



Bebauungsplan Nr. 92
„FELDHAUSEN I“ – 9. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG
Begründung
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-050)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Zulässigkeit von Nebenanlagen / Stellplätzen.....	14
7.3	Maß der baulichen Nutzung	14
7.4	Bauweise	16
7.5	Zufahrten	17
7.6	Immissionsschutz.....	17
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	20
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	21
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	21
9.2	Wasserwirtschaft	25
9.3	Ver- und Entsorgung	25
9.4	Verkehr	25
9.5	Immissionsschutz.....	26
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	27
11.	RECHTSFOLGEN.....	27

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 08.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ – 9. Vorhabenbezogene Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Voraussetzungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche beträgt 1.298 m² (2.164 m² Grundstücksfläche x GRZ 0,6) und unterschreitet somit die genannte Schwelle von 20.000 m² erheblich. Die Grundflächen des Ursprungsbebauungsplans sind nicht mitzurechnen, da hier keine Änderungen erfolgen.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lilienthal ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einem konkreten, nicht UVP-pflichtigen, Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen, d. h. es werden keine Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine derartigen Schutzgebiete verzeichnet, so dass auch diese Vorgabe eingehalten wird.

Somit sind sämtliche vorgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei dem Verfahren zur vorliegenden Bebauungsplanänderung kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Daher wird im vorliegenden Fall von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Thorenz & Bruns (Osterholz-Scharmbeck) zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,21 ha auf und befindet sich südwestlich der Tornéestraße und östlich der Lilienthaler Allee. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

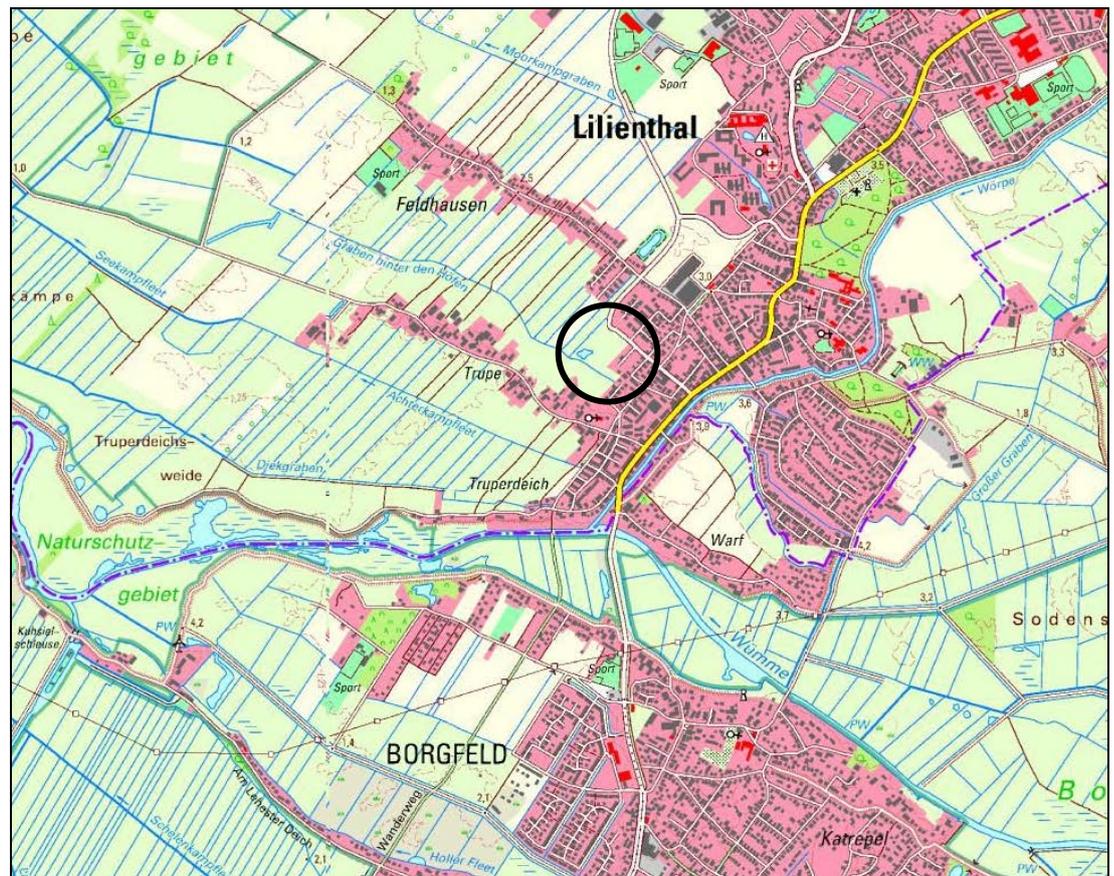


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Landkreis Navigator)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele¹, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Das Plangebiet liegt innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes* der Gemeinde Lilienthal. Im Westen grenzt das *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* an das Plangebiet. Es handelt sich dabei um die Trasse der Lilienthaler Allee (Ortsentlastungsstraße). Zudem ist die im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Tor-néestraße als *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr* dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

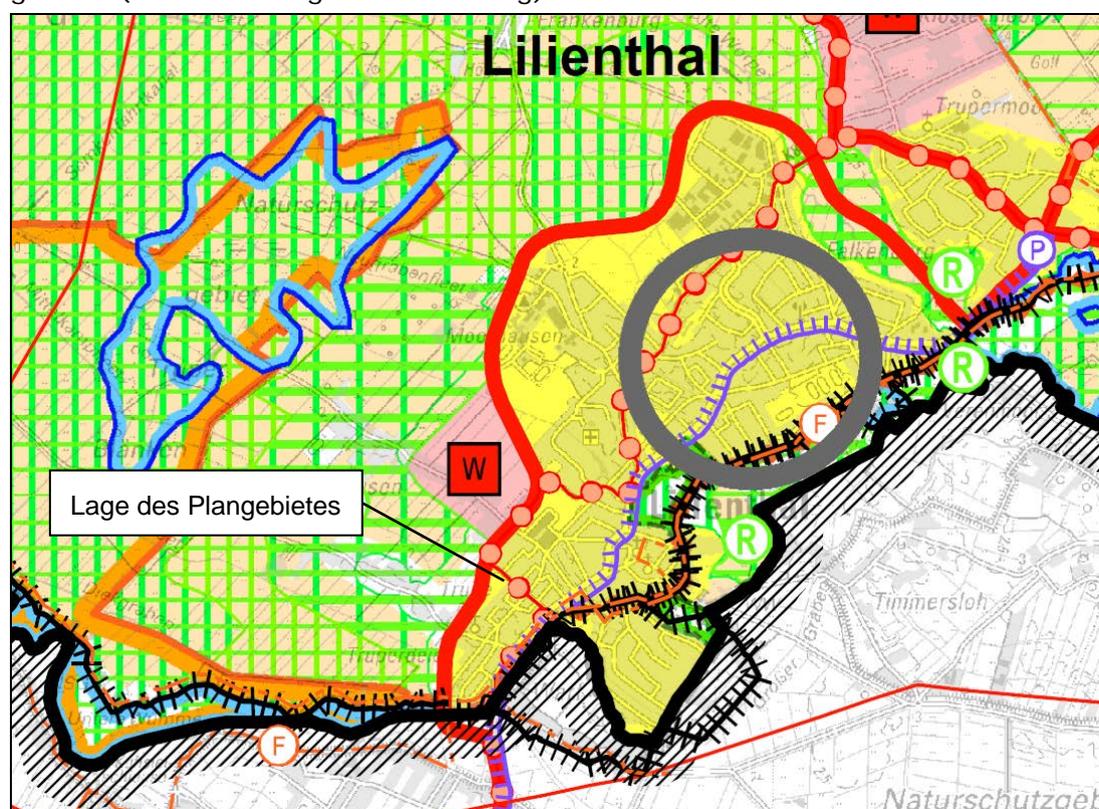


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP Landkreis Osterholz

Im schriftlichen Teil des RROP wird ausgeführt, dass in der gesamträumlichen Siedlungsstruktur dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines

¹ Der § 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) enthält folgende Begriffsdefinitionen:
 „Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2[ROG]) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“
 „Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2 [ROG]) aufgestellt werden.“

Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen wird und entsprechend dieser Funktionszuweisung einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung hat. Darüber hinaus sind über die Gemeindegrenzen hinausgehende Funktionen für die Gesundheitsvorsorge und das Bildungswesen als besondere Entwicklungsaufgabe in der Gemeinde Lilienthal zu berücksichtigen, zu sichern und zu entwickeln. Zudem besitzt die Gemeinde Lilienthal eine herausgehobene Funktion für das Wohnen (RROP 2.3 02).

Entsprechend den Bestimmungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind *„Zentrale Orte [...] als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen [...] Die Zentralen Orte als Zentrale Siedlungsgebiete bestimmen sich dabei im Wesentlichen durch die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Einrichtungen. Dazu zählen die zentralen Einrichtungen, die auf die Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft ausgerichtet sind. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten bilden“* (RROP zu Ziffer 2.1 02).

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, gliedert sich das Zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal in zwei Bereiche.

„In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine bessere Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher zum Einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren“ (Kap. 2.3. 03).

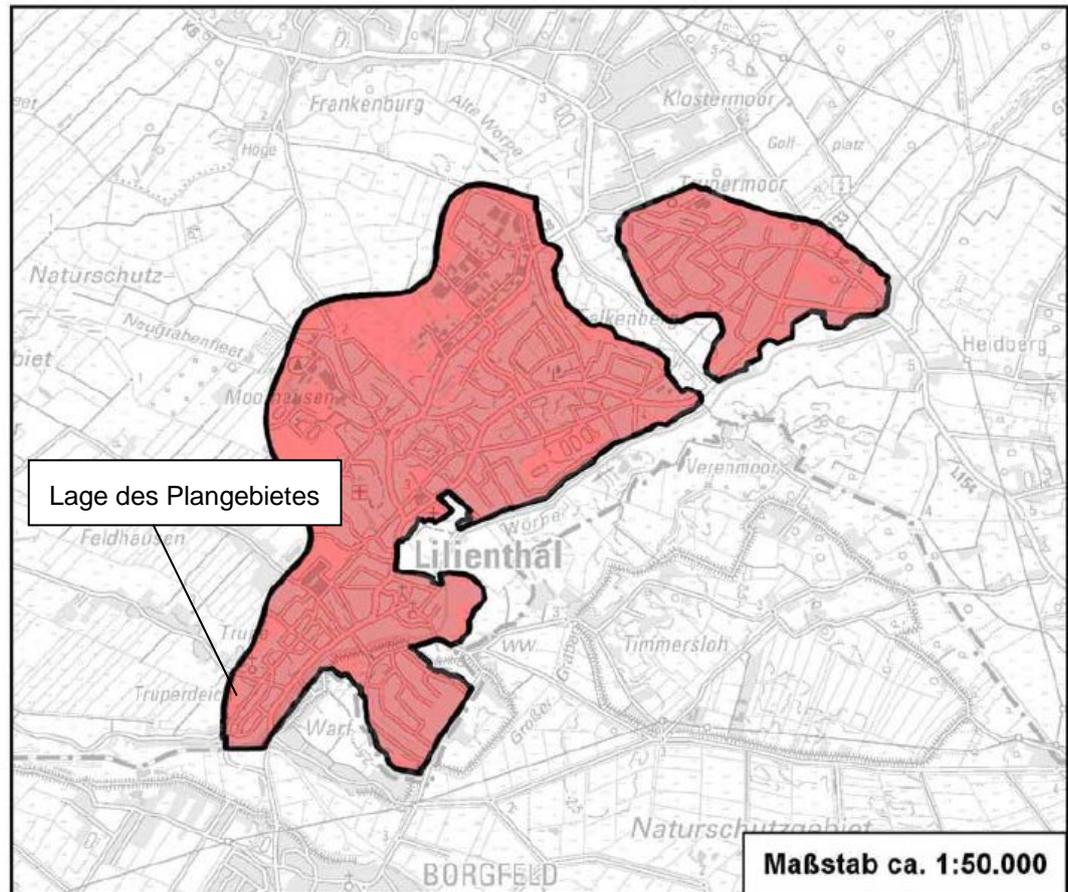


Abb. 3: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

„Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...] Außerdem sind die Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV besonders zu berücksichtigen. Im Übrigen sind die Nahbereiche von Haltepunkten der Regionalbuslinien der Bedienungsebene 1 gem. Nahverkehrsplan zu berücksichtigen, bei denen eine bauliche Verdichtung bereits besteht und die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen gegeben ist.“

Ferner sollen die Erfordernisse des ÖPNV, insbesondere die Zielsetzungen des Nahverkehrsplans, berücksichtigt werden“ (Kap. 2.3 06).

„Es soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnflächenangebot bereitgestellt werden, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Das Wohnflächenangebot und das Wohnumfeld sollen an sich ändernde Verhältnisse bedarfsgerecht angepasst werden. Bei der Entwicklung von Wohnflächenangebot und Wohnumfeld sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden. Durch geeignete Angebote sollen Familien mit Kindern und ältere Menschen gefördert werden, u.a. durch eine kindgerechte bzw. seniorengerechte Gestaltung der Wohnquartiere.“

Hierfür sollen geeignete Konzepte entwickelt werden und u.a. im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden“ (Kap. 2.3 12).

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal, in fußläufiger Entfernung (ca. 470 m bzw. 460 m Luftlinie) zu den Haltestellen „Feldhäuser Straße“ bzw. „Trupe“ der Straßenbahnlinie 4. Die Haltestelle der Regionalbuslinien 630 und 670 liegt an der Lilienthaler Allee, Höhe Feldhäuser Straße. Sie weist eine Entfernung von ca. 300 m Luftlinie zum Plangebiet auf, ist jedoch aufgrund der teilweise fehlenden Fußwegeverbindung schlecht zu erreichen.

Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung stellt die Gemeinde sicher, dass an diesem Standort ein Seniorenwohnprojekt mit angegliederten bzw. ergänzenden gewerblichen Nutzungen, wie z. B. Pflegedienst, realisiert wird.

Insofern berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan in hohem Maße die Bedürfnisse von älteren Menschen. Dem demographischen Wandel wird somit durch die verbindliche Regelung der zulässigen Nutzungen besonders Rechnung getragen. Insofern entsprechen die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in hohem Maße der raumordnerischen Zielsetzung der zentralen Siedlungsentwicklung.

