



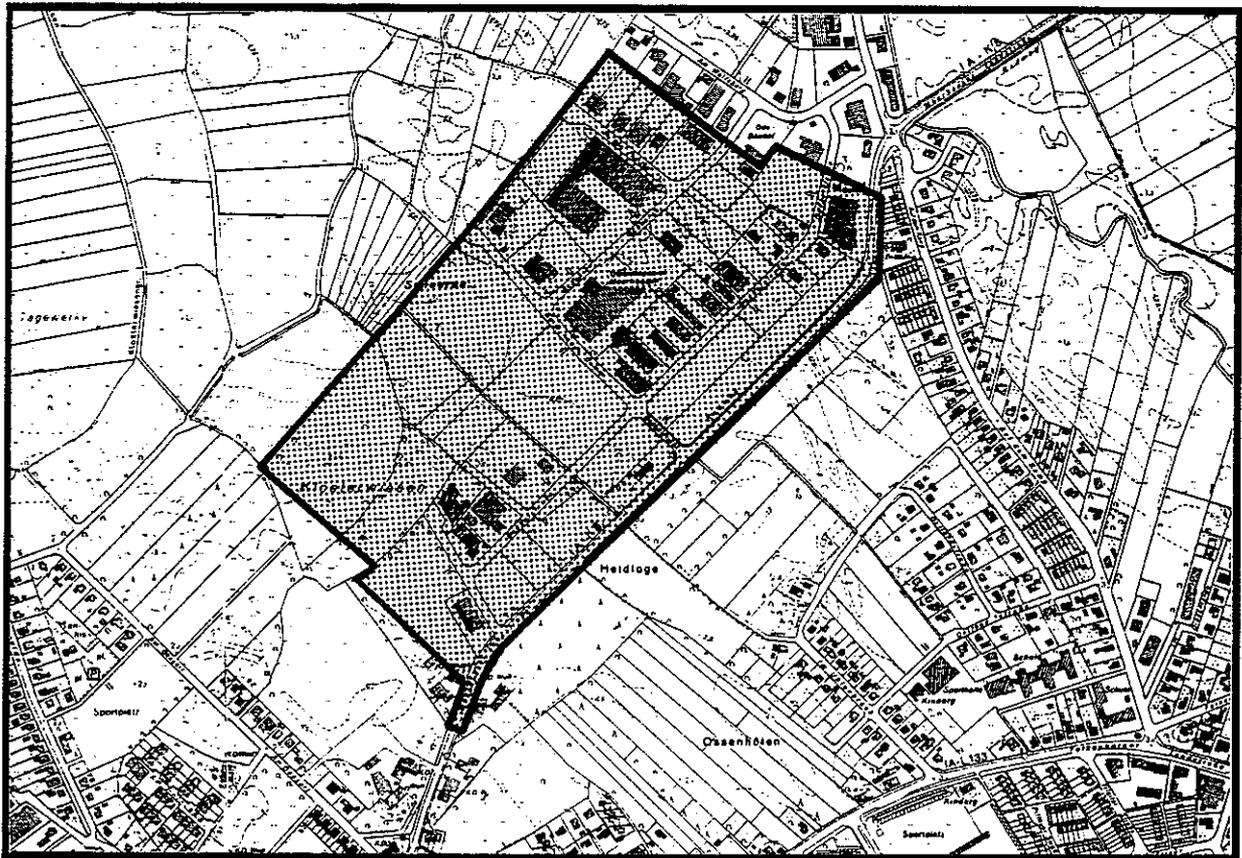
GEMEINDE LILIENTHAL

Bebauungsplan Nr. 66

"Gewerbegebiet Moorhausen"

2. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersicht 1 : 10 000



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Ver-
vielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

Abschrift

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen", 2. Änderung der Gemeinde Lilienthal

Inhaltsverzeichnis

Seite

- | | |
|--|---|
| 1. Erfordernis der Planänderung | 2 |
| 2. Lage und Abgrenzung | 3 |
| 3. Darstellungen im Flächennutzungsplan | 3 |
| 4. Baulich genutzte Flächen, Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 5. Inhalt der 2. Änderung | 5 |

Verfahrensvermerke

8

Anhang: Fotodokumentation

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen", 2. Änderung der Gemeinde Lilienthal

1. Erfordernis der Planänderung

Im Rahmen der raumordnerischen Konzeption hat die Gemeinde Lilienthal u.a. die besondere Entwicklungsaufgabe "gewerbliche Wirtschaft" zu erfüllen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz empfiehlt für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben den Standort Moorhausen. Dementsprechend hält der Flächennutzungsplan nordwestlich der Moorhauser Landstraße (K 8) gewerbliche Bauflächen vor. Hierfür gibt es seit dem 28.12.19984 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen".

Zur planungsrechtlichen Absicherung eines umsiedlungswilligen Betriebes aus dem "Gewerbegebiet Klosterweide" sowie zur Bereitstellung von Flächen für weitere Gewerbebetriebe ist der Bebauungsplan im Rahmen einer 1. Änderung (Satzungsbeschluß 25.04.1994) geändert worden. Die Änderung war notwendig, um den um- und ansiedlungswilligen Betrieben ausreichend Flächen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Eingrünung bereitstellen zu können. Sie betrifft lediglich einen Teilbereich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.66 und ist in der folgenden Übersicht dokumentiert.

Die nunmehr erforderliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen" betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bauleitplans von 1984.

Hintergrund ist das Ende 1992 vorgelegte Gutachten über die Ausgangsbedingungen und die Entwicklungsperspektiven des örtlichen Einzelhandels der Gemeinde Lilienthal. Darin wurden die betriebswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen untersucht. Ergebnis ist, daß die Situation des Einzelhandels zu verbessern ist und daß dazu in erster Linie Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums von Lilienthal umzusetzen sind. Um also Einzelhandelsbetriebe insbesondere der Lebensmittelbranche vorwiegend im Kern der Gemeinde zu sichern und anzusiedeln, ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche in Außenbereichen, wie Moorhausen, zu unterbinden.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat deshalb gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 25.04.1994 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen" durchzuführen. Gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am 04.05.1995 eine Bürgerbeteiligung stattgefunden, in der keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden.

2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen" umfaßt ein Gebiet im Norden des Siedlungsbereiches von Lilienthal, unter Einschluß der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe an der Moorhauser Landstraße (K 8) und dem Quartier Goebelstraße, Beim neuen Damm, Scherren und In den Theilen.

Das Bebauungsplan-Gebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.22 a "Gewerbe- und Industriegebiet am Wolfsberg",
- im Osten durch die Ostgrenze der Moorhauser Landstraße (K 8),
- im Süden und Westen ergibt sich die Geltungsbereichsgrenze durch die im Flächennutzungsplan gegebenen Darstellungen. Danach verläuft die Grenze im Süden durch die Flurstücke 21/4, 203/1, 201/2, im Westen entlang der Westgrenze der Flurstücke 201/2 und 19/11 sowie durch die Flurstücke 224, 206, 207 und 34/1.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen werden im einzelnen die Flurstücke 21/6, 21/3, 23/5, 23/4, 19/5, 13/6, 14/9, 14/8, 13/7, 14/6, 10/3, 9/3, 9/4, 4/11, 8/21 (Goebelstraße) 20/6 - 20/11, 19/13 (Goebelstraße), 19/3, 19/7, 19/12, 13/3, 8/9, 8/10, 8/18 - 8/21, 7/8, 5/2 - 5/4, 8/14, 8/13, 8/22, 8/23, 8/17, 8/25, 4/12, 5/1, 7/6, 6, 205, 19/11 sowie Teilbereiche der Flurstücke 241/17, 21/4, 203/1, 201/2, 224, 206, 207 und 34/1, alle Flur 9 bzw.11, Gemarkung Lilienthal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im einzelnen in der Planzeichnung des Rechtsplans genau gekennzeichnet und aus der vorangegangenen Übersicht zu ersehen.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal in der Fassung der 8. Änderung ist mit Bekanntmachung vom 17.11.1988 wirksam geworden. Zwischenzeitlich wurden die 9., 11. und 15. Änderung des Flächennutzungsplans rechtsverbindlich. Weitere Änderungen befinden sich in Aufstellung, berühren aber nicht den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet nördlich der K 8 (Moorhauser Landstraße) gewerbliche Bauflächen (G) dar. Im Rahmen einer 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Fortsetzung von gewerblichen Bauflächen (G) nach Norden.

4. Baulich genutzte Flächen, Art der baulichen Nutzung

Die gewerbliche Entwicklung im Raum Lilienthal hat sich bereits in bedeutender Weise im Bereich westlich der Moorhauser Landstraße vollzogen. Die Voraussetzungen und Ansätze hierfür waren bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr.22 "Gewerbe- und Industriegebiet Moorhauser Landstraße" geschaffen und eingeleitet worden. Auf seiner Grundlage ist die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich eingeleitet worden. Große Bereiche sind bereits besetzt.

Zur Dokumentation der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist im Oktober 1994 eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Auf der folgenden Karte sind die Standorte der ansässigen Gewerbebetriebe verzeichnet und nummeriert. Anhand beigefügter Liste sind sie den untergebrachten Nutzungen zuzuordnen. Außerdem sind die Nutzungen, die als Einzelhandelsbetriebe anzusehen sind, markiert. Dabei handelt es sich um 8 gewerbliche Betriebe, die vorwiegend den Branchen Baustoff- und Kraftfahrzeughandel zuzuordnen sind. Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelsektors sind darunter nicht vertreten.

Bei den anderen vorhandenen Nutzungen handelt es sich um Gewerbebetriebe der Fertigungs- und Handwerksbranche, um Bürogebäude, Großhandelsbetriebe und Lagerhäuser. Die Bestandserhebung vom 11.10.1994 ist durch Fotos dokumentiert.

Bestandsaufnahme Lilienthal

Moorhauser Landstraße

- 1 Werk 2 Montagehalle, Gebr. Wagschal
- 2*) Sanitärbedarf/Baumarkt Rodenburg; Imbiß
- 3*) Second-Hand-Shop; Sanitärbedarf

Edison-Straße

- 4 Tischlerei Müller; Büro
- 5 Maschinenbau Henkel

Goebelstraße

- 6 Hallenbau/Stahlbau
- 7*) Baustoffhandel Pallmeier
- 8*) Gebrauchtwagen/Mercedes Schmolke; Büro-Neubau
- 9 Büro Müller
- 10*) Gebrauchtwagenhandel Kuhlmeier, Wohnen
- 11 Reisebüro Surf + Skitours Happy
- 12 Teppichmarkt Reiss (leerstehend)
- 13 Bautechnik, Straßen-/Kanal-/Kabel- und Rohrleitungsbau Hartmann
- 14 Strickwaren Leuchtfeuer
- 15 Nahrungsmittel/Gaststättensysteme Becker
- 16 Bau- und Möbeltischler Lock
- 17 Maschinen- und Werkzeugbau SWR
- 18*) Baustoffhandel
- 19 Schlosserei Schneider

Beim neuen Damm

- 20*) Kfz Honda
- 21*) Motorrad Honda
- 22 Kabelfabrik O.Zimmermann
- 23 Käserei Böttjer

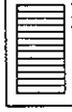
Scheeren

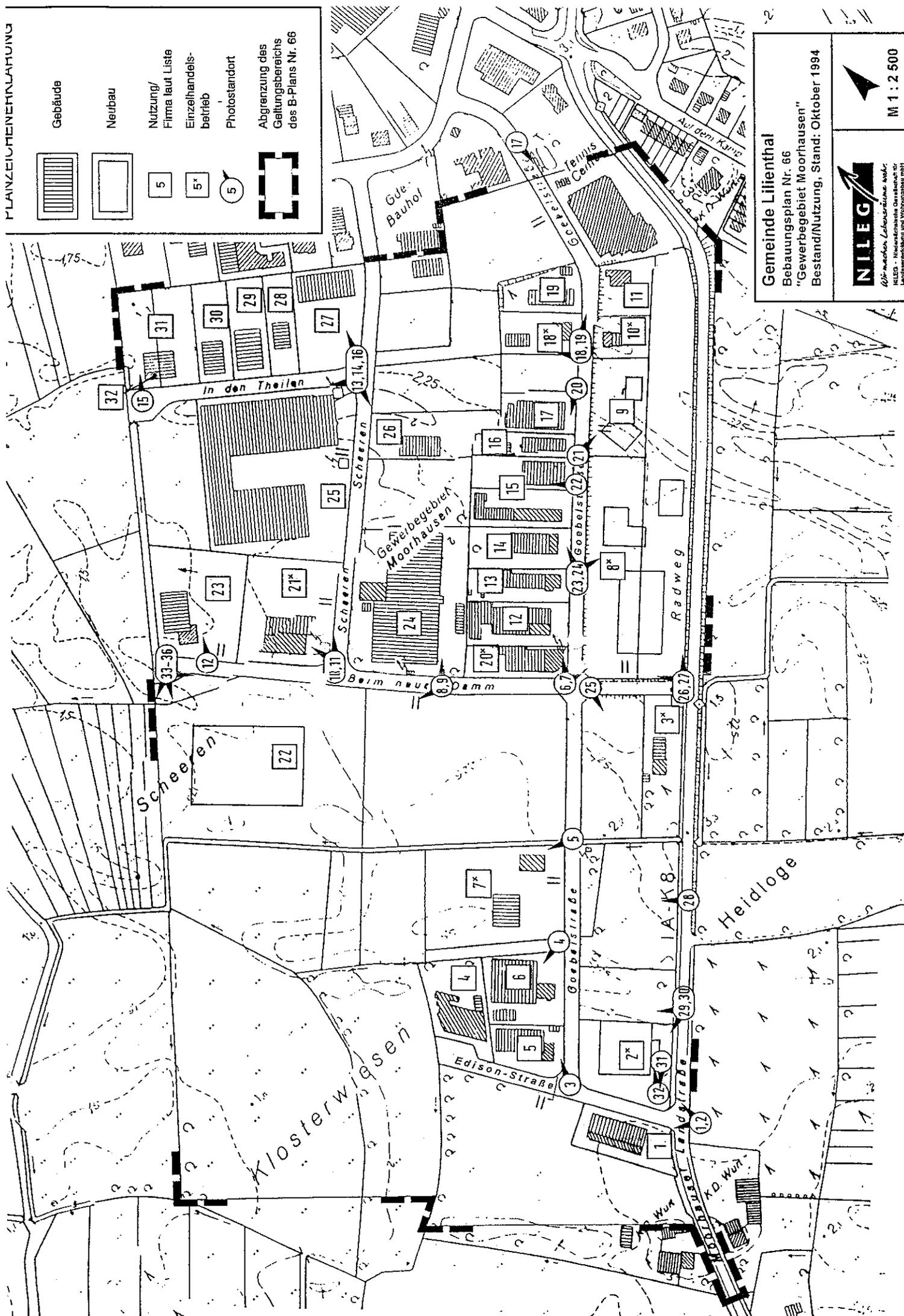
- 24 Maschinenfabrik Alko
- 25 Schornsteinsysteme aus Stahl LDW
- 26 Hygieneprodukte Hauschild
- 27 Druckerei Langenbruch; Optinet Daten- und Kommunikationstechnik

In den Theilen

- 28 Kräne/Schwenkarme für Lkws
- 29 Halle, Schulze
- 30 Halle
- 31 Bauunternehmen Oldings
- 32 Garten- und Landschaftsbau Tietjen

*) Einzelhandelsbetriebe

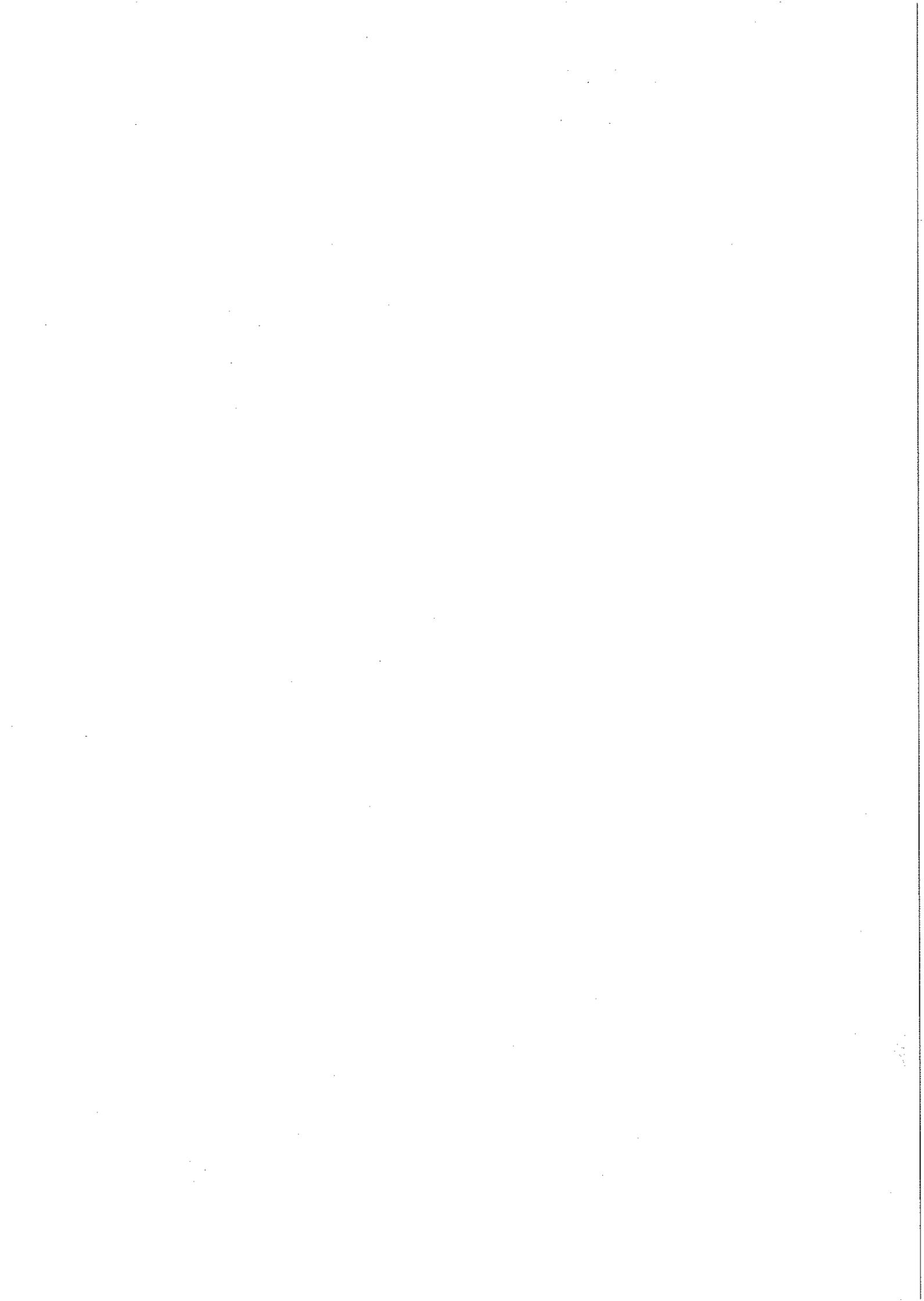
- Gebäude 
- Neubau 
- Nutzung/
Firma laut Liste 
- Einzelhandels-
betrieb 
- Photostandort 
- Abgrenzung des
Geltungsbereichs
des B-Plans Nr. 66 



Gemeinde Lilienthal
 Bebauungsplan Nr. 66
 "Gewerbegebiet Moorhausen"
 Bestand/Nutzung, Stand: Oktober 1994

NILEG
 Dr.-Ing. Werner Leberich, Dipl.-Ing.
 NILEG - Institut für Städtebau, Raumordnung,
 Landschaftsplanung und Wohnungsbau mbH

M 1 : 2 500



5. Inhalt der 2. Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen" wurde seinerzeit zur Bestandssicherung und zur Sicherung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben aufgestellt. Er enthält im wesentlichen Festsetzungen über

- Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise und
- Verkehrsflächen.

In den textlichen Festsetzungen Nr.1 und 2 sind folgende Bestimmungen festgesetzt*:

1. GE-Gebiete

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Gewerbegebiete (GE*) sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO '77 nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

2. GI*-Gebiet

Innerhalb des GI*-Gebietes sind genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 2 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) vom 01.02.1975 (BGBl. I S.499) und vergleichbare emittierende Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Außerdem sind nur Betriebe zulässig, die in den benachbarten Wohngebieten (WA) folgenden Emissionsgrad (Lärmbeurteilungspegel) einhalten:

| | | |
|----------|----------------------------|-----------|
| Tagsüber | (von 6.00 bis 22.00 Uhr) = | 55 dB(A), |
| Nachts | (von 22.00 bis 6.00 Uhr) = | 40 dB(A). |

Diese Festsetzungen wurden im Hinblick auf die planerischen Zielsetzungen und die dabei zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes getroffen. In bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Regelungen bleiben sie weiterhin gültig.

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

Seit 1984 haben sich nunmehr die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Gemeinde Lilienthal einer Veränderung unterzogen.

* Die übrigen Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung des Rechtsplans zu ersehen.

Ende Juni 1992 wurde das Büro "Wirtschafts- und Kommunalberatung - Dr. M. Steinröx, Hamburg" beauftragt, ein Gutachten über die Ausgangsbedingungen und die Entwicklungsperspektiven des örtlichen Einzelhandels der Gemeinde Lilienthal zu erstellen. Mit dieser Untersuchung sollten für anstehende Entscheidungen im Bereich der Stadt- und Verkehrsplanung Entscheidungsgrundlagen bereitgestellt werden.

Seit Ende 1992 liegt dieses Gutachten der Gemeinde Lilienthal vor. Danach ist es um die Situation der Einzelhandelsbetriebe insbesondere im Zentrum der Gemeinde Lilienthal schlecht bestellt, denn

- Rund 80 % der Verkaufsflächen und Umsätze der Sortimentsbereiche des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel) werden außerhalb des Zentrums angeboten. Der größte Teil der Kundschaft ist dadurch aus dem Zentrum abgezogen worden.
- Die im Zentrum angesiedelten Betriebe zählen zu einem erheblichen Teil zum Textilsortiment.
- Gerade Betriebe in der zentralen Lage Lilienthals müßten große Anstrengungen unternehmen, um die erheblichen Standortnachteile (Verkehrsemissionen, fehlende geschäftsnahe Parkplätze in Spitzenzeiten, geringe Aufenthaltsqualität der Hauptstraße) auszugleichen.
- Eine Nahversorgung für die Einwohner der Ortsteile St. Jürgen, Worphausen, Seebergen und Heidberg besteht nur noch eingeschränkt.
- Ein städtebauliches Instrumentarium zur Beeinflussung der Standortwahl des Einzelhandels in Form von Bebauungsplänen besteht bisher nicht. Im Ergebnis siedelten sich in der Vergangenheit vor allem die Sortimentsbereiche des täglichen Bedarfs an für sie günstigere Lagen außerhalb des zentralen Bereichs an.

Lilienthal hat also erhebliche Schwierigkeiten, den Kundenerwartungen gerecht zu werden.

Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß ohne tiefgreifende Maßnahmen von Stadt- und Verkehrsplanung sowie des Einzelhandels zur Steigerung der Attraktivität des Standortes Lilienthal dieser Trend nicht gebremst werden kann.

Ändern sich die Rahmenbedingungen des Lilienthaler Einzelhandels nicht, ist mit weiteren strukturellen Verschlechterungen zu rechnen. Deshalb ist der innerörtliche Einzelhandel also in besonders starkem Maße darauf angewiesen, einen erheblichen Teil der heute abwandernden Kaufkraft wieder zu gewinnen. Gelingt dies nicht, ist mit einem mittel- und langfristigen Nutzungswandel des zentralen Bereichs zu rechnen; dessen Versorgungsfunktion für die Lilientha-

ler Bevölkerung würde weiter zurückgehen.

Als Strategien zur Gegensteuerung sieht das Gutachten vor, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen des Einzelhandels ergriffen werden müssen und dies seien in erster Linie Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums von Lilienthal.

In diesem Sinne bietet es sich an, dafür Sorge zu tragen, daß der Schwerpunkt für die Entwicklung des Einzelhandels von den Außenbereichen in zentrumsnahe Bereiche der Gemeinde gelenkt wird.

Laut Gutachten wird es gerade für etliche heute weiter vom Zentrum entfernt liegende Betriebe erforderlich sein, den bestehenden Standort kritisch zu überprüfen. Denn die Attraktivität des Angebotes besteht nicht zuletzt auch aus der Attraktivität der (Einzelhandels-) Nachbarschaft.

Da nun im zentrumsnahen Bereich von Lilienthal insbesondere eine Unterversorgung aus der Lebensmittelbranche zu verzeichnen ist, soll in weiter "außen" gelegenen Bereichen die Art des Einzelhandels ausgeschlossen werden.

Von der Gemeinde Lilienthal sind daher auch im Rahmen der Bauleitplanung Ziele zur Aufwertung und Sicherung des Zentrums zu verfolgen. Zur Schaffung eines zentrumsnahen Bereiches, der insbesondere auch der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln dient, sind dabei die Instrumente der Bauleitplanung anwendbar.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 bedeutet dies, daß in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten von den zulässigen Gewerbebetrieben die Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche auszuschließen sind. Den rechtlichen Hintergrund zum Ausschluß von bestimmten Arten von Nutzungen liefert dazu der § 1 Abs.5 BauNVO. Die textlichen Festsetzungen Nr.1 und Nr.2 sind also jeweils um die Festsetzung "gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche unzulässig" ergänzt. Damit hat die Gemeinde Lilienthal die Verbesserung und Stärkung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Zentrum der Gemeinde eingeleitet.

Die übrigen im Rechtsplan bestehenden Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen" bleibt von dieser 2. Änderung unberührt, da dort bereits die Festsetzung aufgenommen ist, wonach Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den 09.02.1996

L.S.

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke**Planverfasser**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Lilienthal wurde ausgearbeitet von der

Hannover, 18. April 1995

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

gez. i.V. Kreutz
(Kreutz)

gez. i.A. Behncke
(Behncke)

Beteiligung gemäß § 13 Abs.1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 25.04.1994 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die von den Änderungen betroffenen Eigentümer sowie die berührten Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gebeten. Die Frist wurde vom 14.08.1995 bis einschließlich 13.09.1995 festgelegt. In dieser Zeit sind von den Beteiligten keine Widersprüche erhoben worden.

Lilienthal, den 09.02.1996

L.S.

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 2. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 14.11.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 09.02.1996

gez. Wesselhöft
(Wesselhöft)
Bürgermeister

L.S.

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den **29. Aug. 1996**



Der Gemeindedirektor
Im Auftrage.

