
BEBAUUNGSPLAN NR. 66 -
"Gewerbegebiet Moorhausen"

Gemeinde Lilienthal

zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 22 - "Gewerbe- und Industriegebiet
Moorhauser Landstraße" vom
18. Okt. 1971 unter Berücksichtigung
der Teilaufhebung vom 23. Mai 1981

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), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-
novelle 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 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 24.11.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 - "Gewerbegebiet Moorhausen", Gemeinde Lilienthal, und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.12.1983 bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 19.12.1983 bis 18.01.1984 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 2 a (2) BBauG) wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.08.1983 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Klosterstraße 16, 2804 Lilienthal, öffentlich dargelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 - "Gewerbegebiet Moorhausen" ist zugleich die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 22 - "Gewerbe- und Industriegebiet Moorhauser Landstraße" vom 28. Okt. 1971 unter Berücksichtigung der Teilaufhebung vom 23. Mai 1981 verbunden.

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. 66 - "Gewerbegebiet Moorhausen" umfaßt ein Gebiet im Norden des Siedlungsbereiches von Lilienthal, unter Einschluß des bereits vorhandenen Gewerbegebietes an der Moorhauser Landstraße (K 8).

Das Bebauungsplan-Gebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 a - "Gewerbe- und Industriegebiet am Wolfsberg" (Nordgrenzen der Flurstücke 34/1, 4/12, 8/24 (Goebelstraße) und 4/11, alle Flur 9 bzw. 11, Gemarkung Lilienthal),
- (2) im Osten durch die Ostgrenze der Moorhauser Landstraße (K 8),
- (3) 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 Bebauungsplanes 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, 8/24 (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 Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus 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.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Entwicklung eines Gewerbegebietes.

5.) STAND DER BAULEITPLANUNG

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal ist das zur Planung anstehende Gebiet als "Gewerbegebiet" (GE) mit einer Geschößflächenzahl von 1,6 (im östlichen Bereich) und als "Gewerbliche Baufläche" (G) im westlichen 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. 22 - "Gewerbe- und Industriegebiet Moorhauser Landstraße" verbunden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten in Stade vom 17.12.1971 genehmigt und am 07. Jan. 1972 rechtsverbindlich geworden.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 a - "Gewerbe- und Industriegebiet am Wolfsberg" ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgehoben worden ist. Der restliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 wird mit Inkrafttreten des gegenständigen Bebauungsplanes ebenfalls aufgehoben.

Die Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 22 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 ist erforderlich, um den heutigen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Das bedeutet insbesondere eine Überprüfung der Festsetzungen bezüglich der Einschränkungen für die Gewerbebereiche im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange sowie der Mindestgrundstücksgrößen.

6.) ANSCHLUßPLANUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 hat im Norden unmittelbar Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 a - "Gewerbe- und Industriegebiet am Wolfsberg".

Des weiteren ist darauf hinzuweisen, daß nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 16 gelegen ist.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird im Hinblick auf die vor allem im Nordosten bestehende Wohnbebauung und die im Osten geplanten Wohnbereiche entsprechend Rechnung getragen (sh. Pkt. 9.3).

7.) PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN, PLANUNGSGRUNDLAGEN,
PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN, PLANUNGSANLAß

7.1 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation wird insbesondere durch die bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung im Osten des Planungsgebietes, betreffend einen Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 22, bestimmt. Das übrige Planungsgebiet ist noch völlig unbebaut und steht z.Zt. noch in landwirtschaftlicher Nutzung.

7.2 Raumordnerische Zielsetzungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz in der Fassung des Entwurfes 1981 ist -unter Berücksichtigung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen- für die Gemeinde Lilienthal u.a. folgendes festgelegt worden:

- 1.) Von der Zentralitätseinstufung her ist Lilienthal Grundzentrum.

In Grundzentren sollen die Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) für deren engeren Verflechtungsbereich (Nahbereich) bereitgestellt werden. Grundzentren sind somit auch Standorte für eine gewerbliche Entwicklung.

- 2.) Lilienthal liegt im Schwerpunkt- bzw. Ordnungsraum Bremen/Unterweser und ist -unmittelbar angrenzend an das Oberzentrum- als Schwerpunkt festgelegt.

Schwerpunkte dienen sowohl der Sicherung und Entwicklung von Wohn- wie auch von Arbeitsstätten.

3.) Der Raum Lilienthal-West (Bereich Moorhauser Landstraße) wird als ein Bereich angesehen, der in Bezug auf die Neuansiedlung und die Verlagerung von Industrie- und Gewerbebetrieben besondere Standortvorteile bietet und demgemäß für die Weiterentwicklung des Gewerbes besonders geeignet erscheint.

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Zielsetzungen und Festlegungen ist es Aufgabe der Gemeinde Lilienthal, der Entwicklungsaufgabe "Gewerbliche Wirtschaft" Rechnung zu tragen und die über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben gezielt anzustreben sowie die Erweiterung und Sicherung von Arbeitsstätten vorrangig zu fördern.

Unter dieser Prämisse sind von Seite der Gemeinde Lilienthal zwischenzeitlich sehr eingehende Erörterungen darüber geführt worden, wo und in welcher Form neue Entwicklungsstandorte für die gewerbliche Wirtschaft innerhalb des Gemeindegebietes unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes verbindlich festgelegt werden können. Die Erarbeitung einer langfristigen Konzeption im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung ist eine dringende Notwendigkeit und Voraussetzung, um zu vermeiden, daß durch Überlagerung anderer Planungen die künftigen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten und -chancen eingeengt werden. Eine frühzeitige bauleitplanerische Sicherstellung muß deshalb angestrebt werden.

7.3 Aufgabenstellung, planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes sind aus der Sicht der Gemeinde -unter Berücksichtigung der in Pkt. 7.2 dargelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung- insbesondere die folgenden Zielsetzungen verbunden:

- (1) Schaffung der Grundlage für eine städtebauliche Ordnung und Integrierung in die angestrebte gesamtplanerische Zielkonzeption, unter Berücksichtigung der sich darstellenden und angestrebten städtebaulichen Situation.
- (2) Bestandssicherung und Sicherung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der im Planungsgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe.
- (3) Erschließung und Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen.
- (4) Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes, unter Beachtung der innerhalb des Planungsgebietes bestehenden Nutzungen sowie der Nutzungen, die sich in den angrenzenden Bereichen darstellen.
- (5) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, insbesondere in Bezug auf die Ortsbildgestaltung und die landschaftsgerechte Eingliederung des Planungsgebietes.
- (6) Entwicklung einer Planungskonzeption, die den derzeitigen Nutzungsstrukturen, den Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde und den verschiedensten Belangen -in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen- Rechnung trägt.

Aufstellung und Zielsetzung für den Bebauungsplan ergeben sich aus dieser Sachlage heraus.

7.4 Planungsgrundlagen

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Gemeinde Lilienthal, wie sie den raumordnerischen Entwicklungsgrundsätzen sowie den gemeindlichen Zielsetzungen entspricht, kann nicht willkürlich erfolgen, sondern es bedarf hierzu entsprechender raumstruktureller Voraussetzungen und einer eingehenden Beurteilung der Standort-situation. Als wesentliche Kriterien sind in diesem Zusammenhang zu nennen:

- (1) die verkehrlichen Anbindungs- und Erschließungs-möglichkeiten,
- (2) die infrastrukturellen Anforderungen, insbesondere auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung,
- (3) die Arbeitskraftsituation,
- (4) die raumstrukturelle Einbindung,
- (5) bestehende Ansätze einer gewerblichen Wirtschaft,
- (6) die immissionsschutzrechtliche Beurteilung,
- (7) die Verfügbarkeit von Flächen bzw. die gegebenen Möglichkeiten des Erwerbs von Flächen.

Die unter diesen Gesichtspunkten durchgeführten Standort-bewertungen haben -nach dem derzeitigen Stand- zu dem Ergebnis geführt, daß für die gewerbliche Weiterentwicklung innerhalb der Gemeinde Lilienthal -wie bereits raumordne-risch festgelegt- insbesondere der Bereich an der Moor-hauser Landstraße in Frage kommt und aufgrund seiner besonderen Eignung planerisch weiterzuentwickeln ist.

7.5 Hinweise zur gewerblichen Entwicklung im Bereich westlich der Moorhauser Landstraße

7.5.1 Vorbemerkungen

Die gewerbliche Entwicklung im Raum Lillienthal hat sich in bedeutender Weise im Bereich westlich der Moorhauser Landstraße vollzogen. Die Voraussetzungen und Ansätze hierfür sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes 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.

Aufgrund der gegebenen Situation ist es -im Hinblick auf die kontinuierliche Weiterentwicklung des Gewerbes- erforderlich, die Voraussetzungen für die Erschließung neuer gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

7.5.2 Standorteignung

Die Weiterentwicklung des Gewerbes im Anschluß an die bereits vollzogene gewerbliche Entwicklung im Bereich der Goebelstraße, wie sie im Rahmen gegenständigen Bebauungsplanes angestrebt wird, ergibt sich insbesondere aufgrund der folgenden Standortkriterien:

- (1) Im Hinblick auf die durch den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 22 gegebenen gewerblichen Ansätze ist eine Weiterentwicklung in diesem bereits gewerblich geprägten Raum folgerichtig und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.
- (2) Das Planungsgebiet zeigt eine besonders günstige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Über die K 8 besteht Anschluß an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Möglichkeiten für einen Anschluß an die geplante Umgehungsstraße sind gegeben.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß mit Ratsbeschluß vom 13.09.1982 die Gemeinde Lilienthal eine Entscheidung über den Planungsraum für die Trassenführung der geplanten Umgehungsstraße im Zuge der L 133, westlich von Lilienthal, getroffen hat (sh. Anlage 1). Dadurch eröffnet sich eine günstige Anbindungsmöglichkeit auch für das Gewerbegebiet.

- (3) Die günstige, jedoch nicht unmittelbar angrenzende Lage zu den Siedlungsschwerpunkten stellt eine gute Erreichbarkeit sicher, vermeidet auf der anderen Seite jedoch immissionschutzrechtliche Einschränkungen.
- (4) Die Lage -abseits von Siedlungsbereichen- gibt der Gemeinde die Möglichkeit der Ansiedlung von Betrieben für eine uneingeschränkte gewerbliche Tätigkeit.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die uneingeschränkte gewerbliche Tätigkeit Grundlage und Voraussetzung vieler Gewerbe- und Industriezweige ist. Gerade die sich heute aus den Belangen des Immissionsschutzes für die gewerbliche Wirtschaft ergebenden Zwänge und Einschränkungen machen es erforderlich, Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, die auch möglichst uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten zulassen und einen Ausgleich zu den

in den Siedlungsräumen nicht mehr gegebenen Entwicklungschancen schaffen. Der vorgesehene Standort bietet hierzu die entsprechenden Voraussetzungen.

- (5) Die Gemeinde strebt -wie in anderen Bereichen der Gewerbeansiedlung auch- an, von den betroffenen Grundstückseigentümern die Veräußerungsvollmacht für die einzelnen Flächen in ihrer Gesamtheit zu erhalten, damit entsprechende Kaufverträge mit ansiedlungswilligen Betrieben abgeschlossen werden können.

Damit wird eine frei von Grundstückszwängen stehende Ansiedlungspolitik von Seiten der Gemeinde möglich.

- (6) Das Planungsgebiet umfaßt keine -aus landschaftspflegerischer Sicht- schützenswerten Bereiche, sondern ist bereits aufgrund der gegebenen Situation (gewerbliche Entwicklung im Bereich der Moorhauser Landstraße) belastet. Schwerwiegende Eingriffe in das Natur- und Landschaftspotential und neue schädigende Aufwirkungen in Bezug auf die Umweltbelange werden damit vermieden.

7.5.3 Planungsanlaß

Der Anlaß für die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes und die damit verbundene Aufgabensstellung ergeben sich aus den Kriterien, wie sie bereits eingehend in den vorangegangenen Abschnitten dargelegt wurden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird den gesamtplanerischen Überlegungen bezüglich der gewerblichen Weiterentwicklung Rechnung getragen und hierzu die entsprechende bauleitplanerische Sicherstellung vorgenommen.

7.5.4 Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die Zielvorstellungen, wie sie im einzelnen in Pkt. 7.3 aufgezeigt wurden, planerisch umgesetzt, verbindlich festgelegt und damit die Voraussetzungen für die gewünschte städtebauliche Entwicklung im gegenständigen Planungsraum geschaffen werden. Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich -wie bereits ausgeführt wurde- aus dieser Aufgabenstellung heraus.

7.5.5 Grundzüge der Planungskonzeption

Die Grundzüge der Planungskonzeption für anstehenden Bebauungsplan ergeben sich aus der Zielsetzung und Aufgabenstellung heraus, wie sie bereits im einzelnen vorab dargelegt wurden. Es wird insofern auf die vorherigen sowie die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

7.6 Planerische Abwägung

Die Gemeinde Lilienthal stellt fest, daß die vorliegende Planung in besonderem Maße den raumordnerischen Zielsetzungen entspricht. Das ergibt sich aus folgenden Kriterien:

- (1) Die Gemeinde Lilienthal hat gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz festgelegt sind, besondere Entwicklungsaufgaben auf dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft zu erfüllen;
- Die Gemeinde Lilienthal ist Schwerpunkt u.a. auch für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.
 - Die Gemeinde Lilienthal ist aufgrund ihrer Verflechtungsintensität und Standortqualität eindeutig als regionaler Schwerpunkt für eine Förderung in industriellen Bereichen anzusehen.
 - Die Gemeinde Lilienthal liegt im Ordnungsraum Bremen. Das beinhaltet u.a. die Aufgabe, Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern.

Die genannten Kriterien der Raumordnung und Landesplanung, die damit verbundene Aufgabenstellung und die sich daraus ergebenden planerischen Zielsetzungen zeigen eindeutig, daß die Planungsmaßnahmen, wie sie im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 angestrebt werden, den raumordnerischen Grundsätzen -auch im Hinblick auf die Gemeinsame Landesplanung Bremen/Niedersachsen- entsprechen.

- (2) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die großräumigen Freiräume nicht entscheidend eingeschränkt, da sich das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an den Ortsbereich anschließt, eine sinnvolle Ergänzung zu diesem darstellt und diesem zugeordnet ist.

- (3) Im Hinblick auf die der Gemeinde Lilienthal zukommenden Aufgaben und Funktionen sowie in Berücksichtigung der Bestrebungen, die planerischen Voraussetzungen für eine günstige Gesamtkonzeption zu schaffen, muß es Aufgabe und Zielsetzung sein, gerade den arbeitsmarkt- und wirtschaftsstrukturpolitischen Gesichtspunkten in der erforderlichen Weise Rechnung zu tragen. Die Planungsmaßnahmen der Gemeinde Lilienthal müssen u.a. deshalb insbesondere darauf ausgerichtet sein, den Belangen und Erfordernissen ihrer eigenen Entwicklung entsprechen zu können. Andere Belange sind diesen nachzuordnen.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 66 enthält im wesentlichen Festsetzungen über:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

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

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlich sind.

9.) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN STÄDTEBAULICHEN MAßNAHMEN

9.1 Verkehrswesen

9.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Moorhauser Landstraße (K 8).

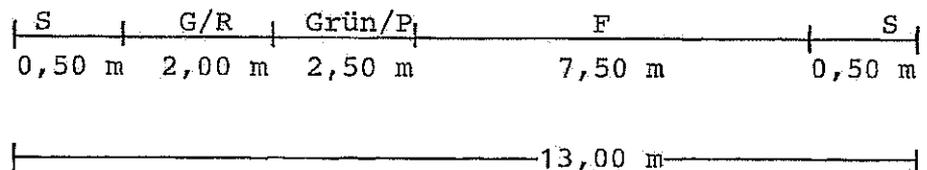
Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene und ausgebaute Goebelstraße sowie die Planstraßen A, B, C und D. Es bestehen drei Anbindungen an die Moorhauser Landstraße, eine im Süden, eine im mittleren Planungsbereich und eine im Norden im Bereich des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 22 a.

Das verkehrliche Erschließungsnetz ist so konzipiert worden, daß eine großflächige Erschließung erreicht wird, die sicherstellt, daß für Betriebe verschiedenster Größenordnung und unterschiedlichen Flächenbedarfs günstige Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

Die verkehrliche Erschließung sieht eine von Süd nach Nord parallel zur Goebelstraße verlaufende Querspange vor, von der aus die übrigen Straßen abzweigen. An die bereits gegebenen Ansätze (ehemaliger Bebauungsplan Nr. 22, Bebauungsplan Nr. 22 a) wird angeschlossen.

Die Planstraßen C und D enden mit einem Wendehammer. Dieser ist mit einem Durchmesser von 25 m so ausgebildet, daß ein ordnungsgemäßes Wenden, auch für Lastfahrzeuge, ohne Schwierigkeiten möglich ist, die Wendehämmer sind an die Grenze des Geltungsbereiches gelegt worden. Somit besteht die Möglichkeit, die Erschließung weiterzuführen, sofern sich dafür einmal die Notwendigkeit ergibt.

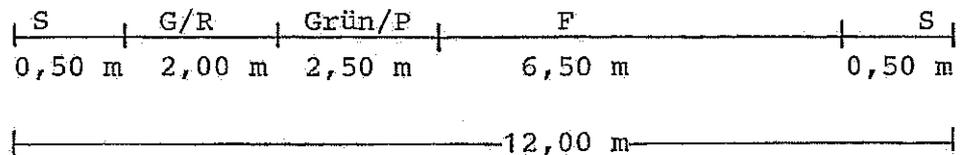
Besondere Bedeutung kommt der Planstraße A im mittleren Planungsbereich im Anschluß an den bis zur Goebelstraße bereits vorhandenen Ansatz zu. Es bestehen Überlegungen, daß über diese Planstraße einmal ein Anschluß an die westlich geplante Umgehungsstraße von Lilienthal erreicht werden kann (sh. auch Pkt. 7.5.2(2)). Unter dieser Prämisse ist für diese Planstraße eine Gesamtbreite von 13,00 m vorgesehen. Daraus könnte folgendes Querprofil entwickelt werden:



Im Hinblick auf den später angestrebten Anschluß der Planstraße A an die geplante Umgehungsstraße ist in diesem Bereich auf die Einplanung eines Wendehammers verzichtet worden. Es ist dazu festzustellen, daß in anstehendem Planungsbereich die Erschließung überwiegend über die Planstraße B gesichert ist und die Planstraße A in diesem Bereich vor allem eine Verbindungsfunktion erfüllt. Die Anlegung eines Wendehammers ist unter diesem Aspekt

nicht erforderlich, insbesondere auch im Hinblick auf die langfristig angestrebte Anbindung an die geplante Umgehungsstraße. Im übrigen ist auch aus Kostengründen die Anlegung eines Wendehammers, insbesondere im Hinblick auf dessen provisorischen Charakter, nicht vertretbar.

Für die übrigen Planstraßen ist eine Verkehrsfläche in einer Breite von 12,00 m vorgesehen. Danach ist folgendes Querprofil möglich:



S = Schutzstreifen, G/R = komb. Geh-/Radweg,
F = Fahrbahn.

9.1.2 Belange des übergeordneten Verkehrs

Durch die das Planungsgebiet im Osten tangierende Moorhauser Landstraße (K 8) und die sie betreffenden Einmündungsbereiche werden Belange des übergeordneten Straßennetzes berührt. Den straßenrechtlichen Belangen wird im einzelnen wie folgt Rechnung getragen:

- (1) Festsetzung von Flächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m, gemessen über OK-Fahrbahn, freizuhalten sind in den Einmündungsbereichen der Moorhauser Landstraße (K 8) und den davon abzweigenden Planstraßen.

Von den genannten Festsetzungen werden die Sichtflächen betroffen, die sich aus den vom Straßenbaulastträger geforderten Sichtdreiecken mit Schenkellängen von 120/32 m ergeben.

- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind zwingend zu erhalten.
- (3) Sicherstellung der Möglichkeiten für eine verkehrsgerechte Ausbildung der Einmündungsbereiche der gemeindlichen Erschließungsstraßen in die K 8.

Bevor der verkehrsgerechte Anschluß zur Durchführung gelangt, sind Ausbaupläne dem Straßenbaulastträger 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 Straßenbaulastträger und der Gemeinde -vor Durchführung der Planungsmaßnahmen- zu treffen, soweit dies noch erforderlich ist.
- b) Tages- und Brauchwasser dürfen nicht dem Gelände der Kreisstraße zugeführt werden.
- c) Zur Kreisstraße hin ist ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dadurch ist eine direkte Zu- und Ausfahrt von den Grundstücken zur Kreisstraße hin ausgeschlossen.
- d) Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen durch Emissionen aus dem Planungsgebiet heraus sind gegebenenfalls durch geeignete Vorkehrungen auszuschließen.

9.1.3 Ruhender Verkehr

In der Goebelstraße sind bereits Parkstreifen vorhanden. In den Planstraßen wird den Belangen des ruhenden Verkehrs durch die Einplanung von Parkstreifen Rechnung getragen. Die Festlegung erfolgt im Rahmen der Planungsdurchführung. Hierbei ist auch eine ausreichende Begrünung, vor allem auch mit Einzelbäumen, vorzunehmen.

9.1.4 Sichtdreiecke/Sichtflächen

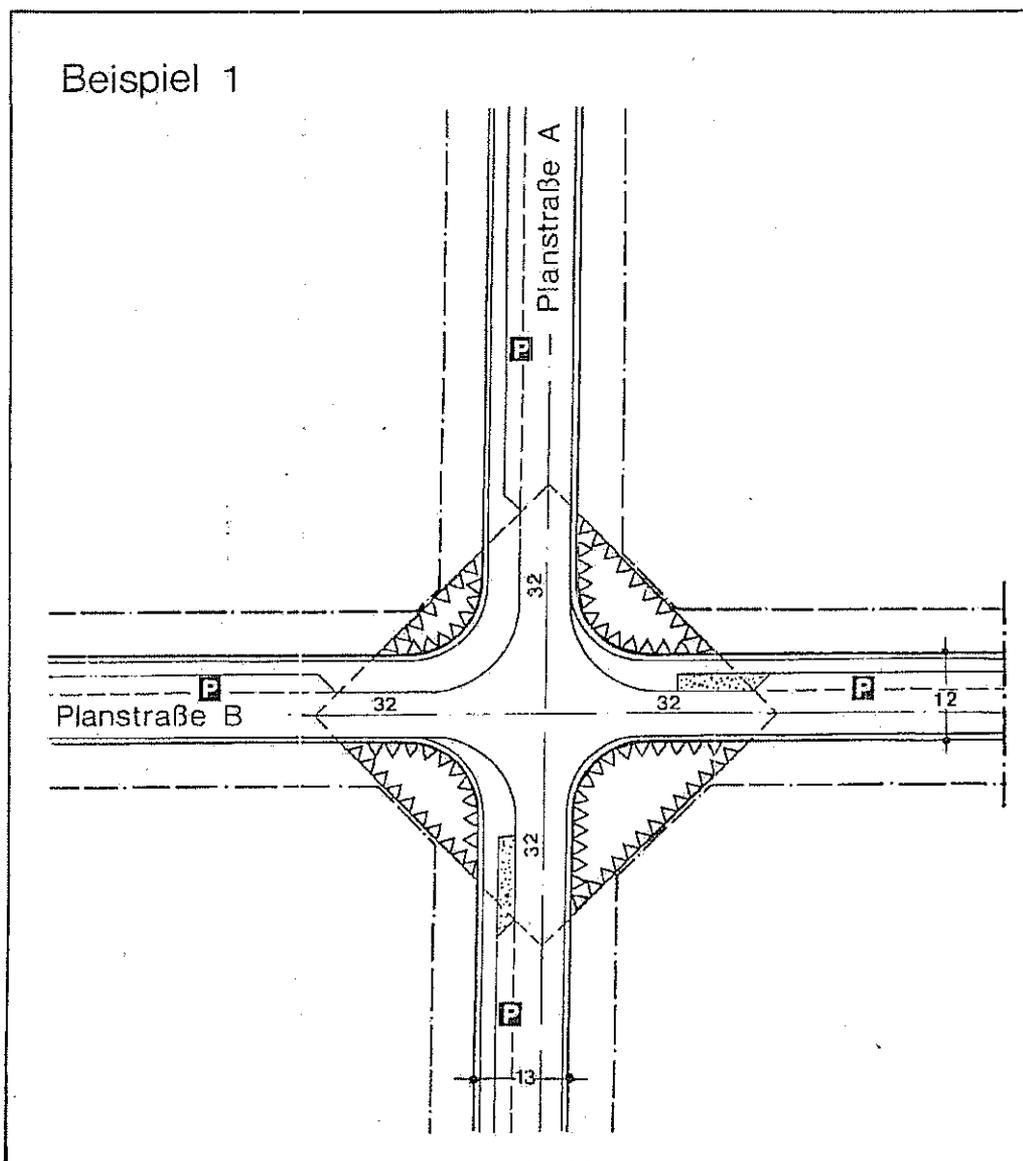
In den Straßenkreuzungs- und -einmündungsbereichen sind für die zur Sicherheit des Verkehrs erforderlichen freizuhaltenen Sichtflächen Festsetzungen dahingehend getroffen worden, daß jegliche sichtbehindernde Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen OK-Fahrbahn der angrenzenden Straßen, ausgeschlossen wird. Als Bemessungsgrundlage dient -unter Berücksichtigung der RAS-E- bei den inneren Erschließungsstraßen ein Sichtdreieck von 32/32 m, in den Einmündungsbereichen mit klassifizierten Straßen ein solches von 120/32 m (sh. auch Pkt. 9.1.2), jeweils bezogen auf die Fahrbahnmitte.

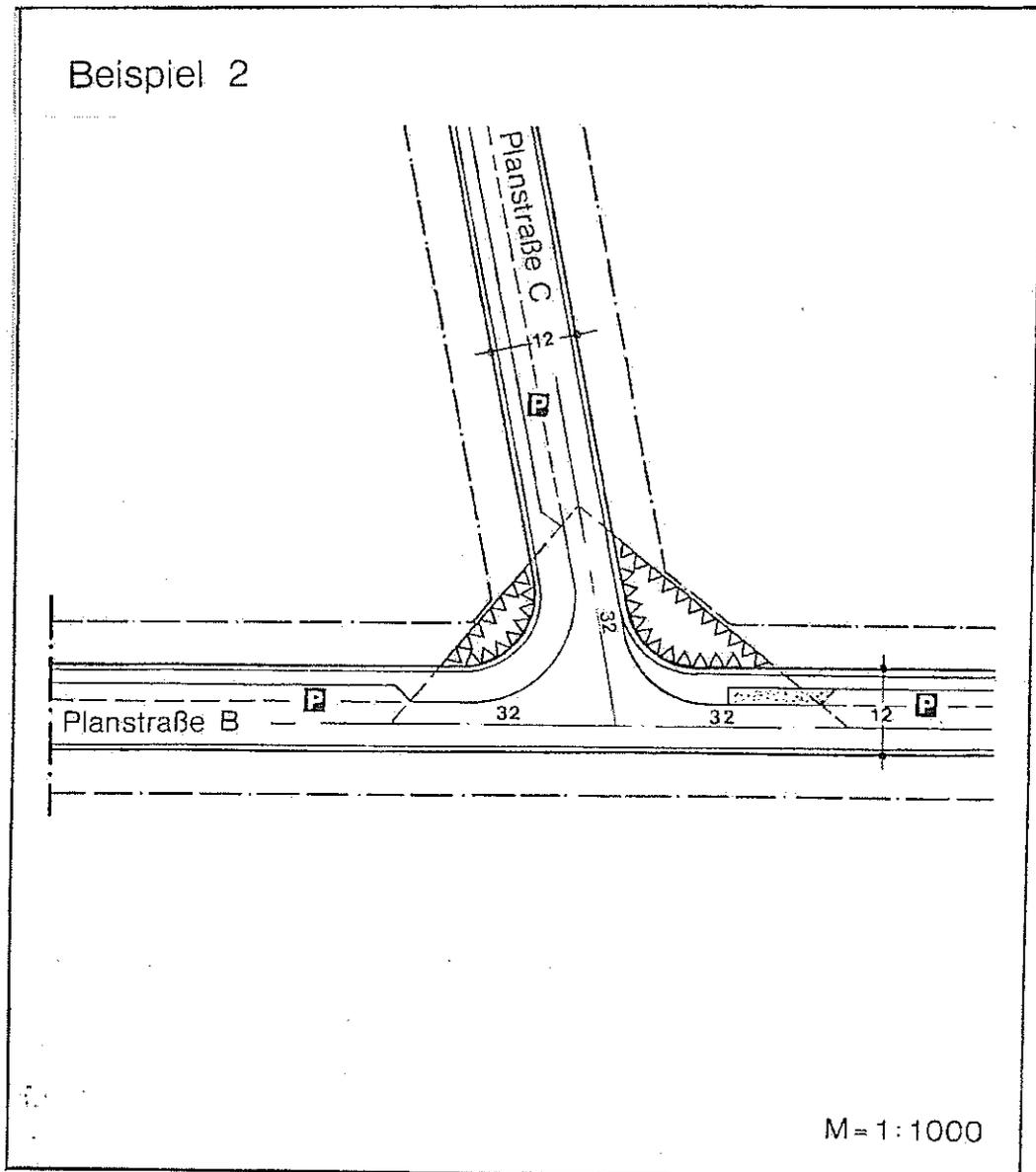
Ausgenommen von den getroffenen Regelungen ist lediglich das Sichtdreieck im Bereich Planstraße A/ Goebelstraße, betreffend dessen nordöstlichen Schenkel. Der Schenkel orientiert sich an dem hier bereits erstellten Gebäude. Die Festsetzung eines Sichtdreiecks mit Schenkellängen von 32/32 m würde einen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz bedeuten und dieser nur noch Bestandsschutz einräumen. Da es sich hierbei jedoch um ein baurechtlich genehmigtes Gebäude handelt, würde die Herabsetzung auf Bestandsschutz eine unvertretbare Einschränkung mit sich bringen, die im Sinne einer gerechten Ab-

wägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen nicht haltbar ist.

Im übrigen ist das Sichtdreieck nur ganz geringfügig verkürzt (Schenkellänge = ca. 30 m), so daß die verkehrlichen Belange kaum beeinträchtigt werden. Es bietet sich darüberhinaus eine Regelung durch eine entsprechende Beschilderung an.

Die Festlegung der Sichtfelder ist aus folgenden Beispielen ersichtlich:





9.2 Bauflächen

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf die planerischen Zielsetzungen und die dabei zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes festgesetzt als:

- (1) Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE*)
betreffend den Bereich zwischen der Moorhauser
Landstraße und der Goebelstraße.

Innerhalb des GE*-Gebietes sind gemäß § 1
Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO '77 und unter Berück-
sichtigung der bisherigen rechtsverbind-
lichen Festsetzungen im Bebauungsplan
Nr. 22 nur "nicht störende Gewerbebetriebe"
zulässig. Die damit verbundenen Nutzungsein-
schränkungen sollen bewirken, daß weitere
Immissionsschutzkonflikte vermieden und
negative Auswirkungen auf die angrenzenden
Bereiche ausgeschlossen werden.

Das GE*-Gebiet stellt eine Übergangs- und
Pufferzone zwischen dem uneingeschränkten
Gewerbegebiet und den sich anschließenden
vorhandenen und geplanten Wohnbereichen dar.

- (2) Gewerbegebiet (GE)
betreffend die Bereiche nordwestlich der Goebel-
straße.

Es ist hierzu festzustellen, daß ursprünglich
vorgesehen war, für den Bereich nordwestlich
der Goebelstraße ein GI-Gebiet festzusetzen.
Hiergegen sind jedoch aus der Sicht des Immis-
sionsschutzes Bedenken erhoben worden. In diesem
Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, daß
es insbesondere Ziel der Gemeinde ist, Ansied-
lungsmöglichkeiten für kleinere und mittlere
Gewerbebetriebe in Anpassung an die bereits im
Ansatz vorhandene gewerbliche Struktur im
Bereich der Goebelstraße zu schaffen.

(3) Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GI*)

Das Flurstück 4/12, im Norden des Planungsgebietes, westlich der Goebelstraße gelegen, war im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 22 als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind übernommen worden. Im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes war es jedoch erforderlich, entsprechende Nutzungseinschränkungen vorzusehen, um schädigende Auswirkungen auf die weiter östlich gelegene Wohnbebauung auszuschließen.

Demgemäß ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb des GI*-Gebietes genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 2 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4.BImSchV) vom 15. Febr. 1975 (BGBl. I S. 499) und vergleichbare emittierende Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.

Außerdem sind nur Betriebe zulässig, die in 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).

Durch die getroffenen Festsetzungen wird den Belangen des Immissionsschutzes den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend Rechnung getragen.

9.2.2 Geschossigkeit, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung sind -unter Berücksichtigung der einzelnen Gebietskategorien- im einzelnen wie folgt festgesetzt worden:

(1)

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE*), Gewerbegebiet (GE) im Bereich westlich der Goebelstraße	
Geschossigkeit	II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)
Bauweise	Verzicht auf Festsetzung einer Bauweise (sh. Pkt. 9.2.4)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

(2)

Gewerbegebiet (GE) im Bereich östlich der Planstraße B	
Geschossigkeit	max. Bauhöhe = 12,00 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte (sh. Pkt. 9.2.3)
Bauweise	Verzicht auf Festsetzung einer Bauweise (sh. Pkt. 9.2.4)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

(3)

Industriegebiet (GI*) mit besonderen Nutzungseinschränkungen (Flurstück 4/12)	
Bauweise	Verzicht auf Festsetzung einer Bauweise (sh. Pkt. 9.2.4)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,8; BMZ = 9,0

9.2.3 Maximale Bauhöhe

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist für die im Bebauungsplan-Gebiet festgesetzten GE-Gebiete, soweit sie außerhalb des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 22 gelegen sind, keine höchstzulässige Geschossigkeit, sondern eine max. Bauhöhe von 12,00 m über Geländeoberkante (gemessen OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße) festgesetzt worden.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Bauhöhe ist die im Planungsgebiet bereits vorhandene, gewerblich genutzte Bausubstanz anzusehen.

Ausgenommen von der max. Bauhöhe sind die zu den Betriebsanlagen gehörenden technischen Nebenanlagen, wie Schornsteine, Silos, Kesselhäuser und Trocknungsanlagen.

Die Festsetzungen bezüglich der max. Bauhöhe und ihrer Ausnahmemöglichkeiten bedurften einer eingehenden Abwägung im Hinblick auf die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie in Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft.

Die heutigen technischen und wirtschaftlichen Erfordernisse und Notwendigkeiten erfordern in Bezug auf die Bauhöhen freie Entwicklungsmöglichkeiten. Einschränkungen in dieser Richtung, gerade für die zu den Betrieben erforderlichen Nebenanlagen, würden in vielfacher Hinsicht einen wirtschaftlich nicht vertretbaren technischen Aufwand mit sich bringen.

Unter Berücksichtigung dieser Situation kann auf die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung nicht verzichtet werden. Dabei ist noch einmal ausdrücklich festzustellen, daß in anstehendem Planungsraum in eindeutiger Weise der gewerblichen Wirtschaft die Priorität zugeordnet ist, die übrigen Belange also nachrangig sind. Die getroffenen Maßnahmen sind unter diesem Aspekt zu sehen und zu beurteilen. Das trifft insbesondere auch für die festgesetzte Bauhöhe und den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise zu.

Unabhängig davon wird den Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Berücksichtigung der Landschaftselemente und die Festsetzungen, die deren Erhaltung sichern sowie die sehr umfangreich vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen in den Randbereichen Rechnung getragen (sh. Pkt. 9.4).

9.2.4 Bauweise, Gebäudelängen

Im Rahmen der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes sind eingehende Überlegungen angestellt worden, ob aus städtebaulich-gestalterischer Sicht Forderungen bezüglich der maximal zulässigen Gebäudelänge getroffen werden sollten.

Nach Abwägung zwischen den Belangen des Städtebaus und denen der gewerblichen Wirtschaft ist auf eine derartige Festsetzung jedoch verzichtet worden, da z.Zt. nicht voraussehbar ist, welche Gebäudelängen einmal erforderlich werden könnten.

Diese hängen von der Art und Struktur der sich ansiedelnden Betriebe ab. Im Hinblick auf eine freizügige und in dieser Hinsicht uneingeschränkte

gewerbliche Entwicklung ist demgemäß auf eine diesbezügliche Festsetzung, die sich in ihren Ausmaßen auch nur schwer begründen ließe, verzichtet worden. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO ist deshalb im gesamten Planungsgebiet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden.

9.2.5 Mindestgrundstücksgröße

Im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 22 war für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 2.000 qm festgesetzt. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß eine solche Festsetzung zu Schwierigkeiten führt, insbesondere was die Ansiedlung kleinerer Betriebe betrifft. Im Rahmen der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes ist daraufhin auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet worden.

9.2.6 Schlußanmerkung

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß in dem Bereich, der von dem früheren Bebauungsplan Nr. 22 abgedeckt war, in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit die früheren Festsetzungen in vollem Umfang übernommen worden sind. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich somit nicht. Es kann vielmehr festgestellt werden, daß mit dem Verzicht auf die Mindestgrundstücksgröße ein positiver Aspekt verbunden ist.

9.3 Belange des Immissionsschutzes

Eine wesentliche Zielsetzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bestand darin, den Belangen des Immissionsschutzes entsprechend den Erfordernissen und Notwendigkeiten

in möglichst optimaler Weise Rechnung zu tragen (vgl. auch Pkt. 7.3 und 9.2.1). Dem Immissionsschutz mußte deshalb besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, um -in Abwägung zu den angestrebten planerischen Zielsetzungen, insbesondere in Bezug auf die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft- eine Planungskonzeption zu erhalten, die die gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt, zugleich aber auch den übrigen Planungskriterien gerecht wird.

Die Gliederung der Gewerbebereiche (GE* → GE/GI*) und die getroffenen Festsetzungen (sh. auch Pkt. 9.2.1) stellen sicher, daß den Belangen des Immissionsschutzes gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Rechnung getragen wird und schädigende oder störende Einwirkungen vermieden werden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß ursprünglich vorgesehen war, im Südwesten des Planungsgebietes zu dem dort geplanten Sportplatzgelände hin einen Schutzwall zu errichten. Im Rahmen der Planungsabwägung ist hierauf jedoch verzichtet worden, da Planungsziel ist, von allem zu einer optischen Abschirmung zu kommen. Hierfür genügt jedoch auch ein Pflanzstreifen, insbesondere auch unter dem Aspekt, daß für das angrenzende Sportgebiet ein besonderer Schutzanspruch nicht gegeben ist, da dieses ja selbst lärmintensiv sein kann. Im übrigen ist derzeit noch nicht erkennbar, welcher Betrieb sich im angrenzenden Bereich ansiedelt und ob dieser besondere Schutzmaßnahmen erfordert.

9.4 Landschaftspflegerische und grünordnerische Belange

Es ist ein wesentliches Planungsziel, im Rahmen der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belangen im Hinblick auf die städtebauliche Einordnung, die Gestaltung des Ortsbildes und die landschaftliche Eingliederung in der

erforderlichen Weise Rechnung zu tragen. Es besteht die Absicht, das Gesamtgebiet so zu gestalten, daß der Charakter eines Gewerbe- und Industrieparks entsteht. Hierzu dienen die folgenden Festsetzungen und Maßnahmen:

- (1) In den Randbereichen des Planungsgebietes (im Westen und Norden sowie im Bereich der Moorhauser Landstraße) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG festgesetzt worden.

Für das Anpflanzen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (Erle, Eiche, Esche, Ahorn, Linde, Hainbuche, Hartriegel, Felsenbirne, Weißdorn, Holunder u.a.). Um das Anpflanzen von großwachsenden Bäumen zu ermöglichen, ist -auch unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nds. Nachbarrechtsgesetzes- der Pflanzstreifen mit einer Breite von 10 m festgesetzt worden.

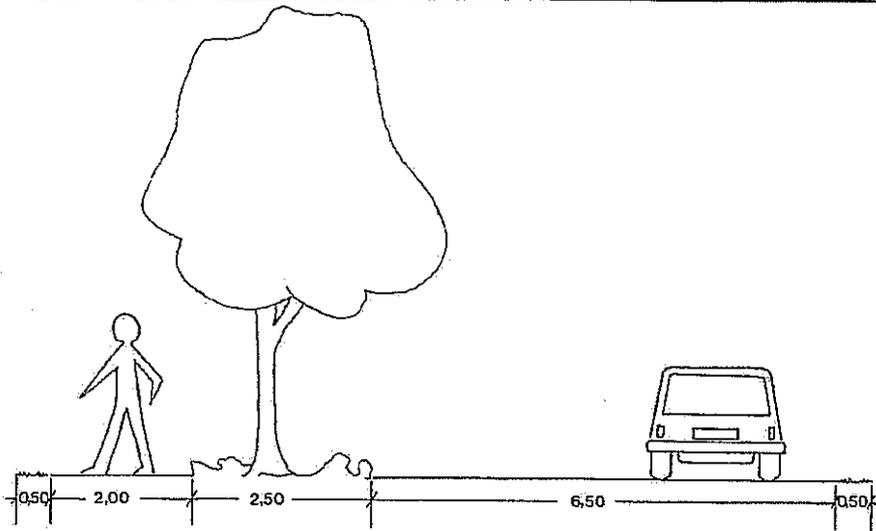
- (2) Für die neu geplanten Gewerbebereiche ist ein Pflanzgebot festgesetzt worden mit der Maßgabe, daß auf den Baugrundstücken pro 250 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (z.B. Erle, Eiche, Esche, Ahorn, Linde u.a.) anzupflanzen und dauernd zu unterhalten ist.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind von der IHK gegen die getroffenen Festsetzungen bezüglich des Pflanzgebotes Bedenken erhoben worden. Diese Festsetzung wird für überzogen gehalten und man befürchtet, daß die Nutzung und die Ansiedlungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt werden. Die Bedenken sind eingehend überprüft worden. Es wird dazu jedoch folgendes festgestellt:

Die Gemeinde ist in besonderem Maße bestrebt, den landschaftspflegerischen und ortsbildgestalterischen Belangen gerade auch bei der Entwicklung eines Gewerbe-

gebietes Rechnung zu tragen. Dies erfolgt nicht nur im Hinblick auf ein immer stärker werdendes Umweltbewußtsein, sondern auch unter dem Aspekt, daß durch die gewerbliche Entwicklung Freiflächen in Anspruch genommen werden, die entsprechende Ersatzmaßnahmen erfordern. Insofern erscheint das Pflanzgebot aus städtebaulicher Sicht nicht nur sinnvoll, sondern auch eine Notwendigkeit und unbedingte Forderung. Das Interesse einer Vielzahl von Betrieben, sich in anstehendem Planungsgebiet anzusiedeln, zeigt, daß die getroffenen Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Einzelbäumen nicht negativ gesehen wird. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß der Standort für das Anpflanzen von Bäumen völlig frei ist und somit im Rahmen der einzelnen Betriebsplanungen sicherlich geeignete Stellen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, daß für die GE-Gebiete eine GRZ von 0,8 festgelegt wurde. Danach sind 20 % nicht überbaubar. Innerhalb dieser Flächen sind genügend Möglichkeiten für die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen gegeben.

- (3) Die Erschließungsstraßen sollen mit einem kombinierten Park-/Grünstreifen ausgestaltet werden. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Planungsdurchführung vorzunehmen. Für die Straßen kann sich dann folgendes Bild ergeben:



Es kann festgestellt werden, daß durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belangen -unter Berücksichtigung der gerade in heutiger Zeit bestehenden Anforderungen- in besonderem Maße Rechnung getragen wird.

9.5 Landwirtschaftliche Belange

Durch die anstehende Planung werden z.T. landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß durch die Gemeinde angestrebt wird, von den betroffenen Grundstückseigentümern die Veräußerungsvollmacht für die einzelnen Flächen in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Die Inanspruchnahme der Flächen setzt somit ein Einverständnis mit den Grundstückseigentümern voraus. Hierzu ist festzustellen, daß im Rahmen einer Grundstückseigentümersammlung von den Eigentümern Einverständnis angezeigt wurde. Sollten wider Erwarten einige Teilflächen nur über die Beschaffung von Ersatzland zur Verfügung stehen, so ist die Gemeinde bemüht, entsprechende Flächen zu vermitteln.

Es ist demgemäß davon auszugehen, daß in landwirtschaftlicher Hinsicht keine negativen Auswirkungen entstehen werden.

Unabhängig von der dargelegten Sachlage wird die Gemeinde Lilienthal stets versuchen, einvernehmliche Lösungen zu erreichen und die Flächen erst dann in Anspruch zu nehmen, wenn sich dies abzeichnet. Im Hinblick darauf ist es möglich, daß die im Rahmen gegenständigen Bebauungsplanes angestrebte Zielkonzeption nur abschnittsweise zur Durchführung kommt. Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes muß darauf abgestellt werden.

Das weitere Planungsverfahren wird hierüber zu einer Klärung führen.

9.6 Belange des Denkmalschutzes

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik- und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen.

Diese Bodendenkmale sind nach §14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 20.05.1978 geschützt und müssen dem Kreisbeauftragten für archäologische Denkmalpflege:

Klaus-Peter Schulz, Mozartstraße 23
2860 Osterholz-Scharmbeck

oder dem Institut für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind Leiter und Unternehmer der Arbeiten, der Eigentümer und Besitzer des Grundstückes sowie der Finder.

Der Bodenbefund bzw. die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Der zuständigen Denkmalschutzbehörde und ihren Mitarbeitern muß die Möglichkeit gegeben werden, alle erforderlichen

Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

9.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch das Plangebiet des Bebauungsplanes verläuft der Entwässerungsgraben "Klosterwiesengraben".

Dieser Entwässerungsgraben nimmt das gesamte Oberflächenwasser aus dem Raum Falkenberg auf. Der Wasserzug ist örtlich eingemessen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß durch das Planungsgebiet mehrere kleinere Vorfluter (Gewässer III. Ordnung) verlaufen. Bei der Verlegung, Aufhebung, Verrohrung oder sonstiger Änderungen ist eine Planfeststellung gemäß § 119 NWG erforderlich.

9.8 Planerische Auswirkungen

Es kann festgestellt werden, daß durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Umgebung nicht entstehen. Die geplante gewerbliche Entwicklung im Planungsgebiet stellt -aus städtebaulicher Sicht- eine sinnvolle planerische Konzeption dar.

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll grundsätzlich so erfolgen, daß nachteilige Wirkungen jeglicher Art vermieden werden. Es wird hierzu insbesondere auch auf die Ausführungen in Pkt. 9.5 verwiesen.

10.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Bauflächen		
	Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE*)	7,57 ha	28,94 ha
	Gewerbegebiet (GE)	20,81 ha	
	Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GI*)	0,56 ha	
2.	Flächen für die Entsorgung		
	Pumpstation		0,01 ha
3.	Verkehrsflächen		
	Moorhauser Landstraße (K 8)	1,38 ha	4,24 ha
	Goebelstraße	0,87 ha	
	Planstraßen	1,99 ha	
4.	Gesamtfläche		33,19 ha

11.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

11.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

11.2 Elit-Versorgung

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

Es ist darauf hinzuweisen, daß die vorhandenen Standorte der Trafo-Stationen an der Goebelstraße und im Südosten

des Bebauungsplan-Gebietes entsprechend gekennzeichnet worden sind.

Es ist zu erwähnen, daß zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung von drei Kabeltransformatorstationen erforderlich ist. Die geplanten Standorte sind im Bebauungsplan eingetragen.

Eine dingliche Sicherung der benötigten Grundstücksflächen in Form einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit für die geplanten Stationen wird zu gegebener Zeit beantragt werden.

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

11.3 Belange der Bundespost

11.3.1 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Neubaugebietes ist die Verlegung neuer bzw. Änderung vorhandener Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Neubaugebiet so früh wie möglich dem zuständigen Fernmeldeamt zur Kenntnis gegeben werden.

11.3.2 Sonstige Hinweise

Durch die Bundespost ist im Rahmen des Planungsverfahrens vorsorglich darauf hingewiesen worden,

daß es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern zu Störungen des Ton- und Fernsehroundfunkempfangs durch Reflexionen -auch in größerer Entfernung von dem Plangebiet- kommen kann.

Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Wohnbebauung innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes um mehr als 6 m überragen, muß dort mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernsehroundfunkversorgung durch Abschattung gerechnet werden.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß die ungehinderte Teilnahme der Bürger am Ton- und Fernsehroundfunk im Hinblick auf Art. 5 Abs. 1 des Grundgesetzes zu den öffentlichen Belangen gehört, die nach verschiedenen baurechtlichen Vorschriften zu wahren oder zu berücksichtigen sind. Ferner sind nach § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen; der ungestörte Ton- und Fernsehroundfunkempfang ist diesen Bedürfnissen zuzurechnen.

Um Störungen zu vermeiden, ist es gegebenenfalls erforderlich, daß das Fernmeldeamt im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird.

11.4 Müllbeseitigung

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

11.5 Abwasserbeseitigung

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

Wenn die sich ansiedelnden Betriebe bekannt sind, ist zu überprüfen, ob das bestehende Kanalnetz ausreicht, um die zusätzlichen Abwassermengen ordnungsgemäß abzuleiten.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die vorhandene Schmutzwasser-Pumpstation im Südosten des Bebauungsplan-Gebietes zweckentsprechend gekennzeichnet und als "Fläche für die Entsorgung" festgesetzt worden ist.

11.6 Oberflächenentwässerung

Die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) innerhalb des Planungsgebietes haben bzw. erhalten Anschluß an das zentrale Kanalnetz, so daß eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt wird.

Für den Planungsbereich wird vor Durchführung der Planungsmaßnahmen ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Ein entsprechender Auftrag hierzu ist bereits an ein Fachbüro erteilt worden.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer einer Erlaubnis nach dem NWG bedarf.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll -soweit wie möglich- auf diesen einer Versickerung zugeführt werden. Voraussetzung hierbei ist, daß die anstehenden Untergrundverhältnisse (Bodenart, Grundwasserstand) eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Versieselung zulassen.

Hierzu ist festzustellen, daß sich grundsätzlich die mit § 149 NWG 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. Im Rahmen des aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes ist der Nachweis über die Regelung der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers zu erbringen. Er wird -nach Abstimmung mit den Fachbehörden- Grundlage für alle in dieser Hinsicht zu treffenden Maßnahmen sein.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die Einleitung gesammelten Niederschlagswassers in einen Vorfluter nur über eine ausreichende Rückhaltung erfolgen kann.

11.6 Löschwasserversorgung

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

12.) FOLGEMAßNAHMEN

12.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen, die für den Bau bzw. Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen, einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr, benötigt werden, 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.

12.2 Sozialmaßnahmen

Soweit durch die im Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen im Rahmen deren Durchführung und Verwirklichung nachteilige Auswirkungen entstehen, so ist die Gemeinde Lilienthal bestrebt, im Rahmen des § 13 a BBauG durch geeignete Maßnahmen die Auswirkungen zu mildern. Die Notwendigkeit derartiger Maßnahmen ist jedoch nicht erkennbar.

13.) KOSTEN

Die voraussichtlich im Zusammenhang mit der Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzten Maßnahmen entstehenden Kosten liegen insgesamt überschläglich bei rd. DM 2.100.000,--.

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

1.	Erschließungsanlagen	
	Straßenbaumaßnahmen (einschl. Grunderwerb, Oberflächen- entwässerung und Beleuchtung)	DM 1.600.000,--
2.	Schmutzwasserkanalisation	
	insgesamt	DM 500.000,--
3.	Gesamtkosten	DM 2.100.000,--

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 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. 66 (ohne Schmutzwasserkanalisation) Kosten von insgesamt DM 210.000,-- entstehen. Diese Kosten sind -zu gegebener Zeit- haushaltsmäßig bereitzustellen.

14.) 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 11.06.1983 / 22.06.1983 / 15.09.1983

instara

Institut f. Stadt- und Raumplanung GmbH
2600 BREMEN 44, Vahrer Str. 100, Tel. 0421/450040/49

gez. Frölich

Anerkannt:

Lilienthal, den 13.02.1984

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

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

Anmerkungen:

- 1.) Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 2a(2) BBauG) wurden in Form einer Bürgerversammlung am 18.08.1983 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 19.12.1983 bis 18.01.1984 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 13.02.1984

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