Bezüglich des *Vorranggebietes Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr* trifft das RROP folgende Aussagen:

Kap. 4.1.2 04 „Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“

Gegenwärtig verläuft die Streckenführung des Regionalbusverkehrs über die Lilienthaler Allee und nicht durch die Tornéestraße. Da sich durch die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung die Art der zulässigen baulichen Nutzung nicht ändert, ist eine Betroffenheit des Vorranggebietes oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Zum westlich des Plangebietes gelegenen *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* (Ortsentlastungsstraße) enthält der schriftliche Teil des RROP folgende Aussagen:

Kap. 4.1.4 02 „Die Anbindung des Landkreises an das überregionale Verkehrsnetz, das Oberzentrum Bremen, das Mittelzentrum Bremen-Vegesack und die Nachbarlandkreise sind zu gewährleisten.

Innerhalb des Landkreises sind alle Teilräume zu erschließen und miteinander zu verbinden. Dies gilt vor allem auch für die Anbindung der Grundzentren an das Mittelzentrum in Osterholz-Scharmbeck. [...]

Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung² wurde u. a. die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Lilienthaler Allee / Tornéestraße untersucht. Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass dieser zurzeit noch ausreichend leistungsfähig ist. Unter Zugrundelegung einer allgemeinen Verkehrszunahme bis 2025 sowie Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplante Nutzung des Plangebietes wird der bereits gegenwärtig stark belastete Knotenpunkt Lilienthaler Allee / Tornéestraße jedoch zukünftig nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein. Der Gutachter schlägt daher vor, zu einem späteren Zeitpunkt die Geschwindigkeitsbegrenzung (50 km/h), die gegenwärtig bereits auf einem Teilabschnitt der Lilienthaler Allee vorhanden ist, über den Knotenpunkt hinaus geringfügig zu verlängern. Damit würde der Verkehrsfluss auf der Lilienthaler Allee weiterhin die Qualitätsstufe A erreichen und die Tornéestraße mit der Qualitätsstufe D ausreichend leistungsfähig sein.

Insgesamt betrachtet, bereitet der vorliegende Bebauungsplan die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem besonderen Wohnprojekt für Senioren an einem Standort vor, der innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal liegt und eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz durch die Nähe zur Lilienthaler Allee (Ortsentlastungsstraße) aufweist. Damit entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße den raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die südlich, östlich und nordöstlich angrenzenden Flächen als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt. Die westlich angrenzende Ortsentlastungsstraße (Lilienthaler Allee) weist eine Darstellung als *überörtliche Hauptverkehrsstraße* im Flächennutzungsplan auf (siehe auch nachfolgende Abbildung).



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

² Verkehrsuntersuchung (Stand: 20.03.2015), Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, welches besagt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit erfüllt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung gilt gegenwärtig der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ in der Fassung der 2. Änderung (siehe nachfolgender Planausschnitt). Das Plangebiet umfasst das Quartier B12, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im äußersten Norden sowie den östlichen Bereich des Quartiers B13.

Der bisher geltende Bebauungsplan trifft im Wesentlichen für den Bereich des Plangebietes folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen:

In beiden Quartieren wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem die nachfolgend genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Gebäude dürfen bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen und eine Länge von bis zu 50,0 m im Quartier B13 bzw. 58,0 m im Quartier B12 einnehmen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass gegenwärtig 40 % des Baugrundstückes mit einem Hauptgebäude bebaut werden dürfen. Sofern die Möglichkeit zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes ausgeschöpft wird, wird die nutzbare Fläche durch die festgesetzte Geschossflächenzahl begrenzt, da diese angibt, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, ist in den Quartieren B12 und B13 auf 20 % beschränkt.

Bedingt durch die Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs auf der Lilienthaler Allee (Ortsentlastungsstraße) sowie der Tornéestraße enthält der Bebauungsplan zudem Festsetzungen zu passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen.

Aufgrund der außerhalb des Änderungsbereiches, im Westen des Quartiers B13 gelegenen Gemeinschaftsstellplätze ist die Zufahrtsmöglichkeit von der Tornéestraße zu der Stellplatzanlage dadurch räumlich festgelegt, dass im Quartier B 12 ein- und Ausfahren überwiegend ausgeschlossen wird.

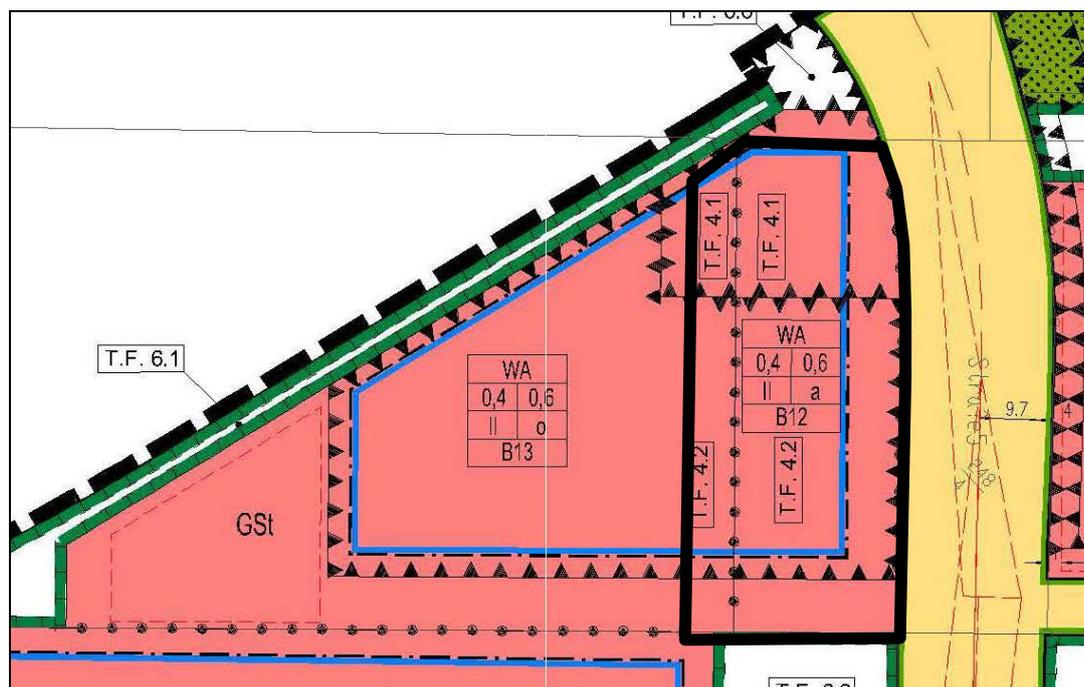


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“, 2. Änderung (der Bereich der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist markiert)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal und grenzt im Nordosten an die Tornéestraße sowie im Westen an die Lärmschutzanlage entlang der Lilienthaler Allee (Ortsentlastungsstraße). Im Bereich des unbefestigten Seitenstreifens verläuft entlang der Tornéestraße auf der Seite des Plangebietes ein Graben, der von einer Reihe Eschen gesäumt wird.

