



Gemeinde Lilienthal Landkreis Osterholz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90

"Höge"

— ABSCHRIFT —



aufgestellt:



ARCHITEKTUR / STÄDTEBAU  
ORTS- U. REGIONALPLANUNG  
G. C L E M E N S DIPL. ING.  
CLAUSTHALER STRASSE 29  
2 8 2 0 5 B R E M E N  
TEL. 0421/44 18 56 FAX 44 59 06

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 "Höge"

### Inhalt:

1. Vorbemerkung, Anlaß
  - 1.1 Aufstellungsbeschluß
  - 1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich
  
2. Flächennutzungsplan
  
- 3.1 Grünordnungsplan
- 3.2 Schall-Immissionsgutachten
  
4. Bestand
  - 4.1 Städtebauliche Situation
  - 4.2 Freiraum
  - 4.3 Alternative Parkplatzstandorte
5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr.90
  
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.90
  - 6.1 Art und Maß der Nutzung, SO Freilichttheater, Gemeinbedarfsfläche f. kulturelle Zwecke
  - 6.2 Verkehrsfächen, Parkplatz, Abwägung
  - 6.3 Grünflächen, Regelung zur Bepflanzung, landwirtsch. Flächen
  - 6.4 Abbruchgebote
  - 6.5 Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  
8. Ver- und Entsorgung
  
9. Städtebauliche Werte
  
10. Durchführung Kosten und Finanzierung

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90

### 1. Vorbemerkung, Anlaß

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Höge" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb des Theaters, für die beabsichtigten baulichen Ergänzungen einer Hausmeisterwohnung, sowie einer Besucher-Wc-Anlage geschaffen werden. Außerdem sollen die Probleme des Besucherverkehrs und des vorhandenen unzureichenden Parkplatzes geklärt werden.

Zur Vorbereitung und Ergänzung der Bauleitplanung wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Außerdem wurde ein Schall-Immissionsgutachten zur Beurteilung der Lärmsituationen des Besucherverkehrs unter verschiedenen Alternativen erstellt.

#### 1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Lilienthal am ..... gefaßt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Plan Werk Stadt Bremen beauftragt. Der Grünordnungsplan wurde durch das Büro Collage Nord erstellt.

Das Schallgutachten und die Ergänzungen wurden durch das Ing.Büro P. Gerlach, Bremen erstellt.

#### 1.2 Lage des Plangebietes Geltungsbereich

Das ca 4,5 ha große Plangebiet umfaßt die alte Wurt "Höge" südwestlich des Ortsteils Frankenburg.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 18 tlw der Flur 12 ; ferner: 8/2 tlw (Alte Wörpe), 8/3 (Ufer), 11/2 (Ufer) 12/2, 12/3, 12/4 (Alte Wörpe), 12/5 (Alte Wörpe), 12/6 (Alte Wörpe), 12/7, 12/8 (Alte Wörpe), 41/1, 54/2 tlw (Alte Wörpe), alle Flurstücke Flur 14; außerdem die Flurstücke 28/1 tlw, 29/3 tlw, 31 tlw, 33/1, 40/1, 41/1, alle Flurstücke Flur 15 der Gemarkung Lilienthal.

### 2. Flächennutzungsplan

für den Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal keine besondere Darstellung gegeben.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen Außenbereich. Nachrichtlich gekennzeichnet ist das Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 7 "Truper Blänken", das bis an die K 8 heranreicht.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal durchgeführt.

Der Wurtbereich wird hier als Sondergebiet mit der spezifischen Kennzeichnung SO "Kulturzentrum Höge" dargestellt. Unter diesem Begriff sind die Veranstaltungen in dem denkmalgeschützten Hallenhaus "Höge", die Aufführungen des Freilichttheaters, das hier einen neuen Parkplatz bekommen soll und die Reitveranstaltung des Reitvereins St. Jürgen eingeordnet. Mit der Wirksamkeit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.1 Grünordnungsplan (GOP)**

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan beschreibt in der Bestandsbewertung Lage der "Höge", Gräben, Fleete, Gehölzbestände und das durch die Wurt geprägte Landschaftsbild. Es werden die um die Wurt liegenden Grünlandflächen in ihren Qualitäten erfaßt, ruderalisierte Bereiche, Feuchtbrache und die Siedlungsränder im Hinblick auf die planerische Aufgabe bewertet.

In dem Kapitel Standortwahl der künftigen Parkplätze werden 9 Bereiche untersucht und bewertet. Für den hieraus gefundenen, jetzt vorgeschlagenen Parkplatz innerhalb des Bereiches "Höge" werden Form und Materialangaben entwickelt. Ebenfalls wird ein Konzept der Bushaltestelle und des Busparkplatzes entlang der K 8 vorgeschlagen.

Der Grünordnungsplan ist der Begründung des Bebauungsplanes mit 2 Karten und dem Erläuterungstext beigefügt.

### **3.2 Schall- Immissionsgutachten**

Um die Fragen des Besucherverkehrs im Zusammenhang mit dem benachbarten Wohnen beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten mit Ergänzungen alternativer Parkplatzmöglichkeiten erstellt.

Hierbei wurde von 40 Veranstaltungen mit jeweils max. 500 Besuchern ausgegangen. Der Einstellplatzbedarf beträgt ca 170 Plätze zzgl. 12 Einstellplätzen für Akteure. Auf der Grundlage der "Parkplatzlärmstudie" 1988 und der VDI 2571 sowie der DIN 18005 wurden die Immissionsbelastungen der benachbarten, am stärksten belasteten Wohngebäude aus den Verkehrsräuschen der Parkplätze mit Zufahrten miteinander verglichen (bisheriger Zustand, neue Planung, bzw. alternative Parkmöglichkeiten bei Beibehaltung der bisherigen Zu- und Abfahrten).

Ebenfalls wurden die Belastungen aller Wohngebäude entlang den Straßen Auf der Frankenburg und Speckendamm durch die erhöhte Verkehrsmenge gegenüber DTV 1600 ermittelt.

