
Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 -
"Schul- und Sportzentrum Schoofmoor"
1. Änderung

Gemeinde Lilienthal

1.) PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617); geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-
novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 16.07.1984 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor"; Gemeinde Lilienthal, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Rahmenkarte, M. = 1 : 1.000, erstellt worden.

3.) ÄNDERUNGSBEREICH

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 bezieht sich auf das Schul- und Sportzentrum Schoofmoor im Ortsteil Falkenberg mit den dort vorhandenen und geplanten Anlagen und Einrichtungen.

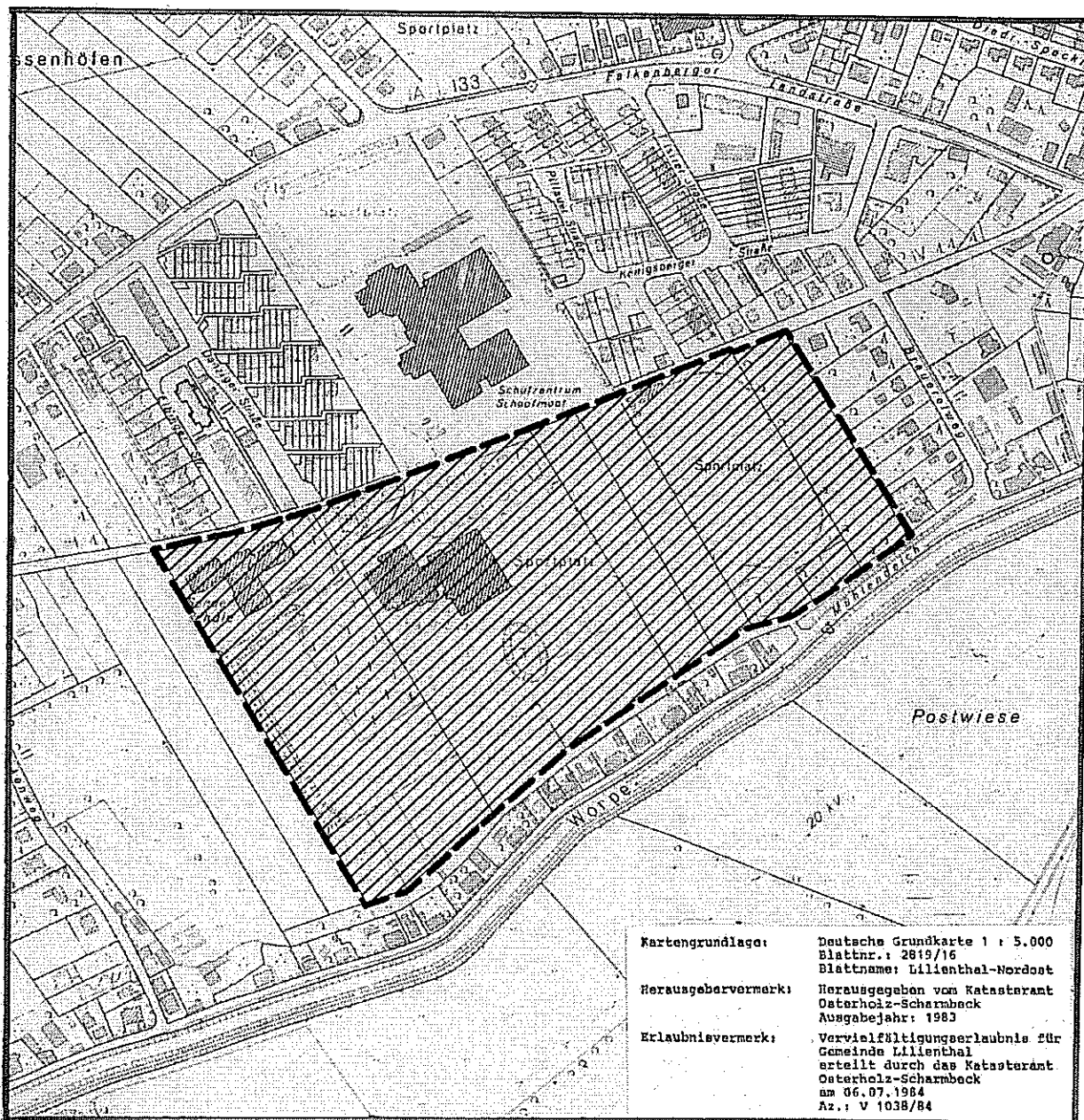
Die 1. Änderung betrifft den südlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes, umfassend im wesentlichen das Gelände der Jan-Reiners-Schule sowie die Flächen des vorhandenen und geplanten Sportzentrums, gelegen zwischen dem Jan-Reiners-Weg und der Planstraße nördlich der Bebauung am Mühlendeich.

Der Änderungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) im Norden durch die Südgrenze des Jan-Reiners-Weges,
- (2) im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 580/17 und 507/17, beide Flur 10, Gemarkung Lilienthal,
- (3) im Süden durch die Nordgrenze der hier geplanten Erschließungsstraße (Flurstück 271/1) und
- (4) im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 36/2, 36/3 und 36/4, Flur 10, Gemarkung Lilienthal.

Von der Änderung betroffen werden im einzelnen die Flurstücke 36/4, 36/3, 36/2, 34/97, 34/232, 34/233, 32/1, 26/2, 26/1, 515/23, 512/20, 511/19, 17/5, 580/17, 507/17, 17/7 und 17/6, alle Flur 10, Gemarkung Lilienthal.

Der Änderungsbereich ist im einzelnen aus der Planzeichnung sowie der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BBauG aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5.) STAND DER BAULEITPLANUNG

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal ist das zur Planung anstehende Gebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit den Zweckbestimmungen "Schule" (Sonderschule), "Sportanlage", "Hallenbad" und "Freibad" dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt von Grundsatz her die planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes, so daß die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben ist.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 45 - "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" ist vom Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 01.02.1980 als Satzung beschlossen, gemäß Verfügung des Landkreises Osterholz vom 18.03.1983 genehmigt worden und mit Bekanntgabe am 30.03.1983 rechtsverbindlich geworden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die bisherigen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 aufgehoben werden, soweit sie in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen werden und diese Rechtskraft erlangt hat.

Es ist weiterhin besonders darauf hinzuweisen, daß durch die Gemeinde Lilienthal bereits 1979 -insbesondere in Bezug auf den Bau der Sonderschule- eine 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet, jedoch planungsrechtlich nicht zu Ende geführt wurde, da der Schulbau zwischenzeitlich im Rahmen des § 33 BBauG zur Durchführung gekommen ist.

6.) ANSCHLUBPLANUNGEN

Der Änderungsbereich der 1. Änderung hat im Norden Anschluß an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 65 - "Moorhausen" und Nr. 8 in der Fassung der dort jeweils geltenden Änderungen sowie an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 45.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist in den Grenzbereichen -soweit erforderlich- Rechnung getragen worden.

7.) PLANUNGSANLAGE, PLANUNGSZIELE

7.1 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation innerhalb des Planungsgebietes wird durch die hier bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen bestimmt. In diesem Zusammenhang sind zu nennen:

- (1) die fertiggestellte Jan-Reiners-Schule im Nordwestbereich des Änderungsgebietes,
- (2) die Sporthalle und das Hallenbad,
- (3) der Sportplatz im Bereich östlich der Sporthalle,
- (4) das fertiggestellte Schoofmoor-Stadion (Kampfbahn Typ C) im östlichen Planungsbereich,
- (5) die gegebenen Zuwegungen zur Sonderschule, zur Sporthalle und zum Hallenbad, einschließlich der dazu erstellten Stellplätze südlich des Jan-Reiners-Weges, im zentralen Haupteingangsbereich zu den genannten Anlagen,

- (6) die z.T. erstellten Lärmschutzwälle im Westen des Planungsgebietes, einschließlich der in diesem Zusammenhang sowie im Bereich des Stadions und des Zentralparkplatzes durchgeführten Bepflanzungsmaßnahmen.

Die gegebene Situation zeigt, daß die Nutzung des geplanten Schul- und Sportzentrums im Sinne der festgelegten planerischen Zielsetzungen bereits in weiten Bereichen realisiert worden ist. Die künftigen Maßnahmen werden sich deshalb auf ergänzende Anlagen und die Vervollständigung der Gesamtanlage konzentrieren.

7.2 Planungsanlaß, planerische Zielsetzungen

Gegenüber der Situation, wie sie zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 für den anstehenden Planungsbereich bestanden hat, haben sich zwischenzeitlich sowohl im Hinblick auf durchgeführte Maßnahmen (Bau der Sonderschule) als auch in Bezug auf planerische Zielsetzungen (Möglichkeiten für Anlagen des Tennissports) Änderungen ergeben.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 soll deshalb dafür Sorge getragen werden, daß

- 1.) die vorhandenen Nutzungen planerisch gesichert werden, soweit dies bisher im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch nicht der Fall gewesen ist (Sonderschule) und
- 2.) die Voraussetzungen für ein vielseitig nutzbares Spiel-, Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum geschaffen werden, das den unterschiedlichen Belangen dieser Funktionen Rechnung trägt und alle Nutzungsmöglichkeiten in dieser Richtung offenläßt.

Der Planungsanlaß für die Durchführung gegenständiger Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ergibt sich aus der dargelegten Sachlage und der damit verbundenen Aufgabensstellung heraus.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 enthält insbesondere Festsetzungen über

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Flächen für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung (Sport, Schule),
- c) Grünflächen (Parkanlage),
- d) Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken),
- e) Verkehrsflächen, einschließlich Flächen für den ruhenden Verkehr und Verkehrsgrün.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlich sind.

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSMABNAHMEN
UND DEN DAMIT VERBUNDENEN PLANUNGSÄNDERUNGEN

9.1 Bereich der Jan-Reiners-Schule

9.1.1 Vorbemerkungen, derzeitiger Planungsstand

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 ist der Bereich der jetzigen Jan-Reiners-Schule planerisch nicht gesondert erfaßt. Das dafür infrage stehende Gelände -gelegen südlich des Jan-Reiners-Weges, im Nordwestbereich des Bebauungsplan-Gebietes- ist im geltenden Bebauungsplan als "Sondergebiet" festgesetzt.

Darüberhinaus waren im bisherigen Bebauungsplan -im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung eines Freibades- in den Randbereichen nach Westen und Norden Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle) vorgesehen.

9.1.2 Planungsänderungen, planerische Festsetzungen

Die Jan-Reiners-Schule (Sonderschule für Geistig-behinderte) ist, einschließlich aller Freianlagen, auf dem Flurstück 36/4 gebaut worden. Die Baumaßnahmen sind vollständig abgeschlossen und die Schule bereits in Betrieb genommen.

Im Rahmen der 1. Änderung wird -auch im Hinblick auf die bereits früher durchgeführten Verfahren und die dadurch geschaffenen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen nach § 33 BBauG- der gegebenen Situation Rechnung getragen. Danach erfolgt eine Festsetzung des Schulgeländes als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" (bisher Sondergebiet in Verbindung mit Grundstücken für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Freibad").

Für das Schulgelände sind im übrigen folgende Festsetzungen getroffen worden:

- (1) Die Baugrenzen sind in Anpassung an die vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung noch möglicher baulicher Erweiterungen so festgesetzt worden, daß den schulischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen wird.
- (2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Geschossigkeit sind im einzelnen unter Berücksichtigung des Bestandes und entsprechender Erweiterungsmöglichkeiten wie folgt festgesetzt worden:

Geschossigkeit	II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)
Bauweise	a (abweichende Bauweise) mit der gegebenen Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

Durch die getroffenen Festsetzungen wird den schulischen Erfordernissen in vollem Umfang Rechnung getragen.

9.1.3 Sonstige Hinweise

Im Hinblick auf die bereits fertiggestellten Außenanlagen und die damit vorhandene Freiraumgestaltung ist auf Festsetzungen bezüglich Bepflanzungsmaßnahmen und Anlegung von Lärmschutzwällen verzichtet worden, da hierfür wegen der bereits gegebenen Situation ein Erfordernis nicht gesehen wird.

In diesem Zusammenhang ist noch besonders darauf hinzuweisen, daß die ursprünglich in diesem Bereich

vorgesehenen und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzten Lärmschutzwälle wegen der Errichtung der Schule nicht mehr erforderlich sind und dementsprechend auf Festsetzungen in dieser Richtung verzichtet wurde.

9.2 Sportbereich

9.2.1 Vorbemerkungen, derzeitiger Planungsstand

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 war der gesamte Bereich südlich des Jan-Reiners-Weges bis zu dem geplanten WA-Gebiet entlang der Planstraße im Bereich nördlich der Bebauung am Mühlendeich, mit Ausnahme eines Regenrückhaltebeckens, als Sondergebiet in Verbindung mit Grundstücken für den Gemeinbedarf festgesetzt. Als Zweckbestimmungen waren aufgeführt: Sporthalle, Hallenbad, Freibad, Liegewiese, Sportanlagen, Sportplatz.

Es hat sich zwischenzeitlich bereits gezeigt, daß die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht ausreichen, um den Anforderungen an ein attraktives und vielseitig nutzbares Sportzentrum in vollem Umfang Rechnung tragen zu können. So fehlen z.B. die Voraussetzungen für die Schaffung von Anlagen für den Tennissport.

Unter diesem Aspekt wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebt, die Festsetzungen so zu treffen, daß Einschränkungen jeglicher Art ausgeschlossen bleiben und den planerischen Zielsetzungen in Bezug auf die Schaffung eines vielseitigen Angebotes entsprochen werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß die im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht den Kriterien eines Sondergebietes

im Sinne des § 11 BauNVO entsprechen, sondern in die Kategorie von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BBauG einzustufen sind. Im Rahmen der 1. Änderung soll auch dieser Sachlage entsprechend Rechnung getragen werden.

9.2.2. Planungsänderungen, planerische Festsetzungen

Der für das Sportzentrum vorgesehene Bereich wird in seiner Gesamtheit und unter Berücksichtigung der angestrebten freizügigen und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Sport" festgesetzt. Für die Zulässigkeit der Nutzungen und baulichen Anlagen gilt im einzelnen folgendes:

- a) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Sport" sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen, einschließlich der dazugehörenden Nebenanlagen, für Spiel, Sport, Freizeit und Erholung zulässig.
Die Begriffe "Freizeit" und "Erholung" sind dabei als körperliche Ertüchtigung im Sinne einer sportlichen Betätigung zu sehen.
- b) Außerhalb der im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Sport" festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen als Zubehör zu den jeweiligen Nutzungsarten zulässig.
- c) Für alle baulichen Anlagen ist eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- d) Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich Hallenbad, Sporthalle und Tennis, einschließlich einer max. zulässigen III-Geschossigkeit (als Höchstgrenze) mit einer

Bauhöhenbeschränkung von 12 m, gemessen über OK-Gelände, und einer GRZ von 0,4.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen bedingen die folgenden Änderungen:

- (1) Veränderung der Baugrenzen in Anpassung an die vorhandenen bzw. geplanten Sporteinrichtungen (Hallenbad, Sporthalle, einschl. Planung, geplante Tennisanlagen).
- (2) Verzicht auf unterschiedliche Festsetzungen von Geschossigkeit und GRZ und genereller Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ.
- (3) Umstufung der SO-Gebiete in eine Gemeinbedarfsfläche "Sport".
- (4) Verzicht auf die Festsetzung von Grenzen unterschiedlicher Nutzung.

Die Begründung für die durchgeführten Planungsänderungen sind aus den bereits genannten Zielsetzungen heraus zu sehen und führen zu einer planerischen Einheitlichkeit für das gesamte Sportzentrum.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß in die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche "Sport" die vorhandenen Sporteinrichtungen (Hallenbad, Sporthalle, Sportplatz, Schoofmoor-Stadion) in vollem Umfang integriert sind. Der Bebauungsplan eröffnet nicht nur Möglichkeiten für erforderlich werdende Erweiterungen (Sporthallenbereich, Frei-

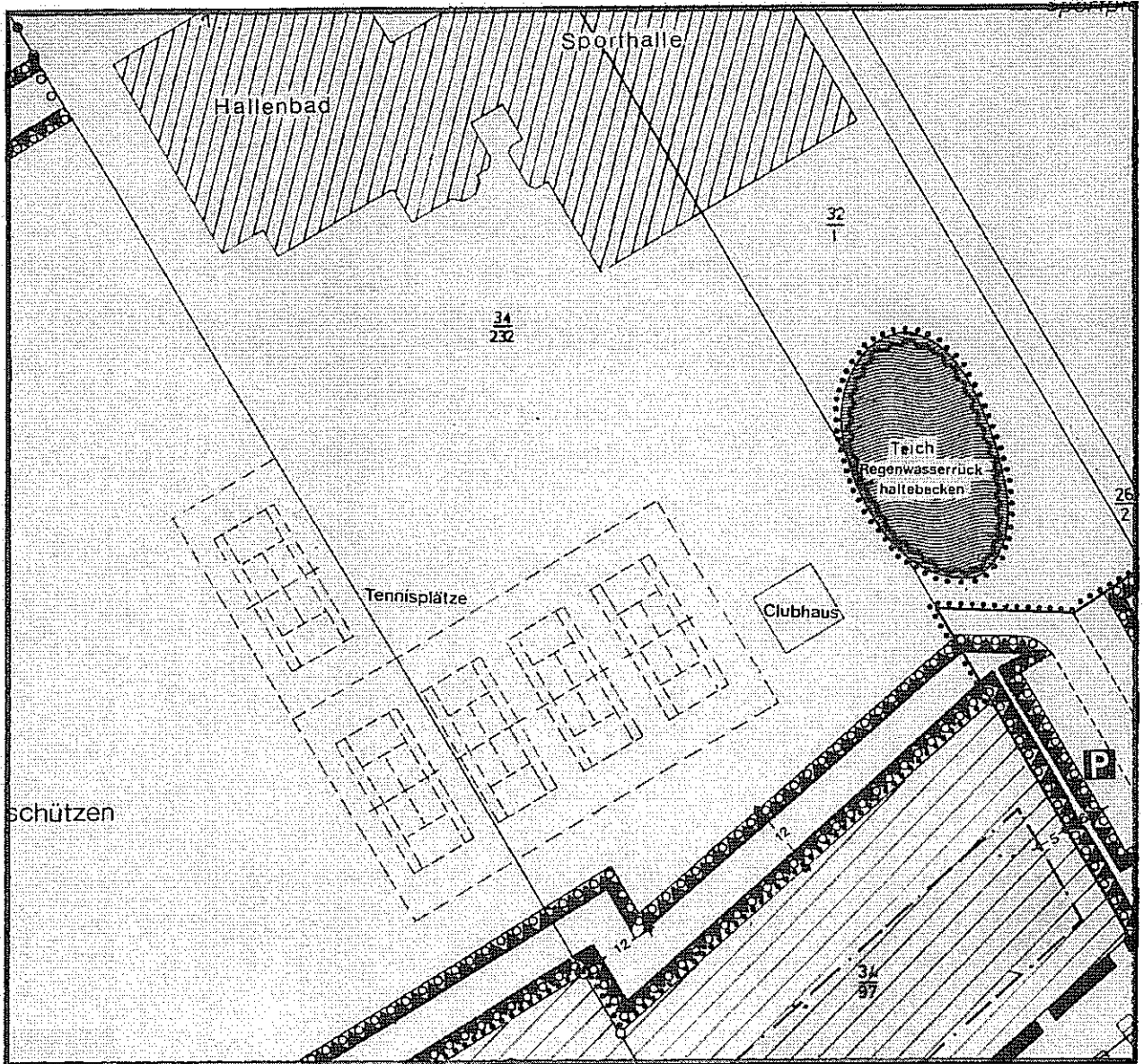
sportanlagen), sondern er schafft auch die Voraussetzungen für Ergänzungen in Bezug auf die Erweiterung des Angebotes. Hierzu gehören:

(1) Anlagen für den Tennissport

Für den in der Gemeinde Lilienthal neu gegründeten Tennisverein sollen 5 Tennisspielfelder südlich des Hallenbades angelegt werden. Desweiteren soll der Anlage ein Clubhaus angegliedert werden.

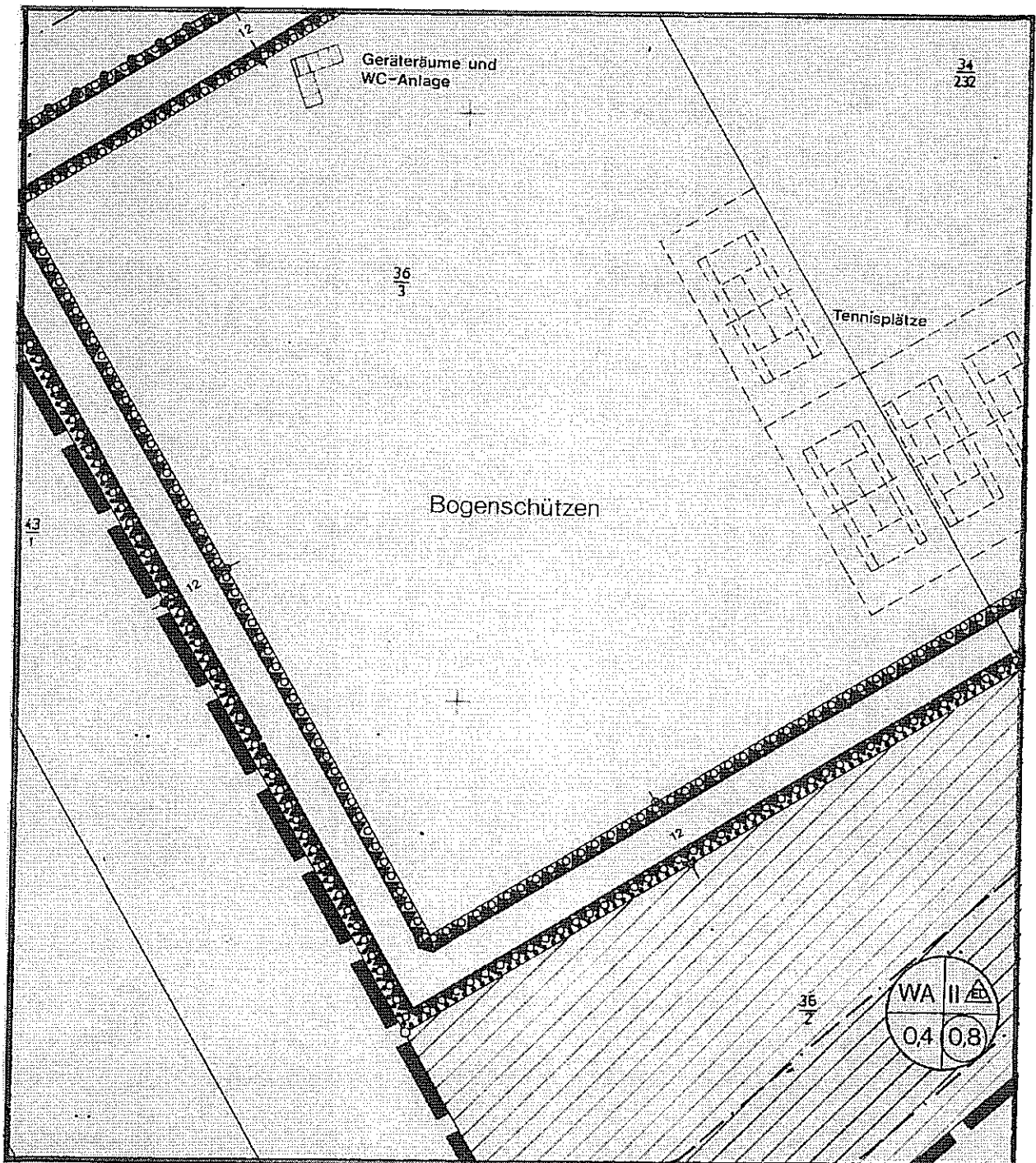
Langfristig gesehen wird die Hauptzuwegung für die Tennisanlage von der südlich verlaufenden Planstraße erfolgen. Im Zugangsbereich sind entsprechende Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Die optische Trennung der Tennisspielfelder von der Liegewiese des Hallenbades erfolgt durch einen Gehölzstreifen. Für die Tennisanlage wird -nach dem derzeitigen Planungsstand- eine Konzeption angestrebt, wie sie aus dem nachfolgenden Planausschnitt erkennbar wird:



(2) Bogenschützen

Der Westbereich des Sportzentrums wird z.Zt. durch die Bogenschützen genutzt. Die Situation ist aus nachfolgendem Planausschnitt erkennbar:



(3) Schlußanmerkung

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht nur Möglichkeiten für den Bau von Tennisanlagen gemäß der z.Zt. verfolgten Planungskonzeption gegeben sind, sondern nach wie vor auch die Anlage eines Freibades planerisch möglich ist.

9.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Sportbereiches ist bereits durch eine Straßenanbindung mit Anschluß an die Falkenberger Landstraße (L 133) gegeben. Die Erschließung des Schul- und Sportzentrums wird durch eine Reihe von Geh- und Radwegverbindungen ergänzt.

Von der Hauptzuwegung werden über die Zuwegungen zu den Stellplätzen auch die übrigen Sportbereiche verkehrlich erschlossen. Diese Zuwegungen sind im Bebauungsplan deshalb als Verkehrsflächen festgesetzt. Im Bebauungsplan sind ebenfalls die vorhandenen bzw. geplanten Zugänge zu den inneren Sportbereichen gekennzeichnet.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Planung der Anlagen für den Tennissport dargelegt wurde (sh. Pkt. 9.2.2(1)), ist eine Anbindung dieses Bereiches auch vom Süden her über die dort verlaufende Planstraße planerisch vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen dazu sind im Bebauungsplan getroffen worden. Es ist aber deutlich darauf hinzuweisen, daß die südliche Zuwegung nur der zusätzlichen Erschließung der geplanten Tennisanlage, nicht aber der Erschließung der übrigen Sportbereiche dient.

Es ist noch besonders darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Planungsverfahrens durch den Landkreis Osterholz darauf hingewiesen wurde, daß es erforderlich erscheint, die Zufahrt zu dem Schul- und Sportzentrum zu verbessern und verkehrlich umzugestalten. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits jetzt verkehrlich unbefriedigenden Verhältnisse und auf das durch die künftigen Erweiterungen zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen verwiesen.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Die Ermittlungen der Gemeinde bezüglich der Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich des Schul- und Sportzentrums Schoofmoor laufen u.a. darauf hinaus, einen Ausbau der Zufahrt zu ermöglichen, die den Erfordernissen Rechnung trägt und eine entsprechende Umgestaltung zuläßt. Da sich in dieser Beziehung auch Auswirkungen auf den Änderungsbereich ergeben könnten, wird auf das ursprünglich vorgesehene Verkehrsgrün im Bereich der Zufahrt verzichtet. Dazu ist auch festzustellen, daß die Bemessung der Verkehrsfläche für einen entsprechenden Bus- und Schwerlastverkehr ausreichend dimensioniert ist.

9.2.4 Ruhender Verkehr

Im zentralen Zuwegungsbereich zum Sportzentrum sind in Verbindung mit der Haupteerschließungsstraße (Straße "Zum Schoofmoor") Parkmöglichkeiten in ausreichendem Umfang gegeben, so daß den Belangen des ruhenden Verkehrs bedarfsgemäß Rechnung getragen ist. Der Parkplatz ist bereits weitgehend ausgebaut. Nach Osten hin ist eine geringfügige Erweiterung möglich.

Außerdem sind als Ergänzung zu dem Zentralparkplatz im Hauptzuwegungsbereich des Sportzentrums in Verbindung mit der geplanten Zufahrt zu den Tennisanlagen von der südlichen Planstraße her dieser zusätzliche Stellplätze zugeordnet (sh. auch Pkt. 9.2.2(1)).

In Bezug auf die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist noch darauf hinzuweisen, daß im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 im Bereich der südlichen Planstraße an zwei Stellen Parkstreifen vorgesehen waren. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist darauf verzichtet worden. Das begründet sich damit, daß die Planstraße in ihrer Gesamtbreite so dimensioniert ist, daß sich ausreichende Parkmöglichkeiten im Straßenraum ergeben. Die zusätzliche Anlegung von Parkstreifen wird somit für nicht erforderlich gehalten. Die ursprünglich vorgesehenen Flächen werden den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen.

9.2.5 Sichtflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtflächen gilt die Festsetzung, daß die infrage stehenden Flächen von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen OK-Fahrbahn der angrenzenden Straße, freizuhalten sind.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Planungsverfahrens vom Landkreis angeregt wurde, aus verkehrlicher Sicht den Kreuzungsbereich Straße "Zum Schoofmoor"/Jan-Reiners-Weg/ Zufahrt Sportbereich in den Änderungsbereich einzubeziehen und Sichtdreiecke festzusetzen.

Zu diesen Anregungen ist folgendes zu vermerken:

- (1) Es ist vom Grundsatz her zunächst festzustellen, daß sich die Forderungen bezüglich der sog. Sichtdreiecke aus dem Straßenrecht ergeben. Wenn im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sog. Sichtdreiecke bzw. die Freihaltung von Sichtflächen erforderlich werden, so können auch ohne das Rechtsinstrument "Bebauungsplan" die entsprechenden Forderungen nach dem Nds. Straßengesetz durchgesetzt werden.

- (2) Der Jan-Reiners-Weg ist im Bereich der Überwegung der Zufahrt zum Sportzentrum durch eine Abschränkung (versetzte Anordnung von Barrieren) so gesichert, daß ein unvermitteltes Hinausgelangen bzw. Überqueren nicht möglich ist (Absteigen der Radfahrer wird erforderlich). In Erkennung dieser Situation soll -unabhängig von der in Pkt. (1) dargelegten Sachlage- auf die Festsetzung von Sichtdreiecken verzichtet werden.

Die Anregungen sind insofern zurückgestellt worden.

9.2.6 Immissionsschutz

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist durch das Büro Dipl.Ing. M. Bonk/Dr. Ing. W. Maire/Dr. G. Hoppmann ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß auch ohne Schutzanlagen die jeweils anzuwendenden Richtwerte in den angrenzenden Bereichen eingehalten werden. Schutzanlagen sind somit nicht unbedingt erforderlich.

Unabhängig davon werden im Bebauungsplan Immissionsschutzflächen als Vorsorgemaßnahmen vorgesehen. Dies erfolgt auch im Hinblick auf mögliche Veränderungen bezüglich der Verhältnisse und der Rechtsvorschriften. Durch die getroffenen Vorsorgemaßnahmen ist die Freihaltung entsprechender Flächen sichergestellt.

Demgemäß sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG Immissionsschutzflächen festgesetzt worden, einschließlich die Maßgabe, daß in diesen Bereichen entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG) vorzunehmen sind.

Für das Anpflanzen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (z.B. Erle, Eiche, Esche, Ahorn, Linde, Hainbuche, Liguster, Schneeball, Wildrosen, Haselnuß, Vogelbeere, Hartriegel, Felsenbirne, Weißdorn, Holunder u.a.).

Durch die Immissionsschutzanlagen mit der dazugehörigen Bepflanzung kann nicht nur den Belangen des Immissionsschutzes zusätzlich Rechnung getragen, sondern darüberhinaus auch eine landschaftsgerechte Einbindung des Sportzentrums erreicht und sichergestellt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Immissionsschutzflächen -in Anpassung an die gegebenen Möglichkeiten- neu festgelegt worden.

Im Osten des Planungsgebietes sind bereits Lärmschutzwälle angelegt worden.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Sachlage ist auf die Festsetzung einer Höhe für die Immissionschutzanlagen verzichtet worden, zumal diese -je nach den Erfordernissen- unterschiedlich gestaltet werden können (Wall, Wall mit zusätzlicher Wand usw.).

Bei der Anlegung von Schutzwällen können unter Berücksichtigung der festgelegten Breiten der Immissionsschutzflächen folgende Höhen erreicht werden:

- (1) Fußbreite des Walles = 12,00 m
(Abzug beiderseits 1,00 m für Graben, damit effektive Fußbreite 10,00 m):
bei einer Böschungsneigung von 45° = 4,50 m
bei einer Böschungsneigung von 1:1,5 = 3,00 m
- (2) Fußbreite des Walles = 17,00 m
(Abzug beiderseits 1,00 m für Graben, damit effektive Fußbreite 15,00 m):
bei einer Böschungsneigung von 45° = 7,00 m
bei einer Böschungsneigung von 1:1,5 = 4,75 m

Die Anlegung der Immissionsschutzanlagen in Form von Schutzwällen würde nach überschläglichen Berechnungen etwa Kosten zwischen rd. DM 250.000,-- bis DM 350.000,-- mit sich bringen.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Planungsverfahrens durch den Landkreis darauf hingewiesen wurde, daß der Verzicht auf eine Immissionsschutzanlage im Bereich der Jan-Reiners-Schule zu der dort angrenzenden Wohnbebauung bedenklich erscheint, da diese den Charakter eines reinen Wohngebietes hat.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Aus dem erstellten schalltechnischen Gutachten (sh. Anlage) geht hervor, daß -auch ohne Schutzwall- die Richtwerte in angrenzendem Wohngebiet eingehalten werden. Das Erfordernis der Anlegung einer Lärmschutzanlage ist somit nicht gegeben. Die Bedenken des Landkreises sind demgemäß zurückgestellt worden.

9.2.7 Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

Im Rahmen der Anlegung des Hauptparkplatzes sowie der Erstellung der Kampfbahn sind zum Jan-Reiners-Weg hin zum Schutz und zur optischen Abschirmung für die angrenzenden Wohngebiete Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt worden. Um die Erhaltung dieser Anpflanzungen zu sichern, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG getroffen worden.

9.3 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung war es im Rahmen der bisher durchgeführten Baumaßnahmen erforderlich, innerhalb des Planungsgebietes zwei Regenrückhaltebecken anzulegen. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend als solche festgesetzt worden. Das Rückhaltebecken im Süden der Kampfbahn ist in eine Grünanlage eingebettet worden.

9.4 Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Planstraße

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren für den Bereich nördlich der Planstraße die Voraussetzungen für eine einzeilige Wohnbebauung geschaffen worden. Im Rahmen

der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planungskonzeption mit geringfügigen Veränderungen beibehalten worden. An Planungsänderungen sind vorgenommen worden:

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zur Planstraße sind bis auf eine Tiefe von 6,00 m (bisher 3,00 m) erweitert worden, um einen ausreichenden Freiraum zur Planstraße sicherzustellen und eine zu dichte Bebauung zur Straße hin zu vermeiden.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf eine Tiefe von 20 m erweitert worden, um die Bebauungsmöglichkeiten, die Bebaubarkeit der Grundstücke und die individuelle Standortwahl für die Bebauung zu verbessern.
- c) Die Festsetzung des WA-Gebietes berücksichtigt die Veränderungen, die sich in Bezug auf die neu geplante Zuwegung zum Sportzentrum von der Planstraße aus ergeben. Das bezieht sich auch auf den Verzicht auf die ursprünglich in diesem Bereich vorgesehene GFL-Fläche bzw. den früher hier geplanten Gehweg.
- d) Im Bereich des Regenrückhaltebeckens südlich der Kampfbahn ist im unmittelbaren Bereich nach Osten hin auf eine Wohnbebauung verzichtet worden. Diese Fläche ist -aufgrund der sich dort darstellenden Situation- als Grünfläche festgesetzt worden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise haben gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keinerlei Veränderungen erfahren. Danach gilt:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossigkeit	II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

10.) SONSTIGE HINWEISE

10.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Belange des Nds. Spielplatzgesetzes zusätzlich nicht betroffen. Die geplante Wohnbebauung war bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so daß sich Veränderungen in dieser Richtung nicht ergeben.

Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann ausreichend durch den vorhandenen Spielplatz am Jan-Reiners-Weg und die innerhalb des Schul- und Sportzentrums gegebenen Möglichkeiten Rechnung getragen werden.

10.2 Fragen der Ver- und Entsorgung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Fragen der Ver- und Entsorgung zusätzlich nicht berührt.

Es gelten hier -nach wie vor- die Aussagen, wie sie bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 getroffen worden sind. Es wird insofern hierauf verwiesen. Danach gelten folgende Aussagen:

(1) Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

(2) Elt-Versorgung

Das gesamte Planungsgebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG. angeschlossen.

Hinsichtlich der Sicherstellung der Stromversorgung für das Baugebiet ist durch das Überlandwerk darauf hingewiesen worden, daß innerhalb des Planungsgebietes eine Kabeltransformatoren-Station neu erstellt werden muß.

Der geplante Trafo-Standort ist in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet worden (südlich der Planstraße, im Bereich östlich der geplanten Zuwegung zur Tennisanlage). Die entsprechenden Verhandlungen bezüglich der erforderlichen Grundstücke müssen vom ÜNH selbst vorgenommen werden.

(3) Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen.

(4) Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet hat Anschluß an die zentrale Kanalisation.

(5) Oberflächenentwässerung

Soweit noch nicht erfolgt, wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes -unter Berücksichtigung

der Einzelmaßnahmen- im Einzelfall die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gesichert und der Nachweis hierüber geführt.

(6) Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Planungsgebietes ist sichergestellt.

(7) Belange der Bundespost

Im Rahmen des Planungsverfahrens hat die Bundespost darauf hingewiesen, daß bei Bauwerken, die 6,00 m überragen, mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden muß. Ebenso ist darauf aufmerksam gemacht worden, daß es zu Störungen im Empfang durch Reflexionen bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder Metallfassaden und Flachdächern kommen kann.

Zu den Hinweisen der Bundespost ist festzustellen, daß nicht davon auszugehen ist, daß im Planungsgebiet entstehende bauliche Anlagen sich störend auf den Fernseh-Rundfunkempfang auswirken werden, da bereits die Umgebung durch III- und mehrgeschossige Bauten geprägt ist.

Falls dennoch Baukörper entstehen sollten, die die Gefahr einer Beeinträchtigung mit sich bringen könnten, so ist zu gegebener Zeit mit den Fachdienststellen des Fernmeldeamtes eine Regelung zu suchen.

10.3 Folgemaßnahmen, Kosten

Aus den Maßnahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 entstehen der Gemeinde Lilienthal keine zusätzlichen Folgemaßnahmen oder Kosten.

10.4 Planerische Auswirkungen

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 läßt nachteilige Auswirkungen nicht erkennen.

10.5 Flächenübersicht

1.	Bauflächen		
	Allgemeines Wohngebiet (WA)		1,88 ha
2.	Flächen für den Gemeinbedarf		
	Schule	0,98 ha	
	Gemeinbedarfsfläche "Sport", einschl. Lärmschutzanlagen und Stellplätze	9,49 ha	10,47 ha
3.	Grünflächen		
	Parkanlage		0,13 ha
4.	Verkehrsflächen		
	Erschließungsanlage, einschl. Flächen für den ruhenden Verkehr, Verkehrs- grün und Gehwegverbindungen		0,41 ha
5.	Flächen für die Wasserwirtschaft		
	Regenrückhaltebecken		0,10 ha
6.	Gesamtfläche (Änderungsbereich)		12,99 ha

11.) FRÜHERE FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich gegenständigen Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG außer Kraft.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 (8) BBauG
ausgearbeitet:

Bremen, den 28.07.1984/04.11.1984 / ergänzt 07.02.1985

instara

2000 BREMEN 44, Vahrer Str. 100, Tel. 0421/450040/49

gez. Frölich

Anerkannt:

Lilienthal, den 11.02.1985

gez. Raasch
.....
(Raasch)
Bürgermeister

gez. Otten
.....
(Otten)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

- 1.) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.10.1984 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Klosterstr. 16, 2804 Lilienthal, nach Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 07.01.1985 bis 06.02.1985 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 11.02.1985

gez. Otten
.....
(Otten)
Gemeindedirektor