Zudem ist im äußersten Südosten des Plangebietes bereits eine Zufahrt zur Tornéestraße vorhanden, die gegenwärtig jedoch ausschließlich zur Bewirtschaftung des landwirtschaftlich genutzten Plangebietes sowie der südwestlich angrenzenden Flächen genutzt wird.

Die Lärmschutzanlage westlich des Plangebietes besteht aus einer Wall-/ Wandkombination und schirmt den Bereich gegenüber der Ortsentlastungsstraße ab. Südlich und nordöstlich des Plangebietes wird die Siedlungsstruktur durch neuzeitliche Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Geschosswohnungsbau geprägt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Ein Vorhabenträger ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Lilienthal herangetreten, auf einem bisher unbebauten Grundstück an der Tornéestraße eine Seniorenwohnanlage zu realisieren.

Alle Flächen sollen ausschließlich der Nutzung oder der Versorgung von Senioren verschiedener sozialer Schichten dienen.

Das Vorhaben umfasst ein Gebäude mit drei Ebenen. Im Erdgeschoss sind gewerbliche bzw. gewerbenahe, nicht störende Nutzungen vorgesehen, wie z. B. Tagespflege, ambulanter Pflegestützpunkt, Arzt, Physiotherapie o.ä..

Im 1. Obergeschoss sind entsprechend der Konzeption des Vorhabenträgers ausschließlich Wohnungen, überwiegend subventioniert (positiver Bescheid vorausgesetzt), als „sozialer Wohnungsbau“ mit gedeckelter Miete vorgesehen. Im Dachgeschoss sind ca. 7 frei vermietbare Seniorenwohnungen für einen Nutzerkreis geplant, der weder kaufen möchte noch die Voraussetzungen für einen „Be-rechtigungsschein“ erfüllt.

Entsprechend der Zielgruppe der zukünftigen Nutzer sollen sämtliche Wohnungen barrierefrei und auch den Bedürfnissen Behinderter angepasst, also z. B. mit Fahrstuhl, breiten Türen und bodenebenen Bädern ausgestattet werden.

Aufgrund dieser Einzelanfrage für eine an sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung wurde deutlich, dass insbesondere der Versiegelungsgrad (festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und deren begrenzte Überschreitung durch Nebenanlagen etc.), die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie der Ausschluss „sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe“ die Umsetzung eines an sich städtebaulich sinnvollen Vorhabens einschränken. Aus städtebaulicher Sicht besteht daher Handlungsbedarf, um für eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung die Rahmenbedingungen für bauliche Nutzungsmöglichkeiten vorhabenbezogen zu erweitern.

Bedingt durch die erforderliche Anpassung an aktuelle rechtliche Grundlagen ist außerdem die Modifizierung der Festsetzungen von Lärmpegelbereichen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Ferner sind eine geringfügige Verschiebung der nordwestlichen Baugrenze sowie die Anpassung der Festsetzungen zu den Zufahrtsmöglichkeiten notwendig.

Planungsziel ist die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, die jedoch dahingehend ergänzt wird, dass nur die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan genannten Nutzungen zulässig sind. Um die städtebauliche Umsetzung dieses Projektes sicherzustellen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vorhabenbezogen durchzuführen.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes an der Tornéestraße sowie der Lilienthaler Allee wirken trotz des vorhandenen Lärmschutzwalles entlang der Ortsentlastungsstraße Schallemissionen durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Daher wurde im Vorfeld der Planung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Empfehlungen bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Da die gesetzlichen Kriterien des Baugesetzbuches erfüllt sind, kann die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal ist nicht erforderlich, da dieser bereits eine Wohnbauflä-

chendarstellung aufweist und das geplante Allgemeine Wohngebiet somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Exkurs: *vorhabenbezogener Bebauungsplan*

Anders als der typische „Angebotsbebauungsplan“, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Er beschränkt sich nicht auf einen verbindlichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern enthält mit dem ihn ergänzenden Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ebnet den Weg für ein bestimmtes Projekt, das den Planungsvorstellungen der Gemeinde entspricht. Kommt dieses jedoch innerhalb einer vertraglich fixierten Frist nicht zum Tragen, kann sie von der Planung zurücktreten und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als bei einem „Angebotsbebauungsplan“ löst die Aufhebung des Plans keine Entschädigungsansprüche aus.

Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als gemeindliche Satzung beschlossen wird. Er kann in der Praxis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes integriert werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst mindestens den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er kann darüber hinaus Regelungen zu Flächen enthalten, die nicht unmittelbar Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, aber (aus verschiedenen Gründen) in den Geltungsbereich des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans einbezogen werden sollen. Der Durchführungsvertrag wird hingegen nicht Teil der Satzung, sondern gesondert vor dem Ratsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist zwingende Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird, wie bisher, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich in Bezug auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt dahingehend eine Anpassung, dass auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um das Nutzungsspektrum zu erweitern. Im Übrigen bleiben Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen auch zukünftig ausgeschlossen.

Innerhalb dieses Nutzungsspektrums wird ergänzend festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Es handelt sich dabei um die in der Vorhabenbeschreibung genannten Nutzungen, die im Rahmen des Durchführungsvertrages noch konkretisiert werden können. Auf diese Weise bleibt eine Verträglichkeit der im Plangebiet ausgeübten Nutzungen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde gewährleistet.

7.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen / Stellplätzen

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen durften lediglich untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und Stellplätze waren nur im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Quartiers B13 zulässig.

Um die Anlage von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Gebäude zu ermöglichen, wird die Festsetzung dahingehend modifiziert, dass innerhalb des Plangebietes ergänzend zu der bisher schon zulässigen Anlage von untergeordneten Nebenanlagen nun auch Stellplätze und deren Zufahrten zulässig sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und somit die Obergrenze der Bodenversiegelung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,4 überschritten.

Allerdings können die in § 17 der BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn *„die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“*

Städtebauliche Gründe:

Bedingt durch die Lage des Plangebietes in der unmittelbaren Nähe des Knotenpunktes Lilienthaler Allee / Tornéestraße wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr ein. Durch die Errichtung des geplanten Baukörpers an der Tornéestraße wird eine wirksame Schallabschirmung der rückwärtigen Gebäudeseite, der daran angrenzenden Freiflächen auf dem Grundstück sowie der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche erreicht. Dazu ist es jedoch erforderlich, den Baukörper möglichst weit an die vorhandene Schallschutzanlage an der Lilienthaler Allee sowie die zentrale Zufahrt im Südosten des Plangebietes heranzuführen. Zudem ist eine gewisse Gebäudetiefe des geplanten Baukörpers erforderlich, um eine für den Nutzungszweck sinnvolle innere Gebäudeaufteilung zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher vertretbar, an diesem Standort in der Gemeinde Lilienthal und zur Realisierung dieses besonderen Projektes eine Überschreitung der Grundflächenzahl zu ermöglichen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Plangebietes von 0,4 auf 0,6 angehoben und damit eine bauliche Dichte ermöglicht, wie sie in Mischgebieten zulässig ist. Da in Mischgebieten entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung Wohngebäude allgemein zulässig sind, ist eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Anhebung der Grundflächenzahl nicht erkennbar, zumal ausreichend Freiflächen für die Bewohner verbleiben und die geplanten Wohnungen größtenteils mit Balkonen ausgestattet werden sollen.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich ausschließlich durch die zusätzliche Bodenversiegelung, da die Obergrenze der Gesamtversiegelung (Grundflächenzahl zzgl. Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) im Allgemeinen Wohngebiet um 20 % überschritten wird. Dies entspricht einer Fläche von 433 m². Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist diese Überschreitung nur zulässig, wenn 90 % dieser Oberflächen, d. h. 390 m² wasserdurchlässig befestigt werden, so dass hier eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden erreicht wird.

Unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Verfahren gem. § 13a BauGB entsteht durch die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauGB ein eigenständiges Kompensationserfordernis. Betroffen ist das Schutzgut Boden. Entsprechend der Übersichtskarte des NIBIS-Servers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist innerhalb des Plangebietes der Bodentyp Gley, dessen Vorkommen häufig ist, vorhanden.

Entsprechend dem Kompensationsmodell nach BREUER ist das Schutzgut Boden mit dem Faktor 0,5 auszugleichen, sofern Böden mit einer allgemeinen Bedeutung betroffen sind. Für die wasserdurchlässig befestigten Oberflächen wird ein verminderter Faktor von 0,25 angesetzt. Dieser Faktor wird gewählt, da bei einer

wasserdurchlässigen Befestigung im Vergleich zu einer Vollversiegelung die Bodenfunktionen nicht vollständig verloren gehen. So bleiben bei einer wasserdurchlässigen Befestigung zum Beispiel die Wasserspeicherfunktion sowie die Pufferfunktion des Bodens je nach Art der Befestigung vollständig oder eingeschränkt erhalten. Bestimmte wasserdurchlässige Befestigungen ermöglichen sogar ein Pflanzenwachstum, so dass die Bodenfunktion als Standort von Pflanzen weiterhin gegeben ist. Dies gilt für bestimmte Befestigungen auch für die weitere Funktion des Oberbodens als Lebensraum für Bodenorganismen, sofern die Befestigung eine ausreichende Belüftung des Oberbodens ermöglicht.

Insofern entsteht ein Kompensationserfordernis von 120 m^2 ($(43 \text{ m}^2 \times 0,5 = 22 \text{ m}^2) + (390 \times 0,25 = 98 \text{ m}^2)$) für das Schutzgut Boden.

Es ist vorgesehen, das Defizit über den Kompensationsflächenpool II der Gemeinde Lilienthal auszugleichen. Die ermittelten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können somit vollständig ausgeglichen werden, so dass letztendlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Die Gemeinde hält es daher für vertretbar, im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine höhere Grundflächenzahl festzusetzen.

Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, um die für die vorgesehene Nutzung entsprechenden Nebenanlagen (z. B. gepflasterte Wegflächen) sowie Stellplätze mit Zufahrten zu ermöglichen.

Die Anzahl der zulässigen **Vollgeschosse** wird unverändert auf zwei begrenzt und auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da diese im vorliegenden Fall als entbehrlich angesehen wird. Ergänzend wird jedoch eine, auf das konkrete Vorhaben abgestimmte, **maximale Höhe baulicher Anlagen** von 12,0 m in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Gebäudehöhe verbindlich zu begrenzen.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlage durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist zulässig, da z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als untergeordnet zu bewerten sind.

Als Bezug für die höhenbezogene Festsetzung im Bebauungsplan wird die Oberkante der Fahrbahnmitte der Tornéestraße in der Mitte des zeichnerisch festgesetzten Zufahrtbereiches B verortet.

7.4 Bauweise

Die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Aus dem gleichen Grund wurde es erforderlich, eine abweichende Bauweise (a) festzusetzen, die beinhaltet, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Die zukünftigen Gebäude müssen jedoch die maßgeblichen Grenzabstände gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung

(NBauO) mit Ausnahme der nordwestlichen Grenze einhalten. Diese Ausnahme ist dem Umstand geschuldet, dass es zur Optimierung der inneren Gebäudeorganisation erforderlich ist, das Grundstück an dieser Stelle vollständig auszunutzen. Die Baugrenze verläuft daher an dieser Stelle deckungsgleich mit der Grenze des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar, da der betroffene Bereich Teil des Grünstreifens entlang der Lärmschutzanlage an der Lilienthaler Allee ist und sich im Besitz der Gemeinde befindet.

7.5 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie der südwestlich angrenzenden Flächen soll im Wesentlichen über eine zentrale Zufahrt (Zufahrtsbereich B) erfolgen, die auch die außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Gemeinschaftsstellplatzanlage erschließt. Eine zweite Zufahrt ist im Bereich der geplanten Gebäudemitte mit dem Eingangsbereich geplant (Zufahrtsbereich A), um z. B. gehbehinderten Menschen eine möglichst gute Zugänglichkeit zum Gebäude zu ermöglichen. Aufgrund der Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Lilienthaler Allee / Tornéestraße soll hier nur die Zufahrt auf das Baugrundstück ermöglicht werden. Das Grundstück kann über eine Verbindung zur zentralen Grundstückszufahrt verlassen werden.

7.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Lilienthaler Allee sowie der Tornéestraße ein. Daher wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung³ durchgeführt, deren Ergebnisse und Empfehlungen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Außerdem wurden die von dem geplanten Bauvorhaben ausgehenden Schallemissionen (Stellplatznutzung, Fahrzeugbewegungen) in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung untersucht.

Der schalltechnischen Untersuchung liegen bezüglich der Verkehrsbelastung durch den Kfz-Verkehr auf den maßgeblichen Straßenabschnitten Daten des Büros Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, (Stand: 2014) zu Grunde. Zudem wurde unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung eine Verkehrsmengensteigerung berücksichtigt (Prognosehorizont 2025) und eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von 19.000 Kfz pro Tag auf der Lilienthaler Allee südlich der Tornéestraße bzw. 18.100 Kfz pro Tag nördlich der Tornéestraße sowie 3.100 Kfz pro Tag auf der Tornéestraße in die Berechnungen eingestellt.

Die durch die DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet tags um 4 bis 11 dB(A) und nachts um 8 bis 15 dB(A) überschritten.

³ Schalltechnische Untersuchung zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Feldhausen I“ in Lilienthal sowie zum Baugenehmigungsverfahren für eine Senioren-Wohnanlage, Stand: 02.06.2014, Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Garbsen

Grundsätzlich handelt es sich bei den genannten Orientierungswerten um Werte, die möglichst einzuhalten sind, aber nicht um absolute Grenzwerte. In den *"Hinweise[n] für die Anwendung der Orientierungswerte"* im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich *"in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen [...] die Orientierungswerte oft nicht einhalten [lassen]. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden."* Die Gemeinde macht bei der vorliegenden Planung von dieser Möglichkeit im Rahmen der Abwägung Gebrauch.

Der Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie weiteren Festsetzungen zum Immissionsschutz im vorliegenden Bebauungsplan liegen die Gesamtbetrachtung von Verkehrsemissionen sowie die Berücksichtigung des vorhandenen Lärmschutzwalles in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand, bereits vorhanden sind und deren räumliche Erweiterung an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll ist, wird darauf verzichtet. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie die ergänzende Festsetzung von Anforderungen an das Schalldämmmaß der Baustoffe für Außenbauteile gem. DIN 4109 kann ein ausreichender Schallschutz im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nachgewiesen werden.