Hierbei ist die Einschätzung der maßgeblichen Schallimmissionsbelastung bei abfließenden Verkehr nach 22 Uhr entweder als **Nachtzeit** oder (unter besonderen Umständen) als **Tageszeit** von ausschlaggebender Bedeutung.

Ergebnis:

1. Die zulässigen mittleren Beurteilungspegel der VDI 2058 zur Tageszeit(6-22 Uhr) werden sowohl bei dem nächstgelegenen Grundstück als auch in den Straßen Auf der Frankenburg/Speckendamm eingehalten (60/55 dB(A) MD-Gebiet/WA-Gebiet).
2. Die zulässigen mittleren Beurteilungspegel der VDI 2058 werden zur Nachtzeit (ab 22 Uhr) überschritten: 9-12 dB(A) über den Nachtgrenzwert von 45 dB(A) für ein Dorfgebiet (MD), 14-17dB(A) bei Allgemeinem Wohngebiet.
3. Die mittlere Beurteilungspegel an dem am stärksten belasteten Wohngebäude würde durch die Planung einer neuen Zufahrt (über den Wirtschaftsweg westlich) in der ungünstigsten Nachtstunde um 15 dB(A) gesenkt.
4. Aus schallimmissionstechnischer Sicht wird eine Verlegung der Verkehrsflächen entsprechend der vorliegenden 1.Alternative befürwortet (Gerlach 27.10.93 Schall-Immissionsuntersuchung B-Plan Nr.90 "Höge").
5. Da bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange durch den Landkreis Osterholz und die Bezirksregierung Lüneburg hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange erhebliche Einwendungen gegen eine neue Zufahrt durch das Landschaftsschutzgebiet "Truper Blänken" erhoben wurden, sind aus der Sicht der Schallimmissionsbeurteilung verschiedene Parkplatzvarianten mit Zufahrt über die Straßen Auf der Frankenburg/Speckendamm bewertet worden:

Gegenüber dem derzeitigen Zustand (vorhandener Parkplatz 90 Stp und wildes Parken in den Wohnstraßen) ändern sich durch die Verlegung der Parkplätze nach Westen vor die Wurt die Schallwerte von 57dB(A) (beim nächstgelegenen Grundstück) und 54 dB(A) in der Straße Speckendamm auf 56 bzw 54 dB(A) (Variante2). Damit werden aufgrund der Nachtstunde ab 22 Uhr die für diesen Zeitpunkt maßgeblichen Zulässigkeitsgrenzen von 40/45 dB(A)(WA/MD) um 14-16 bzw 9-11 dB(A) überschritten.

Weiterhin wurden die Beurteilungspegel unter dem Gesichtspunkt der möglichen 1- stündigen **Verschiebung der Nachtzeit** gem. **Technischer Anleitung Lärm** (TA-Lärm) von 22 Uhr auf 23 Uhr berechnet.

Hiernach betragen die Beurteilungspegel der Schallimmissionswerte bei allen Varianten (einschl. des ursprünglichen Parkplatzes) für das nächstgelegene Wohngrundstück 51-54 dB(A), für die Gebäude an der Straße 51dB(A). **Der zulässige Mittelungspegel von 55dB(A)(WA tagsüber) wird damit nicht mehr überschritten.**

#### 4. Bestand und Bewertung

#### 4.1 Städtebauliche Situation

Die Wurt "Höge" erhebt sich in den topografischen Höhenlagen zwischen 3-5mm üNN deutlich aus den niederen Moorbereichen und ist damit von allen Seiten, vor allem durch den mächtigen Altbaumbestand, weithin sichtbar. Sie setzt sich von den alten Hoflagen Frankenburgs, die durch die Wurtten charakterisiert sind, nach Süden ab. Die Wurt "Höge" liegt inselartig, umgeben von unterschiedlich ausgeprägten Grünlandflächen in dem Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 7 "Truper Blänken".

In den 50-er / 60-er Jahren und danach entwickelte sich beidseitig des Straßenzuges "Auf der Frankenburg"/Speckendamm bis zur Alten Wörpe südwärts eine 1 -1,5 geschossige Straßenrandbebauung mit freistehenden überwiegend Einfamilienhäusern.

Der genannte Straßenzug mündet in die Straße Klosterweide, die durch die weitläufige Niederung nach Moorhausen weiter in den Zentrumsbereich von Lilienthal führt. Über den genannten Straßenzug wird von Süden her auch der östlich der Wurt "Höge" gelegene Parkplatz erschlossen, der etwa 90 Pkw aufnehmen kann. Auf der "Höge" steht ein Niederdeutsches Hallenhaus, das als Baudenkmal eingetragen ist und für kulturelle Zwecke wie Vorträge und Seminare genutzt wird. Die gesamte Wurt "Höge" steht als Kulturdenkmal unter Schutz. Der Brunnen von 1817 neben dem Hallenhaus ist ebenfalls denkmalgeschützt.

Im Süden auf der "Höge" liegt ein Freilichttheater, das sich im Laufe der letzten 10 Jahre mit zunehmenden Aktivitäten und Erfolg betätigt hat. Mittlerweile werden ca 40-50 Veranstaltungen pro Saison (Mai- September) an allen Wochentagen vormittags (Schulveranstaltungen), nachmittags und abends durchgeführt.

Die weitgehend aus Laien bestehende Schauspielgruppe spielt unter wechselnder professioneller Leitung mehrere Stücke für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Der Zuschauerbereich umfaßt bis zu 500 Plätzen. Am Südrand wurde ein neues Bühnenhaus für Proben und Nebenräume errichtet.

Durch den Besucherverkehr fühlen sich die AnliegerInnen des Speckendamms und der Straße "Auf der Frankenburg" belästigt. Lärm, Abgase, wildes Parken und die Verunreinigung des Straßen- und Landschaftsraumes werden beklagt. Durch die Überfüllung des Parkplatzes werden die nahegelegenen Straßenbereiche vor den Häusern zugeparkt. Für Busse fehlen Wende- und Parkmöglichkeiten.

