



GEMEINDE LILIENTHAL

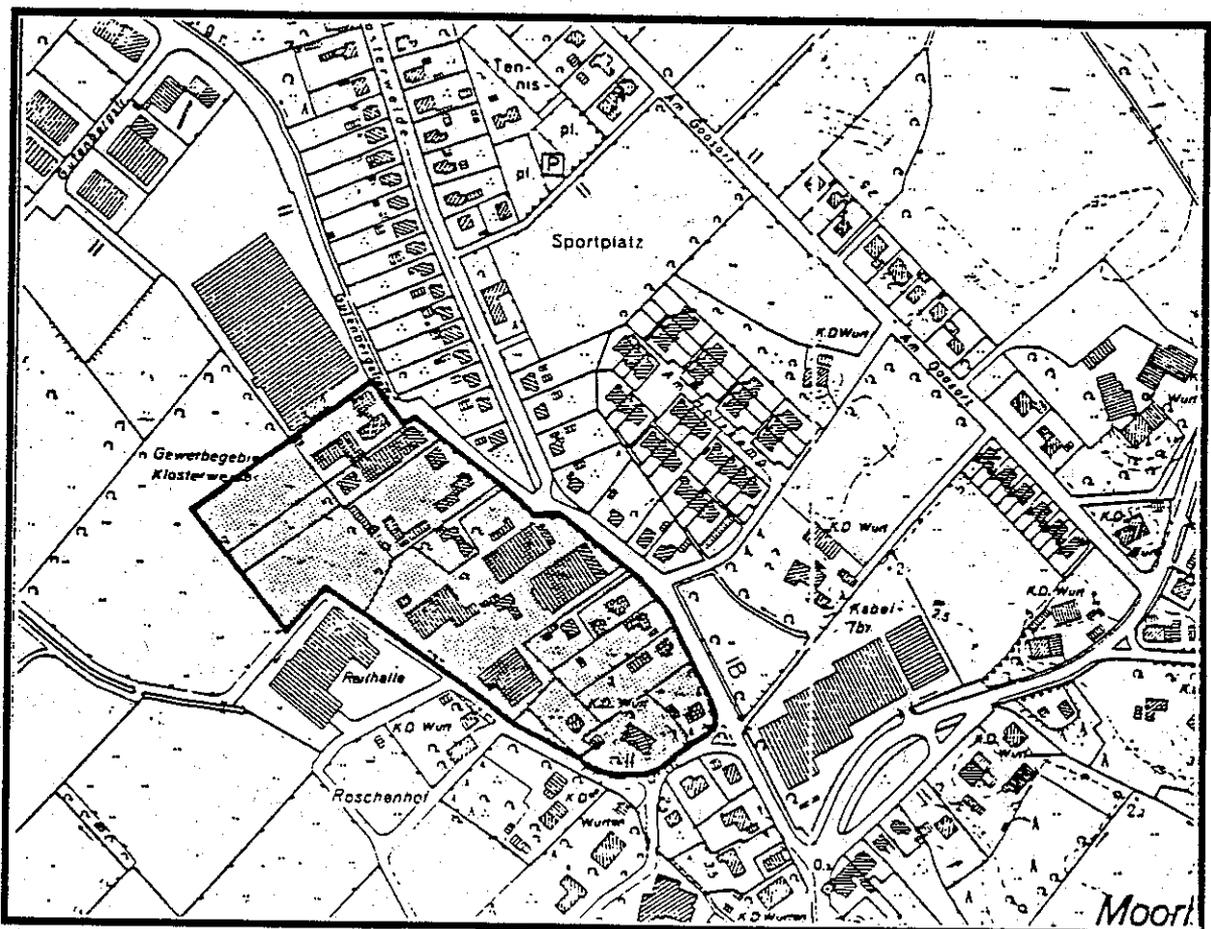
Bebauungsplan Nr. 86

"Klosterweide/Im Orth"

Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 26

Begründung

-Abschrift



Übersicht 1 : 5 000

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Osterholz-Scharmbeck am 15.11.1990; Az.: V 1056/90



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

SATZUNG
08.11.1994

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr.86 "Klosterweide/Im Orth"
der Gemeinde Lilienthal

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Allgemeines	2
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
1. Bodenbeschaffenheit, Altlasten	5
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	5
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	6
III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
1. Baugebiete	8
2. Öffentliche Verkehrsflächen	10
3. Immissionsschutz	12
4. Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Spielplatz	14
5. Naturschutz und Landschaftspflege	16
6. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	19
7. Städtebauliche Werte	22
IV. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	23
1. Denkmalschutz	23
2. Wasser- und Bodenverbände	23
V. Maßnahmen	23
Hinweis, Verfahrensvermerke	24

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.86 "Klosterweide/Im Orth"

der Gemeinde Lilienthal, OT Klostermoor

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Erfordernis der Planaufstellung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr.86 ist die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklung nach Umsiedlung eines Gewerbebetriebes in Zentrallage des räumlichen Geltungsbereichs.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im wesentlichen als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. In diesem Gewerbegebiet Klosterweide liegt die Kabelfabrik OZET mit rd. 360 Beschäftigten. Aufgrund der Lage des Betriebes ergeben sich Beeinträchtigungen zu den benachbarten Wohngebieten zur Gutenbergstraße und Im Orth. Sie entstehen weniger durch den allgemeinen Betriebslärm, als vielmehr durch das An- und Abfahren des Schwerlastverkehrs. Das Betriebsgelände ist von allen Seiten durch andere Nutzungen umgeben, so daß keine Entwicklungsmöglichkeit für den expandierenden Betrieb besteht. Da das Betriebsgrundstück schon heute nicht ausreichend Raum für alle Nutzungen und Funktionsabläufe einschließlich der Rangier- und Zufahrtsflächen bereitstellen kann, werden die Seitenräume der umliegenden Straßen zwangsläufig als Pkw-Abstellplätze genutzt.

Bedingt durch diese Mißstände hat dieser Betrieb Flächen zur Umsiedlung im Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen", 1. Änderung gekauft. Die Baugenehmigung ist auf der Basis des Entwurfes des o.g. Bebauungsplans ergangen und es ist bereits mit dem Bau der neuen Betriebsanlagen begonnen worden. Bedingt durch diese veränderte städtebauliche Situation bietet sich der Gemeinde Lilienthal eine einmalige Chance zur Entflechtung der bestehenden Konflikte. Deshalb soll die Fläche für eine vereinbarende Nutzung planungsrechtlich aufbereitet und der unmittelbare Nahbereich im Rahmen der Konfliktbewältigung in den Neuordnungsbereich einbezogen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.86 "Klosterweide/Im Orth" erfolgt eine Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr.18 und Nr.26. Der Bebauungsplan Nr.18 "Gewerbegebiet Klosterweide" ist seit dem 10.09.1968 und der Bebauungsplan Nr.26 "Gewerbegebiet Klosterweide II" seit dem 14.07.1982 rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.86 sind die Festsetzungen in den betroffenen Teilbereichen der Bebauungspläne Nr.18 und Nr.26

gegenstandslos. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Teilaufhebungsflächen ergeben sich aus dem nachgehefteten Kartenausschnitt.

Im Bebauungsplan Nr.26 "Gewerbegebiet Klosterweide II" erfolgte bereits die Festsetzung von Gewerbegebieten, die deckungsgleich im Bebauungsplan Nr.86 übernommen sind. Dementsprechend werden also keine zusätzlichen Gewerbeflächen ausgewiesen.

Durch die Umsiedlung des gewerblichen Betriebes (Kabelfabrik OZET) werden zwar Flächen frei, jedoch sollen diese zur Entflechtung der bestehenden Konflikte bestimmt sein; sie werden daher den vorgesehenen Nutzungen entsprechend als Mischgebiet und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Gemeinde Lilienthal hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.86 "Klosterweide/Im Orth" beschlossen.

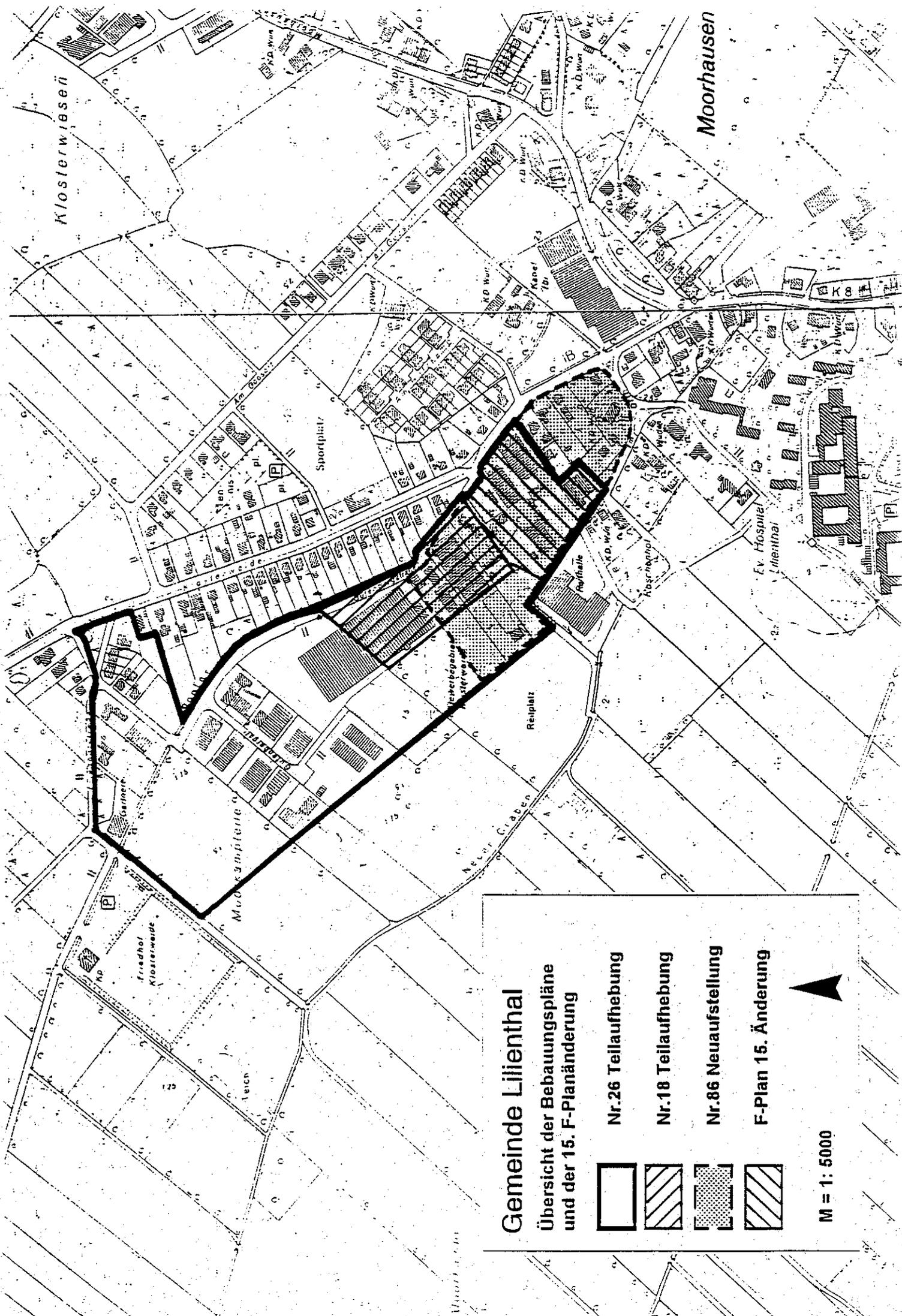
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.86 "Klosterweide/Im Orth" ergibt sich aus der Planzeichnung. In der verbindlichen Bauleitplanung gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

An das Plangebiet schließen sich im Norden Gewerbegebiete an. Sie sind durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.26 "Gewerbegebiet Klosterweide II" festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen sind deshalb bei der geplanten Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die Nutzungszulässigkeiten im Plangebiet neu geordnet. Dies erfolgte auf der Basis einer schalltechnischen Berechnung zur Feststellung der Abgrenzungen der Baugebiete untereinander und der bestehenden Art der baulichen Nutzung, die es zu wahren gilt. Mit der zu treffenden Festsetzung werden nachteilige Auswirkungen nach Osten und Süden zu dem angrenzenden Wohngebiet vermieden.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung ist damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.



Gemeinde Lillenthal

Übersicht der Bebauungspläne
und der 15. F-Planänderung

-  Nr.26 Teilaufhebung
-  Nr.18 Teilaufhebung
-  Nr.86 Neuaufstellung
-  F-Plan 15. Änderung



M = 1 : 5000

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird

- im Norden durch bestehende Gewerbebetriebe,
- im Osten durch die "Gutenbergstraße" und der Straße "Klosterweide",
- im Süden durch die Straße "Im Orth" und
- im Westen von der Reithalle und der Verlängerung der Straße "Im Orth"

begrenzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbegebiete und im Süden allgemeine Wohngebiete dar. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt eine Überarbeitung der derzeitigen Plandarstellung, um das gewünschte städtebauliche Ziel einer Beibehaltung von Bebauung und Freiflächen unter Beachtung der mittleren, geplanten Nutzung als gemischte Bauflächen. Damit ist ein "Entwickeln" gemäß § 8 Abs.2 BauGB gewährleistet.

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht exakt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, sind sie das Ergebnis der Konkretisierung von Art und Maß der baulichen Nutzung bei den unterschiedlichen Maßstäben (Flächennutzungsplan M. 1:5.000 im Teilplan 1 und M. 1:10.000 im Teilplan 2, Bebauungsplan M. 1:1.000).

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbildauswertung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert (siehe Bestandsaufnahme vom November 1990). Diese Analyse diente dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Die wesentlichen Ergebnisse werden im folgenden dargestellt.

1. Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Das Plangebiet ist eben.

Entsprechend der Zielsetzung geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Im Plangebiet kommt nahe der Erdoberfläche sandiger Boden vor. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Trotzdem sind sorgfältige Baugrunduntersuchungen vor der Durchführung von Bauvorhaben zweckmäßig.

Nach den Informationen, die die Gemeinde Lilienthal besitzt, sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Grundsätzlich sollte aber nach Aussiedlung eines Gewerbebetriebes zur Realisierung der Folgenutzung eine Prüfung bezüglich eventueller Bodenbelastungen erfolgen.

Nach Angaben der Polizeidirektion Hannover wurden die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der KBD direkt zu benachrichtigen.

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von rd. 4,04 ha. Die Flächen im Plangebiet sind weitestgehend in Privateigentum. Der Gemeinde gehören die öffentlichen Verkehrsflächen.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.86 "Klosterweide/Im Orth" liegt im Nordwesten der Gemeinde Lilienthal in einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereich im Anschluß an die Landstraße, die nach Moorhausen verbindet.

Aufgrund des ehemaligen Niedermoorbereichs, der durch Entwässerungen für die Landwirtschaft auf Teilflächen abgesackt ist, liegen die Verkehrsflächen meist höher als das ursprüngliche Niveau. Die Straßenfreiräume westlich der Gutenbergstraße wirken durch mangelhafte, räumliche Begrenzungen durch Straßenbäume oder Abpflanzungen, insbesondere im Bereich der Gewerbegebiete, kahl und ungegliedert. Die betrieblichen Flächen der Gewerbebetriebe sind weitgehend versiegelt. Die vegetationsfähigen Flächen beschränken sich auf intensiv gepflegte Rabatten, Rasen und Koniferen/Abstandsgrün mit geringem Wert.

Weiter westlich öffnet sich der Landschaftsraum zu landwirtschaftlich, als Grünland/Weide/Pferdekoppel genutzten, großflächigen Grünlandbereichen. Hier wird das Landschaftsbild durch geschlossene, landschaftstypische Gehölzsäume mit Erlen als Hauptbaumart bestimmt. Diese Gehölzstreifen ziehen sich bis in die Bebauung am "Poolgraben" sowie östlich der Verbindung "Gutenbergstraße" zum Wohngebiet "Klosterweide". Hier gliedert sich die eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoß durch Hausgärten und Straßenbäume. In den Hausgärten stehen unter anderem Eichen und Spitzahorn. Die Straße "Klosterweide" ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Südwestlich angrenzend sind die Wohnbauflächen als große Grundstücke mit parkartigem Charakter ausgebildet.

Auch innerhalb und am Rande der Grundstücke im Bereich der Straßen an der Nordgrenze des Ortes sind noch neben den typischen Zier- und Nadelgehölzen sowie Obstbäumen eine Vielzahl von ortsbildprägenden Eichen und vor allem Birken festgestellt worden. Die Straßenräume der Landstraßen sind von Birken und Eichen bestanden sowie die Querreihen von zahlreichen Laubgehölzen alleeartig eingefasst.

Der hohe Anteil der sowohl im privaten als auch öffentlichen Bereich stockenden Baumgruppen, Gehölzstreifen und Heckenstrukturen, haben sowohl eine Bedeutung für das Landschaftsbild als auch für den Naturhaushalt und das Kleinklima. Besonders die älteren Gehölzbestände, aber auch die inzwischen eingewachsenen jüngeren Pflanzungen, tragen in Verbin-

dung mit den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gräben und gehölzbestandenen Wege, zur Biotopvernetzung bei.

Der Versiegelungsgrad ist durch breite Grünstreifen an den Straßen, durch "grüne" Einstellplätze z.B. an den Sportanlagen (Reithalle) weitgehend gering gehalten worden.

Die Südgrenze des anschließenden Ortsrandes wird geprägt durch einen fast geschlossenen Gehölzsaum, an den ein weitläufiges Grünlandgebiet anschließt. Dazu sind waldartige Laubgehölzstreifen (Eichen-Birkenwald), Solitäräume und Baumgruppen vorhanden. Diese Eichen, Kastanien und zahlreichen Birken sind als Großbäume auf den Gartengrundstücken erfaßt worden; dazu gehören Baumarten wie Eiche, Erle, Hainbuche, Kirsche und Weißdorn.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind keine Gräben vorhanden. Lediglich die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung des Plangebietes werden von einem weitläufigen Grabennetz entwässert. Das traditionelle Entwässerungssystem der Moor- und Niederungslandschaft ist hier in Teilen noch ablesbar. Neben mehreren verlandeten und verfüllten Gräben sind es vor allem der Poolgraben und der Neue Graben an der Gärtnerei, denen neben der Funktion der Vorflut eine landschaftsbildprägende Bedeutung zukommt. In diesen Gräben läßt sich trotz angrenzender, intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bereichsweise noch eine artenreichere Grabenrandvegetation beobachten. Gräben und Grabenränder bieten Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna in der sonst intensiv genutzten Landschaft. In Abhängigkeit von Wasserstand und Wasserqualität sind die Gräben Lebensraum von Amphibien und Libellen durch die blühenden, artenreich entwickelten Hochstaudenfluren. Im Zusammenhang mit angrenzenden Feld- und Wirtschaftswegen ermöglichen die Grabenstrukturen vielerlei Naturbeobachtungen.

LANDKREIS OSTERHOLZ

Gemeinde Lilienthal
Gemarkung

Flur 9 Maßstab 1:1000

Grundlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Blatt: 9391 D

Herausgegeben von Katasteramt

Osterholz-Scharmbeck

Ar. V 3002/76

Erlaubnisvermerk: Verwertbar für

nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke

gem. § 13(4) Nr. 1 KVerfMKG gestattet.

Actualisiert am 04.

Osterholz-Scharmbeck, den 03.03.1994

Katasteramt

Im Auftrage:

Das Gewässnetz (in Rot gezeichnet) wird nur für

wasserrechtliche Auswertungen übernommen.

Osterholz-Scharmbeck, den

Katasteramt

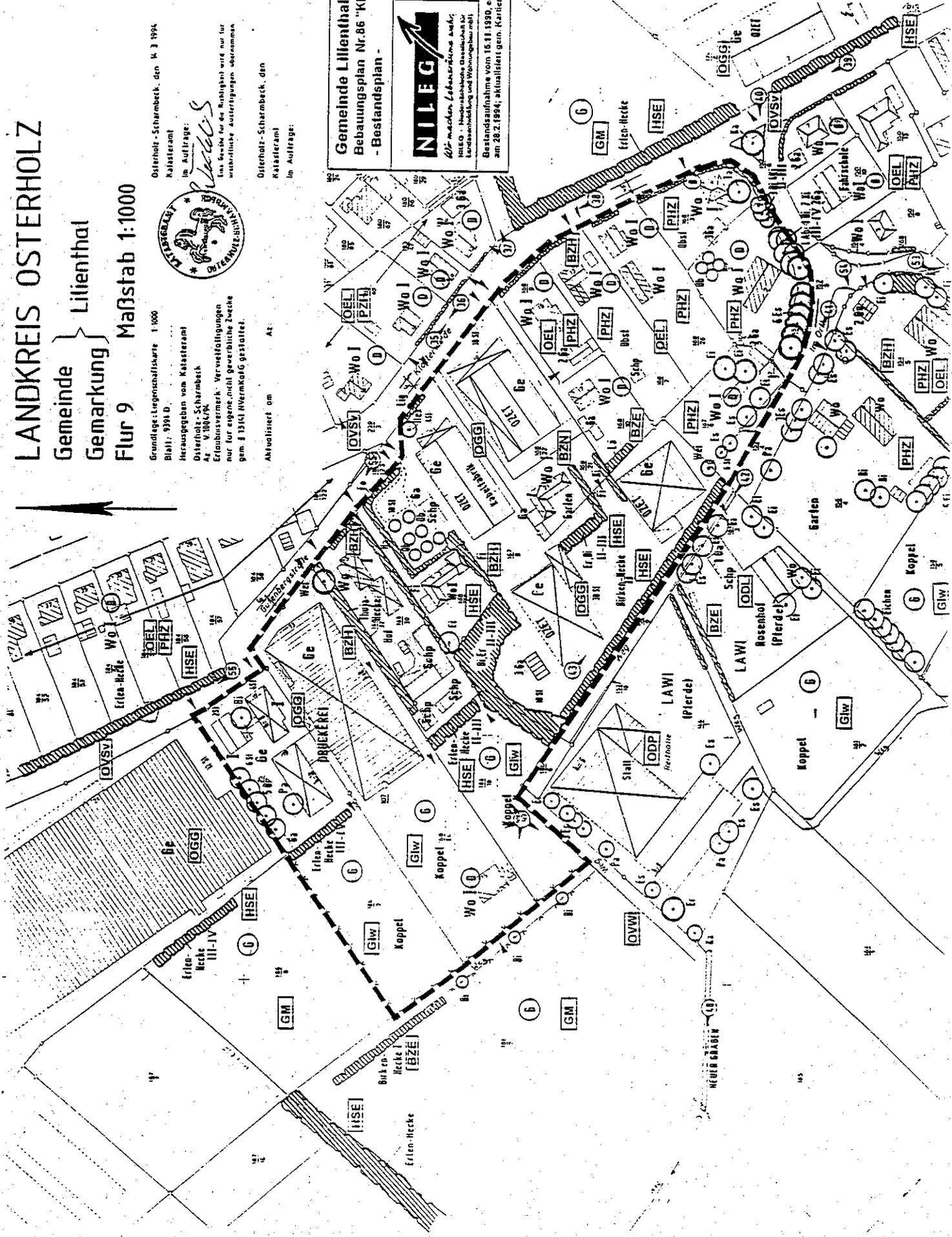
Im Auftrage:

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 86 "Klosterweide/im Orth"
- Bestandsplan -



Verkleinerung von
M. 1 : 1000

Bestandesaufnahme vom 15.11.1990, ergänzt
am 28.2.1994; aktualisiert gem. Kartierschlüssel für Biotopeplan



Bestandsaufnahme
vom 15.11.1990, ergänzt
am 28.2.1994; aktualisiert gem.
Kartierschlüssel für Blototypen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSTRUKTUR

Wo Wohnen

Ge Gewerbe

 Grünland

BAULICHE ANLAGEN



Dachform, Firstrichtung

Schp Schuppen



Flachdach

Ga Garage

St Stellplatz

II

Zahl der Vollgeschosse

h = 8 Gebäudehöhe in Meter



Dachgeschoß, ausgebaut

D

Dachgeschoß

ERSCHLIESSUNG



5.5| Strasse / Weg - Breite in Metern

GEHÖLZSTRUKTUR / VEGETATION



Gehölzstreifen / Hecke



flächendeckender Gehölzbestand

Gehölzarten:

Ah	Ahorn
Bl	Birke
Ei	Eiche
Es	Esche
Er	Erie
Fi	Fichte
Fo	Forsythie
Ha	Hasei
Ka	Kastanie
Ki	Kiefer
Lig	Liguster
Ob	Obstbaum
Pa	Pappel
Ta	Tanne
Wei	Weide

Einzelbäume/ Altersstrukturtypen



Altersstrukturtyp IV => Stammumfang bis > 252 cm*



Altersstrukturtyp III => Stammumfang bis 157-251 cm*



Altersstrukturtyp II => Stammumfang bis 64-156 cm*



Altersstrukturtyp I => Stammumfang bis 63 cm*

*gemessen in 100 cm Höhe ü. d. Erdboden

Die Zuordnung des Stammumfangs zum Altersstrukturtyp ist nur bei großkronigen, forstlich genutzten Arten sinnvoll; bei kleinkronigen Bäumen erfolgt die Zuordnung zum Altersstrukturtyp artabhängig.



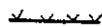
Obstbäume

GEWÄSSER



Fließgewässer / Hauptgraben

SONSTIGE PLANZEICHEN



Zaun



Zufahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "Klosterweide/Im Orth"



Fotostandort

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dazu, die in Abschnitt I.1. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im folgenden dargelegt (Bestandsaufnahme I).

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme teilt sich das Plangebiet in drei Teile. Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans soll die vorhandene Bebauung in dem Bestand weiterhin erhalten und die freiwerdenden Bauflächen nach Umsiedlung des bisherigen Betriebes planungsrechtlich gesichert werden. Das gilt insbesondere unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten, um eine Einfügung konfliktfrei gewährleisten zu können.

Das nordwestlich vorhandene Gewerbegebiet ist gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und greift die Festsetzungen in bezug auf die Art der baulichen Nutzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.26 auf. Es ist aus Gründen des Immissionsschutzes gegliedert worden (vgl. Abschnitt III.3.). Aufgrund der vorhandenen Struktur sind in den Gewerbegebieten (GE₁, GE₂ und GE₃) alle Nutzungsarten mit Ausnahme von Tankstellen und allgemein dienenden Zwecken (§ 8 Abs.3 Ziffer 2 BauNVO) zulässig. Der Ausschluß der genannten Nutzungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Erhaltung der vorhandenen Struktur um diese verkehrsziehenden Einrichtungen, wie Tankstellen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Anlagen u.ä., zu vermeiden. Sie würden darüber hinaus die bereits schon vorbelasteten Gebiete zusätzlich beeinträchtigen.

Zur Beachtung der in Teilen verbleibenden Grundstruktur der Art der baulichen Nutzung, aber auch zur Abstufung der Baugebiete, ist südlich der Gewerbegebiete ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es umfaßt Teile des ehemaligen Betriebsgeländes. Hier sollen Nutzungen angesiedelt werden, die eine Durchmischung der Nutzungen erlauben, aber Rücksicht auf den umgebenden Gebietscharakter zu nehmen haben. Aus diesen Gründen ist die Nutzungspalette eingeschränkt. Der Störungsgrad der in einem Mischgebiet zulässigen Betriebe darf höchstens "nicht wesentlich störend" sein und wird erfüllt, wenn sie in der Nacht zwischen

22.00 und 6.00 Uhr nicht von Lkw's oder Lieferfahrzeugen angefahren werden. Aufgrund der Randlage des Plangebietes zum Ortskern sollen neben anderen Nutzungen auch Einzelhandels-großbetriebe ausgeschlossen werden.

Nach Süden anschließend ist, nach der gewünschten städtebaulichen und vorhandenen Art der baulichen Nutzung, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Laufe des Jahres 1993 soll der derzeit noch vorhandene Betriebsteil der OZET Kabelfabrik ausgesiedelt werden. Hier soll neben der Sicherung und Schaffung von Wohnraum nur eine dem Gebiet dienende Struktur zulässig sein. Das entspricht dem vorhandenen allgemeinen Wohngebiet sowie der Zielvorstellung im geplanten Baugebiet.

Die darüber hinaus im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Bedingt durch die städtebaulich gewünschte Absicherung der bereits entstandenen Wohngebiete, sind diese möglichen nachfolgenden Strukturen gebietsuntypisch und deshalb auszuschließen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Dichtekonzept des Bebauungsplans ist unter Wahrung des entstandenen Ortsbildes und der Verträglichkeit so aufgebaut, daß die städtebauliche Zielvorstellung für die gewünschte Bebauung gegeben ist und in den gewachsenen Bereichen dennoch ein hinreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der allgemein vorhandenen Bebauung; und die gewünschte Dichte für die vorgesehene Bebauung im mittleren Plangebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist für sämtliche Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) berechnet worden. Die festgesetzten Werte orientieren sich am Bestand sowie an der städtebaulich gewünschten Lösung und geben das städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung wieder. Bei dem mittleren Plangebiet handelt es sich um einen Bereich in dem eine Erhöhung der Ausnutzung aufgrund der städtebaulichen Vorgabewerte zu rechtfertigen ist. Im südlichen Bereich zur Straße "Im Orth" gilt, aufgrund der schutzwürdigen Bebauung, die Aspekte zur Denkmalpflege durch das miteinander von Bebauung und Freiflächen zu erhalten.

Die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit orientieren sich am katastermäßig erfaßten Bestand unter Beachtung des derzeitigen und zukünftig gewünschten Ortsbildes (Schließung von Baulücken, Umnutzung von Bauflächen, Erhaltung von Freiräumen). Dabei ist die besondere Situation der denkmalgeschützten (vgl. IV, 1.), ehemaligen Hofanlage auf dem Flurstück 169/1 berücksichtigt. Die Hofanlage ist Teil einer denkmalwerten Gruppe, zu der weiteren

Anlagen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, außerhalb des Plangebietes gehören. Es gilt, dem Charakter dieser freistehenden Höfe zu erhalten. Eine nachfolgende zusätzliche Bebauung würde eine umfangreiche Beeinträchtigung darstellen. Daher ist die überbaubare Fläche mit Baulinien auf die durch das Baudenkmal (Im Orth Haus-Nr.2) vorgegebene Fläche festgelegt.

Diese zielsetzenden Vorgaben haben sich in der festgesetzten städtebaulichen Dichte (Grund- und Geschößflächenzahl) niedergeschlagen. Eine weitere Verdichtung soll verhindert werden, da sie aus Sicht der Gemeinde Lilienthal diesen Bereich des Ortsteils eher beeinträchtigen als fördern würde.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die vorhandene Situation im Mischgebiet (MI) und allgemeinen Wohngebiet (WA) grundsätzlich als "offene Bauweise" festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, die dem in der Nachbarschaft vorhandenen, städtebaulichen Charakter des Plangebietes entsprechen. Für die Gewerbegebiete ist die Notwendigkeit der Bauweise nicht zweckmäßig, da die Gebäudelängen schon heute mehr als 50 m betragen.

Um aber ihre Eingliederung in die baulich genutzte Nachbarschaft zu erleichtern und um den Übergang in die ländlich strukturierte Umgebung zu ermöglichen, sind Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen worden. Danach sind in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₃ als Gebäudehöchstmaß 8,0 m und im GE₂ 10,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils der nächste Punkt der Straßenkrone vor dem Gebäude. Im Mischgebiet ist außerdem die Firsthöhe (FH) der Gebäude auf maximal 10,0 m bestimmt. Als Bezugspunkt gilt dazu die Oberkante der Straße "Klosterweide".

2. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der geplanten Gewerbegrundstücke aber auch die Erreichbarkeit der Baugrundstücke in den Misch- und Wohngebieten sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die K 8 und L 133. Sie verbinden die Gemeinde Lilienthal mit der Stadt Bremen sowie dem westlichen und östlichen Umland. Die L 133 erhält bei Horn-Lehe eine Verknüpfung mit der Autobahn A 27.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die Gutenbergstraße und die Straße "Klosterweide". Sie hat im Südosten eine Verknüpfung mit der K 8 (Moorhauser Landstraße). Von der Straße "Klosterweide" geht die Straße "Im Orth" ab.

Die Straßen "Klosterweide" bis zur Einmündung der "Gutenbergstraße" und "Im Orth" sind in jüngster Vergangenheit bedarfsgerecht ausgebaut worden. Darüber hinaus hat die Gemeinde Lilienthal für den südlichen Abschnitt der Gutenbergstraße mit dem Einmündungsbereich Klosterweide bis zur K 8 (Moorhauser Landstraße) den Ausbau für 1994 vorgesehen. Im Rahmen des Ausbaus ist der Straßenzug verkehrssicherer mit einer für die Erschließung eines Gewerbegebietes erforderlichen Breite mit gleichzeitigen Gestaltungselementen für eine verkehrsberuhigende und geschwindigkeitsmindernde Maßnahme umzubauen.

Die vorhandenen, das Plangebiet im Osten und Süden umschließenden Straßen, reichen aus, so daß öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke in den unterschiedlichen Baugebietsarten nicht notwendig sind.

Um zu verdeutlichen, daß die Verlängerung der Straße "Im Orth" nicht der Erschließung der festgesetzten Gewerbegebiete dient, ist hier gemäß § 9 (1) Nr.4, 11 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Sichtdreiecke sind an den Einmündungspunkten nicht aufgenommen, da sie außerhalb des Geltungsbereichs lägen. Bezogen auf das untergeordnete Straßennetz sind keine Sichtdreiecke im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie sind auch aus Gründen des Verkehrsaufkommens und der bereits getroffenen verkehrsregelnden Maßnahmen nicht erforderlich.

Im Generalverkehrsplan der Gemeinde Lilienthal ist im Verlauf der Gutenbergstraße eine Sammelstraße dargestellt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.26 ist dies inhaltlich festgelegt und damit planungsrechtlich abgesichert. Weiteres ist in der Straßenplanung umzusetzen. Eine westliche Anbindung der Gewerbegebiete an die im GVP geplante Umgehungsstraße ist daher nicht erforderlich.

b) Ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke: Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan durch eine angemessene

Verteilung auf Stellplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken geschaffen werden (vgl. § 47 NBauO und die Richtzahlen für Einstellplätze in der Fassung vom 25.02.1988).

3. Immissionsschutz

Zur Klärung der Immissionsprobleme und Konfliktbewältigung ist vor dem eigentlichen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB eine Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven erfolgt. Es wurden drei Alternativen zur Nutzungsverteilung im Plangebiet erarbeitet und mit der betreffenden Behörde abgeklärt. Mit Schreiben vom 19.06.1992 hat das Gewerbeaufsichtsamt mitgeteilt, daß der Lösungsvorschlag 2 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sowie auch aus städtebaulichen Aspekten weiter verfolgt werden könnte. Dieser Vorschlag wurde unter Verschiebung des allgemeinen Wohngebietes nach Nordwesten Inhalt des Bebauungsplans.

Durch die Gewerbebetriebe entstehen im Plangebiet und in seiner Umgebung zusätzliche Geräusche. Im Gewerbegebiet entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Betriebsgrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr.

Die Nutzungen im Gewerbegebiet einschließlich der Betriebswohnungen müssen den für das Gebiet typischen Lärm hinnehmen. Nachteilige Auswirkungen durch den Gewerbelärm können sich daher nur für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Gewerbegebietes ergeben. Um sie zu vermeiden, müssen die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen so eingeschränkt werden, daß keine unzumutbaren Belästigungen entstehen können. Andererseits müssen die Abgrenzungen von Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohngebiet voneinander so vorgenommen werden, daß die "schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" (gemäß DIN 18005) eingehalten werden.

Schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Gewerbegebietes sind das angrenzende Wohnquartier an der "Klosterweide". Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18 005 gelten für Flächen mit Wohnbebauung "schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts.

Aufgrund der Umsiedlung der Kabelfabrik OZET als Gewerbebestandort bietet sich für die Gemeinde Lilienthal die einmalige Chance zur Entflechtung und Konfliktbereinigung der bisher

bestehenden Situation. Im Hinblick auf das nach Norden anschließende Gewerbegebiet ist deshalb eine schalltechnische Berechnung erfolgt. Danach ist im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Wohnbebauung östlich der Gutenbergstraße eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen notwendig. Deshalb sind im unmittelbar westlichen Bereich zur Gutenbergstraße nur Betriebe im Gewerbegebiet zulässig, die nach dem Störungsgrad in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese Art der Festsetzung wird zur Einleitung einer Konfliktbewältigung getroffen, aber auch um andere zulässige Nutzungen, die in einem Mischgebiet erlaubt sind, auszuschließen.

Zu beachten war, daß im eingeschränkten Gewerbegebiet Betriebsteile der Firmen Wilbri und Brinckmann liegen. Diese beiden Betriebe sind im Hinblick auf den Störungsgrad nicht mehr als Betriebe einzustufen, die in einem Mischgebiet zulässig wären. Deshalb erfolgt auf der Basis des § 1 Abs.10 BauNVO die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr.2.a). Da die Baugrundstücke der angesprochenen Betriebe auf den Flurstücken 168/34 und 168/30 durchgehende Grundstücke haben, entstehen keine Härtefälle, weil im eingeschränkten Gewerbegebiet im wesentlichen die Büro's und Betriebswohnungen sowie nur Teile der eigentlichen gewerblichen Einrichtungen liegen.

Der mittlere Planbereich ist entsprechend der schalltechnischen Berechnung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es müssen flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tagsüber und 45 dB(A)/m² nachts eingehalten werden. In die Berechnung wurden die Schallemissionen aus dem Plangebiet und darüber hinaus aus dem nordwestlich anschließenden Gewerbegebiet mit gebietstypischen Schalleistungspegeln eingeführt:

$$\begin{aligned} GE_3 &= 60 \text{ dB(A)/m}^2 \\ GE_1 \text{ und } GE_2 &= 55 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ (gem. Festsetzung)} \\ MI &= 55 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

Zur Kennzeichnung der Immissionsverhältnisse wurde nach Vorermittlungen ein Immissionsort nahe der Nordwestecke des derzeit zu Wohnzwecken genutzten Flurstücks 168/21 ausgewählt. Die geplante Grenze zwischen Wohngebiet und Mischgebiet verläuft entlang der Nordwestgrenze dieses Grundstücks und der Verlängerung nach Südwesten.

Bei der Berechnung des Beurteilungspegels wurde die Höhe der Schallquelle einheitlich als bodennah (1 m über Gelände) und der Immissionsort in Höhe der Erdgeschoßdecke (3 m über Gelände) angenommen. Es wurde eine zusätzliche Schalldämpfung durch Bebauung zwischen Schallquelle und Aufpunkt mit einer mittleren Dichte von 4/10 für das Mischgebiet und das anschließende GE-Gebiet eingestellt.

**Schalltechnische Berechnung
nach DIN 18005 (1987) - Schallschutz im Städtebau**

Ermittlung des Beurteilungspegels Lr für Schallemissionen gewerblicher
Bauflächen (GI/GE)

Ort, Lage: **Lilienthal, Gutenbergstraße**

Plangebiet: Klosterweide / Im Orth (B-Pläne Nr. 18.26.86)
Gebietsart: GE, GEE, MI, WA Beurteilungszeitraum: 6.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: **Westecke des Flurstücks 168/21 (Klosterweide 21)**

Teilfl. Nr.	Größe qm	Abstd.s. m	Lw" dB	Lw dB	DLs dB	DLz dB	DLG dB	Lr dB
1	9	7	55	64.54	24.04	0.00	0.00	40.50
2	15	9	55	66.76	26.02	0.00	0.00	40.74
3	24	14	55	68.80	30.09	0.00	0.00	38.71
4	45	24	55	71.53	35.43	0.00	0.00	36.10
5	63	42	55	72.99	40.70	0.00	0.00	32.29
6	9	7	55	64.54	24.04	0.00	0.00	40.50
7	15	9	55	66.76	26.02	0.00	0.00	40.74
8	24	14	55	68.80	30.09	0.00	0.00	38.71
9	45	24	55	71.53	35.43	0.00	0.00	36.10
10	63	42	55	72.99	40.70	0.00	0.00	32.29
11	102	69	55	75.09	45.77	0.00	0.00	29.32
12	25	11	55	68.98	28.03	0.00	0.00	40.95
13	40	14	55	71.02	30.21	0.00	0.00	40.81
14	75	23	55	73.75	34.89	0.00	0.00	38.86
15	120	41	55	75.79	40.55	0.00	0.00	35.24
16	25	11	55	68.98	28.03	0.00	0.00	40.95
17	40	14	55	71.02	30.21	0.00	0.00	40.81
18	75	23	55	73.75	34.89	0.00	0.00	38.86
19	120	41	55	75.79	40.55	0.00	0.00	35.24
20	170	70	55	77.30	45.84	0.00	0.00	31.46
21	35	17	55	70.44	31.90	0.00	0.00	38.54
22	56	19	55	72.48	32.99	0.00	0.00	39.49
23	105	26	55	75.21	36.15	0.00	0.00	39.06
24	168	43	55	77.25	41.00	0.00	0.00	36.25
25	35	17	55	70.44	31.90	0.00	0.00	38.54
26	56	19	55	72.48	32.99	0.00	0.00	39.49
27	105	26	55	75.21	36.15	0.00	0.00	39.06
28	168	43	55	77.25	41.00	0.00	0.00	36.25
29	238	71	55	78.77	46.01	0.00	0.00	32.75
1-29								Lr = 53,11 dB(A)
30	100	25	55	75.00	35.85	0.00	0.20	38.95
31	150	31	55	76.76	37.57	0.00	0.20	38.99
32	270	46	55	79.31	41.59	0.00	0.20	37.53
33	40	60	55	71.02	44.21	0.00	0.20	26.61
34	100	25	55	75.00	35.85	0.00	0.20	38.95
35	150	31	55	76.76	37.57	0.00	0.20	38.99
36	270	46	55	79.31	41.59	0.00	0.20	37.53
37	260	70	55	79.15	45.82	0.00	0.20	33.13
38	100	35	55	75.00	39.01	0.00	0.60	35.39
39	150	39	55	76.76	40.00	0.00	0.60	36.16
40	270	52	55	79.31	42.85	0.00	0.60	35.87
41	90	66	55	74.54	45.27	0.00	0.60	28.67
42	100	35	55	75.00	39.01	0.00	0.60	35.39
43	150	39	55	76.76	40.00	0.00	0.60	36.16
44	270	52	55	79.31	42.85	0.00	0.60	35.87
45	160	69	55	77.04	45.79	0.00	0.60	30.65
46	100	45	55	75.00	41.45	0.00	1.00	32.55
47	150	48	55	76.76	42.09	0.00	1.00	33.67
48	270	59	55	79.31	44.16	0.00	1.00	34.16
49	120	73	55	75.79	46.36	0.00	1.00	28.43
50	100	45	55	75.00	41.45	0.00	1.00	32.55

51	150	48	55	76,76	42,09	0,00	1,00	33,67
52	270	59	55	79,31	44,16	0,00	1,00	34,16
53	140	74	55	76,46	46,48	0,00	1,00	28,99
54	320	57	55	80,05	43,82	0,00	1,40	34,83
55	350	74	55	80,44	46,45	0,00	1,40	
56	320	57	55	80,05	43,82	0,00	1,40	34,83
57	320	73	55	80,05	46,31	0,00	1,40	32,35

30-57

Lr = 49,68 dB(A)

55	350	74	60	85,44	46,45	0,00	1,40	37,59
58	120	64	60	80,79	44,92	0,00	1,80	34,07
59	300	77	60	84,77	46,92	0,00	1,80	36,05
60	120	64	60	80,79	44,92	0,00	1,80	34,07
61	246	75	55	78,91	46,57	0,00	1,80	30,54
62	400	74	60	86,02	46,41	0,00	2,04	37,57
63	650	101	60	88,13	49,76	0,00	2,04	36,33
64	180	72	60	82,55	46,10	0,00	2,04	34,41
65	400	81	55	81,02	47,33	0,00	2,04	31,65
66	1980	101	60	92,97	49,66	0,00	2,44	40,87
67	3080	127	60	94,89	52,11	0,00	2,44	40,33
68	396	98	60	85,98	49,40	0,00	2,44	34,14
69	1804	102	55	87,56	49,85	0,00	2,44	35,27
70	2200	144	60	93,42	53,53	0,00	4,20	35,70
71	2992	165	60	94,76	55,00	0,00	4,20	35,56
72	1496	143	55	86,75	53,44	0,00	4,20	29,11

58-72

Lr = 48,28 dB(A)

73	6699	209	60	98,26	57,62	0,00	0,00	40,64
74	7940	310	60	99,00	62,07	0,00	0,00	36,93
75	2970	318	60	94,73	62,37	0,00	0,00	32,36
76	3422	426	60	95,34	65,74	0,00	0,00	29,61
77	5510	384	60	97,41	64,55	0,00	0,00	32,86
78	7920	434	60	98,99	65,98	0,00	0,00	33,01
79	5214	212	60	97,17	57,77	0,00	0,00	39,40
80	4960	275	60	96,95	60,73	0,00	0,00	36,23
81	6762	355	60	98,30	63,64	0,00	0,00	34,66

73-81

Lr = 45,90 dB(A)

Zusammenfassungen

Teilflächen		Lw" dB		Lr dB
1-29	MI	55	Lr =	53,11 dB(A)
30-57	MI	55		49,68
58-72	GEE/GE	55/60		48,28
72-81	GE	60		45,90

Beurteilungspegel für den Immissionsort

56,06 dB(A)

Nach dem Berechnungsergebnis wird der für allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Orientierungswert von 55 dB(A) im Beurteilungszeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr (Tag) bei 5 m Abstand von der MI-Grenze mit rd. 56 dB(A) geringfügig überschritten. Diese Überschreitung besteht jedoch nur im grenznahen Bereich. Bei Vergrößerung des Abstandes auf 10 m wird der städtebauliche Orientierungswert bereits eingehalten. Eine Berechnung für den Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) wurde nicht durchgeführt, da kein Nachtbetrieb stattfindet. Unter Beachtung dieser Vorgabewerte werden die städtebaulichen Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet (WA) eingehalten.

Um zu gewährleisten, daß auch durch zukünftige Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im GE₃ keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen ausgehen, wurde die textliche Festsetzung Nr.2.b) aufgenommen. Danach ist durch Gebäudestellungen und bautechnische Ausführungen der betrieblichen Anlagen im GE₃ sicherzustellen, daß der Schalldruckpegel an den Grenzen zum benachbarten Mischgebiet den Immissionsschutzwerten nach der DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreitet. Zusätzliche Festsetzungen von Einschränkungen der zulässigen Schallemissionen im GE sind nicht erforderlich. Betriebe können sich im GE₁, GE₂, GE₃ und MI nur ansiedeln, wenn sie die festgesetzten Schalleistungspegel bzw. nach Lärmschutzbestimmungen vorgegebenen Werte einhalten. Jedem Bauantrag ist daher ein Schallschutz- und Emissionsgutachten beizufügen, aus dem hervorgeht, daß die textlichen Festsetzungen Nr.2.a) und b) eingehalten werden.

Der Verkehr, der durch das Plangebiet entsteht, verursacht innerhalb des Gewerbegebiets keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen. Dazu sind die Gewerbegebiete nicht schutzbedürftig genug. Die schutzbedürftigen Wohngebiete (WA) werden von dem zusätzlichen Verkehr nur bedingt berührt, wobei festzuhalten bleibt, daß nachts an den Grenzen des Mischgebietes zum allgemeinen Wohngebiet die "schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" von 40 dB(A) einzuhalten sind (vgl. DIN 18005).

4. Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Spielplatz

a) Grünflächen - Spielplatz

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 241 m² notwendig.

Berechnung des Spielplatzbedarfs *):

WA	GFZ	0,4	(10.400 m ² x 0,4)	=	4.160 m ²	Geschoßfläche
WA	GFZ	0,8	(5.600 m ² x 0,8)	=	4.480 m ²	Geschoßfläche
MI*	GFZ	1,2	(6.400 m ² x 2/3 x 0,8)	=	<u>3.414 m²</u>	Geschoßfläche
			gesamt	=	12.054 m ²	
			davon 2 % = notwendiger Bedarf		241 m ²	

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für das Spielen der Kinder im Freien ein Spielplatz geplant. Er liegt südwestlich der Straße "Klosterweide" und hat eine Größe von rd. 400 m². Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgehend von der Straße "Klosterweide" sichergestellt. Der geplante Spielplatz ist ausreichend bemessen und liegt etwa mittig der im Plangebiet festgesetzten Baugebiete mit der zulässigen Wohnnutzung.

b) Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen als vorhandene Gehölzbestände festgesetzt. Sie stellen im Randbereich auch den Übergang zur freien Landschaft und zu den landwirtschaftlichen Flächen dar.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE₂ und GE₃) dürfen auf den "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" zur Erschließung der Baugrundstücke auf den Flurstücken 186/2, 107 und 186/3 je eine Zu- und Abfahrt in einer maximalen Breite von 6,0 m angelegt werden.

Daneben ist zwischen dem Gewerbegebiet und Mischgebiet eine private Grünfläche als bepflanzte Fläche festgesetzt. Diese dient auch zur Gliederung der Baugebiete.

Diese Funktion wird aufgegriffen und gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB mit der Festsetzung einer anschließenden privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fortgesetzt. Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für das Gebäude Gutenbergstraße Nr.3 ist hier für die Zukunft eine durchgängige Begrünung vorgesehen.

*) Unter der Annahme, daß 1/3 der Geschoßfläche im Mischgebiet (MI) einer anderen Nutzung als dem Wohnen zugerechnet werden kann, erfolgt eine entsprechende Reduzierung der maßgeblichen Geschoßfläche.

c) Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Durchgrünung vorhanden. Es ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze in der Örtlichkeit unter Auswertung von Luftbildern (Bestandskarte I) durchgeführt worden (Bestandskartierung vom 15.11.1990 - ergänzt am 28.02.1994 und aktualisiert gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen).

Die besonders ortsbildprägenden und festsetzungswürdigen Bäume sind mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt. In anderen Bereichen des Plangebietes sind Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Diese Festsetzungen insgesamt sollen das heute vorhandene Erscheinungsbild mit der Vielzahl an Großgrünanteilen erhalten. Sie gliedern die Baugebiete und fügen sie besser in die umgebende Bebauung und angrenzende Landschaft ein.

Die Flächen mit Erhaltungsbindungen liegen abgesetzt von den überbaubaren Flächen. Die vereinzelt stehenden und festsetzungswürdigen Bäume sind so berücksichtigt, daß auch hier die Baugrenzen abgesetzt geführt wurden.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Lilienthal hat 1982 einen Landschaftsplan aufgestellt, der auf die Belange der Landschaftspflege in besonderer Weise eingeht. Er bildet bereits eine Grundlage für weitergehende Planungen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus eine detaillierte Bestandsaufnahme (vgl. Bestandsplan) durchgeführt worden.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Flächen im Plangebiet stehen laut wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen zur Verfügung und werden größtenteils bereits baulich genutzt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt nur eine Umnutzung von gewerblicher Nutzung in Mischgebiete und dem Wohnen dienende Baugebiete. Die bauliche Nutzung erhält und fördert die Arbeitsstätten und schafft Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung. Das ist bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgeklärt worden.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans ist gemäß des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (InvWoBG) seit dem 01.05.1993 die Eingriffsregelung im Sinne des § 8 a BNatSchG abschließend zu behandeln. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder

Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Nr.86 gilt es dabei grundsätzlich zwei Fälle zu unterscheiden:

- 1) Gemäß § 8 a (2) BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen die Vorgaben nach § 8 (2) Satz 1 BNatSchG (Der Verursacher eines Eingriffs ist zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen verpflichtet) und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 (9) BNatSchG nur anzuwenden, soweit der Bebauungsplan (hier: die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr.26 und Nr.18) entsprechende Festsetzungen vorsieht; im übrigen ist § 8 BNatSchG nicht anzuwenden.
 - Der Bebauungsplan Nr.26 trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, die im vorliegenden Bebauungsplan Nr.86 aufgegriffen bzw. Bezug auf die mögliche Versiegelung unterschritten werden. Der gemäß § 9 (2) 25 a BauGB festgesetzte Grünstreifen wird in der Neuaufstellung übernommen. Lediglich der im Südosten des Flurstücks Nr.167/8 bestimmte Pflanzstreifen ist zur Überbauung vorgesehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden hier Neuversiegelungen von Boden ermöglicht, die einerseits den Bodenwasserhaushalt beeinflussen und andererseits das Landschaftsbild beeinflussen.

Außerdem wird gegenüber dem jetzt vorhandenen Bestand auf Teilen der Flurstücke 168/17 und 167/8 der hier stockende Erlen-Birken-Bestand von einer möglichen Überbauung beeinträchtigt. In diesen Fällen werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber denen der Wirtschaft und der Arbeitsplatzsicherung zurückgestellt, da hier eine bauliche Nutzung, die der Mischgebietsstruktur entspricht, vorgesehen ist.

 - Der Bebauungsplan Nr.18 trifft keine Festsetzungen von Grünflächen oder von Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen. In ihm ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschoßflächenzahl von 1,2 und einer Zweigeschossigkeit festgesetzt. Demgegenüber werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.86 eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschoßflächenzahl von 1,6 und eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m bzw. 10,0 m bestimmt. Außerdem wird eine Grünfläche und 5 zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Der Versiegelungsgrad und damit die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird also nicht vergrößert.
- 2) Im südlichen Teil des Bebauungsplans Nr.86 war bis dato über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu entscheiden. Für diesen Bereich wäre der § 8 a (7) anzuwenden, wonach Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen ein Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden ergehen.

Gemäß § 10 NNatG sind die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt. Daher sind im Bebauungsplan auf den o.g. Flurstücken gemäß § 9 Abs.2 Ziffer 25 a BauGB breite Pflanzstreifen festgesetzt, die mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die Anpflanzung sollte mit mindestens 6 verschiede-

nen Gehölzarten als Baumhecke erfolgen, die durchgehend jeweils in Gruppen von 5-10 Pflanzen im Ein-Meter-Verband gesetzt werden. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Erle, Esche, Eiche, Birke, frühblühende Traubenkirsche, Hainbuche, Holunder, Schneeball, Hundsrose, Eberesche, Salweide, Grauweide, Ohrweide.

Dabei sind Bäume als 2 x verpflanzte Heister (Höhe 100-150 cm) und Sträucher in 1 x verpflanzter Form einzubringen. Die Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG in den textlichen Festsetzungen Nr.5 und Nr.9 bestimmt. Sie sind von dem jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Damit wird das Plangebiet in die umgebende Landschaft eingebunden und eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Eine entsprechende Festsetzung wird für die Inanspruchnahme des auf den Flurstücken 168/17 und 167/8 vorhandenen Gehölzbestandes getroffen. Als Ausgleichsmaßnahme wird ein 5 x 70 m² großer Grünstreifen mit Anpflanzbindung festgesetzt.