Zudem wurden Festsetzungen zur Anordnung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend sind in den Lärmpegelbereichen III, IV und V zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

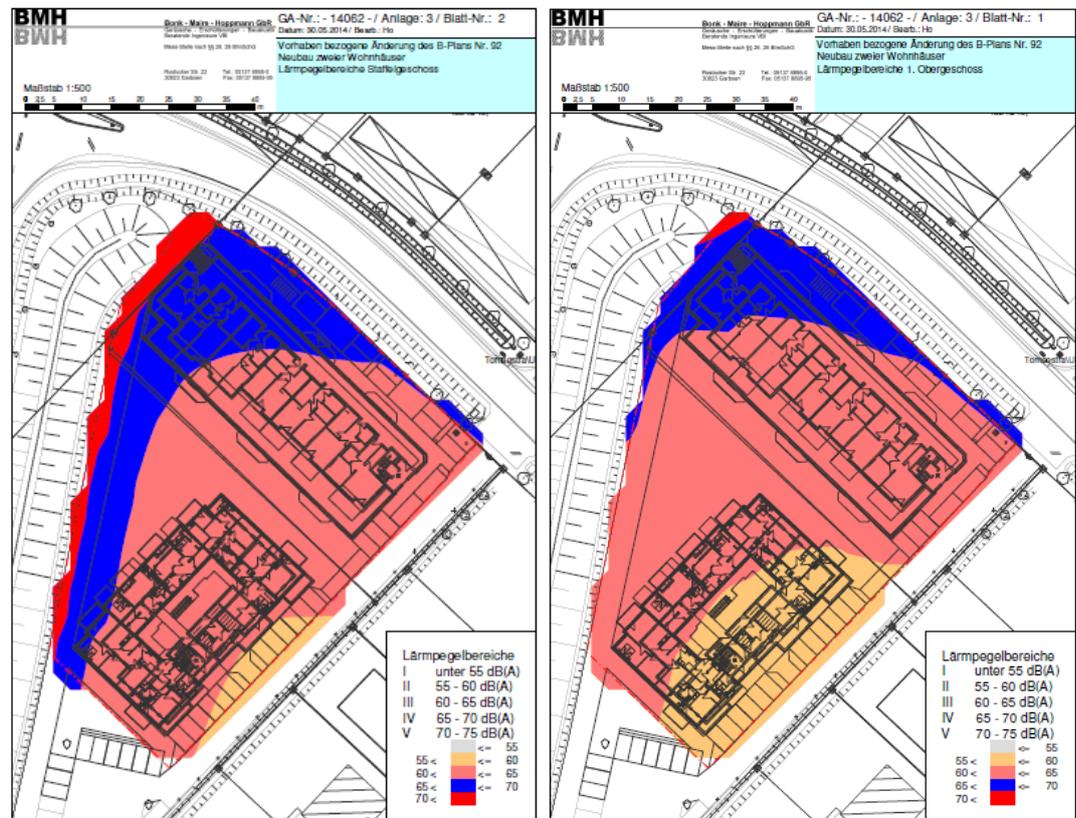


Abb. 6: Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 9. Vorhabenbezogene Änderung der Gemeinde Lilienthal (linke Abbildung: Abgrenzung der Lärmpegelbereich im Staffelgeschoss; rechte Abbildung: Abgrenzung der Lärmpegelbereich im EG und OG)

Der Abgrenzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung liegen die ungünstigeren Schallwerte für das geplante Staffelgeschoss zu Grunde, welches aufgrund der Höhenlage weniger von der Lärmschutzanlage von der Lilienthaler Allee profitiert, als die tiefer gelegenen Bereiche. Daher wurden in die textlichen Festsetzungen zum Immissionschutz Regelungen aufgenommen, die unter Berücksichtigung einer Schallabschirmung durch Gebäude und andere bauliche Anlagen eine Abweichung von den textlichen Festsetzungen ermöglichen, wenn ein ausreichender Schallschutz auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke im Rahmen eines Einzelnachweises erfolgt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden auf den Grundstücksfreiflächen durch die Abschirmung der vorhandenen Lärmschutzanlage sowie das geplante Gebäude im Plangebiet eingehalten. Bezüglich der Schallemissionen durch die Stellplatznutzung im Plangebiet sowie den angrenzenden Flächen kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Tagesrichtwerte im Bereich der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung unterschritten werden. Lediglich zur „ungünstigsten Nachtstunde“ wird der Immissionsrichtwert minimal um 0,2 dB(A) überschritten.

Das Schallgutachten trifft dazu folgende Aussagen:

„Mögliche Geräuschspitzen (Türenschlagen, Motorstart) liegen an der Altbebauung in einer Größenordnung von 55 – 70 dB(A). An den geplanten Wohngebäuden können Maximalpegel von 64 – 81 dB (A) auftreten. Damit wird der zulässige Vergleichswert tags eingehalten bzw. z.T. deutlich unterschritten. In der Nachtzeit kann der zulässige Vergleichswert von 65 dB(A) um 5 – 16 dB(A) überschritten werden.

Insofern wäre als erstes zu prüfen, ob die Stellplatznutzung i.V. mit „gewerblichen Nutzungen“ (Pflegedienste, Lieferanten) in der Nachtzeit auf die Parkplätze [P1] beschränkt werden kann [Es handelt sich dabei um die geplante Stellplatzfläche direkt zwischen dem geplanten Gebäude und der Tornéestraße]. Hinsichtlich einer darüber hinausgehenden „privaten Nutzung“ (Besucher, Angehörige) ist folgendes anzumerken:

Gelegentliche An- und Abfahrten von Pkw zwischen 22.00 und 6.00 Uhr finden auf den Grundstücken bebauter Gebiete weitgehend unabhängig von der Art der Grundstücksnutzung regelmäßig statt. Selbst in reinen Wohngebieten treten in der Nachbarschaft von Wohnhäusern die mit An- und Abfahrten von Pkw verbundenen typischen Geräusche sowie das Klappen von Garagentoren und andere „Nutzergeräusche“ auf, so dass derartige Vorgänge auch in der Nachtzeit ggf. als „ortsüblich“ angesehen werden müssen.“

In Bezug auf die Nutzung „Pflegedienst“ sowie Lieferanten empfiehlt das Gutachten eine Beschränkung der nächtlichen Stellplatznutzung auf den direkt an der Tornéestraße gelegenen Bereich zu prüfen. Eine Prüfung ist im Rahmen der Abwägung mit folgendem Ergebnis erfolgt:

In den Bebauungsplan wurde ein genereller Ausschluss von nächtlichem Lieferverkehr (22.00 bis 6.00 Uhr) als textliche Festsetzung aufgenommen. Diese Regelung geht noch über die Empfehlungen des Schallgutachtens hinaus, da ein Ausschluss nicht nur für einen Teil, sondern für das gesamte Plangebiet gilt.

Bezüglich der Stellplätze für die Nutzung „Pflegedienst“ wurde dagegen aus folgenden Gründen keine gesonderte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Eine strikte räumliche Beschränkung der nächtlichen Stellplatznutzung auf den Bereich an der Tornéestraße im Rahmen der Bauleitplanung wäre zu unflexibel und würde eine unnötige Einschränkung bedeuten, da nur das nächtliche Türenschließen und Motorstarten zu Überschreitungen der relevanten Immissionswerte führt. Generell könnten nachts die PKW des Pflegedienstes bzw. von dessen Angestellten im gesamten Plangebiet abgestellt werden, sofern sie nicht bewegt werden. Aus städtebaulichen Gründen soll daher eine konkrete Festlegung der Stellplatznutzung im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.164 m², die vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, Sach- oder Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Da im vorliegenden Fall ein rechtskräftiger Bebauungsplan überplant wird, ist bezogen auf die naturschutzfachlichen Belange der Zustand, der bei einer Umsetzung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 - 2. Änderung gegeben wäre, zu beurteilen.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der bereits vorhandenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eine Bedeutung als Wohnstandort zu.

Hinsichtlich der Immissionssituation ist das Plangebiet aufgrund der Verkehrsbelastung der Lilienthaler Allee sowie der Tornéestraße als vorbelastet einzustufen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 – 2. Änderung zum Immissionsschutz ist allerdings davon auszugehen, dass innerhalb der bestehenden Gebäude gesunde Arbeits- bzw. Aufenthaltsverhältnisse gegeben sind. Insgesamt besitzt das Plangebiet für den Menschen eine hohe Bedeutung.

Durch die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, so dass auch zukünftig eine hohe Bedeutung anzunehmen ist.

Um die Bedeutung des Plangebietes bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** sowie die **biologische Vielfalt** beurteilen zu können, ist es erforderlich, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 - 2. Änderung potentiell vorhandenen Biotope zu prognostizieren. Die Einschätzung basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011). Demnach kommt im Plangebiet lediglich der Biotoptyp Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED), (Wertstufe I) potentiell vor. Dieser Biotoptyp weist eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt auf. Aufgrund der unveränderten Nutzungsart innerhalb des Plangebietes weist dieses auch zukünftig bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung auf.

Aufgrund der potenziellen Struktur des Plangebietes als verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet ist das Vorkommen **besonders oder streng geschützter Arten** zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen. Daher wurde das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten genauer betrachtet.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Das Vorkommen gefährdeter Arten, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, ist nicht gegeben. Da somit die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch bei einer Bebauung des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist ebenfalls hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 - 2. Änderung zu beurteilen. Das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung wird insbesondere durch die vorhandene Wohnbebauung südöstlich und nordöstlich, die vorhandene Schallschutzanlage an der Lilienthaler Allee sowie die vorgelagerte Tornéestraße bestimmt.

Typische vielfältige, dörfliche Strukturen, charakteristische Landschaftselemente sowie natürlich wirkende Biotope sind nicht mehr vorhanden. Der relevante Landschaftsausschnitt zeigt hingegen einen typischen suburbanen Vorstadtcharakter. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild kommt dem Plangebiet daher eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu.

Infolge der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, so dass dem Schutzgut auch zukünftig eine geringe bis allgemeine Bedeutung zukommt.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich eine geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem nur eine relativ kleinflächige Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgt und das anfallende Niederschlagswasser versickert oder

zurückgehalten wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Gley anzutreffen. Es handelt sich dabei weder um einen seltenen Bodentyp noch um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist. Im Bereich der bereits versiegelbaren Flächen ist allerdings von einer deutlichen Überprägung der Bodenstandorte auszugehen. Diesen Bereichen kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu.

Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 angehoben. Zusätzlich werden weitere Versiegelungen durch untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen, so dass sich der maximal zulässige Gesamtversiegelungsgrad von 0,48 auf 0,8 erhöht. Dadurch werden zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von etwa 692 m² ermöglicht, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellen.

Innerhalb des Plangebietes sind weder besondere **Sach- oder Kulturgüter**, wie z. B. Denkmale, noch **Schutzgebiete- und Objekte** bekannt. Diese Schutzgüter bleiben daher ohne Belang.

Bedeutende **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt ebenfalls nicht erkannt werden. Damit bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Zusammenfassend ergeben sich lediglich zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden. Eine Kompensation ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Unabhängig von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13 a BauGB entsteht durch die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauGB ein eigenständiges Kompensationserfordernis. Es ist daher vorgesehen, das Defizit über den Kompensationsflächenpool II der Gemeinde Lilienthal auszugleichen.

Der Flächenpool II umfasst die Flurstücke 121/3, 121/2, 122/2, 120, 119, 118/1 und 123/2 der Flur 12. Außerdem liegen das komplette Flurstück 2/3 und Teile des Flurstückes 292/2, Flur 13, innerhalb des Flächenpools II. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lilienthal (siehe nachfolgende Abbildung).

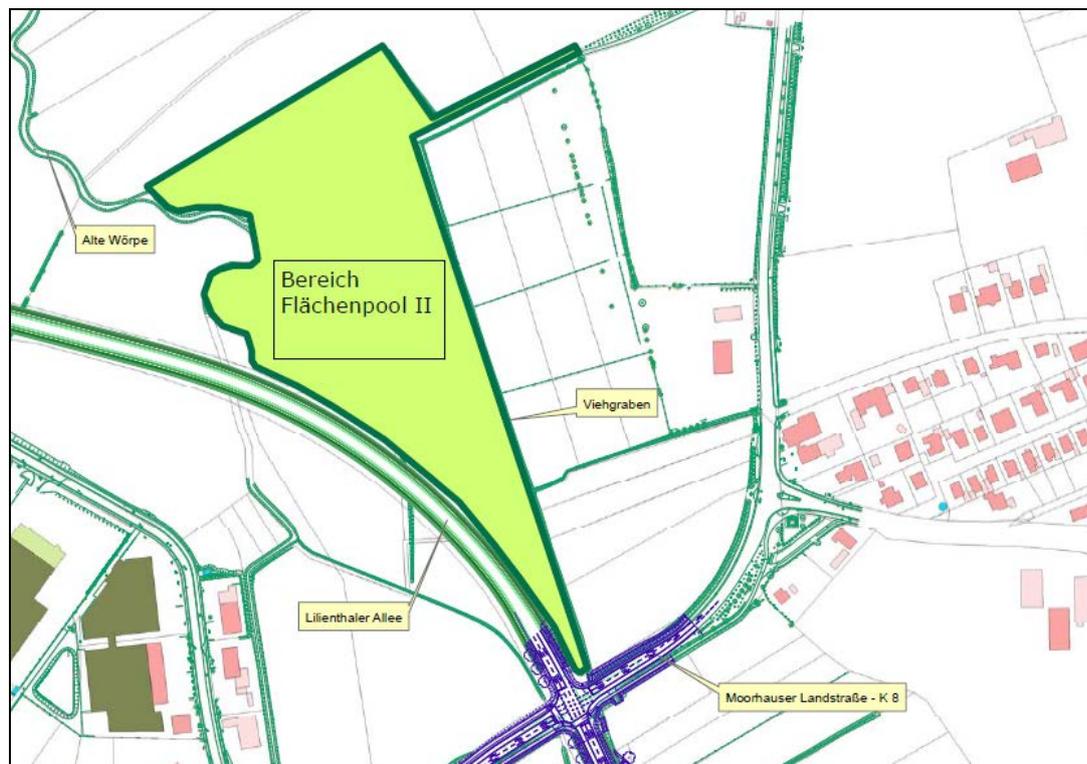


Abb. 7: Räumliche Lage des Kompensationsflächenpools II der Gemeinde Lilienthal

Das landschaftsplanerische Konzept für den Flächenpool enthält folgende Aussagen:

„Die einzelnen Flurstücke wurden bis 2009 als Grünland mäßig intensiv genutzt und stellen den Biotoptyp „Sonstiges mesophiles Grünland“ dar.