Durch die Verlegung des bisherigen Parkplatzes und die Kontrollinitiativen des Vereins in der Saison 1993 und '94 (Halteverbot in den Straßen) wurden die genannten Belästigungen erheblich reduziert, so daß auch die Klagen bei der Gemeinde abnahmen.

Der Reitverein St. Jürgen führt auf der "Höge" jährlich mind. ein Reittunier (Wiese südlich des Gebäudes) durch. Die Wiesen/Weideflächen nördlich und westlich innerhalb der "Höge" werden in diesem Zusammenhang ebenfalls zum Reiten genutzt. Um gelegentliche Veranstaltungen mit einzuplanen, sollen zukünftig bis zu 3 Veranstaltungen des Reitvereins zugelassen werden.

Zusammengefaßt stellt sich die städtebauliche Situation wie folgt dar:

Die alte denkmalgeschützte Wurt "Höge" gibt als geschichtlicher Ort in seiner räumlichen Gestalt dem Landschaftsraum sein eindeutiges Gepräge.

Die Nutzung des denkmalgeschützten Hallenhauses als Kulturstätte verankert die Besonderheit

der landschaftlich-kulturellen Situation in treffender Weise im Bewußtsein der Lilienthaler BürgerInnen.

Durch die aufsteigende Entwicklung des Freilichttheaters ist der Konflikt zu dem nahegelegenen, landschaftlich orientierten Wohnen am "Speckendamm"/"Auf der Frankenburg" entstanden.

Wie aus dem Schall-Immissionsgutachten ersichtlich ist, spielt die Lage des Parkplatzes in der Nähe der Wohnbebauung eine wichtige Rolle.

Bereits im Juli 1989 befasst sich die Studie **"Konzept zur weiteren Entwicklung des Bereiches Höge"** von Prof. Landzettel und Dipl. Ing Christel Habbe mit dem Thema der Besucherparkplätze und des Zuganges der Besucher zur Höge. Hierbei wurden Parkmöglichkeiten im Bereich der K8 (nördlich/südlich) vorgeschlagen mit Fußwegeverbindung durch das Grünlandareal zwischen K8 und Höge. Die große Anlaufänge zwischen 600 bis zu 900 m wurde im Hinblick auf die Besonderheit des Ziels - Wurt Höge -, das durch einen Fußweg erreicht wird, als besondere Qualität bezeichnet. Für die Parkmöglichkeiten wurden landschaftsgerechte Ausbauten und Einbindung der Stellplätze gefordert. Die Fußwegalternativen führten entlang der rückwärtigen Flächen der Bebauung am Speckendamm (Vorschlag A), auf dem Wirtschaftsweg westlich (Vorschlag B) und von einem Hauptparkplatz südlich der K8 und westlich hinter den Gartenflächen der Bebauung "Auf der Frankenburg" an der Grenze der Gärten entlang direkt gradlinig südwärts durch das Grünland auf die Höge zu (Vorschlag C). Bei allen Lösungen wurde der bestehende Parkplatz reduziert.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurden **9 alternative Parkplatzstandorte** unter den Kriterien der Zugänglichkeit zur Höge, der naturbürtigen Voraussetzungen der städtebaulichen Lage zu bestehenden Nutzungen und der landwirtschaftlichen Nutzungen untersucht.

#### **4.2 Freiraum, Landschaftsraum, Vegetation und Gewässer.**

Die Erfassung und Bewertung des Landschaftsraumes auf der "Höge" und ihrer näheren Umgebung sind im Grünordnungsplan in den Einzelheiten dargestellt und diesem zu entnehmen.

Als Anhaltspunkte sind zusammenfassend zu nennen:

- Die landschaftsbildprägende inselartige Erscheinung der Wurt mit mächtigem Eichenbestand inmitten der grünlandgenutzten Niederung;
- Das funktionierende Grabensystem zur Grünlandbewirtschaftung;
- Die "Höge" selbst als kulturhistorisches Baudenkmal des ehemaligen Vorwerkes des Klosters Lilienthal, heute als Begegnungsstätte genutzt; weiterhin das Freilichttheater, das sich die besondere Natursituation zunutze macht, mit Parkplatz. Die Nebengebäude (Schuppen im Norden und das WC südlich vor dem Rand) werden als störend beschrieben.
- Bei den Grünlandtypen werden die Magerrasentypen und die frisch bis feuchten Mähweiden von extensivem magerem Dauergrünland und artenarmen Vielschnittgrünland unterschieden.
- Bei den Siedlungsrändern ist der nördliche Teil durch den kleinstrukturierten Randbereich eher etwas "dörflicher" gestaltet.
- Die Lage im Landschaftsschutzgebiet **"Truper Blänken"** wird für die Planung insofern als relativ unproblematisch gewertet, als der Landschaftsrahmenplan die eigentlich schutzwürdigen

Bereiche weiter südlich und südwestlich ausweist und durch die Minimierung des Eingriffs sowie die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Zielsetzungen des Landschaftschutzgebietes in vertretbarem und daher ausgleichbarem Maße beeinträchtigt werden.

#### 4.3 Alternative Parkplatzstandorte

Aus Gründen der beschriebenen Konfliktrichtigkeit des bisherigen Parkplatzstandortes sowohl in Bezug auf das Wohnen als auch in landschaftsräumlicher Hinsicht ist eine ausgedehnte Betrachtung möglicher Ersatzstandorte vorgenommen worden.

Die Argumente sind im Einzelnen im Kapitel 3 des GOP ausgeführt und in der zugehörigen Bestandskarte dargestellt.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, daß die Standorte P1-P5 wegen der zu weiten Fußwegentfernung (bis zu 500 m) größere Beeinträchtigungen im Landschaftsraum hervorrufen würden; gleichzeitig bliebe der Druck, möglichst nahe an die Anlage heranzufahren, bestehen, insbesondere, weil die Zufahrt zur "Höge" vom Speckendamm aus über den jetzigen Parkplatzbereich schwerlich grundsätzlich verboten werden kann.

Die Standortvorschläge P3, P4, P5, P6 und P8 liegen nach planerischer Einschätzung zu nahe am Siedlungsrand mit den privaten Freiräumen und würden das Problem des wohnbezogenen Nutzungskonfliktes letztlich nicht lösen oder landschaftsräumlich unsinnige Schallschutzlösungen implizieren.

Der Standort P9 der im direkten Nahbereich der "Höge" liegt, ist noch zu nahe am Wohnbereich und würde den landschaftlich offenen Charakter sowie die als Pferdeweide genutzte wertvolle Magerweide erheblich verändern.

Unter den Gesichtspunkten der Zugänglichkeit, der "Landschaftsverträglichkeit" und des geringsten Störpotentials für das nahegelegene Wohngebiet ist der Standort P7, innerhalb - jedoch nicht im geschützten Wurtteil- gelegen, am besten als künftiger Parkplatz zur Freilichtbühne geeignet.

#### 5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Hauptziel des Bebauungsplanes liegt in der Sicherung der vorhandenen Nutzungen auf der "Höge": Hierbei bereitet die Begegnungsstätte nach Art und Umfang keine Probleme, auch nicht das jährliche Reittunier, wiewohl aus Gründen des Naturhaushaltes diese Nutzung nach Möglichkeit langfristig nicht intensiviert werden sollte.

Die Sicherung des Freilichttheaters ist wegen der notwendig damit verbundenen Parkplatzproblematik der Schwerpunkt.

Hierzu gehören

- die Anordnung, Eingrenzung sowie Organisation eines zum Wohnen konfliktfreien Besucher-

parkplatzes unter dem Gesichtspunkt der Minimierung des notwendigen Eingriffes,

- Festsetzung zukünftiger Baulichkeiten und Nutzungen nach Notwendigkeit der Freilichtbühnennutzung und Maßgabe der Grünordnungsplanung,

- langfristige Nutzung- und Gestaltsicherung des Naturraumes der Wurt als landschaftsprägendes Element durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

## 5.1 Ausgleichsmaßnahmen

"Höge":

Die verbrachte Weide (s. Bestandsplan GOP G1.4) auf der "Höge" ist durch eine 1-schürige Mahd/Vegetationsperiode zu pflegen (s. GOP Planung-Maßnahmen Punkt 1.1 und B-Plan Textl. Festsetzung 4.1), um eine weitere Verbrachung und damit den Verlust der Magerrasenstruktur zu verhindern. Durch diese Maßgabe wird die Magerrasenqualität mittelfristig wieder hergestellt und gesichert.

Zur Verjüngung der Eichen-Altbestandes sind Einzelbäume oder gruppenartige Eichenhochstämme (StU 10/12) zu pflanzen. Die Festlegung der Pflanzstandorte sind vor Ort zu treffen (GOP Planung-Maßnahmen 1.1, B-Plan Textl. Fests. 4.2).

Als Ergänzungspflanzungen entlang des Fußweges auf der "Höge" und im Übergang der Wurt zum Grünland sind Eichenhochstämme (StU 10/12) vorzusehen (GOP Planung-Maßnahmen 1.1, B-Plan Textl. Festsetzung 4.3).

Abriß des Schuppens und der WC-Anlage:

Das bestehende WC-Gebäude und der Schuppen ist abzureißen. Die Fläche ist bis zum Wurtrand künftig als Weide zu nutzen.

(GOP Planung - Maßnahmen 1.2, B-Plan Textl. Fests. Nr.5 u. Hinweis Nr.4)

Abriß des Geräte-/Lagerschuppens:

Der Geräteschuppen am denkmalgeschützten Nordrand der Wurt ist abzureißen, die freiwerdende Fläche als Magerwiese anzulegen. Der lückige Gehölzstreifen in diesem Bereich ist mit Heisterpflanzungen zur Einbindung zu ergänzen (vgl. GOP Planung - Maßnahmen Pkt. 1.2 und B-Plan Textl. Fests. Nrn.4.4 sowie Hinweis Nr.1).

Einbindung des Neubaus, Proben- und Bühnenhaus:

Im Bereich des Neubaus sind die Holzablagerungen in den Seitenräumen der Fußwege und Heckenbeständen zu beseitigen. Der Neubau ist mit Eichenhochstämmen (StU 10/12) im Abstand von max.

4 m zum Wurtrand einzubinden (vgl. GOP Planung-Maßnahmen Pkt.1.6, B-Plan TF 4.6 u. Hinweis Nr.3).

Alter Parkplatz am Speckendamm:

Beseitigung der Asphaltdecken und Rosa rugosa-Rabatten (s. GOP Planung-Maßnahmen 1.5, B-Plan TF 7.2).

Herstellung einer ein- zweisechürigen Magerwiese oder -Weide, mit Ausnahme der Flächen für die bereitzuhaltenden Betriebsparkplätze und deren Zufahrt. Anpflanzung einer Eichenreihe, Eichenhochstämme (Stu 10/12), im Pflanzabstand von

4,50 m auf der Grenze zwischen Fahrbahnrand und Grünland (GOP- Planung: Maßnahmen 1.5, B-Plan: TF 4.5).

## 5.2 Ersatzmaßnahmen

Entlang der Straße "Klosterweide" in Richtung Lilienthal ist eine Eichenalleepflanzung mit einem max. Pflanzabstand von 5 m nach Schemaschnitt 2 des Grünordnungsplanes vorzunehmen, bis zum Anschluß an vorhandene Baumstandorte (s.GOP-Text S.14 und Planung-Maßnahmen Ersatzmaßnahmen Pkt.5 sowie B-Plan Textl. Festsetzung Nr.7).

Entlang der neueren Einfamilienhausbebauung ist unter Berücksichtigung vorhandener Baumstandorte eine Alleepflanzung mit Eichenhochstämmen (StU 10/12) im Pflanzabstand von max. 5 m gemäß Schemaschnitt 2 A des Grünordnungsplanes vorzunehmen (s.GOP-Text S.14 und Planung-Maßnahmen Ersatzmaßnahmen Pkt.5 sowie Textl. Festsetzung Nr. 7).

Entlang der älteren Hausbebauung am "Speckendamm" und "Auf der Frankenburg" ist eine lockere Baumreihe aus Eichenhochstämmen (StU 10/12) gemäß Schemaschnitt 2 B vorzunehmen (s. GOP-Text S. 15 und Planung-Maßnahmen Ersatzmaßnahmen Pkt 4).

Im Bereich des dörflichen Siedlungsrandes sind die Eichen-Altbestände durch Nachpflanzungen zu verjüngen. Die Pflanzstandorte sind vor Ort in Abstimmung mit den EigentümerInnen zu treffen (vgl.GOP Planung-Maßnahmen Ersatzmaßnahmen Pkt. 6).

Zur Einbindung des Siedlungsrandes der neueren Einfamilienhausbebauung war eine Erlen-Heisterpflanzung mit einzelnen Eichenüberhältern entlang des trockenengefallenen Grabens zu pflanzen (vgl.GOP Planung-Maßnahmen Ersatzmaßnahmen Pkt.7) vorgesehen. Nach Überprüfung der Flächen und Kontaktnahme mit dem betroffenen Landwirt lehnt dieser eine Abgabe der dringend benötigten landwirtschaftlichen Fläche ab. Auch eine Inanspruchnahme des Grabens ist für ihn nicht zu vertreten, da er diesen dann nicht mehr räumen kann. Unter diesen Umständen will die Gemeinde auf diesen einen Maßnahmenpunkt bei der Durchführung des Grünordnungsplanes verzichten.

Die Ausgleichsmaßnahme Weidenschnitt 1x jährlich wird durch den Bauhof der Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Planes Nr. 90 ausgeführt. Ebenso werden die Herstellung der Magerwiese (TF 4.4 u.4.5) und die Pflanzungen (Ausgleich und Ersatz) auf den Flächen der Wurt und auf den im Besitz der Gemeinde befindlichen Straßenflächen durch den Bauhof der Gemeinde vorgenommen. Für die vorgesehenen Pflanzungen an der K8 wird davon ausgegangen, daß auf der im Besitz des Landes Niedersachsen befindlichen Kreisstraßenfläche die Pflanzungen durch die Gemeinde vorgenommen werden dürfen. Die Abstimmungen hierzu werden rechtzeitig von der Gemeinde eingeleitet.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der Nutzung

#### SO-Freilichttheater

Für den Bestand des Freilichttheaters wird das **Sondergebiet SO Freilichttheater** festgesetzt, das sich in 2 Bereiche untergliedert. Entsprechend Textlicher Festsetzung Nr. 1.1 sind im Gebiet SO 1 nur zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen für das Freilichttheater innerhalb des eingegrenzten Bestandes zulässig. Aus der Besonderheit des Standortes und unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte der Theaternutzung soll diese Nutzung hier erhalten bleiben und in dem bisher maßvollen Umfang weitergeführt werden. Der letztlich untergeordnete Charakter spiegelt sich in dem auf die gesamte Wurt bezogen knappen Flächenzuschnitt der SO 1-Fläche wider. Aus diesem Grunde ist auch die Festsetzung von Bau- und Nutzungsgrenzen **nicht über den Bestand hinaus** erweitert worden.

Die Unterordnung stellt sich auch in der ausschließlich auf den Freilichttheater festgelegten Zweck dar: Anderes soll und darf hier nicht stattfinden.

Für den Bedarf einer neuen Hausmeisterwohnung, einer Besucher-WC-Anlage und Nebenräume für Requisiten etc. ist im Gebiet SO 2 innerhalb der festgesetzten Baugrenze die Bebauung möglich.

Der Standort berührt die Geschichte der Wurt: Ein 2. Hofgebäude stand auf den westlichen Teil der Wurt. In der schon erwähnten Studie (Landzettel/Habbe) waren Standorte für eine Hausmeisterwohnung vorgeschlagen, die aber wegen der geänderten Lage des neuen Parkplatzes nicht mehr sinnvoll sind. Letztlich muß auch der Standort gewisse Überwachungsmöglichkeiten der Anlagen bieten. Die Überprüfung der bestehenden Vorüberlegungen (Vorentwurf Prof. Müller-Menkens), das neue Gebäude der Umgebung angepaßt südlich des Baumbestandes an der Wegegabelung zu erstellen, erweist sich für das Gesamtbild und auch für das Baudenkmal als der sinnvollste Standort. Durch die Reduzierung der Größe des neuen Gebäudes auf das notwendige Maß (10x21 m) und der niedrig festgesetzten Traufhöhe sowie der festgesetzten Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung) ergibt sich der gewünschte zurückhaltende (untergeordnete) Charakter; als wichtiges Kriterium der Einfügung -auch wegen der Baudenkmalnähe- wird eine niedrige Traufhöhe auf max. 3 m festgesetzt. Das Gebäude soll 1-geschossig sein. Es soll nicht parallel zum "Haupthaus" stehen. Die leicht gedrehte Richtung der Baugrenzen zu dem denkmalgeschützten Hallenhaus soll bewußt die Sonderstellung des Haupthauses unterstützen.

Der jetzige Bebauungsplan geht im Gegensatz zu früheren Überlegungen von einer zusammengefaßten Lösung für die genannten Funktionen aus und hat deswegen nur **einen** Baubereich festgesetzt. Außerhalb dieser Baufläche sind keine Gebäude, auch nicht Nebenanlagen zulässig (Textl. Fests. Nr.1.4).

Da die SO1- und SO2-Flächen zum Teil die nach GOP dargestellten Wiesen und Weiden sowie den Altbaumbestände umfassen, gelten hier über die Textl. Fests. 1.5 die in der Textl. Festsetzung Nr. 4 genannten allgemeinen Grünordnungsmaßnahmen.

#### Gemeinbedarfsfläche

Die Begegnungsstätte "Höge" samt dem Altbaumbestand des ehemaligen Hofgehölzes sind, ihrer

öffentlichen Funktion gemäß, als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke festgesetzt.