Darüber hinaus werden auch in den Misch- und allgemeinen Wohngebieten die ermöglichten Eingriffe qualitativ kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen Nr.5, 6 und 8 bestimmt und vom jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Zur Sicherstellung von Ausgleichsmaßnahmen für neue Bauvorhaben ist eine weitere textliche Festsetzung getroffen worden. Danach wird bestimmt, daß bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung im Gewerbegebiet (GE₁, GE₂ und GE₃) je angefangene 100 m² Grundfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Die unversiegelte Fläche um den Baum (Baumscheibe) hat mindestens 15 m² zu betragen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan besonders prägende Landschaftselemente wie Gehölzstreifen, einzelne Bäume u.ä. gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzt, die in dieser offenen, vorwiegend aus Grün- und zum Teil Ackerland bestehenden Landschaft eine Biotopvernetzungsfunction haben. Weiterhin sind Flächen für Gehölzstreifen und Gartenflächen zur Unterstützung dieser Funktion und zur schonenden Einfügung der baulichen Anlagen und Verkehrswege in die umgebende Landschaft festgesetzt worden. Zur besseren Absicherung der Gehölzstreifen sind sie als private Grünflächen festgesetzt. Die gemäß § 9 (1) Nr.25 b festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind durchnummeriert, mit Artenbezeichnung und Größenangabe aufgenommen.

Zur Einschränkung des Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs.4 BauNVO entspricht in den Misch- und allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl der zulässigen Versiegelung. Eine Überschreitung für Nebenanlagen und Garagen mit ihren Zufahrten ist nur bis zu 15 % erlaubt. Damit verbleiben die Hauptanteile der Grundstücksflächen unversiegelt. Zusätzlich ist pro 50 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimisches Laubgehölz zu pflanzen. Für die Auswahl der Pflanzenarten bietet die textliche Festsetzung Nr.5 einen Anhalt. Die Liste ist hier nicht abschließend zu betrachten, so daß auch Obstgehölze und Beerensträucher eingebracht werden können.

Mit den getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a und b BauGB und den grünordnerischen Bestimmungen hat die Gemeinde Lilienthal in besonderer Weise die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt und die gesetzlichen Anforderungen gemäß InvWoBG erfüllt.

6. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluß des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an eine zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Fernmeldenet.

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

a) Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband-Ost. Er sorgt auch für die Löschwasserversorgung. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde Lilienthal übernommen.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 NBrandSchG in Verbindung mit den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 und 331 ist sicherzustellen. In dem Gewerbegebiet sind mindestens 2 Löschwasserbrunnen vorzuhalten. Die Löschwasserbrunnen sind nach der DIN 14220 zu errichten und müssen eine Ergiebigkeit von 800 l/min. halten.

Werden in dem Gewerbegebiet Betriebe errichtet, die der Verordnung brennbarer Flüssigkeiten (VBF) oder der Gefahrstoffverordnung unterliegen oder Stoffe verarbeiten, lagern oder herstellen, die sehr giftig, giftig minder giftig, ätzend, brandfördernd oder explosionsgefährlich sind, so ist eine zweite Feuerwehrezufahrt für diese Betriebe zu erstellen. Die Feuerwehrezufahrt muß den Anforderungen nach §§ 6 und 20 NBauO und der DIN 14090 entsprechen.

Die Anlagen für den Brandschutz, insbesondere die Bemessung des Feuerlöschwassers mit den notwendigen Behältern, Leitungen und Bohrbrunnen werden mit der zuständigen Stelle im einzelnen abgestimmt. Die dazugehörigen Leitungen werden mit Anschluß an das vorhandene Netz aufgrund des Trassenverlaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Kennzeichnung vernachlässigt. Falls der Löschwasserbedarf aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal nicht ausreichend gedeckt werden kann, wird die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osterholz nach Bedarf Löschwasserbrunnen erstellen.

Elektrizitätsversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung ist das Überlandwerk Nord- Hannover (ÜNH). Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Trafo-Stationen. Sie können jedoch notwendig werden. Ihre Standorte können zur Zeit noch nicht bestimmt werden. Das ist auch nicht erforderlich, da die Trafo-Stationen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO überall in den Baugebieten zugelassen werden können. Im Einvernehmen mit dem ÜNH werden bei der Realisierung des Bebauungsplans geeignete Standorte festgelegt.

Darüber hinaus ist bei der Realisierung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, daß bei Neuanpflanzungen von Gehölzen ein Schutzabstand von 0,5 m auf jeder Seite der vorhandenen Kabeltrasse einzuhalten ist, der nicht bepflanzt werden darf.

Gasversorgung:

Träger der Gasversorgung sind die Gemeindewerke Lilienthal. Das Plangebiet kann bedarfsorientiert an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Fernmeldewesen:

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost-Telekom. 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 Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

Abwasserbeseitigung:

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Lilienthal. Das Plangebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen. Das Abwasser wird zur Kläranlage Seehausen nach Bremen geführt; neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers sind auch ausreichende Kläranlagenkapazitäten gegeben.

Abfallbeseitigung:

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

b) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 149 Abs.3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. der Träger öffentlicher Verkehrsanlagen und wird von ihnen sichergestellt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen schadlos zu versickern (vgl. textliche Festsetzung Nr.10). Dabei ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzugehen. Bei der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist außerdem das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Um die Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet zu gewährleisten, wurde von der Gemeinde Lilienthal das Grundbaulabor Bremen veranlaßt, Aussagen zum Grundwasserstand und zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu treffen. Nach Auswertung der Sondierungen vom 09.02.1994 wurde ein Grundwasserstand von 0,80 m Tiefe unter Gelände ermittelt. Mit diesem recht hoch anstehendem Wasserspiegel und den nachgewiesenen Sanden ist die Versickerung zwar prinzipiell möglich, aber als problematisch anzusehen. Daher ist ein Notüberlauf in einen Vorfluter oder in die Kanalisation erforderlich. Dazu bedarf es einer Einleitungserlaubnis nach § 4 NWG.

Der Anschluß an einen Vorfluter ist nach Aussage der Gemeinde bereits vorhanden. Damit ist die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sichergestellt. Der hydraulische Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der jeweiligen Bauvorhaben auf den Gewerbegrundstücken zu erbringen. Eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 10 NWG und wenn das Niederschlagswasser auf den Grundstücken über Sickerschächte oder Versickerungsanlagen versickert werden soll, ist hierfür ebenfalls eine Erlaubnis nach § 10 NWG erforderlich.

Gemäß § 12 des Nds. Wassergesetzes darf eine Erlaubnis für eine Abwassereinleitung in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser nur dann erteilt werden, wenn die Fracht an Schadstoffen so gering gehalten wird, wie dies nach den jeweils anzuwendenden allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich ist.

7. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4,04 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- Mischgebiet (MI)	0,64 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,62 ha
- Gewerbegebiet	1,38 ha
- öffentliche Grünfläche	0,04 ha
- private Grünflächen	0,36 ha
davon Flächen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB	0,18 ha
davon Flächen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB	0,16 ha

IV. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

1. Denkmalschutz

Die ehemalige Hofanlage "Wurt" aus dem Jahre 1788 ist laut Verzeichnis der Baudenkmale entsprechend § 3 (3) NDSchG als "Gruppe baulicher Anlagen" geschützt (Flurstück 169/1). Sie ist im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

Eine Erweiterungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Lüneburg vom 01.06.1994 durch Festsetzungen von bebaubaren Flächen auf dem Flurstück 169/1 nicht möglich und in der Bauleitplanung nicht weiterzuverfolgen. Weiterhin sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege zu berücksichtigen.

Eine Veränderung der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu klären. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), insbesondere die §§ 3, 8 und 10, sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

2. Wasser- und Bodenverbände

Das Plangebiet liegt innerhalb des Deich- und Sielverbandes St. Jürgensfeld.

V. Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind von der Gemeinde Lilienthal nicht durchzuführen.

Die festgesetzten öffentlichen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Lilienthal. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des BauGB ist zur Durchführung des Bebauungsplans nicht notwendig.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen.

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 22.11.1994

gez. Wesselhöft
(Wesselhöft)
Bürgermeister

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Hannover, im Oktober 1994

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

gez. i.V. Kreutz
(i.V. Kreutz)

gez. i.A. Behncke
(i.A. Behncke)

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 12.08.1994 bis einschließlich 12.09.1994 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 22.11.1994

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 08.11.1994 beschlossen.

Lilienthal, den 22.11.1994

gez. Wesselhöft
(Wesselhöft)
Bürgermeister

L.S.

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den 10. Juni 1997



Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:

