dem Grundstück. Dieses ist durch die Größe des Grundstückes und den großen Anteil an Freiflächen (Gartenland) gewährleistet.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Änderungsgebietes ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

5.6 Gasversorgung

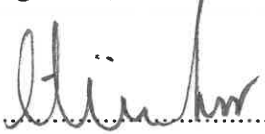
Die Gasversorgung im Änderungsgebiet wird von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen.

6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

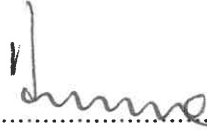
Langwedel, den 10.01.1995


.....

BÜRGERMEISTER

12/94




.....

GEMEINDEDIREKTOR