

---

Bebauungsplan Nr. 65 -  
"Moorhausen"

-----  
Gemeinde Lilienthal

mit örtlicher Bauvorschrift  
über Gestaltung

zugleich Aufhebung des Bebauungs-  
planes Nr. 8 - "Im Schoofmoor"  
-9. Änderung-

---

instara

1.) PLANAUFSTELLUNG

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), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle 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 der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.07.1980 (Nds. GVBl. S. 283), in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am - die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 - "Moorhausen", Gemeinde Lilienthal, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist gemäß § 2 (1) BBauG am - ortsüblich durch Aushang und die Tagespresse bekanntgemacht worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 - "Moorhausen" ist zugleich die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 - "Im Schoofmoor" -9. Änderungs- verbunden. Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist durch den Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am - hierzu der entsprechende Aufhebungsbeschluß gefaßt worden.

2.) PLANUNTERLAGE

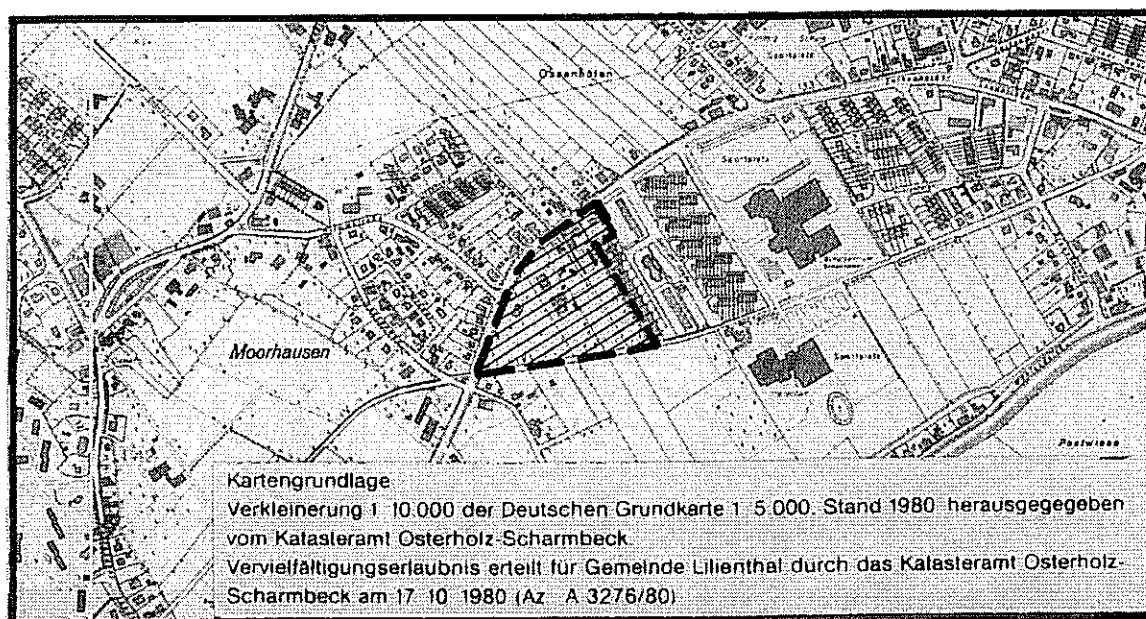
Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz zur Verfügung gestellten Rahmenkarte, M. = 1 : 1.000, erstellt worden.

3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 - "Moorhausen" umfaßt ein Gebiet im Bereich zwischen der Falkenberger Landstraße (L 133), dem Jan-Reiners-Weg und der Atriumhausbebauung an der Elbinger Straße.

Vom Bebauungsplan betroffen werden im einzelnen die Flurstücke 59/1, 59/2, 58/12, Flur 9, Gemarkung Lilienthal sowie die Flurstücke 767/50, 762/270, 530/45, 620/42, 42/2 - 42/5, 41/2, 41/67, 41/66, 41/4 und 41/6, Flur 10, Gemarkung Lilienthal.

Der Geltungsbereich 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 ist das zur Planung anstehende Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit Geschößflächenzahlen von 0,8 (im westlichen Bereich) und 1,1 (im östlichen Bereich) dargestellt.

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

##### 5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Wie bereits in Pkt. 1 ausgeführt wurde, ist mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes die Einbeziehung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 - "Im Schoofmoor" -9. Änderung- verbunden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 - "Im Schoofmoor" -9. Änderung- ist vom Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 22.01.1981 als Satzung beschlossen und mit Bekanntgabe am 04.02.1981 rechtsverbindlich geworden.

Die im Bebauungsplan Nr. 8 -9. Änderung- getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den planerischen Zielsetzungen, wie sie zwischenzeitlich für diesen Planungsbereich -im Zusammenhang mit dem sich westlich daran anschließenden Gebiet- bestehen und bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ihren entsprechenden planerischen Niederschlag gefunden haben.

Im Bebauungsplan Nr. 8 - "Im Schoofmoor" -9. Änderung- sind die zum Jan-Reiners-Weg gelegenen Flächen als private Grünflächen bzw. als Spielplatz festgesetzt. Im Hinblick auf die damit verbundene städtebauliche Bedeutung dieses Gebietes sind die getroffenen Festsetzungen aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar. Es wird hierzu insbesondere auch auf die Ausführungen in Pkt. 8.1 verwiesen, in denen die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene angestrebte Bebauung dieses Bereiches im einzelnen dargelegt worden sind.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß mit der Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 8 - "Im Schoofmoor" -9. Änderung- in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 die bisherigen Festsetzungen mit Erlangen der Rechtskraft dieses außer Kraft treten und damit der Bebauungsplan Nr. 8 - "Im Schoormoor" -9. Änderung- aufgehoben wird.

#### 6.) ANSCHLUßPLANUNGEN

-----

Anschlußplanungen für das Bebauungsplan-Gebiet bestehen lediglich im Osten. Es grenzt hier unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 8 - "Im Schoofmoor" -6. Änderung- an. In diesem Bereich ist ein WR-Gebiet festgesetzt. Es besteht damit ein

nutzungsäquivalenter Übergang. Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht berührt.

## 7.) STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die derzeitige städtebauliche Situation des Planungsgebietes wird wesentlich durch den Betrieb Pallmeier (Baustoffhandel) und den Gartenbaubetrieb Meyer bestimmt. Daneben befinden sich innerhalb des Planungsgebietes das Wohnhaus Pallmeier sowie weitere Wohnhäuser im Bereich der Falkenberger Landstraße.

Im Bereich des Wohngrundstückes Pallmeier ist -besonders in der Nähe des Wohnhauses- wertvoller Baumbestand (vorwiegend Eichen) vorhanden. Weiterer Baum- und Gehölzbestand befindet sich auch auf dem Betriebsgrundstück sowie in den südlichen Grundstücksbereichen zum Jan-Reiners-Weg hin. Das rückwärtige Gelände des Gartenbaubetriebes ist z.Zt. überwiegend mit Blautannen besetzt.

In Bezug auf die an das Bebauungsplan-Gebiet angrenzenden Bereiche ist folgendes festzustellen:

- (a) Im Osten grenzt unmittelbar die Atriumhausbebauung entlang der Elbinger Straße und die sich daran anschließenden Wohnblöcke an. Die Atriumhausbebauung entlang der Elbinger Straße ist eingeschossig.
- (b) Im Süden grenzt das Gelände der Sonderschule, die z.Zt. im Bau ist, und das geplante Erweiterungsgelände für das Sportzentrum an.

Im Rahmen weiterer Planungen ist sicherlich zu überprüfen, ob der Umfang des geplanten Sportgeländes in der vorgesehenen Größenordnung aufrechterhalten werden muß oder ob

Teilbereiche einer weiteren Bebauung zugeordnet werden können.