Vorrangige Entwicklungsziele für dieses Gebiet sind aus Sicht der Landschaftsplanung gemäß des hier gültigen Teillandschaftsplans (GfL, 1994):

- die Erhöhung des Gehölzanteils an Flurgrenzen
- die Erhaltung kleinräumiger Standortunterschiede
- die extensive Grünlandnutzung
- die Erhaltung und Optimierung der Grabenstrukturen.

Ergänzend sind nach den Planungen für ein Kompensationsflächenpool (GfL, 2008) zu berücksichtigen:

- ein naturnaher Gewässerumbau der Alten Wörpe
- ein möglicher Wiederanschluss der Alten Wörpe an die Wörpe.“

[...]

Alle Maßnahmen stehen funktional zur Entwicklung eines hochwertigen Biotopkomplexes in engem Zusammenhang und werden nach wasserrechtlicher Genehmigung im Jahr 2010/2011 umgesetzt.

Aufgrund der deutlichen naturschutzfachlichen Aufwertung nach Ausführung der beabsichtigten Maßnahmen sollen die Flächen als Flächenpool für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen fungieren. Entsprechend den bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Moorhausen/Falkenberg“ zugrunde gelegten und mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Kompensationsmaßstäben wird unter Beachtung

*der bestehenden Ausgangswertigkeit der Flächen (Wertstufe 3) ein Aufwertungsfaktor von 0,75 angenommen. Das Kompensations- bzw. Aufwertungspotenzial des gesamten Flächenpools entspricht damit insgesamt einem Flächenäquivalent für Ausgleichsflächen von $(40.031 * F 0,75 =) 30.023 \text{ m}^2$.*

Aufgrund des Aufwertungsfaktors von 0,75 ist zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden (Kompensationserfordernis: 120 m^2) die Inanspruchnahme einer Fläche von 160 m^2 aus dem Kompensationsflächenpool erforderlich.

9.2 Wasserwirtschaft

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich erarbeitet. Dieses beinhaltet folgende Aussagen: *„Grundsätzlich sollten in den geplanten Wohngebieten südlich der Feldhäuser Straße im Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Entlastungsstraße die auf den Privatgrundstücken anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassermengen auf den Grundstücken entsorgt (z. B. Versickerung) bzw. dezentral zurückgehalten (offene Entwässerungsgräben / -mulden etc.) werden. Die in diesen Bereichen vorhandenen Bodenverhältnisse ermöglichen eine oberflächennahe Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen.“*

Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist somit möglich.

9.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann, sofern dies noch nicht geschehen ist, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zum Grundschutz des geplanten Vorhabens im Sinne des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) steht ein Unterflurhydrant im Bereich der Torneestraße / Hinrich-Winters-Straße zur Verfügung. Ob die zur Verfügung stehende Löschwassermenge auch für den Objektschutz ausreichend ist, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Sofern die Anlage weiterer Hydranten erforderlich sein sollte sind die Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. Die Lage der Hydranten ist mit der Ortsfeuerwehr Lilienthal / Falkenberg und den Osterholzer Stadtwerken abzustimmen.

Für die Feuerwehr sind im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens entsprechend den einschlägigen Regeln der Technik Aufstellflächen für Drehleitern sowie Feuerwehrezufahrten vorzusehen. Grundsätzlich wurden diese Möglichkeiten bereits bei der Vorhabenkonzeption berücksichtigt.

9.4 Verkehr

Die Belange des überörtlichen Verkehrs werden durch die Lage des Plangebietes an der Lilienthaler Allee berührt.

Eine direkte Zufahrt vom Plangebiet in Richtung Lilienthaler Allee ist aufgrund der vorhandenen Lärmschutzanlage nicht möglich. Vielmehr soll der An- und Ab-

fahrtsverkehr zum Plangebiet über eine zentrale Zufahrt (B) erfolgen, so dass eine größtmögliche Entfernung zum Knotenpunkt Lilienthaler Allee / Tornéestraße eingehalten wird.

Die Verkehrsuntersuchung⁴ sagt aus, dass der Verkehr aus dem Plangebiet sowie den südwestlich angrenzenden Flächen störungsfrei über die geplante zentrale Zufahrt abgewickelt werden kann und auch eine untergeordnete Nutzung der zweiten Zufahrt möglich ist.

Auf der nördlichen Seite der Tornéestraße verläuft in dem Abschnitt zwischen der Hauptstraße und der Hinrich-Winters-Straße ein Fuß- und Radweg, so dass Fußgänger und Radfahrer die Tornéestraße queren müssen, um das Plangebiet zu erreichen. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass *„die Empfehlungen für Fußgänger (EFA) [aussagen], dass bei den hier gegebenen Verkehrsmengen [Kfz in der werktäglichen Spitzenstunde: 212 Kfz/h < 250 Kfz/h (bei $v_{zul.} = 50$ km/h)] Querungsanlagen nicht erforderlich sind.“* Insofern ist auch für Fußgänger und Radfahrer die Zugänglichkeit zum Plangebiet ohne zusätzliche Maßnahmen gegeben.

Der Gutachter empfiehlt jedoch, unabhängig von einem zwingenden Erfordernis, eine Querungshilfe im Bereich der Tornéestraße vorzusehen, um sowohl für die Bewohner des vorhandenen Baugebietes an der Karl-Lilienthal-Straße als auch für die zukünftigen Anwohner im Plangebiet das Überqueren der Straße zu erleichtern. Dazu wären jedoch entsprechend den Aussagen in der Verkehrsuntersuchung erstens die Anlage einer Mittelinsel und zweitens eine Verschwenkung der Fahrbahn der Tornéestraße erforderlich.

Da entsprechend den Aussagen der Verkehrsuntersuchung eine Querungshilfe im Bereich der Tornéestraße für die fußläufige Erschließung des Plangebietes nicht benötigt wird, besteht im Zusammenhang mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung somit kein Erfordernis, eine derartige bauliche Maßnahme durchzuführen. Sofern die Gemeinde jedoch zukünftig Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Tornéestraße durchführt, kann unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine erneute Prüfung durch die Gemeinde erfolgen, ob und an welcher Stelle eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer sinnvoll angeordnet werden könnte.

Die Belange des Verkehrs werden somit angemessen berücksichtigt.

9.5 Immissionsschutz

Durch die Lage des Plangebietes an der Lilienthaler Allee sowie der Tornéestraße wirken Schallemissionen auf das Plangebiet ein. Daher wurden die genauen Schallpegel ermittelt sowie Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines Gutachtens erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden durch geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (siehe Kap. 7.6).

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit angemessen berücksichtigt.

⁴ Verkehrsuntersuchung (Stand: 20.03.2015), Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

11. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet:

Bremen, den 31.08.2015 / 21.01.2016

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. D. Renneke

Verfahrenshinweis:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 dem Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2015 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung mit der Begründung haben in der Zeit vom 19.10.2015 bis 19.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 04.05.2016

Der Bürgermeister

gez. Hollatz

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage: