

---

Begründung zum  
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 -  
"Schul- und Sportzentrum Schoofmoor"  
2. Änderung -vereinfachtes Verfahren-  
-----  
Gemeinde Lilienthal

1.) PLANAUFGSTELLUNG

-----

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265, Art. 49) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 196), hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 07.07.1987 die Aufstellung der 2. Änderung -vereinfachtes Verfahren- des Bebauungsplanes Nr. 45 - "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", Gemeinde Lilienthal im Sinne des § 13 BBauG beschlossen.

2.) PLANUNTERLAGE

-----

Als Planunterlage ist die vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellte Rahmenkarte, M = 1 : 1.000 (Az.: V 1004) verwendet worden.

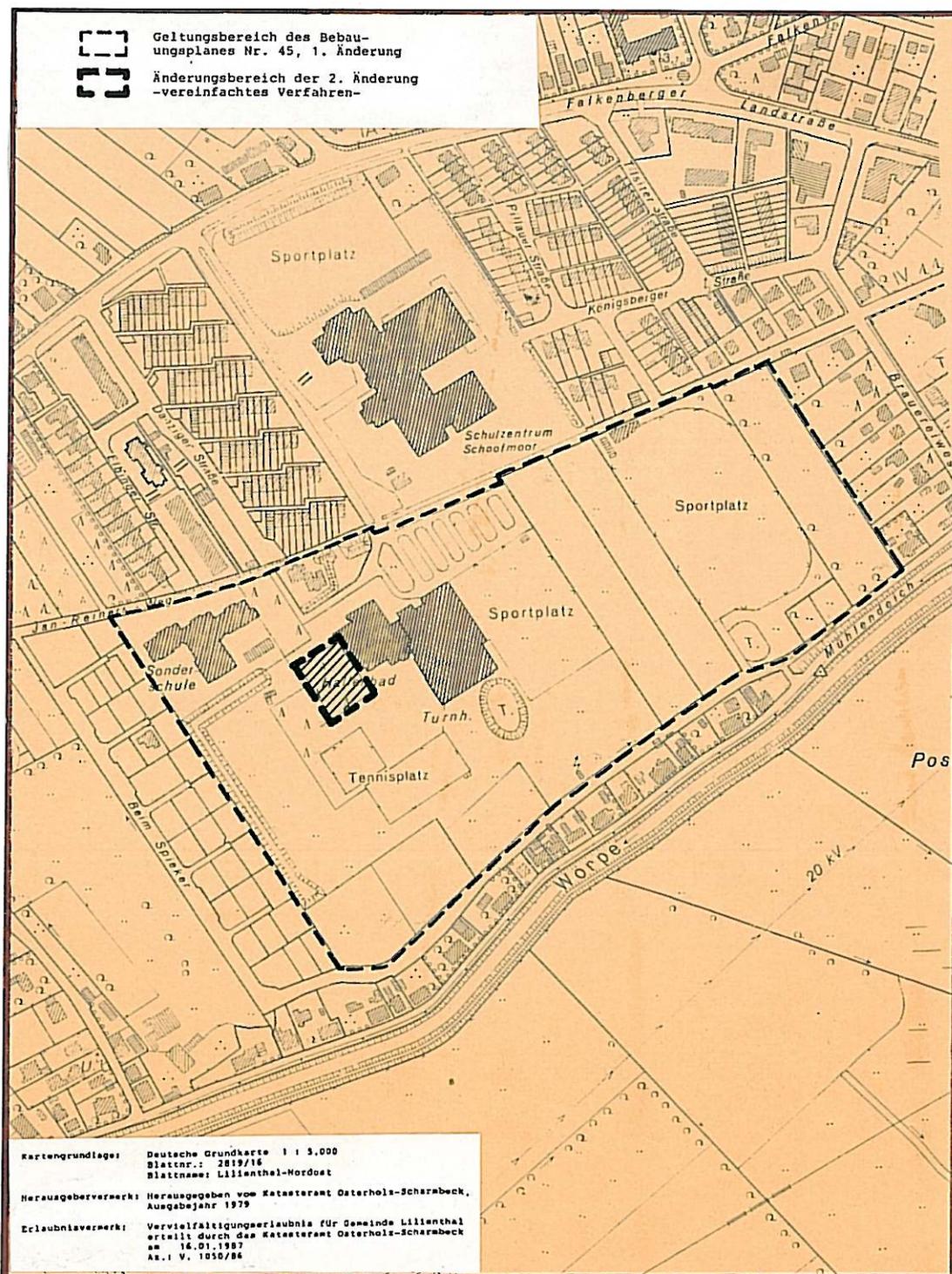
3.) ÄNDERUNGSBEREICH

-----

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche im westlichen Anschluß an das Hallenbad.

Von der Änderung betroffen werden Teilbereiche der Flurstücke 34/232 und 36/3, beide Flur 10, Gemarkung Lilienthal.

Der Änderungsbereich ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus nachfolgender Übersicht zu ersehen:



4.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

4.1 Rechtszustand

4.1.1 Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die vom Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 11.02.1985 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" ist gemäß Verfügung des Landkreises Osterholz vom 26.08.1985 genehmigt und mit Bekanntmachung am 04.09.1985 im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz am 04.09.1985 rechtsverbindlich geworden.

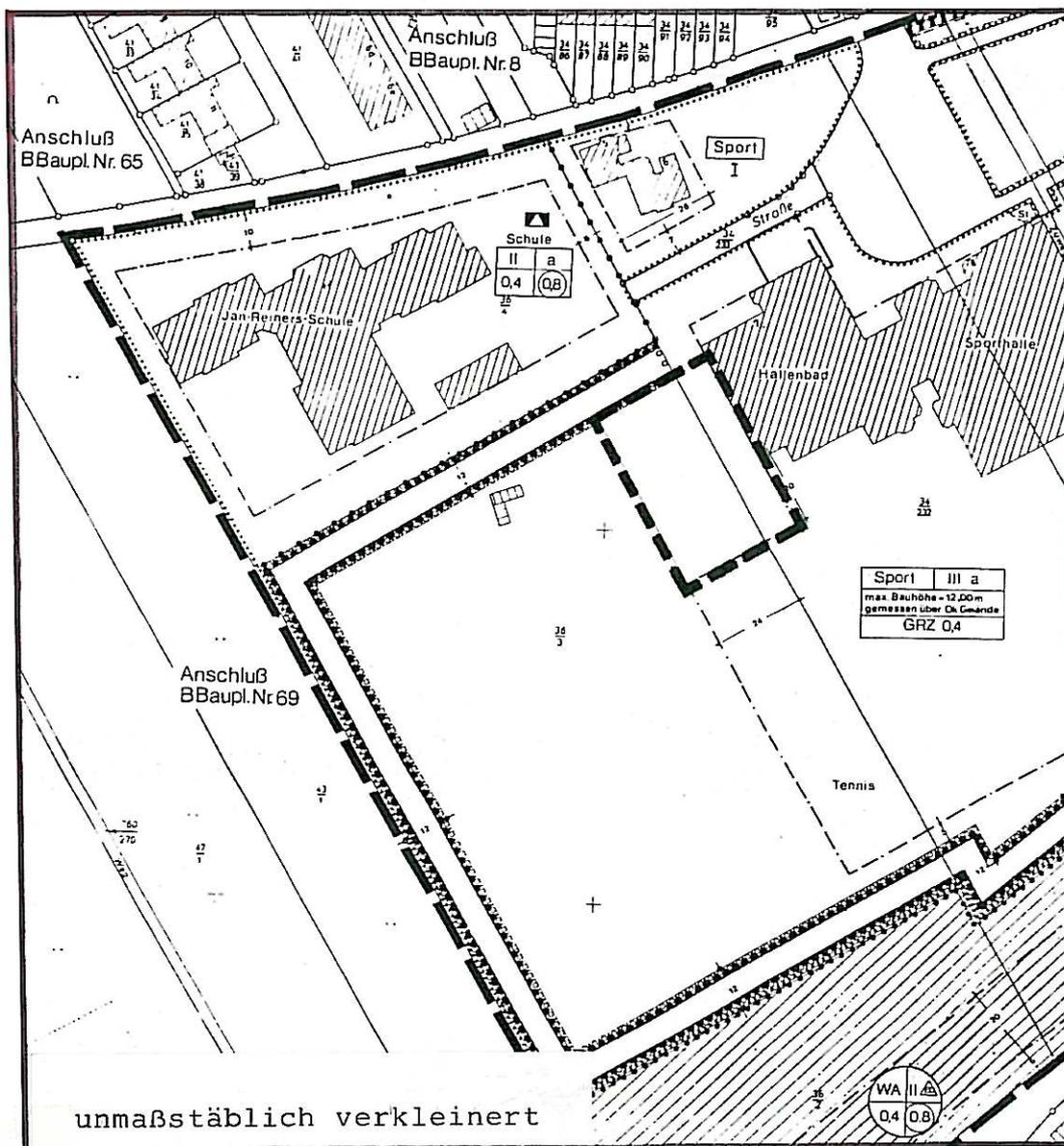
4.1.2 Bestehende planerische Festsetzungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45, 1. Änderung bestehen in dem zur Frage stehenden Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

1.	Art der Nutzung
	Gemeinbedarfsfläche "Sport" mit folgenden Maßgaben:  1.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Sport" sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen, einschließlich der dazugehörenden Nebenanlagen, für Spiel, Sport, Freizeit und Erholung zulässig.  1.2 Außerhalb der im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Sport" festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen als Zubehör zu den jeweiligen Nutzungsarten zulässig.
2.	Geschossigkeit
	III-Geschossigkeit als Höchstgrenze
3.	Bauweise
	abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe, daß gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4.	Max. Bauhöhe
	= 12,00 m, gemessen über OK-Gelände
5.	Maß der baulichen Nutzung
	GRZ = 0,4

Die Festsetzungen sind aus nachfolgendem Plan-  
ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungs-  
plan zu ersehen:



#### 4.2 Planungsanlaß, Planungsziele

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist vorgesehen, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Jugendfreizeitstätte zu schaffen. Dazu ist die Erweiterung der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Der Spielmannszug Lilienthal-Falkenberg e.V. plant die Erstellung eines solchen Gebäudes, um Räume für Noten- und Instrumentenpflege und sonstige Versammlungen zur Verfügung zu haben. Es wird davon ausgegangen, daß die Freizeitstätte 3 - 4mal in der Woche genutzt wird. Musikalische Übungsabende sollen jedoch nicht stattfinden.

#### 4.3 Planungsänderungen

Um die Möglichkeiten für die Errichtung einer Jugendfreizeitstätte zum Zwecke der in Pkt. 4.2 vorgesehenen Nutzung zu schaffen, ist -gegenüber den bestehenden Festsetzungen- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluß westlich an das Hallenbad erforderlich, d.h. eine nicht überbaubare Grundstücksfläche wird in eine überbaubare Grundstücksfläche geändert.

Die übrigen Festsetzungen bleiben bestehen. Das trifft auch für die Art der Nutzung zu. Die geplante Einrichtung wird als eine Anlage angesehen, die in erweitertem Sinne dem Sektor Spiel, Sport, Freizeit und Erholung zuzuordnen ist.

Im Änderungsbereich mit der nunmehr vorgesehenen Überbaubarkeit gelten somit bezüglich der Nutzung, der Geschossigkeit, der Bauweise, der Bauhöhe und des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzungen, wie sie in Pkt. 4.1.2 bereits aufgezeigt sind.

#### 4.4 Sonstige Hinweise

##### 4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrlich über die Zuwegung zum Schul- und Sportzentrum erschlossen.

##### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird in vollem Umfang an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

##### 4.4.3 Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist eine entsprechende Beurteilung durch das Büro Dipl. Ing. M. Bonk/Dr. Ing. Maire/Dr. G. Hoppmann, Garbsen, eingeholt worden.

##### (1) Immissionsschutzmaßnahmen

Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist für den Änderungsbereich die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Sport" nur Nutzungen zulässig sind, deren Immissionswerte mit 55 dB(A) tags und 40dB(A) nachts nicht überschritten werden, gemessen 0,50 m vor den Fenstern der Sonderschule und der Wohnhäuser an der Straße "Beim Spieker".

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, daß das WA-Gebiet im Westen und der Schulbereich keine Lärmbeeinträchtigungen erfahren, d.h. die zulässigen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Sport" dürfen nur so durchgeführt werden, daß im Bereich der Wohnhäuser die Richtwerte eines WA-Gebietes eingehalten werden.

Durch entsprechende bauliche Maßnahmen bzw. notfalls Geschlossenhalten von Fenstern in den Abendstunden, können die Emissionen aus dem Planungsbereich so beschränkt werden, daß den Immissionsschutzbelangen Rechnung getragen wird und Störungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Im übrigen soll der Spielmannszug im Rahmen der Grundstücksüberlassungsvereinbarung verpflichtet werden, das Gebäude so zu konzipieren, daß eine Be- und Entlüftung auch ohne das Öffnen der Fenster möglich ist.

(2) Der Freizeitstätte zuzuordnender Kfz-Verkehr

Es wird davon ausgegangen, daß die Stellplätze an der Sporthalle auch von den Gästen der Freizeitstätte genutzt werden; hier sind nach den Ermittlungen der Gemeinde ausreichende Einstellplätze vorhanden.

Unter der Voraussetzung, daß bis 22.00 Uhr sämtliche Kfz abgefahren sind, dürften die Immissionen aus obigem Kfz-Verkehr unter den bereits vorhandenen, der Sporthalle zuzuordnenden liegen. Da hier die Richtwerte gut eingehalten werden (s. Gutachten), dürfte es bei der zusätzlichen Nutzung zu einer Richtwertüberschreitung nicht kommen.

Vorausgesetzt wurde bei obigen Annahmen eine normale Nutzung als Jugendfreizeitstätte des Spielmannszuges. Andere Nutzungen, die speziell ein hohes Kfz-Aufkommen auch nach 22.00 Uhr bewirken (z.B. Jugenddisco o.ä.), würden voraussichtlich eine Überschreitung der Richtwerte in der Nachbar-

schaft mit sich bringen und wären deshalb nicht zulässig.

Sollte es trotzdem zu Überschreitungen der festgesetzten Immissionsrichtwerte kommen, so müßte der Zu- und Abgangsverkehr nach 22.00 Uhr ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß -unter Berücksichtigung des angestrebten Nutzungszweckes- negative Auswirkungen für die Nachbarschaft in immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht entstehen.

#### 4.4.4 Flächenumfang

Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von rd. 0,17 ha.

### 5.) FOLGEMAßNAHMEN

-----

Durch die 2. Änderung -vereinfachtes Verfahren- ergeben sich für die Gemeinde Lilienthal keine Folgemaßnahmen, da sich die Flächen bereits in ihrem Besitz befinden.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kap. IV. Teil des Baugesetzbuches für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

6.) KOSTEN

-----

Durch die 2. Änderung -vereinfachtes Verfahren- entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten im Sinne des VI. Teils des BBauG.

7.) FRÜHERE FESTSETZUNGEN

-----

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 15.05.1987 / 19.08.1987

**instara**

**HORST FRÖLICH**

Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt

Garten- und Landschaftsplanung · Städtebau

Vahrer Str. 180 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 45 00 40 / 49

gez. Frölich

Anerkannt:

Lilienthal, den 15.09.1987

gez. Raasch

.....

(Raasch)  
Bürgermeister

gez. Stormer

.....

(Stormer)  
Gemeindedirektor