

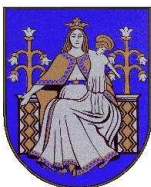


Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ - 4. Änderung -

Begründung ABSCHRIFT

BEARBEITET DURCH:
GRONTMIJ GMBH;
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;
28211 BREMEN
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. JENS BRENDLER

Stand: 20.06.2012



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	2
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	2
1.4	Fachbeiträge	4
1.5	Rechtliche Grundlagen	4
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	5
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm	5
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz	5
2.3	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	6
3	Festsetzungen im Bebauungsplan	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Grundflächenzahl	8
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse	8
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3.1	Bauweise	9
3.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Grünflächen	9
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
3.6	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
3.7	Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen	10
3.7.1	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
3.7.2	Lärmschutzmaßnahmen	10

4	Auswirkungen der Planung	12
4.1	Städtebau	12
4.2	Immissionen und Emissionen	12
4.2.1	Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen	12
4.2.2	Vorkehrungen zum Schutz von Emissionen	16
4.3	Entwässerung / Schmutzwasserentsorgung	16
5	Umweltbericht / Eingriffsbeurteilung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / Artenschutz	17
6	Kosten	17
7	Städtebauliche Werte	18
8	Verfahrensvermerke	19
Anlage		20

Verzeichnis der Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Luftbildaufnahme des Plangebietes 2009	2
Abbildung 2	Vergrößerung des FNP mit Überlagerung Plangebiet	6
Abbildung 3	Variante 1 Konzept Ballhorn mit Lärmschutzwall	14
Abbildung 4	Variante 2 Konzept Niemeyer mit Lärmschutzwall	15

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt nordwestlich der Mauerseglerstraße im Quartier 12 des seit dem 07.03.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ einen Kindergarten zu errichten. Die derzeitige Nutzungsausweisung „Mischgebiet“ soll in Fläche für Gemeinbedarf umgewandelt werden.

Es sind im Vorfeld unterschiedliche Standortalternativen für den Kindergartenneubau untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Plangebiet aufgrund seiner Flächenverfügbarkeit, der Flächengröße, der gesicherten Erschließung und seiner Lage im Ortsteil Lilienthal für die Anlage eines neuen Kindergartens geeignet ist. Die geringe Größe des Grundstückes am Neuenkirchener Weg lässt einen wirtschaftlichen Neubau dort nicht zu, andere Grundstücke mit entsprechenden Standortvorteilen standen nicht zur Verfügung.

Die städtebaulichen Grundlagen für die Bebauungsplanänderung und den dazugehörigen Fachgutachten stellen die beiden alternativen architektonischen Entwürfe der Büros Ballhorn und Niemeyer dar, die in der Anlage wiedergegeben werden. Beide Konzepte sind mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung vereinbar.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.500 m². Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Außerdem gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

Diese Voraussetzungen erfüllt das Plangebiet, das Verfahren kann somit nach § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan 1981 stellt für den Bereich gemischte Baufläche dar und ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lilienthal und wird über die Straße „Am Sportpark“ an die „Lilienthaler Allee“ und den überörtlichen Siedlungskontext angebunden. Nördlich und östlich schließen Grundstücke für eine Gewerbegebietsentwicklung an, die teilweise bereits bebaut sind. Südlich und westlich befinden sich Sportanlagen.



Abbildung 1 Luftbildaufnahme des Plangebietes 2009

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 (BGBl, S. 3316) hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder für andere Maß-

nahmen der Innenentwicklung dienen und eine bestimmte Größe nicht überschreiten, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Da es sich bei diesem Plangebiet um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der zur Wiedernutzbarmachung von brachfallenden Grundstücken führen soll und zudem die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unterschritten werden¹, kann die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB erfolgen.

Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP Nr. 97). Die Kommentierung² benennt:

„Was Flächen im Sinne des § 30 Abs 1 und 2 betrifft – Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans – ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen.“

Diese planungsrechtliche Grundlage erfüllt der BP Nr. 97 – 4. Änderung.

Die einschränkende Wirkung, dass eine andere Beurteilung zur Grundlage zu nehmen ist, wenn ein Bebauungsplan (hier der BP Nr. 97) nicht verwirklicht wird oder von unrealistischen Ausweisungen ausgegangen wurde, ist bzgl. des BP Nr. 97 nicht zutreffend.

Insbesondere im direkten Umfeld des geplanten Kindergartens sind Gewerbe- und Sportanlagen, entsprechend den planerischen Vorgaben des BP Nr. 97, bereits entstanden. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass sich für die weiteren ausgewiesenen und freien Sonderbau- und Gewerbeflächen keine Entwicklung abzeichnen würde.

Zum Kriterium der „Wiedernutzbarmachung von brachfallenden Grundstücken“:

Die Begründung für die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB (hier: „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB) ist die formulierte Gefahr des Brachfallens des Grundstückes, auf dem der Kindergarten entwickelt werden soll. Die Begrifflichkeit des „Brachfallen“ meint hier nicht die Wiedernutzbarmachung eines ehemals bebauten Grundstückes, sondern die sich aus der nicht mehr vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ergebenden Gefahr der

¹ Plangebietsgröße: ca. 7.500 m².

² Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, zu § 13a BauGB Ziffer 35, Kommentar Baugesetzbuch, Band 1, Verlag C. H. Beck München.

Nichtnutzung, da sich die potentiellen Nutzungsangebote aus der Ausweisung Mischgebiet hier nicht angesiedelt haben.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB und von der Umweltprüfung / Umweltbericht abgesehen.

1.4 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Schalltechnisches Gutachten zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Gemeinde Lilienthal, Bonk – Maire – Hoppmann GbR; Garbsen; 24.02.2012.

1.5 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 –).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 24. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, (BGBl. I S. 2542).
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - Vom 19. Februar 2010 (GVBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 104) Gl.-Nr.: 28100.

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 soll als Ziel und Grundsatz:

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert (...) werden, (Kapitel 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes);
- eine Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte erfolgen (Kapitel 1.3 Entwicklung in den Verflechtungsbereichen Bremen / Niedersachsen);
- Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur).

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „zentrales Siedlungsgebiet“ aus. Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ unter Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft“³ formulieren u. a.:

- Pkt. 03: „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher konkretisierten Zentralen Orte auszurichten.“
- Pkt. 05: „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.“
- Pkt. 08: „Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Die Möglichkeiten

³ RROP, am 22.06.2011 als Satzung beschlossen, Teil A, Seite 8ff.

des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken sind bei der Siedlungsentwicklung vorrangig zu nutzen.“

- Pkt. 10: „Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“

Der Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung entspricht somit den Vorgaben aus der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 einschließlich der wirksamen Änderungen stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ dar. Die Darstellungen des FNP weichen somit von der beabsichtigten Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ ab.

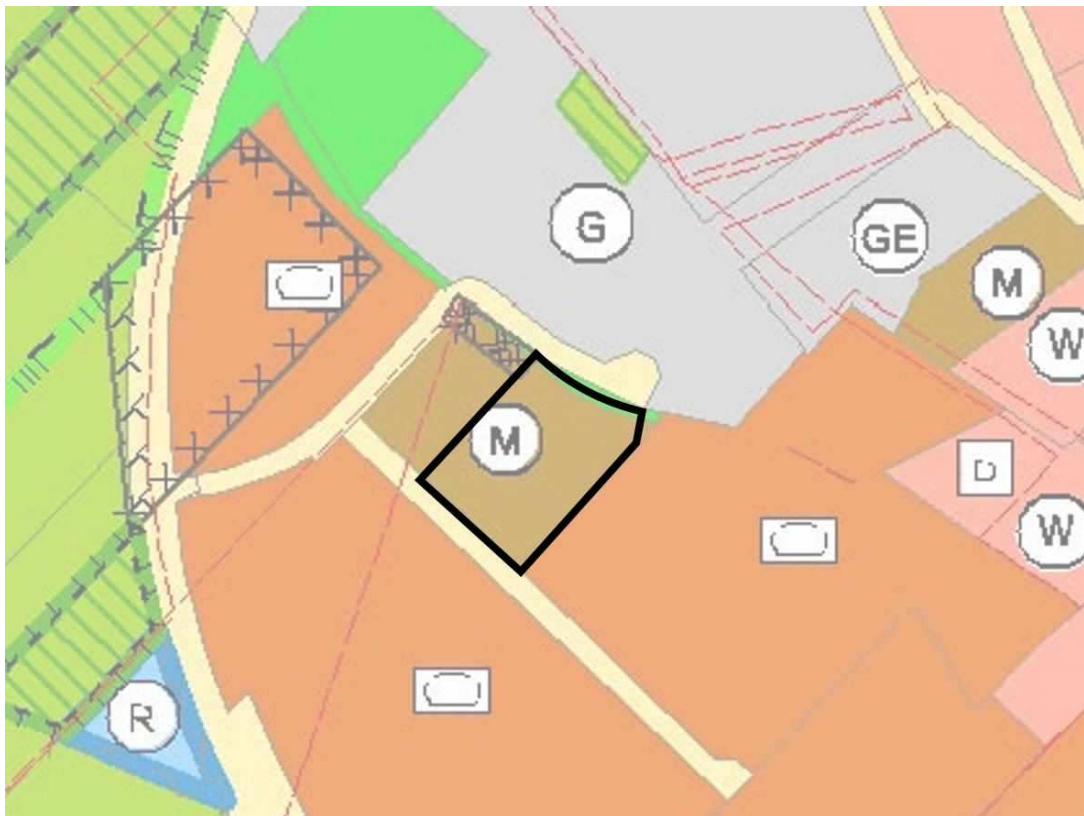


Abbildung 2 Vergrößerung des FNP mit Überlagerung Plangebiet

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB⁴:

kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ ist seit über elf Jahren rechtskräftig. Auf dem Grundstück konnte die beabsichtigte Planung eines Mischgebietes bisher nicht umgesetzt werden. Das Grundstück droht somit brach zu fallen. Durch die beabsichtigte Entwicklung als Kindergartenstandort wird dieser Bereich wieder nutzbar gemacht. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Lilienthal die Innenentwicklung im Bereich Feldhausen und somit die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Hierzu stellt die Entwicklung des Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung einen städtebaulichen Beitrag.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen somit den Anforderungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

⁴ Das Baugesetzbuch, Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht; Verlag vhw-Dienstleistung GmbH; 10. Auflage, Februar 2007; Bonn.

3 Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung ermöglicht durch seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche im Gewerbegebiet „Am Sportpark“.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung „Mischgebiet“ wird aufgehoben, für das Plangebiet wird entsprechend den Planungsvorgaben eine „Fläche für Gemeinbedarf“ (gem. § 9 Absatz 1 Ziffer 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung –sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen– festgesetzt. Die Textliche Festsetzung Nr. 4.1 konkretisiert, dass –entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde– ausschließlich eine Kinder- und Krippentagesstätte zulässig ist.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einrichtungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2, sowie Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig. Eine Beeinträchtigung der nur gering schutzbedürftigen umgebenden Nutzungen (Gewerbe / Sport) findet durch diese Festsetzung nicht statt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die maximale GRZ von 0,4 entspricht der bisherigen Ausweisung im Plangebiet und ermöglicht die Umsetzung der geplanten Architekturkonzepte. Um gestalterischen Spielraum für die Anlage von Stellplätzen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zu ermöglichen, wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximale Überschreitung der GRZ um 50 vom Hundert nicht eingeschränkt.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse

Die Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 9,0 m entspricht den bisherigen Ausweisungen und ermöglicht die Umsetzung der der geplanten Architekturkonzepte. Die Begrenzung auf ein Vollgeschoß folgt den geplanten Vorhaben.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise, entsprechend dem städtebaulichen Umfeld, festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen festgesetzt. Diese sind aus dem Ursprungsbebauungsplan (Nr .97 „Feldhausen II“) übernommen, die geplante Architektur ist innerhalb dieser Baufenster umsetzbar.

3.4 Grünflächen

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte nördliche Plangebietsbereich ist Teil des Grünzuges innerhalb des Gewerbegebietes „Am Sportpark“ und teilweise bereits landschaftsplanerisch angelegt. Innerhalb der Grünfläche befindet sich ein Fuß- und Radweg.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden für diesen Änderungsbereich übernommen. Die damit verbundenen Maßnahmen sind im übrigen Bereich des Gewerbegebietes festgesetzt und auf den entwickelten Grundstücken bereits umgesetzt. Diese Ausweisungen sind mit der geplanten Nutzung als Kindergartenstandort vereinbar.

3.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Anforderung zur Bepflanzung mit Bäumen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 – 6.4 zur Anpflanzung von Gehölzen ist Teil des Freiraumgesamtkonzeptes des Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ und wird auch in diesem Änderungsbereich verfolgt.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen

3.7.1 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im nördlichen Plangebiet wird eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt (T. F. 7.1). Diese Fläche dient der Anlage einer Lärmschutzwand / -wall mit 2,0 m Höhe. Diese Festsetzung wird notwendig, um in Kombination mit dem anschließenden Gebäudekörper der Kindertagesstätte den sich nach Westen orientierenden Freibereich vor den Lärmimmissionen der umgebenden Gewerbeflächen zu schützen.

3.7.2 Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß den schallschutztechnischen Berechnungen des Fachbüros Bonk – Maire – Hoppmann GbR⁵ befindet sich das Plangebiet aufgrund der einwirkenden Lärmimmissionen (siehe Kapitel 4.2) überwiegend im Lärmpegelbereich III.

Es somit notwendig, für das Hauptgebäude Festsetzungen bezüglich der Qualität der Außenbauteile zu bestimmen.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 – 8.4 wird sichergestellt, dass die Außenbauteile der zu errichtende Kindertagesstätte so hergestellt werden, dass keine unzulässigen Lärmbelastungen in schutzbedürftigen Räumen (z. B. Ruheräume) erfolgen. Diese Festsetzungen bestimmen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen auf der Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719.

Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

⁵ Schalltechnisches Gutachten zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Gemeinde Lilienthal, Bonk – Maire – Hoppmann GbR; Garbsen; 24.02.2012.

Bezüglich des Schalldämmmaßes wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Pkt. 5, Seite 13, dort Tabelle 8):

Tabelle 1: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1	2	3	4	5
Raumarten				
Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. R' _w , res des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Im Plangebiet sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Ruheräume) zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können nur zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassade, verglaste Loggien, Wintergärten oder durch Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen, Kippfenster mit geringer Schlitzbreite und absorbierender Laibung oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen) sichergestellt ist, dass in den besonders schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei gekippt/geöffnetem Fenster nicht überschritten wird (Textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Soweit nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden (Textliche Festsetzung Nr. 5.4).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung wird der Siedlungszusammenhang Lilienthal in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll arrondiert und nachverdichtet.

4.2 Immissionen und Emissionen

4.2.1 Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die auf die geplanten Gemeinbedarfsfläche einwirkenden Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärmimmissionen durch das Büro Bonk – Maire – Hoppmann GbR⁶ ermittelt und beurteilt worden.

Dabei ist festzuhalten, dass⁷:

„Die Schutzbedürftigkeit einer Gemeinbedarfsfläche (abstrakte Planung) bzw. eines Kindergartens (konkretes Vorhaben) (...) weder in dem für die städtebauliche Planung maßgeblichen Beiblatt 1 zu DIN 18005 (...) noch in den im konkreten Einzelfall zu beachtenden Vorschriften der 18. BImSchV (Sportlärm) bzw. der TA Lärm (Anlagengeräusche, Gewerbelärm) geregelt (wird). Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen des Abwägungsverfahrens der planenden Kommune eine Festlegung zu treffen, die den künftigen „Schutzanspruch“ der geplanten Gemeinbedarfsfläche regelt.“

Da die bisherige Nutzungsausweisung als Mischgebiet bereits Anlagen für soziale Zwecke nach § 6 Abs. 2 Satz 5 BauNVO zugelassen hätte und sich durch die jetzt geplante Nutzung auch die Schutzbedürftigkeit aufgrund der ausschließlichen Tagesnutzung nicht erhöhen wird, wird in der weiteren Planung von einem Schutzanspruch im Sinne eines Mischgebietes ausgegangen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung stellen sich wie folgt dar⁸:

⁶ Schalltechnisches Gutachten zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Gemeinde Lilienthal, Bonk – Maire – Hoppmann GbR; Garbsen; 24.02.2012.

⁷ Ebenda, S. 14.

„Die Immissionsbelastung wird im Wesentlichen durch Geräusche von den in der Nachbarschaft ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebieten („Sport“, „Reitsport“) bestimmt. Dabei ist der planungsrechtlich abgesicherte „abstrakte Planfall“ für die Beurteilung maßgebend. In dieser Situation ergeben sich im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche typische Immissionsbelastungen (Mittelungspegeltags) von rd. 57 bis 60 dB(A).“

„Wie oben dargestellt, liegt die Immissionsbelastung des betrachteten Grundstücks durch „Anlagengeräusche“ und „Sportlärm“ über dem Orientierungswert für WA-Gebiete, überschreitet den entsprechenden Orientierungswert für Mischgebiete jedoch nicht. Im Hinblick auf das konkrete Einzelbauvorhaben „Kindergarten“ kann davon ausgegangen werden, dass für einen ausreichenden Schall-Immissionsschutz die Möglichkeiten der „architektonischen Selbsthilfe“ (vgl. diverse Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts) ausgenutzt werden können. Dies betrifft insbesondere auch den Schutz von Freiflächen, soweit sie nicht selbst als potenziell emittierende Flächen zu betrachten sind. Diesbezüglich sollte vorsorglich in die Planungsüberlegungen eingestellt werden, dass neben der Errichtung kleinerer Schallschutzwälle (...) zum Schutz eines Kindergartens eine - schalltechnisch - günstige Anordnung der Fenster von „Ruheräumen“ (alternativ der Einbau von geeigneten Fenstern, ggf. i.V. mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen) erforderlich sein könnte.“

Die nachfolgenden beiden Abbildungen visualisieren den Umgang mit dem baulichen Schall-Immissionsschutz.