Hier sollen gem. Textl. Fests. Nr.2.1 ebenfalls zweckgebundene Einrichtungen und bauliche Anlagen zulässig sein. Die jeweilige Beurteilung findet auch im Rahmen der denkmalspflegerischen Kriterien statt, sowohl was das baudenkmalsgeschützte Gebäude angeht, als auch im Hinblick auf die denkmalsgeschützte Wurt als ganzes.

Für die Wiesen/Weiden und den Baumbestand gelten hier gem. Textl. Festsetzung Nr. 2.2 die in Textl.Fests. Nr. 4 genannten Grünordnungsmaßgaben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von der unteren Naturschutzbehörd differenzierte Vorschläge zur Pflege der Wurtflächen vorgetragen worden. Diese sollten als Anhaltspunkt für den weiteren Umgang mit den Freiflächen der Wurt gelten:

Hiernach sollte die verbrachte Weide (GOP G1.4) 1x jährlich im Herbst gemäht werden;

- die Fläche G 1.2 (GOP) sollte als Reitplatz 2x jährlich gemäht werden;

die Fläche G4 (GOP) sollte bis auf weiteres 2x jährlich gemäht und ausgehagert werden.

Auf allen flächen sollen keine Pestizide und Dünger aufgebracht werden.

## 6.2 Verkehrsflächen, Parkplatz, Abwägung

Anstelle des bisherigen unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzenden Parkplatzes soll auf der Fläche nordwestlich der Wurt außerhalb des Denkmalsbereiches ein neuer Parkplatz angelegt werden.

Der geplante neue Parkplatz ist über die vorhandene Straßenführung der Straßen "Auf der Frankenburg"/Speckendamm von Norden von der K 8 aus und von Süden über die Straße Klosterweide zu erreichen.

Die Möglichkeit einer neuen Zufahrt wurde überprüft. Hierbei sind zum einen im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange, insbesondere durch die Naturschutzbehörden, erhebliche Bedenken gegen eine geplante Zufahrt durch das Landschaftsschutzgebiet "Truper Blänken" geäußert worden. Eine solche Zufahrt widerspricht dem Gebot der Eingriffsvermeidung. Zum anderen ist es für die Gemeinde in absehbarer Zeit nicht möglich, ein Überfahrtsrecht auf dem vorhandenen Wirtschaftsweg, der dafür in Frage käme, zu erwirken. Da aber der Betrieb der Freilichtbühne weiterhin gesichert werden soll, sind die vorhandenen Möglichkeiten der Zuwegung über die öffentlichen Straßen Auf der Frankenburg/Speckendamm auszuschöpfen.

Die Sachlage ist im beiliegenden Schall-Immissionsgutachten im einzelnen dargestellt:

Die Beurteilung einer Überschreitung der zulässigen Immissionswerte ist mit 9-12 dB(A) bei MD-Einschätzung und 14 - 17 dB(A) für eine WA-Einschätzung dann als Beeinträchtigung der Wohnsituation zu bewerten, wenn man die **Nachtzeit von 22-6 Uhr** als Beurteilungsmaßstab zugrunde legt.

Es lassen sich über Abstandsregelungen, Fahrbahnveränderungen und

Geschwindigkeitsminderungen keine entscheidend niedrigere Werte erreichen.

Anders sieht die Schall-Immissionssituation aus, wenn der **Beurteilungsmaßstab in die Tageszeit** gerechnet wird.

Nach der TA-Lärm 2.321 beträgt die Nachtzeit 8 Stunden ( 22-6 Uhr). Sie kann bis zu 1 Stunde hinausgeschoben werden, wenn dies wegen besonderer örtlicher oder wegen zugrunde liegender betrieblicher Verhältnisse erforderlich und eine 8-stündige Nachtruhe der Nachbarn sichergestellt ist.

Unter der Heranziehung dieses Gesichtspunktes ergeben sich Schall-Immissionswerte, deren mittlerer- und höchster Beurteilungspegel **unterhalb** der zulässigen Grenzen von 55dB(A) (WA-Gebiet) liegen.

Die zwingenden betrieblichen Gründe liegen in der Besonderheit von Abendveranstaltungen eines Freilichttheaters: Bei einer Einhaltung der **22 Uhr-Grenze** durch die letzten abfahrenden Fahrzeuge müßten die Abendveranstaltungen erheblich früher beginnen (ca 19-19.30 Uhr). Dies hätte wiederum zur Folge, daß in der Sommerperiode bei annähernd Tageslicht gespielt werden müßte und die einer Freilichtbühne eigene "Beleuchtungs-dramaturgie" z.B. hereinbrechende Dämmerung bis hin zur natürlichen Dunkelheit einerseits und die natürliche Dunkelheit zu besonderen Beleuchtungseffekten andererseits nicht genutzt werden könnte, eine erhebliche Beschneidung der theatralischen Wirksamkeit für das mit den Abendveranstaltungen angesprochene Erwachsenenpublikum. Insofern ist die Beschränkung der Spieldauer von **Abendveranstaltungen auf einen Zeitpunkt um 21.30 Uhr** nicht möglich. Dies geht aus einer Stellungnahme des Freilichttheatervereins deutlich hervor.

Die nach TA-Lärm betrieblichen Erfordernisse, die eine Verschiebung der beginnenden Nachtstunde von 22 Uhr auf 23 Uhr rechtfertigen, sind somit gegeben. Da am nächsten Tag, wenn überhaupt eine Veranstaltung stattfindet, diese in keinem Falle vor 7 Uhr morgens beginnt, ist auch die geforderte **8-stündige Nachtruhe** der Nachbarn gewährleistet.

Um die Abendveranstaltungsdauer über den 22-Uhr-Rahmen hinaus nicht als dauerhafte Beeinträchtigung des Wohnens in der Nachbarschaft wirken zu lassen, sollte diese Möglichkeit begrenzt werden: Nach dem Veranstaltungskalender der Freilichtbühne für die Saison '94 sind im Zeitraum Mai-September **24** Veranstaltungen (von 45 incl.eines Konzertes) vorgesehen, die an 24 Abenden den "23-Uhr-Rahmen" in Anspruch nehmen müßten.

Aus der Sicht der Naturschutzbelange, die gegen eine Zufahrt durch das Landschaftsschutzgebiet sprechen und aus der Sicht der Bedeutung der Freilichtbühne an dieser Stelle ist diese **einstündige Tageszeitverschiebung für 24 Abende** vertretbar:

Zum einen wird für den Bestand der "Höge" mit den Theaterveranstaltungen eine sinnvolle Nutzung erfüllt, zum anderen ist dieses Kulturangebot für Lilienthal und, wie der Zuschauerzuspruch beweist, auch darüber hinaus ein wertvolles Gut. Hierbei spielt gerade für ein Freilichttheater der Zusammenhang zum umgebenden Landschaftsraum die gewichtige Rolle der Erlebnissteigerung gegenüber "normalen" Aufführungen in geschlossenen Räumen. Wichtig ist hierbei auch, daß durch die attraktiven gutbesuchten Abendveranstaltungen ein großer Teil der Einkünfte bestritten wird, was der **wirtschaftlichen Existenz** der Freilichtbühne dient.

Es ist außerdem nicht vorstellbar, daß ein gleichguter Effekt an anderer Stelle mit weniger Störung erreicht werden könnte. Insofern kann auch die Überlegung einer **Verlegung der Frei-**

**lichtbühne** als Lösung des Konfliktes nicht in Frage kommen, zumal die Entstehung des Theaters anlässlich der Lesung eines Stückes des Dichters Schmidt-Barrien, der ganz in der Nähe in Frankenburg wohnt, gerade an diese Stelle gebunden ist und der bisherige Investitionsbestand an Einrichtungen und Technik sowie die dazu eingesetzte Arbeit bei einem Wechsel nicht ersetzt werden könnten.

Hinsichtlich der Verlegung des Parkplatzes an einen anderen Standort als die jetzt als Lösung angesehene Stelle, ist auf die Standortuntersuchung zu verweisen.

#### **Abwägungsergebnis:**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verlegung und weitgehende Auflösung des bisherigen Parkplätze an der Alten Wörpe mit Beibehaltung der bisherigen Zufahrten über die Straßen Auf der Frankenburg/Speckendamm bzw. Klosterweide ist **mit einer Beschränkung auf eine Anzahl von 24 Abendveranstaltungen/Saison und der Begrenzung auf die Zeit von 23 Uhr der letzten abfahrenden Besucher** als Lösung vertretbar:

Durch die Verschiebung der Nachtzeit um 1 Stunde wird den Bewohnern in der Nachbarschaft die 8-stündige Nachtruhe nicht verwehrt. Die auftretenden Schallwerte durch den Besucherverkehr sind unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 55dB(A).

Durch die Verlegung des Parkplatzes, weg von den nahegelegenen Grundstücken, wird eine Verbesserung der Situation erreicht. Auch die Vergrößerung des Parkplatzangebotes bewirkt für die BewohnerInnen eine Verbesserung, da -wie in der letzten Saison geschehen- das wilde Parken vor den Wohnhäusern unterbunden werden kann und die damit verbundenen tlw. erheblichen Belästigungen entfallen.

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft bedeutet diese Lösung den geringsten Eingriff, bzw. die größtmögliche Eingriffsvermeidung.

Auf dem bisherigen Parkplatz verbleiben in dem Westteil nur noch für den Anliefer- bzw. Betriebsverkehr der "Höge" 12 Betriebsparkplätze.

Für die Bewirtschaftung der neuen Parkplätze ist sicherzustellen, daß

- a) nur der Parkplatz und die Notparkplätze mit Fahrzeugen überstellt werden,
- b) keine Fahrzeuge auf den Zufahrten parken.

Dies wird über die Kontrolle der zufahrenden PKW-Menge erreicht. Die Parkplatzbelegung wird per Funk kontrolliert.

Für die Busse wird vorgeschlagen, eine Ein- und Ausstiegsmöglichkeit beim Speckendamm vorzusehen und entlang der K8 im Bereich der Feuerwehr, die eine neue Zufahrt bekommen muß, Busparkplätze einzurichten.

Für den bisherigen Parkplatz ist der Rückbau und die Entsiegelung der befestigten Flächen - bis auf 12 Stellplätze - und ihr Ersatz durch wassergebundene Decken mit Magerraseneinsaat als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Die Uferbepflanzung im Bereich des aufgelösten Parkplatzes entlang der Alten Wörpe soll mit Gehölzanpflanzungen ergänzt werden.

Gem. Textl. Fests.-Nr. 3.2 ist der neue Parkplatz unter Beachtung der Topografie mit wassergebundener Decke anzulegen. Hier soll allerdings erst im Interesse der Erhaltung des

vorhandenen extensiven Zustandes durch den Gebrauch geprüft werden, ob eine derartige Befestigung notwendig ist.

Die Grösse ist mit 170-180 Einstellplätzen für den Bedarf der Veranstaltungen bei angenommenen max. 500 Zuschauern und 12-30 Akteuren nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf ausreichend. Für besondere Anlässe ist die Nutzung der gegenüberliegenden Grünfläche als Notparkplatz für ca 40 weitere KFZ vorgesehen. Diese Fläche ist einzuzäunen und mit einem Tor zu versehen.

### **6.3 Grünflächen, Regelungen zur Bepflanzung, Landwirtschaftliche Flächen**

Der überwiegende Teil der "Höge" wird entsprechend dem jetzigen Charakter als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Wiesen/Weiden sind mit einer 1-schurigen Mahd zu pflegen (T.F. 4.1), der Altbaumbestand zu verjüngen (4.2). Bestehende und anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen (4.3).

In den gekennzeichneten Einzelbereichen 1 - 4 sind darüberhinaus gesonderte Vorgaben festgesetzt (T.F. 4.4 - 4.7 und TF 8). Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung der Naturlandschaft bzw. des Landschaftsbildes und als Ausgleich und Ersatz zur geplanten Bau- und Parkplatznutzung.

### **6.4 Hinweise zu Abbruchmaßnahmen**

Der bisher als Besuchertoilette benutzte Schuppen soll bei Ausbau der Hausmeister- und Toilettenhauses beseitigt werden. Die durch den Abbruch freiwerdende Fläche soll landwirtschaftlich genutzt, und damit das einheitliche Randbild der Wurt von Süden wiederhergestellt werden. Diese Maßnahme dient als Ausgleich für die Höge.

