

Dipl.-Ing. Kurt Schulze-Herringen  
Bauing. Erwin Gerding  
Architekten BDA  
Bauing. Hans-Jörg Schulze-Herringen

2860 Osterholz-Scharmbeck,  
Bärdestr. 11  
Tel.: (04791) 2022

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 53  
"Kutscherweg II"  
Gemeinde Lillienthal  
Landkreis Osterholz

Anlagen zur Begründung:

1. Bauentwurf M. 1:1000 Variante 4 B vom 18.1.1978
2. Ergänzung der Begründung gemäß §9(8) BBauG

1. Veranlassung

Das geplante Wohngebiet liegt nordöstlich vom Mittelholz an der Rande des Zentrums von Lillienthal. Die Flächen sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Erschließung der rückwärtigen Flächen der z.T. relativ großen und tiefen Grundstücke ist zu klären; gleichzeitig sind Verbesserungen der vorhandenen Erschließung im Bereich Kutscherweg/Mühlendeich anzustreben.

2. Planbereich

Der Planbereich von ca. 0,8 ha Größe liegt in der Flur 9 der Gemarkung Lillienthal und umfaßt die Flurstücke 86/8, 86/9, 86/5, 521/86, 83 und 524/86 sowie die im Südwesten und Südosten anschließenden Abschnitte der Straßen Kutscherweg und Mühlendeich. Letztere verläuft als schmale Einbahnstraße auf der Krone des Wörpedeiches.

Das Wohnhaus Kutscherweg 15 und das Anwesen Mühlendeich 6 (Lebensmitteleinzelhandel) bleiben im Rahmen der jetzt geplanten Maßnahmen erhalten.

Die im Planbereich vorhandene und angrenzende Bebauung ist vorwiegend eingeschossig mit Dachausbau. Die unbebauten Flächen im Planbereich werden z.Z. mehr oder weniger intensiv als Hausgärten genutzt.

Auf der Grenze zwischen den Flurstücken 86/8 und 86/9 steht eine erhaltenswerte Blutbuche.

3. Geplante Maßnahmen

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Kutscherweg. Vor hier führt an der Südostseite des Flurstückes 86/8 ein öffentlicher Weg, der im vorderen Abschnitt als Anliegerzufahrt vorgesehen ist, in Richtung NO durch den Planbereich. Hiermit wird eine wichtige Fußgängerverbindung zu einem künftigen Wohngebiet im Bereich Timkenweg geschaffen.

Über die Anliegerzufahrt ist die Erschließung der rückwärtigen Flächen der Parzellen 86/8 und 86/9 gesichert. Der nach Südosten abknickende Teil der Anliegerzufahrt erschließt die Flächen im SO des Planbereiches.

Es ist u.a. erklärtes Planungsziel, den Mühlendeich als Zufahrtsstraße soweit wie möglich zu entlasten und nur Anliegerverkehr zuzulassen.

Verhaben auf Baulücken am Mühlendeich (wie Parzelle 83) sollen möglichst nicht mehr vom Mühlendeich aus erschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Ausweisung des Wendeplatzes am Ende des Kutscherweges zu sehen.

Für den ruhenden Verkehr sind an der geplanten Anliegerzufahrt auf Parzelle 86/8 und am Wendepplatz insgesamt 8 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Für den gesamten Planbereich wird allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es sind 8-9 Baugrundstücke für freistehende eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser geplant.

Die Führung der Baugrenzen berücksichtigt im nordwestlichen Teil die Vorstellungen des Bauträgers sowie die Wünsche der Nachbarn.

Die im Planbereich vorhandenen Gebäude haben grundsätzlich Bestandsschutz. Die eingetragenen Baugrenzen werden nur wirksam bei Erweiterungen bzw. Neubau nach völliger Zerstörung.

Ein Kinderspielplatz ist im benachbarten Gehölz (Mittelholz) innerhalb der Maximal-Entfernung von 400 m vorhanden. Eine weitere Anlage ist im Bereich des Bebauungsplanes Tinkenweg vorgesehen und über den geplanten Fußweg erreichbar.

Zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Laubbäume sowie zur Neuanpflanzung standortgemäßer Laubbäume auf geeigneten öffentlichen Flächen getroffen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal.

Die Stromversorgung erfolgt über die Gemeindewerke Lilienthal.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalanschluß an bereits vorhandene Anlagen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt mangels Vorflut im Bereich des Wörpedeiches durch Versickerung. Um das anfallende Oberflächenwasser möglichst gering zu halten, werden die öffentlichen Verkehrsflächen mit Pflasterdecken befestigt. Zusätzlich sind unbefestigte Seitenräume vorgesehen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz bzw. dessen Auftragnehmer.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anlage von Hydranten oder Zisternen in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister.

4. Maßnahmen, Kosten und Finanzierung gemäß § 69(8) BBauG

s. Anlagen zur Begründung

5. 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 § 80 und folg. BBauG zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung, soweit Grundstücksteile nicht selbstständig bebaubar sind.
- c.) Enteignung nach § 85 und folg. BBauG.

Osterholz-Scharmbeck,  
den 18. 1. 1978

Lilienthal,  
den 3. April 1978

Die Architekten BDA

*Andreas Herringer*

Die Gemeinde

Gemeinde Lilienthal  
Der Gemeindedirektor



Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 gem. § 2.6 BBauG vom ..17. April-1978.. bis 16. Mai 1978.. öffentlich ausgelegen.

Lilienthal,  
den 26. Juni 1978

Die Gemeinde

Gemeinde Lilienthal  
Der Gemeindedirektor

