

Dipl.- Ing. Kurt Schläse-Herringen
Bauing. Erwin Garding
Architekten BDA

2550 Osterholz-Scharmbeck,
Bördestr. 11
Tel.: (04791) 2022

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 46

" Trupe "

Gemeinde Lilienthal

Landkreis Osterholz

1. Veranlassung

Das Hofgrundstück eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes wurde veräußert. Ein Bauträger beabsichtigt das Grundstück in Zusammenhang zu bebauen.

2. Planbereich

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 1,0 ha (ohne Straßen) umfaßt die Flurstücke 300/171, 304/10, 304/8 und 300/172 der Flur 3 Gemarkung Lilienthal. Das Flurstück 304/8 ist bereits bebaut.

Der Planbereich wird im Norden begrenzt von vorhandener II-geschossiger Wohnbebauung bzw. einem Autohandel (Flurstück 300/172), im Osten von der Hauptstraße (L 133) bzw. den bebauten Grundstücken (Flurstück 311/1 und 304/9), im Süden von der ausgebauten Gemeindestraße "Trupe" mit angrenzender II-geschossiger Wohnbebauung und im Westen von der ausgebauten Gemeindestraße "Jan-Reiners-Weg" mit angrenzender eingeschossiger Wohnbebauung.

3. Geplante Baumaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Vorhaben eine städtebauliche Dominante für den südlichen Ortsteil zu schaffen. Im jetzigen Ortsbild sind hier großflächig I - II-geschossige Reihenhäuser von Wümedeich bis zur Ortsmitte vorherrschend.

Der einschließlich Modell vorliegende Entwurf des Bauträgers setzt hier den gewünschten städtebaulichen Akzent. Nach eingehender Beratung und Ortsbesichtigung kam man zu der Überzeugung, daß sich die mit großen geneigten Dächern geplanten Baukörper besonders gut in die vorhandene Bebauung einfügen.

Auf dem Flurstück 300/171 (ca. 0,63 ha) werden ca. 40 Wohneinheiten in II + III-geschossiger Bauweise und 4 Baukörpern (A, B, C, D) geplant. Dabei befindet sich das 3. Geschöß im Dachraum der Baukörper (A + C).

Die notwendigen Garagen und Stellplätze werden in einer Tiefgarage und auf oberirdischen Stellplätzen an der Westseite des Planbereiches untergebracht. Die Oberfläche der Tiefgarage wird in die gärtnerischen Außenanlagen einbezogen, soweit wie möglich mit Erde überdeckt und bepflanzt. An der Ostseite der

Tiefgarage - etwa in der Mitte zwischen den 4 Baukörpern - ist mindestens ein Ausgang vorgesehen (Fluchttreppe).

Der innere Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Wohnwege mit platzartigen Erweiterungen jeweils nördlich der überbaubaren Flächen in Ost-West-Richtung erschlossen. Das innere Wegenetz ist an die umgebenden öffentlichen Straßen und Wege angebunden. Die Zufahrt zum geplanten Baukörper B ist gemäß den feuerpolizeilichen Bestimmungen ausgewiesen. Auch die übrigen Wohnwege werden so ausgebaut, daß sie für Feuerwehr- und sonstige Notfahrzeuge befahrbar sind.

Entlang der Wohnwege sind Spielflächen für Kinder geplant. Im Plan sind sie schwerpunktmäßig an 3 Stellen ausgewiesen. Dabei sind die Flächen für Kleinkinder in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen. Bei ca. 5000 qm möglicher Geschosfläche und ca. 2000 qm Wohnfläche in Geschoswohnungen (von den insgesamt ca. 40 geplanten WE haben ca. 20 WE im Erdgeschoß einen privat zu nutzenden Hausgarten) sind 370 qm nutzbare Spielfläche zusammen für Kleinkinder und Schulkinder nachzuweisen.

Die Verwirklichung der oben erläuterten städtebaulichen Absichten der Gemeinde auf der Grundlage des vorliegenden Hochbauentwurfes bedingt die Festsetzung von Baulinien für die Nord- und Südseiten der III-geschossigen Baukörper (A und C).

4. Zu erhaltender bzw. neu zu pflanzender Baum- und Strauchbestand

Der auf dem Flurstück 300/171 (Allgemeines Wohngebiet) vorhandene alte Baumbestand (vorwiegend Eichen) ist zu erhalten und bei den Bauarbeiten entsprechend zu schützen.

An der Nordwestgrenze des geplanten Mischgebietes ist eine mindestens 3 m breite Pflanzung aus standortgemäßen Strüchern und Laubbäumen zur optischen Abschirmung des Mischgebietes anzulegen.

5. Verkehrserschließung

Der Planbereich wird erschlossen durch die Hauptstraße (L133) sowie die Gemeindestraßen "Trupe" und "Jan-Reiners-Weg"; diese Straßen sind bereits ausgebaut. Durch die geplanten Wohnbau-maßnahmen werden wahrscheinlich Ergänzungsmaßnahmen notwendig. Neben breiteren Gehwegen und weiteren öffentlichen Parkplätzen sind Maßnahmen zur Verkehrslenkung (Gemeindestraße "Trupe" als Einbahnstraße zwischen L 133 und "Dr-Hünernhoff-Str." / "Jan-Reiners-Weg") sowie zur Entschärfung des Knotenpunktes "L 133 - Truperdeich - Dr. Hünernhoff-Str." erforderlich. Dabei wird der Stellungnahme des Straßenbauamtes Verden vom 15.3.1974 entsprochen.

Für den ruhenden Verkehr sind am "Jan-Reiners-Weg" ^{anliegend} öffentliche Parkplätze geplant.

Auf dem Flurstück 304/8 (Mischgebiet) sind bereits 12 Stellplätze - die z.T. im Flurstück der L 133 liegen - vom Grundstückbesitzer ausgebaut worden.

6. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Strom- und Trinkwasser ist durch Anschluß an die vorhandenen Anlagen möglich.
Die Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung kann ebenfalls durch Anschluß an die Kanalisation der Gemeinde gewährleistet werden.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch eine zentrale Abfuhr.
Im VA-Gebiet wird ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

7. Erschließungskosten

Die notwendigen Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden im Gehwegbereich evtl. Wiederherstellungs- und Ausbauarbeiten notwendig.
Neu auszubauen sind die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sowie die Spielplatzflächen. Die innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (für Feuerwehr- und Notfahrzeuge befahrbare Wohnwege) wird von Bauträger hergestellt.
Kosten für die Regenwasser- und Abwasserkanalisation entstehen - bis auf den Anschluß an die Hauptleitungen - jeweils nur im Grundstücksbereich; ebenso für den Trinkwasser- und Elt-Anschluß.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für folgende, etwa vorkommende bodenordnende Maßnahmen:

- a.) Umlegung nach § 45 und folg. BBauG zur Erzielung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, sofern dieses auf freiwilliger Basis nicht möglich sein sollte.
- b.) Grenzregelung nach § 30 und folg. BBauG zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung, soweit Grundstücksteile nicht selbstständig bebaubar sind.
- c.) Enteignung nach § 85 und folg. BauG.

Osterholz-Scharbeck,
den 5. 2. 1974
erg. 18. 6. 1974
geh. 23. 1. 1975
geh. 17. 2. 1976

Lilienthal,
den

5. April 1976



Die Architekten BDA

Die Gemeinde

Der Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Trupe" gem. § 2.6 BBauG vom 20. April 1976 bis 19. Mai 1976 öffentlich ausliegen.



Die Gemeinde

Lilienthal, den 11. Aug. 1976

Der Gemeindedirektor