Die Remise am Nordrand der Wurt wird als Abstellraum für Requisiten und Geräte benutzt. Sie soll im Rahmen der Erstellung des Hausmeisterhauses ersetzt werden.

Mit der Beseitigung wird der störende Eindruck allgemein und die Störung der Sichtbeziehungen von Nordwesten auf das Baudenkmal beseitigt.

Die Abbruchmaßnahmen für die beiden genannten Gebäude sind in den Textl. Hinweisen Nr. 1 und 4 aufgeführt.

### **6.5 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung**

Das Baudenkmal "Höge", der Brunnen von 1817 neben der "Höge" und das Kulturdenkmal "Wurt Höge" sind mit Umgrenzung nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

## **7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit der festgesetzten Baufläche der Hausmeisterwohnung und Nebenfunktionen sowie dem neuen Parkplatz an der Wurt "Höge" wird ein Eingriff im Sinne des Nds.NatSchG §7 ff in die vorfindliche örtliche und landschaftliche Charakteristik vorbereitet. Die Parkplatznutzung ruft saisonweise in seinem unmittelbaren Umfeld durch Bewegung, Lärm und Abgase Störungen des

Lebensraumes, insbesondere der Vogelwelt hervor. Durch die Belastungen werden Bodenverdichtungen hervorgerufen.

Für den festgesetzten Standort des Parkplatzes ergeben sich - wie in der Standortuntersuchung aufgezeigt - keine Alternativen, die in gleicher Weise den Konflikt zum nahegelegenen Wohnen bei geringstmöglicher Beeinträchtigung des Naturraumes aufweisen.

Der durch die Planung vorgesehene Eingriff wird als ausgleichsfähig beurteilt, weil die natürliche Grundstruktur (Freiräume, Gehölzbestände, Wassersystem und vorgegebenen Ränder) durch die saisonale Nutzung mit begrenzter Anzahl von Veranstaltungen ("extensive Nutzung") im Grundsatz nicht angetastet werden und so der vorhandene Außenbereichscharakter erhalten bleibt.

Unter diesen Gesichtspunkten geht die Bebauungsplanung vom Grundsatz der Eingriffsminderung aus:

- Zur Verminderung des Eingriffs trägt die Festsetzung der Veranstaltungsdauer auf die Tageszeiten bei.
- Weiterhin tragen zur Eingriffsminderung die auf das Notwendigste begrenzten engen Zuschnitte der überbaubaren Grundstücksteile und Nutzungsbereiche und der festgesetzte Erhalt vorhandener Gehölze bei.
- Eingriffsmindernd - bezogen auf das Landschaftsbild - wirken sich auch die festgesetzten Gehölzanpflanzungen an den Randbereichen der Wurt aus.
- Die vorgeschlagenen Abrisse der WC-Anlage und des Geräteschuppens tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.
- Die als Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Straßenbepflanzungen ergänzen und verknüpfen den vorhandenen Baumbestand zwischen der K8 und der Wurt und verbessern die Naturausstattung in diesem Bereich und bilden damit einen Ausgleich.
- Das Neupflanz- und Verjüngungsgebot in allen Bereichen der Höhe tragen zum Ausgleich bei.
- Der Verbesserung der Bedingungen des Naturhaushaltes und damit auch als Ausgleich zu werten, dienen die vorgesehenen Magerrasenflächen des Rückbaus auf dem bisherigen Parkplatzbereich.
- Ebenfalls sind die festgesetzten Pflegemaßnahmen der Weidenflächen auf der Wurt, die tlw. zur Zeit verbrachen als Ausgleich zu werten.

Bei der Durchführung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der vorgesehene Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet ist mit der am vorhanden Parkplatz bestehenden Trafostation die ausreichende Versorgung mit Strom durch das ÜNH gewährleistet. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalsystem der Gemeinde Lilienthal.

Für die Regenwasserentsorgung entstehen keine über das bisherige Maß hinausgehenden Verhältnisse. Durch die vorgesehene weitgehende Versickerung - ggf in entsprechenden Mulden - wird davon ausgegangen, daß zusätzliches Oberflächenwasser, wenn überhaupt, nur in geringem

Maße anfällt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Osterholz.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung sind entsprechende Hydranten eingerichtet.

### 8. Städtebauliche Werte

SO Freilichttheater	0,43 ha
Verkehrsflächen	0,26 ha
Parkplätze	0,36 ha
Gemeinbedarfsfläche Kulturelle Zwecke	0,51 ha
Öffentliches Grün	2,51 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,21 ha
Wasserfläche	0,21 ha

---

Plangebiet gesamt 4,50 ha

### 9. Durchführung, Kosten, Finanzierung

Die Flächen der "Höge" befinden sich mit Ausnahme einiger Randbereiche, die wegen des vorhandenen Gehölzbestandes in den Geltungsbereich hineingenommen wurden, im Besitz der Gemeinde.

Für den Ausbau des Parkplatzes ist mit rd 90 TDM Kosten zu rechnen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Plangebietes) für Bepflanzung, Entsiegelung, Baumstreifen sowie Baumpflanzungen betragen rd. 40 TDM.

Für die Ersatzmaßnahmen (Baumpflanzungen, Busparkplätze) ist mit rd. 88 TDM zu rechnen. Die auf die Gemeinde entfallenden Beträge werden im Haushalt entsprechend veranschlagt.

Bremen, d. 11.4.94 Plan Werk Stadt/Collage Nord  
ergänzt: 2.8.94 Plan Werk Stadt.  
ergänzt: nach öffentlicher Auslegung 18.1.95 Plan Werk Stadt

Lilienthal, den 20.2.95

gez. Stormer  
Der Gemeindedirektor

L.S.

gez. Wesselhöft  
Der Bürgermeister

**Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.**

Lilienthal, den 19. Mai 1998  
Der Gemeindedirektor  
im Auftrage:

