

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Waldheim" des Fleckens
Langwedel/Etelsen, Landkreis Verden

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Waldheim" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes und dessen Neufassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 sowie auch die der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 in der Ortschaft Etelsen/Cluvenhagen aufgestellt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird erreicht, daß die städtebaulich ungenutzte Freifläche inmitten des Ortsteiles Cluvenhagen erfaßt und baulich genutzt wird.

Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung sowie durch eine sinnvolle Planung der Erschließungsstraßen werden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes geschaffen.

Als Planunterlage ist der vom Katasteramt Verden hergestellte Lageplan i.M. 1 : 1000 verwendet worden.

Der Planbereich ist ca. 11,5 ha groß und liegt in der Gemarkung Cluvenhagen Flur 4 und umfaßt ein Gebiet im zentralen Ortsbereich. Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch die "Daverdener Straße",
im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 3 "Grundstücke Wilkens - Erweiterung",
im Süden durch die "Verdener Straße" - Landesstraße 158 -,
im Westen durch den "Kuckucksweg".

Die Grundstücke im Plangebiet werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, lediglich an der L 158, der "Daverdener Straße" und an der "Susbergstraße" stehen einige Häuser.

Folgende Flurstücke werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

Flurstücke: 116/32, 125/3, 126/2, 126/3, 126/5,
126/6, 127/2, 127/3, 127/4, 131/2,
132/1, 133/3, 133/5, 133/9, 133/11,
133/12, 133/13, 133/14, 133/15, 137/2,
137/6, 137/65, 137/71, 137/74, 137/126,
137/130, 137/131, 137/134, 138/1, 138/2,
175/21, 176/1, 177/1, 177/2, 368/126,
374/126, 375/138, 376/138 und 408/186.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Planentwurf genau gekennzeichnet.

2. Städtebauliche Begründung

2.1 Städtebauliche Einordnung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um sowohl die innere verkehrliche Erschließung dieses Gebietes zu regeln als auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen Wohngebieten und der Sonderbaufläche des Pflegeheimes "Waldheim" zu gewährleisten. Der Bebauungsplan gibt dem Flecken Langwedel die Möglichkeit, in der Ortschaft Etelsen neues Bauland zu erschließen und somit der ihr im Regionalen Raumordnungsprogramm 1976 und im Flächennutzungsplan zuerkannten Entwicklungsaufgaben - "Wohnen" - Rechnung zu tragen.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im inneren Bereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bei einer zweigeschossigen Bauweise (Höchstgrenze) mit der Maßgabe der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit der Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschößflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie der umgebenden Bebauung ist für das Plangebiet im nördlichen Bereich in einer Bauplatztiefe die Festsetzung "Kleinsiedlungsgebiet" (WS) festgesetzt worden. Die hier zulässigen Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine zweigeschossige Bauweise und die Grund- bzw. Geschößflächenzahl von 0,3 nicht überschreiten.

Im südlichen Bereich an der "Verdener Straße" ist eine Zone als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Auch hier sind Einzel- und Doppelhäuser bei einer max. Zweigeschossigkeit zulässig. Aus Gründen der Zentralität ist hier jedoch die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,8 ausgewiesen.

Für die Fläche "Sondergebiet" (SO) - sie nimmt ca. 2/5 des Areals des Bebauungsplanes ein - ist keine besondere Festsetzung getroffen worden. Innerhalb der überbaubaren Zone des Pflegeheimes "Waldheim" sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Um ein konfliktfreies Nebeneinander Wohngebiet - Sondergebiet zu gewährleisten, wurde die überbaubare Zone 20 m von den Wohngrundstücken abgesetzt.

Im einzelnen sind Bauweise, Geschossigkeit sowie das Maß der baulichen Nutzung aus der Planzeichnung zu ersehen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Fleckens Langwedel sind gem. § 8 (2) Bundesbaugesetz übereinstimmend.

Die getroffenen Festsetzungen lassen - in Anpassung an die Ortsgestaltung sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Baulandansprüche - viele Möglichkeiten der baulichen Nutzung zu.

Nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen können im Bebauungsplanbereich ca. 40 neue Wohneinheiten erstellt werden. Die Größe der geplanten Baugrundstücke liegen zwischen 800 und 1.000 qm.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Davener Straße", den "Kuckucksweg" und die "Verdener Straße" (L 158), die den Bebauungsplan tangieren.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die "Susbergstraße", die als innere Haupterschließungsstraße mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt wurde.

Ein in Ostwestrichtung festgesetzter 3,0 m breiter Fußweg verbindet die "Susbergstraße" mit dem "Kuckucksweg".

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist in der "Davener Straße", dem "Kuckucksweg" und der "Susbergstraße" durch die Festsetzung von genügend Parkbuchten Rechnung getragen worden.

Die Verkehrsfläche muß öffentlich, d.h. im Besitz des Fleckens Langwedel sein.

2.2.3 Gemeinbedarfsflächen/Grünflächen

Nach den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes bedarfsgerecht Rechnung getragen worden.

Der Kinderspielplatz ist dem Bereich der geplanten Fußwegverbindung "Susbergstraße"/"Kuckucksweg" zugeordnet. Die Lage im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes gewährleistet kurze Wege für die Kinder. Zugleich wird durch die Grünfläche ein zentraler Bereich auch für die Eltern geschaffen.

Die große Tiefe der angrenzenden überbaubaren Flächen ermöglicht den künftigen Bauherren, sich durch entsprechende Stellung und Anordnung der Gebäude vor ggf. vom Spielplatz ausgehende Beeinträchtigungen zu schützen.

Um eine optische Abschirmung zwischen Wohnbebauung und Waldheimgelände zu erreichen, wird auf dem Gelände des Waldheimes ein 10,00 m breiter Grünstreifen - der aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern bestehen soll - gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a in Verbindung mit § 39b BBauG festgesetzt.

Eine Erörterung hinsichtlich dieses Pflanzgebotes hat zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und Vertretern der Gemeinde stattgefunden.

3. Versorgung und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch die öffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden.

3.2 Elt.-Versorgung

Anschlüsse für die elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz der Überlandwerk Nord-Hannover AG ermöglicht.

Die Standorte zweier zusätzlicher Umformstationen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in geeigneter Weise sicherzustellen. Beim Bau der zentralen Wasserversorgung sind Feuerlöschhydranten im Mindestabstand von 250 m vorzusehen. Der Rohrquerschnitt der Versorgungsleitungen hat bis zu den Hydranten mind. 100 mm zu betragen.

Vorhandene unabhängige Löschwasserentnahmestellen sind für den Feuerschutz zu erhalten.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel.

3.5 Oberflächenentwässerung

Die schädlose Ableitung der Oberflächenwässer wird seitens des Fleckens Langwedel unter Zugrundelegung des vom Ing.-Büro Dürkoop, Achim, im Dezember 1975 aufgestellten "Generalplan für die Oberflächenentwässerung des Fleckens Langwedel" nachgewiesen.

4. Folgemaßnahmen

Die Flächen, die für die geplanten Erschließungsstraßen, die Fußwegverbindung und den Kinderspielplatz erforderlich sind, müssen vom Flecken Langwedel erworben bzw. übernommen werden, sofern diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegungen) im Sinne des Bundesbaugesetzes (Teil IV) für erforderlich erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

5. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die verkehrliche Erschließung - bei verkehrsgerechtem Ausbau - werden ca. 700.000,-- DM betragen. Hiervon trägt der Flecken Langwedel 10 % entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung.

6. Soziale Maßnahmen

Bei der Aufstellung bzw. bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, daß sich Tatsachen ergeben, die sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Ein Sozialplan erübrigt sich somit.

Langwedel, den 17. Dez. 1981

Kister
.....
Bürgermeister



[Handwritten signature]
.....
Gemeindedirektor