- (c) Die Bebauung auf der Nordwestseite der Falkenberger Landstraße ist gemischt-strukturiert (Wohnbebauung, Handwerksbetriebe, Läden) und überwiegend ein- bzw. zweigeschossig.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die gesamtstädtebauliche Situation und ihre Beurteilung eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung der im Bebauungsplan vorgesehenen planerischen Maßnahmen ist. Nur dadurch kann sichergestellt werden, daß das Planungsgebiet eine gute städtebauliche Einordnung und Integration erfährt.

## 8.) PLANUNGSANLAß, PLANUNGSZIELE

-----

### 8.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Die Gemeinde Lilienthal ist aufgrund ihrer Lage im Schwerpunkttraum Bremen und der damit verbundenen Entwicklungsaufgaben u.a. in besonderem Maße bestrebt, die Entwicklung von Wohngebieten zu sichern und hierfür die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Hierzu ist festzustellen, daß sich in heutiger Zeit die städtebauliche Entwicklung, insbesondere auch in Bezug auf den Wohnungsbau, nach außen hin in die Randzonen der Siedlungsbereiche vollzieht und damit immer weiter in die freie Landschaft vorstößt.

Dieser Entwicklungstrend bringt in vielfacher Hinsicht negative Auswirkungen (Umweltbelastung, Eingriffe in die Landschaft usw.) und erhebliche wirtschaftliche Belastungen

mit sich (Schaffung der erforderlichen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Erschließung usw.). Darüberhinaus werden Flächen in Anspruch genommen, die anderen Nutzungen entzogen werden und für diese ersatzlos für immer verlorengehen.

Im Rahmen der Städtebaupolitik ist deshalb anzustreben, vorhandene Baulandreserven im Inneren der Ortsbereiche auszuschöpfen und sich in dieser Hinsicht bietende Möglichkeiten auszunutzen.

Das zur Planung anstehende Bebauungsplan-Gebiet bietet hierzu entsprechende Voraussetzungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes, der Planungsanlaß und die Planungserfordernis ist in diesem Sinne zu sehen und begründet sich hieraus.

## 8.2 Planungsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die darin angestrebte Erschließung neuen Wohnbaugeländes sind dadurch gegeben, daß das in diesem Gebiet ansässige Baustoffunternehmen in das Gewerbegebiet an der Moorhauser Landstraße aussiedelt.

Zu dem sich im Planungsgebiet befindenden Gartenbaubetrieb ist zu sagen, daß hier ebenfalls Bereitschaft besteht, die rückwärtigen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, wobei davon ausgegangen wird, daß das Ladengeschäft und die daran angrenzenden Gewächshäuser in dem vorhandenen Umfang bestehen bleiben. Hierzu ist festzustellen, daß gemäß den Bestimmungen der BauNVO Gärtnereibetriebe in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zugelassen sind, wenn durch textliche Festsetzungen nichts anderes festgelegt wird. Der Gartenbaubetrieb ist somit



nutzungsmäßig gesichert und erfährt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes -mit Ausnahme des Landverlustes, wofür die Zustimmung vorliegt- keine weiteren Beeinträchtigungen.

### 8.3 Planungsgrundsätze

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage der Ortschaft Lillienthal. Der Planung dieses Gebietes kommt damit -im Hinblick auf die Gestaltung und die ortsplanerische Entwicklung- eine herausragende Stellung zu. Die Planungsgrundzüge werden hierdurch bestimmt. Zu den einzelnen Kriterien ist folgendes festzustellen:

#### 8.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die auf dem Vorwege durchgeführte Grobabstimmung mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange hat vom Straßenbauamt zu der Forderung geführt, daß es im Hinblick auf die Berücksichtigung der verkehrlichen Belange im Zuge der L 133 sinnvoll erscheint, die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes für den Kraftfahrzeugverkehr nur über eine Anbindung an die Falkenberger Landstraße vorzusehen.

Dieser Forderung ist nachgekommen worden.

#### 8.3.2 Bauliche Ausnutzung

Die Vorgaben im Flächennutzungsplan lassen unter Berücksichtigung der dort dargestellten Geschosflächenzahlen von 0,8 bzw. 1,1 eine außerordentlich starke bauliche Verdichtung zu.

Es ist hierzu festzustellen, daß die planerischen Voraussetzungen entscheidend durch die überdimension-

nierte Bebauung im Bereich der Danziger Straße bestimmt werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Baukomplexe bringen es mit sich, daß eine weitere derartige bauliche Massierung die städtebauliche Situation negativ beeinträchtigen würde und den Grundsätzen des Städtebaus bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr Rechnung tragen könnte. Darüberhinaus würde eine weitere stark massierte Bebauung einer guten städtebaulichen Eingliederung entgegenstehen und einen Siedlungsbereich entstehen lassen, der in sich isoliert wäre und sich als Fremdkörper darstellen würde.

Die entwickelten Planungsvorstellungen gehen demgemäß von Ausnutzungsziffern aus, die unter den ursprünglich vorgesehenen Werten liegen.

### 8.3.3 Geschossigkeit

Um eine optimale städtebauliche Integrierung zu erreichen, war es im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich, die Festlegungen bezüglich der Geschossigkeit so vorzunehmen, daß auf der einen Seite Rücksicht auf die angrenzenden Baugebiete genommen wird, auf der anderen Seite aber auch die Voraussetzungen für einen Geschoßwohnbau, für den nachweislich ein Bedarf vorliegt, geschaffen werden. Unter diesen Aspekten ist für das Planungsgebiet bezüglich der Geschossigkeit eine sehr differenzierte Festlegung erfolgt, die nicht nur in besonderem Maße eine Anpassung an die Nachbarschaftsbereiche sicherstellt, sondern darüberhinaus auch die landschaftlichen Gegebenheiten, insbesondere auch in Bezug auf den südlich angrenzenden Jan-Reiners-Weg, berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Festlegung der Geschoßhöhen ist besonders darauf hinzuweisen, daß u.a. auch eine mögliche IV-Geschossigkeit für Teilbereiche des Planungsgebietes im Gespräch gewesen ist. Die Überlegungen hierzu haben jedoch zu dem Ergebnis geführt, daß im Hinblick auf die Nachbarschaftsbereiche und die gesamtstädtebauliche Einordnung die Zulässigkeit viergeschossiger Bauten nicht vertretbar ist, weil damit schwerwiegende negative Aspekte in Bezug auf die charakteristische Siedlungsstruktur sowie die Ortsbildgestaltung zu erwarten sind.

#### 8.3.4 Landschaftspflegerische Belange

Die Planungsgrundzüge für den Bebauungsplan werden wesentlich durch die sich im Planungsgebiet befindenden landschafts- und ortsbildprägenden Elemente (Baum- und Geölzbestand) bestimmt. Die Planungsvorstellungen sind im einzelnen so entwickelt worden, daß die Erhaltung der landschaftspflegerischen Elemente sichergestellt werden.

### 9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

#### 9.1 Verkehrliche Erschließung

##### 9.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Falkenberger Landstraße (L 133). An diese soll das zur Planung anstehende Gebiet über eine Erschließungsstraße (Planstraße A) -etwa in Höhe der derzeitigen Bushaltestelle- angeschlossen werden. Wie bereits in Pkt. 8.3.1

ausgeführt wurde, ist über die vorgesehene neue Straßenanbindung bereits eine Vorabstimmung mit dem Straßenbauamt durchgeführt worden.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind vom Landkreis Osterholz Bedenken gegen die Anbindung der Planstraße A an die L 133 erhoben worden, da die weiter südlich gelegene Bushaltestelle z.T. innerhalb der Sichtflächen liegt und deshalb Behinderungen und Gefahrenmomente gesehen werden.

Hierzu ist festzustellen, daß unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Belange und der hier gegebenen guten Übersicht in die L 133 die Lage des Einmündungsbereiches günstig ist, zumal Alternativen nicht gegeben sind. Nicht zuletzt liegt deshalb auch die Abstimmung mit dem Straßenbauamt, das auch im weiteren Planungsverfahren keine Bedenken erhoben hat, vor. Aus dieser Sicht und aus verkehrlicher Sicht ist deshalb eine Änderung des Einmündungsbereiches weder möglich, noch erforderlich, zumal auch für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 133 eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist und die Ausfahrt von der Planstraße A durch Verkehrszeichen geregelt werden kann. Unter Abwägung der genannten Kriterien erscheint es richtig, den Einmündungsbereich in der vorgesehenen Lage zu belassen.

#### 9.1.2 Belange des überörtlichen Verkehrs

Belange des überörtlichen Verkehrs werden durch die das Bebauungsplan-Gebiet im Westen und Nordwesten tangierende L 133 berührt.

Die L 133 dient nicht nur dem überörtlichen Verkehr, sondern erfüllt darüberhinaus auch innerörtliche

Erschließungsfunktionen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der straßenrechtlich festgelegten OD-Grenze.

Den Belangen des überörtlichen Verkehrs wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- (1) Festsetzung von Flächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m, gemessen über OK-Fahrbahn, freizuhalten sind (im Einmündungsbereich Falkenberger Landstraße (L 133)/Planstraße).

Von den genannten Festsetzungen werden die Sichtflächen betroffen, die sich aus den vom Straßenbauamt geforderten Sichtdreiecken mit Schenkellängen von 52/22 m ergeben.

- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind zwingend zu erhalten.
- (3) Sicherstellung der Möglichkeiten für eine verkehrsgerechte Ausbildung des Einmündungsbereiches der Planstraße A in die Falkenberger Landstraße (L 133).

Bevor der verkehrsgerechte Anschluß zur Durchführung gelangt, sind die Ausbaupläne dem Straßenbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Sie werden Bestandteil der dann gemäß § 34 NStrG in Verbindung mit Nr. 3 der Straßenkreuzungsrichtlinien (StrKR) abzuschließenden Vereinbarungen.

Im übrigen sind noch folgende Hinweise zu geben:

- a) Hinsichtlich der Regelung gegenseitiger Belange ist eine entsprechende Vereinbarung und Abstimmung zwischen dem Straßenbauamt und der Gemeinde -vor Durchführung der Planungsmaßnahmen- zu treffen, soweit dies noch erforderlich ist.
- b) Tages- und Brauchwasser dürfen nicht dem Gelände der Landesstraße zugeführt werden.
- c) Das Straßenbauamt weist darauf hin, daß mögliche Schutzmaßnahmen gegen Immissionen aus dem Verkehr der Landesstraße nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers erfolgen können.

#### 9.1.3 Ruhender Verkehr

Um den Belangen des ruhenden Verkehrs in der erforderlichen Weise und gemäß den bestehenden Richtlinien entsprechend Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich, mindestens 1,4 Parkplätze bzw. Stellplätze je Wohneinheit zu schaffen. Im Baugenehmigungsverfahren wird mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert, so daß ein verbleibender Anteil von 0,4 Stellplatz je Wohneinheit im öffentlichen Bereich sicherzustellen ist.

Nach den städtebaulichen Vorstellungen können im Planungsgebiet rd. 55 - 60 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Unter Zugrundelegen der vorab dargelegten Richtwerte bedeutet das einen Bedarf von rd. 22 - 24 Parkplätzen.

Ergänzend ist hierzu festzustellen, daß ein Teil der Wohnwege für das Befahren mit Kraftfahrzeugen ausgeschlossen wird, so daß die daran angeschlossenen Grundstücke einen eigenen Stellplatz auf

den Grundstücken nicht nachweisen können. Es handelt sich hier um ca. 8 Wohneinheiten im Südostbereich des Planungsgebietes. Dieser Sachverhalt ist bei der Planung der Flächen für den ruhenden Verkehr bereits entsprechend berücksichtigt worden. Es ergibt sich folgende Bilanz:

erforderliche öffentliche Parkplätze	22 - 24 Einheiten
Parkplätze für 8 Wohneinheiten (als Ausgleich für private Stellplätze)	8 Einheiten
insgesamt	30 - 32 Einheiten

Dem Parkplatzbedarf ist wie folgt Rechnung getragen worden:

(1) <u>Planstraße A</u>		
Parkstreifen (5 + 5 + 4)	=	14 Einheiten
(2) <u>Planstraße B</u>		
Parkstreifen	=	4 Einheiten
Parkplatz am Wendehammer	=	15 Einheiten
(3) insgesamt	=	33 Einheiten

Es ist somit sichergestellt, daß sowohl für den öffentlichen Bedarf wie auch für den Bedarf, der sich aus der Forderung des Nachweises nach privaten Stellplätzen ergibt, ausreichend Parkplätze vorhanden sind. Es ist im Rahmen der Planungsdurchführung zu überprüfen, ob die Sicherung des Nachweises der privaten Stellplätze durch Ablösung erfolgt.

Im übrigen wird auch darauf hingewiesen, daß weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden können, wenn der Ausbau der inneren Erschließungsstraßen in verkehrs-

beruhigter Form erfolgt. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Pkt. 9.1.6 verwiesen.

#### 9.1.4 Innere verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über eine von der L 133 abzweigende Planstraße (Planstraße A), die als Stichstraße ausgebildet ist und mit einem Wendehammer endet und einer hiervon nach Norden abbiegenden Planstraße (Planstraße B) verkehrlich erschlossen. Die Planstraße B ist ebenfalls als Stichstraße (mit Wendehammer) ausgebildet.

Die Wendehämmer am Ende der Stichstraßen sind mit einem Durchmesser von 18,00 m vorgesehen. Die damit verbundenen Wendemöglichkeiten sind ausreichend und lassen ein ordnungsgemäßes Befahren auch für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung zu. Die Erfahrungen zeigen dies deutlich. Eine Erweiterung der Wendekreise auf einen Durchmesser von 20 m, wie vom Landkreis gefordert, ist deshalb weder angemessen noch erforderlich, zumal nach das RAS-E innerhalb von Wohngebieten sogar geringere Wendedurchmesser zulässig sind.

Es ist festzustellen, daß die Einmündungsradien insgesamt so vorgesehen sind, daß den verkehrlichen Belangen -den Erfordernissen entsprechend- in vollem Umfang Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer Außenradien (12 m), wie sie im Rahmen des Planungsverfahrens vom Landkreis angeregt wurden, ermöglichen ein schnelleres Fahren, was gerade innerhalb von Wohngebieten vermieden werden sollte und der Verkehrssicherheit entgegensteht. Nicht zuletzt deshalb soll im Rahmen der Planungsdurchführung überprüft werden, ob der Ausbau der inneren Erschließungsstraßen in verkehrsberuhigter Form erfolgen soll.



Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß -in welcher Form der Ausbau der Erschließungsstraßen auch erfolgt- sichergestellt wird, daß das Befahren mit Ver- und Entsorgungs- sowie mit Rettungsfahrzeugen möglich ist.

Das Erschließungsnetz wird durch Wohnwege und verschiedene Wegeverbindungen ergänzt, so daß insgesamt auch gute fußläufige Anbindungen an den Jan-Reiners-Weg und die L 133 sichergestellt sind.

Im Bereich der Anbindung des Geh- und Radweges an die L 133 ist eine Abschränkung durch Barrieren so vorzunehmen, daß ein ungehindertes Hinausgehen bzw. -fahren vermieden wird. Den Belangen der Verkehrssicherheit wird damit Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß im Planungsverfahren durch den Landkreis angeregt wurde, auch in den Einmündungsbereichen der Wohnwege in den Jan-Reiners-Weg eine Abschränkung vorzusehen und kleine Sichtflächen freizuhalten. Die Freihaltung der Sichtflächen sollte auch für die Wohnwege untereinander erfolgen.

Hierzu ist festzustellen, daß eine Erfordernis für Abschränkungsmaßnahmen und die planerische Sicherstellung der Freihaltung entsprechender Sichtflächen nicht gesehen wird und sich auch nicht aus den Bestimmungen der RAS-E ergibt, da auch ohne derartige Maßnahmen die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist, zumal in diesen Bereichen kein Kraftfahrzeugverkehr vorhanden ist.

Unabhängig von der dargelegten Sachlage können evtl. erforderliche Maßnahmen -im Rahmen der Durchführung der Planung- auch ohne planerische Festlegung vorge-

nommen werden, sofern sich eine Notwendigkeit hierfür ergibt oder dies für die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer erforderlich wird.

In Bezug auf die verkehrlichen Belangen ist im übrigen noch darauf hinzuweisen, daß entlang der Falkenberger Landstraße (L 133) in dem noch unbebauten Bereich ein 2,00 m breiter zusätzlicher Streifen für die Anlegung eines Geh-/Radweges in ausreichender Breite planerisch vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden ist.

Hierzu ist festzustellen, daß in diesem Bereich ein Radweg bereits vorhanden ist, so daß sich -durch die Einbeziehung des zusätzlichen 2,00 m-Streifens- eine Gesamtbreite von 4,00 - 4,50 m, gemessen ab Fahrbahnkante, ergibt, die für die Anlegung eines Geh-/Radweges ausreichend ist. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß es sich hierbei um eine Vorsorgeplanung handelt.

#### 9.1.5 Sichtflächen/Sichtdreiecke

Wie bereits in Pkt. 9.1.2 (1) ausgeführt, sind für die in den Straßeneinmündungsbereichen zur Sicherheit des Verkehrs erforderlichen freizuhaltenden Sichtflächen Festsetzungen dahingehend getroffen worden, daß jegliche sichtbehindernde Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen über OK-Fahrbahn der angrenzenden Straßen, ausgeschlossen wird.

#### 9.1.6 Hinweise zur Gestaltung der Erschließungsstraßen und -wege

Es ist festzustellen, daß im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit festgesetzt

werden. Über den Ausbau werden konkrete Aussagen noch nicht getroffen. Dies muß im Rahmen detaillierter Ausbaupläne, die im einzelnen in den politischen Gremien zu beraten sind, erfolgen.

In Anbetracht der vorab gemachten Ausführungen ist für die inneren Erschließungsstraßen ein Querprofil nicht festgelegt worden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu überprüfen, inwieweit und in welcher Form verkehrsberuhigende und -damit in Verbindung stehende- gestalterische Maßnahmen vorzunehmen sind. Dabei ist zu erwägen, den Ausbau mittels einer funktions- und gestaltungsbestimmten Pflasterung unterschiedlicher Farbgebung vorzunehmen und eine gewisse Gestaltung durch die Einordnung von Grünbereichen vorzusehen.

In diesem Zusammenhang sind auch die entsprechenden Stellplätze planerisch sicherzustellen und in die Gesamtkonzeption einzufügen. Die konkrete Festlegung des Ausbaus ist im Rahmen einer hierzu erforderlichen Detailplanung unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang anstehenden Kriterien (Zufahrten zu den Grundstücken, Deckung des Stellplatzbedarfs, Grünplanung, gestalterische Maßnahmen) vorzunehmen und zu konkretisieren.

Dies muß vor allem auch in Erkenntnis der Tatsache erfolgen, daß die Gestaltung der Verkehrsflächen und die damit verbundene Verkehrsberuhigung ein entscheidendes Kriterium für die Lebens- und Wohnqualität eines Gebietes, für die Wohnzufriedenheit, die städtebauliche Behaglichkeit und die Wohnlichkeit sind. Die Bebauung, der Straßenraum und die dazugehörigen Freiräume sind die das Wohnumfeld bestimmenden Elemente und in ihrer gegenseitigen

Einwirkung und Beeinflussung die Kriterien, die die Stadtgestaltung ausmachen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Planungsvorstellungen im Hinblick auf einen verkehrsberuhigten Ausbau der Verkehrsflächen von der Gleichberechtigung und damit von einem Neben- und Miteinander der einzelnen Verkehrspartner (Autofahrer, Fußgänger, Radfahrer) ausgehen. Auf die Dominanz einer Verkehrsart und die konventionelle Trennung mit Bereichen, die nur einer Verkehrsart zugeordnet sind, soll damit verzichtet werden. Im Bereich dieser sog. "Koexistenzonen" soll durch entsprechende Ausbaumaßnahmen der Autoverkehr in seiner Geschwindigkeit vermindert und Fußgängern und spielenden Kindern ein ausreichender Entfaltungsraum zuerkannt werden. Im Zusammenhang mit der Gestaltung dieser Wohnstraßen ist auch dafür Sorge zu tragen, daß Plätze für das Aufstellen von Mülltonnen so angeordnet werden, daß eine Behinderung für alle Verkehrsarten ausgeschaltet wird.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß durch das innere Erschließungssystem nicht nur den Belangen einer guten verkehrlichen inneren und äußeren Erschließung, sondern darüberhinaus auch einer wirtschaftlichen Erschließung und daneben insbesondere auch den Forderungen nach verkehrsberuhigten und gestalterisch günstigen Wohnbereichen Rechnung getragen werden kann. Auf die erforderlichen Maßnahmen in verkehrsrechtlicher Sicht (§ 42 (4 a) StVO) ist hinzuweisen.

## 9.2 Bauflächen

### 9.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### (1) Vorbemerkungen

Die Bauflächen innerhalb des Planungsgebietes sind -unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der entwickelten Planungsvorstellungen- als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt worden.

Den vorhandenen Nutzungen sowie den angestrebten gesamtplanerischen Zielsetzungen (Sicherung und Entwicklung einer Wohnbebauung) wird damit Rechnung getragen.

#### (2) Gliederung

Um den planerischen Zielsetzungen zu entsprechen, ist das WA-Gebiet gegliedert worden. Dies geschieht in der Form, daß entlang der Falkenberger Landstraße ein uneingeschränktes WA-Gebiet (WA) festgesetzt wird, im sich anschließenden Bereich zum Jan-Reiners-Weg hin jedoch die in einem WA-Gebiet gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 6 BauNVO '77 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO '77 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Rechtsgrundlage für die vorgesehenen Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO '77 und § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO '77.

Im einzelnen handelt es sich dabei um den Ausschluß folgender Nutzungen:

#### § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

§ 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die getroffenen Festsetzungen bedeuten, daß im südlichen Planungsbereich der eigentlichen Wohnbebauung in eindeutiger Weise der Vorrang eingeräumt wird, während im Bereich der Falkenberger Landstraße unter Berücksichtigung des Charakters dieses Straßenzuges durchaus auch andere in einem WA-Gebiet zulässige Nutzungen, wie Geschäfte, Läden etc., möglich sind.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist darauf hinzuweisen, daß in das WA-Gebiet das Gelände und der Geschäftsstandort des hier ansässigen Gärtnereibetriebes einbezogen worden ist. Hierzu ist festzustellen, daß von Seiten des Gartenbaubetriebes eine schriftliche Äußerung vorliegt, wonach das Einverständnis zu den im Bebauungsplan festgelegten planerischen Maßnahmen gegeben und die Aussage gemacht wurde, daß für den Betrieb und seine Entwicklung eine annehmbare Lösung und Regelung gefunden wurde. Den Belangen des Gartenbaubetriebes ist damit Rechnung getragen.

9.2.2 Geschossigkeit, Firsthöhe

Um auf die Höhenentwicklung der Baukörper Einfluß nehmen zu können, genügt es nicht, nur Festsetzungen

bezüglich der zulässigen Geschossigkeit zu treffen, sondern es bedarf darüberhinaus einer Begründung der Firsthöhen, da sonst durch die nach der Bauordnung gegebenen Möglichkeiten und entsprechende maximale Ausnutzung eine bauliche Entwicklung erfolgen kann, die nicht nur nicht gewollt ist, sondern auch der angestrebten städtebaulichen Integrierung (sh. Pkt. 8.3.3) entgegenstehen kann.

Im Hinblick auf die erarbeiteten Planungsgrundsätze und die angestrebte städtebauliche Eingliederung sind entsprechend die Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit sehr differenziert getroffen und -damit in Verbindung stehend- die max. Firsthöhen festgesetzt worden.

Grundlage für die Bemessung der Firsthöhen ist die vorhandene Geländesituation (sh. Pkt. 9.3), die Festsetzung bezüglich der Dachneigungen (sh. Pkt. 10.2) und die aus technischen Gründen (Oberflächenentwässerung) erforderliche Aufschüttung für die Erschließungsanlagen. Nach den Voruntersuchungen für die Oberflächenentwässerung ist davon auszugehen, daß die Erschließungsstraße (OK-Fahrbahnmitte) im Maximum bei + 3,35 m NN liegen wird. Bei einer angenommenen Firsthöhe von rd. 7,00 m bei I-Geschossigkeit, von rd. 10,00 m bei II-Geschossigkeit und von rd. 13,00 m bei III-Geschossigkeit ergeben sich bezüglich der Firsthöhen die folgenden Festsetzungen:

(1) I-Geschossigkeit mit einer max. Firsthöhe von + 10,50 m NN

Bereiche im Osten (in Angrenzung an die Gartenhausbebauung an der Elbinger Straße) und im südlichen Planungsbereich (in Angrenzung an den Jan-Reiners-Weg) sowie das Gartengrundstück Pallmeier und die vorhandene Bebauung im Nordosten des Planungsgebietes.

(2) II-Geschossigkeit mit einer max. Firsthöhe von + 13,50 m NN

Bereiche entlang der Falkenberger Landstraße sowie Bereiche der vorgesehenen Reihen- bzw. Stadthausbebauung im inneren Planungsgebiet.

(3) III-Geschossigkeit mit einer max. Firsthöhe von + 16,50 m NN

Betreffend den Kernbereich des Planungsgebietes mit dem hier geplanten Geschosswohnbau im Bereich nördlich und östlich der Planstraße B.

Die festgelegte Geschossigkeit und die max. Firsthöhen stellen eine entsprechende Anpassung an die benachbarten Gebiete (Wohnbebauung an der Elbinger Straße, Bebauung an der Falkenberger Landstraße) dar und tragen dazu bei, daß -insbesondere in Bezug auf den südlich verlaufenden Jan-Reiners-Weg- eine gute landschaftliche Einbindung sichergestellt wird. Dies wird zusätzlich noch durch die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen (sh. Pkt. 10.2) bezüglich Dachform und Dachneigung gefördert.

Bezüglich der festgelegten Geschossigkeit und der max. Firsthöhen ist noch zu bemerken, daß diese sich insbesondere an der Bauhöhe der im Bau befindlichen südöstlich angrenzenden Sonderschule orientieren (max. Firsthöhe = max. rd. + 13,65 m NN) und nicht auf die Baukomplexe im Bereich der Danziger Straße, die sich in ihrer höhenmäßigen Entwicklung störend auf das Stadtbild auswirken, ausgerichtet sind.

9.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben, wie sie durch den Flächennutzungsplan gegeben sind, den erarbeiteten planerischen Zielsetzungen (sh.



Pkt. 8.3.2) und den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen (städtebauliche und landschaftliche Integrierung, Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange), ist das Maß der baulichen Nutzung sehr differenziert in Anlehnung an die Geschossigkeit festgelegt worden. Die städtebaulichen Werte liegen wie folgt:

I-Geschossigkeit	GRZ = 0,3/0,35/0,40 GFZ = 0,4/0,45/0,50
II-Geschossigkeit	GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
III-Geschossigkeit	GRZ = 0,4 GFZ = 1,0

Die Einzelheiten sind aus der Planzeichnung zu ersehen.

#### 9.2.4 Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Damit sind die Voraussetzungen für die in diesem Bereich angestrebten Bauformen (Geschoßwohnungsbau, Reihenhaus- und Atriumhausbebauung) gegeben.

#### 9.2.5 Schlußanmerkung

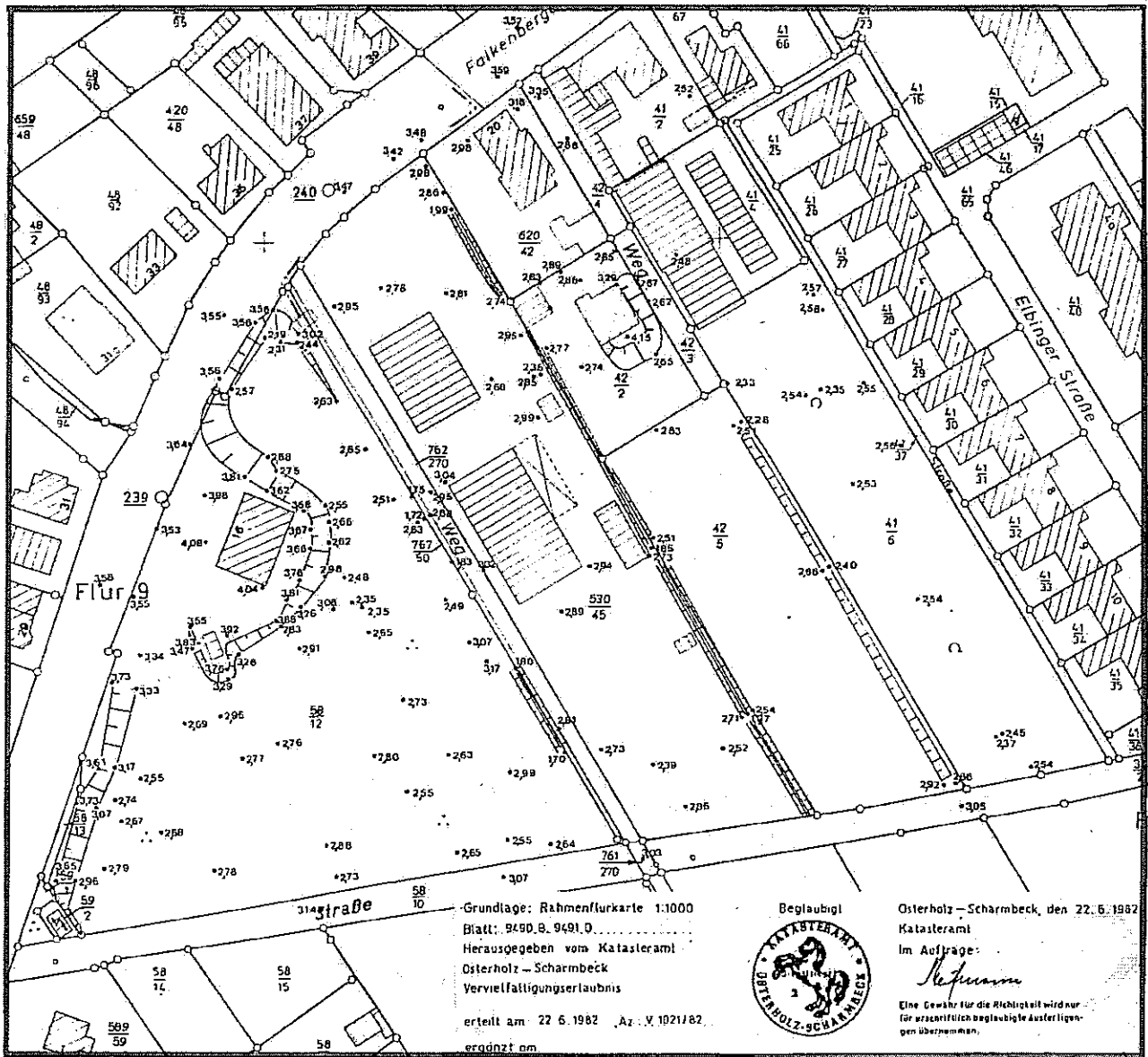
Die Planungskonzeption führt von der Art der Nutzung (ohne Bestand) her zu folgendem Ergebnis (Minimum):

1.	I-geschossig (Einfamilien-, Gartenhofhäuser)	
	rd. 7 Einheiten = insgesamt	7 WE
2.	II-geschossig (Stadt-, Reihenhäuser)	
	rd. 23 Einheiten = insgesamt	33 WE
3.	III-geschossig (Geschoßwohnungsbau)	
	rd. 5 Einheiten = insgesamt	15 WE
4.	Wohneinheiten insgesamt (Minimum)	55 WE

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung -unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- sicherstellen, daß eine gute städtebauliche und landschaftliche Eingliederung und Einbindung gewährleistet wird und negative Aspekte in dieser Richtung ausgeschlossen bleiben.

### 9.3 Höhen, Aufschüttungen

Für das Planungsgebiet ist -insbesondere auch im Hinblick auf die Untersuchungen bezüglich der Oberflächenentwässerung- ein Höhennivellement erstellt worden. Danach stellt sich die Höhensituation wie folgt dar:



Grundlage: Rahmenflurkarte 1:1000  
Blatt: 9490, 9, 9491, 0  
Herausgegeben vom Katasteramt  
Osterholz - Scharmbeck  
Vervielfältigungserlaubnis  
erteilt am 22. 6. 1982, Az.: V. 1021/82,  
ergänzt am



Beglaubigt  
Osterholz - Scharmbek, den 22. 6. 1982  
Katasteramt  
Im Auftrage:  
*K. Krumm*  
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur  
für ersatzpflichtig beglaubigte Ausfertigen-  
gen übernommen.

Die Voruntersuchungen für die Oberflächenentwässerung, die zur Falkenberger Landstraße (L 133) hin erfolgen muß, haben ergeben, daß für das Gelände eine Aufhöhung von rd. 0,80 m erforderlich wird.

Um in dieser Richtung den Erfordernissen Rechnung tragen zu können, zugleich aber auch sicherzustellen, daß nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete, insbesondere zum Jan-Reiners-Weg und zur Atriumbebauung an der Elbinger Straße, sowie auf den vorhandenen Baumbestand vermieden werden, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, die diesen Erfordernissen entsprechen. Das bedeutet, daß Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BBauG in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG maximal bis OK-Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße, allerdings mit Ausnahme der Flächen im Randbereich zum Jan-Reiners-Weg und zu den Grundstücken westlich der Elbinger Straße hin sowie im Umkreis von 5,00 m des gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG festgesetzten zu erhaltenden Baumbestandes, zulässig sind.

#### 9.4 Grünordnung

##### 9.4.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	zulässige Geschoßflächen	
1.1	WA-Gebiete mit GFZ = 0,40 0,33 ha x 0,40	0,13 ha
1.2	WA-Gebiete mit GFZ = 0,45 0,22 ha x 0,45	0,10 ha
1.3	WA-Gebiete mit GFZ = 0,50 0,67 ha x 0,50	0,34 ha

Fortsetzung:

Übertrag 0,57 ha

	1.4 WA-Gebiete mit GFZ 0,80 0,94 ha x 0,80	0,75 ha	
	1.5 WA-Gebiete mit GFZ 1,00 0,17 ha x 1,00	0,17 ha	1,49 ha
2.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 14.900 qm		298 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf in ha rd.		0,03 ha

Den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Südbereich des Planungsgebietes (südlich der Planstraße A) mit einer Gesamtfläche von rd. 550 qm bedarfsgemäß Rechnung getragen.

Nach der vorliegenden, im Bebauungsplan festgesetzten Planungsvorstellung ist der vorgesehene Standort für den Kinderspielplatz so gewählt, daß einmal eine ausgewogene Verteilung, zum anderen aber auch eine gute Erreichbarkeit und Zentralität sichergestellt wird. Der Spielplatz ist deshalb unmittelbar an das Gehwegnetz (Jan-Reiners-Weg) angegliedert und damit integrierter Bestandteil der grünplanerischen Gesamtkonzeption. Es wird davon ausgegangen, daß der Spielplatz eine den Erfordernissen entsprechende Ausgestaltung sowie eine ausreichende Ein- und Durchgrünung erfährt. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für die erforderlichen, angestrebten und gewünschten Eingrünungsmaßnahmen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG nicht getroffen worden. Die Festlegung der Bepflanzungsmaßnahmen, die Planungswille der Gemeinde sind, sollen im Rahmen der Planungsdurchführung auf der Grundlage einer entsprechenden Detailplanung für den Kinderspielplatz erfolgen.

Eine Festlegung der Bepflanzungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht zweckmäßig, da dadurch Einschränkungen bezüglich der Detailplanung gegeben sein könnten und die gestalterischen Freiheiten für die Objektplanung eingeengt und negativ beeinflusst werden könnten.

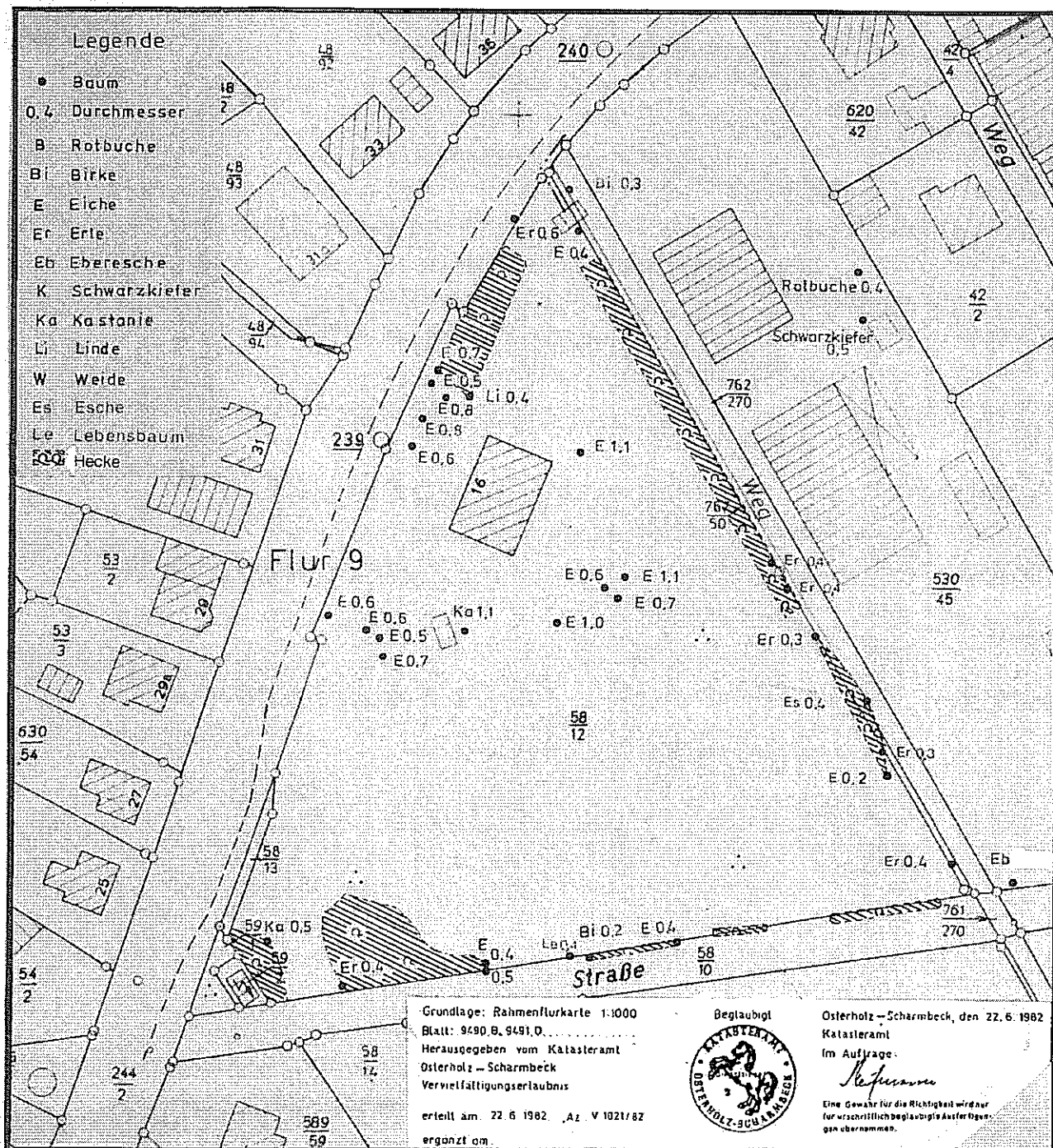
Im übrigen sind in Bezug auf die Spielplatzversorgung noch folgende Hinweise zu geben:

- (1) Das Planungsgebiet grenzt im Süden unmittelbar an die freie Landschaft. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder kann somit zusätzlich durch die an das Bebauungsplan-Gebiet angrenzenden Freiflächen Rechnung getragen werden.
- (2) Wie bereits in Pkt. 9.1.6 dieser Begründung ausgeführt wurde, besteht die Möglichkeit, die öffentlichen Verkehrsflächen im Planbereich gegenständigen Bebauungsplanes oder Teilabschnitte davon in verkehrsberuhigter Weise auszubauen und durch eine entsprechende Beschilderung (Zeichen 325) auch verkehrsrechtlich gesehen verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 (4 a) StVO zu schaffen, in denen das Spielen der Kinder überall auf der Straße erlaubt ist. Auf die Ausführungen in Pkt. 9.1.6 wird verwiesen.

#### 9.4.2 Landschaftspflegerische Belange (Erhaltung schutzwürdigen Baum- und Heckenbestandes)

Im Planungsgebiet befindet sich schutzwürdiger Baum- und Heckenbestand. Dieser ist nach örtlicher Begehung und Beurteilung festgestellt, eingemessen und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG festgesetzt worden.

Die Art der Bäume (einschl. Stammumfang) sowie der Heckenbestand sind im einzelnen aus dem nachfolgenden Planausschnitt zu ersehen:



Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Erhaltung des schützenswerten Baum- und Heckenbestandes sichergestellt.

In diesem Zusammenhang ist besonders darauf hinzuweisen, daß in der Planzeichnung neben den gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG zu erhaltenden Bäumen auch zwei Bäume nachrichtlich gekennzeichnet sind. Damit soll lediglich ein Hinweis auf das Vorhandensein dieser Bäume gegeben werden, ein Erhaltungsgebot ist jedoch nicht gegeben.

#### 9.4.3 Landschaftliche Eingliederung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen getroffen worden, durch die den Belangen der Ortsbildgestaltung und der landschaftlichen Einbindung Rechnung getragen wird. Hierzu gehören Festsetzungen, daß im südlichen und östlichen Grenzbereich des Bebauungsplan-Gebietes sowie im unmittelbaren Planungsbereich der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen ist. Die Festsetzungen stützen sich auf § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG.

Außerdem ist zu erwähnen, daß im südlichen Planungsbereich zum Jan-Reiners-Weg und im südöstlichen Bereich zu den Grundstücken an der Elbinger Straße hin Festsetzungen getroffen sind, durch die Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen werden. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß negative Beeinträchtigungen für das Ortsbild im Grenzbereich zur freien Landschaft und zur vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden.



9.5 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt, da zur angrenzenden Bebauung hin nutzungsgleiche bzw. nutzungs- äquivalente Übergänge bestehen.

10.) GESTALTERISCHE MAßNAHMEN  
(örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

10.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, im Zusammenhang mit der Aufstellung anstehenden Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen zu treffen, um sicherzustellen, daß das sich darstellende Siedlungs- und Ortsbild in seinem städtebau- lichen Charakter keine negativen Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen Einbindung sowie denen der Ortsbildgestaltung in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen wird.

Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen die Dachform und -neigung.

10.2 Erläuterungen zu den gestalterischen Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist bezüglich der Dachform festgesetzt, das innerhalb des Planungsgebietes nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen nicht unter 25° zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO.

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Ortsbild- gestaltung und unter der Zielsetzung, den stadtgestalte-

rischen Belangen Rechnung zu tragen. Die gegebenen negativen Aspekte durch die Bebauung an der Danziger Straße begründen die getroffenen Festsetzungen in besonderem Maße.

In diesem Zusammenhang ist vom Landkreis die Auffassung vertreten worden, daß auch Abstellräume (freistehende oder in Verbindung mit Garagen) wie Garagen behandelt werden sollten und demgemäß eine Formulierung in Anpassung an § 12 NBauO erforderlich ist.

Hierzu ist jedoch zu vermerken, daß es Planungswille der Gemeinde ist, von den gestalterischen Festsetzungen lediglich die Garagen, nicht aber die Nebenanlagen auszunehmen. Dies begründet sich damit, daß der Ortsbildgestaltung in anstehendem Planungsbereich wegen dessen Bedeutung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden soll.

Nebenanlagen mit Flachdächern würden den angestrebten gestalterischen Gesichtspunkten entgegenstehen.

#### 11.) PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach den planerischen Zielsetzungen, wie sie im Flächennutzungsplan bereits weitgehend festgelegt sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung geordnet und planerisch festgelegt werden. Die Durchführung der Planungsmaßnahmen läßt nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Bebauungsplan-Gebiet Wohnenden und Arbeitenden nicht erkennen. Es kann vielmehr vermerkt werden, daß die planerischen Maßnahmen -insgesamt gesehen- durch die Erschließung neuer Wohnbauflächen ausschließlich positive Aspekte mit sich bringen.

Darüberhinaus ist festzustellen, daß im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 die erforderliche -die verschiedensten Belange betreffende- Abwägung vorgenommen wurde, so daß die Planungsmaßnahmen, wie sie im Bebauungsplan getroffen werden, den abgestimmten Planungszielen entsprechen.

12.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Bauflächen		
	Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*)		2,33 ha
2.	Grünflächen		
	Kinderspielplatz	0,06 ha	
	Parkanlage	0,01 ha	0,07 ha
3.	Verkehrsflächen		
	Falkenberger Landstraße (L 133), einschl. geplanter Geh- und Radweg	0,04 ha	
	innere Erschließung (Planstraßen A und B), einschl. Wohnwege und Gehwegverbindungen	0,33 ha	0,37 ha
4.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		
	Umformerstation		0,01 ha
5.	Gesamtfläche		2,78 ha

### 13.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

#### 13.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

#### 13.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover angeschlossen.

Das Überlandwerk Nord-Hannover AG. hat im Planungsverfahren darauf hingewiesen, daß zur Sicherstellung der Stromversorgung innerhalb des Planungsgebietes eine Kabeltransformatorenstation erforderlich ist. Der dafür vorgesehene Standort (östlich des Wendehammers der Planstraße B) ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet worden.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß die Versorgungsträger die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen haben.

#### 13.3 Fernmeldewesen

Durch die Deutsche Bundespost -Oberpostdirektion Bremen- wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes Fernmeldekabel zur künftigen Versorgung mit Fernsprechan schlüssen verlegt werden müssen.

Um die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig einleiten zu können, ist vor Beginn der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen Rücksprache mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2, Bremen, (Dienststelle PIL 1.3), zu nehmen.

#### 13.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises (staubfreie Müllabfuhr). Die Verkehrsflächenplanung ist so konzipiert, daß eine ordnungsgemäße Müllabfuhr möglich und sichergestellt ist.

#### 13.5 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

#### 13.6 Oberflächenentwässerung

Die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) innerhalb des Planungsgebietes haben bzw. erhalten Anschluß an das zentrale Kanalnetz, so daß eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt ist. Der entsprechende Nachweis ist zu gegebener Zeit zu erbringen.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf diesen einer Versickerung zugeführt werden. Dies wird auch von der zuständigen Fachbehörde begrüßt. Voraussetzung hierbei ist, daß die anstehenden Untergrundverhältnisse (Bodenart, Grundwasserstand) eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Verrieselung zulassen. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Außerdem ist eine Befreiung nach § 149 NGW erforderlich

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist ein Anschluß an die zentrale Kanalisation vorzunehmen. Hierzu ist festzustellen, daß sich grundsätzlich die mit § 149 NGW eingeführte Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde

auch auf das Niederschlagswasser bezieht. Demgemäß ergibt sich hieraus auch die Zuständigkeit der Gemeinde für die Erbringung des Nachweises einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung.

Die Gemeinde Lilienthal wird deswegen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die Regelung der Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen einer entsprechenden Fachplanung nachweisen. Ein Auftrag zur Erstellung einer solchen Planung ist bereits vergeben worden. Sie wird z.Zt. erstellt.

#### 13.7 Löschwasserbeseitigung

Innerhalb des Planungsgebietes wird die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen sichergestellt.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch den Landkreis zur Kenntnis gegeben worden, daß in der Planstraße A/ Ecke Planstraße B ein von der Netzversorgung abhängiger Löschwasser-Unterflurhydrant A 100-10-1,5 nach DIN 3221 zu errichten ist. Die Nennweite  $\emptyset$  100 mm der Versorgungsleitung darf nicht unterschritten werden.

#### 14.) FOLGEMAßNAHMEN

##### 14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Folgemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Flächen für die erforderlichen Erschließungsanlagen (Planstraßen, Wohnwege, Gehwegverbindungen, Gehweg an der L 133, Spielplatz) sowie mit deren Ausbau.

Die erforderlichen Flächen müssen von der Gemeinde erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Bundesbaugesetzes für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

#### 14.2 Sozialmaßnahmen

Die Notwendigkeit der Durchführung von Sozialmaßnahmen bzw. die Darlegung entsprechender Grundzüge hierzu ist nicht erforderlich, da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erkennen sind.

#### 15.) KOSTEN

Die voraussichtlich entstehenden Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen liegen überschläglich bei rd.  
DM 575.000,--.

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

(1) Straßenbaumaßnahmen (einschl. Grunderwerb, Oberflächen- entwässerung und Straßenbeleuchtung)	DM 400.000,--
(2) Spielplatz (Grunderwerb, Gestaltung und Ausstattung)	DM 25.000,--
(3) Schmutzwasserkanalisation	DM 150.000,--
(4) Gesamtkosten	DM 575.000,--

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Lilienthal (Erschließungsbeitragsatzung, Straßenausbaubeitragssatzung, Kanalbaubeitragssatzung).

Zur Kostenverteilung ist grundsätzlich folgendes zu vermerken:

- a) die Kosten für die Erschließungsanlagen (Pkt. 1 + 2) werden zu 90 % auf die anliegenden Grundstücke umgelegt,
- b) die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden nach den geltenden Satzungen der Gemeinde Lilienthal abgerechnet.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes dürfte davon auszugehen sein, daß der Gemeinde Lilienthal aus den Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 (ohne Schmutzwasserkanalisation) Kosten von insgesamt rd. DM 42.500,-- entstehen. Diese Kosten sind -zu gegebener Zeit- haushaltsmäßig bereitzustellen.

#### 16.) FRÜHERE FESTSETZUNGEN

-----

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

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

Bremen, den 11.10.1982 / 05.03.1983 / 02.05.1983

**instara**

Institut f. Stadt- und Raumplanung GmbH  
28 BREMEN, Vahrer Str. 228, Tel. 04 21 / 46 00 80 / 89  
gez. Frölich



Anerkannt:

Lilienthal, den 06.09.1983

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

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

Anmerkungen:

- 1.) Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 2 a BBauG) wurden in Form von Bürgerversammlungen am 06.07.1981 und am 21.06.1982 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Klosterstraße 16, 2804 Lilienthal, nach Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort öffentlich dargelegt.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 17.05.1983 bis 16.06.1983 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Lilienthal, den 06.09.1983

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

ANHANG (Genehmigung)

-----

Der vom Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 06. Sept. 1983 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 65 - "Moorhausen" ist am 28. Februar 1984 vom Landkreis Osterholz unter dem Aktenzeichen 60.4-612230-65 genehmigt worden.

Die Genehmigung wurde unter folgender Auflage erteilt:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 - "Moorhausen" ist (S. 8 Ziff. 8.2, 2.Absatz, Satz 2) dahingehend zu berichtigen, daß Gartenbaubetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Ferner ist der Satz 3 dieses Absatzes so zu fassen, daß die nutzungsmäßige Absicherung des Betriebes lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes deutlich erkennbar wird.

Gemäß dem Formulierungsvorschlag des Landkreises werden S. 8/9, Ziff. 8.2, 2.Absatz, Satz 2 und 3 wie folgt formuliert:

Zu dem sich im Planungsgebiet befindenden Gartenbaubetrieb ist zu sagen, daß hier ebenfalls Bereitschaft besteht, die rückwärtigen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, wobei davon ausgegangen wird, daß das Ladengeschäft und die daran angrenzenden Gewächshäuser in dem vorhandenen Umfang bestehen bleiben. Hierzu ist festzustellen, daß gemäß den Bestimmungen der BauNVO Gärtnereibetriebe in einem "Allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch textliche Festsetzung nichts anderes festgelegt wird. Der Gartenbaubetrieb ist somit nutzungsmäßig im Rahmen des Bestandsschutzes gesichert und erfährt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes -mit Ausnahme des Landverlustes, wofür die Zustimmung vorliegt- keine weiteren Beeinträchtigungen.

Lilienthal, den 02.04.1984

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