⁸ Ebenda, S. 13ff.

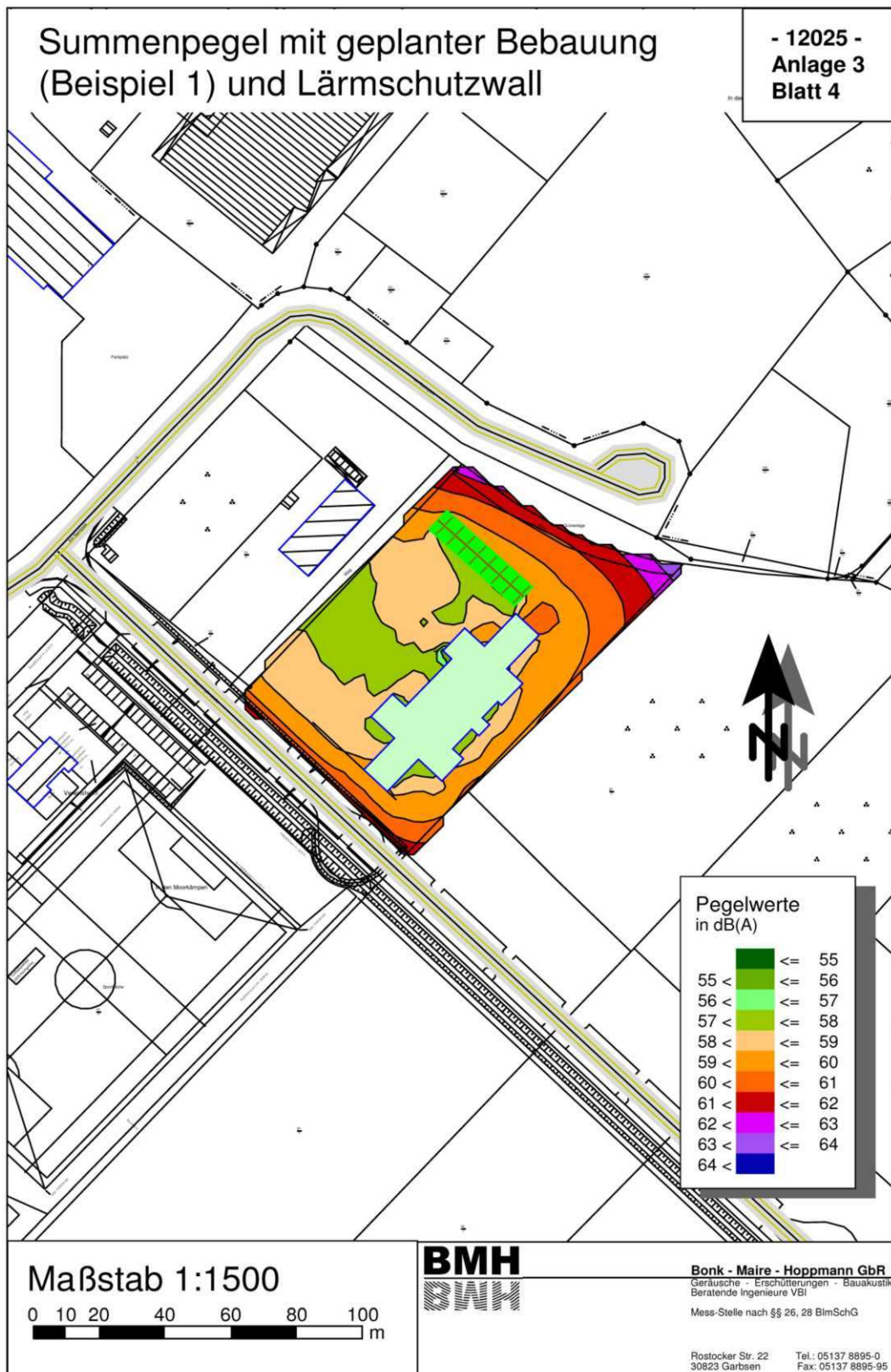


Abbildung 3 Variante 1 Konzept Ballhorn mit Lärmschutzwall

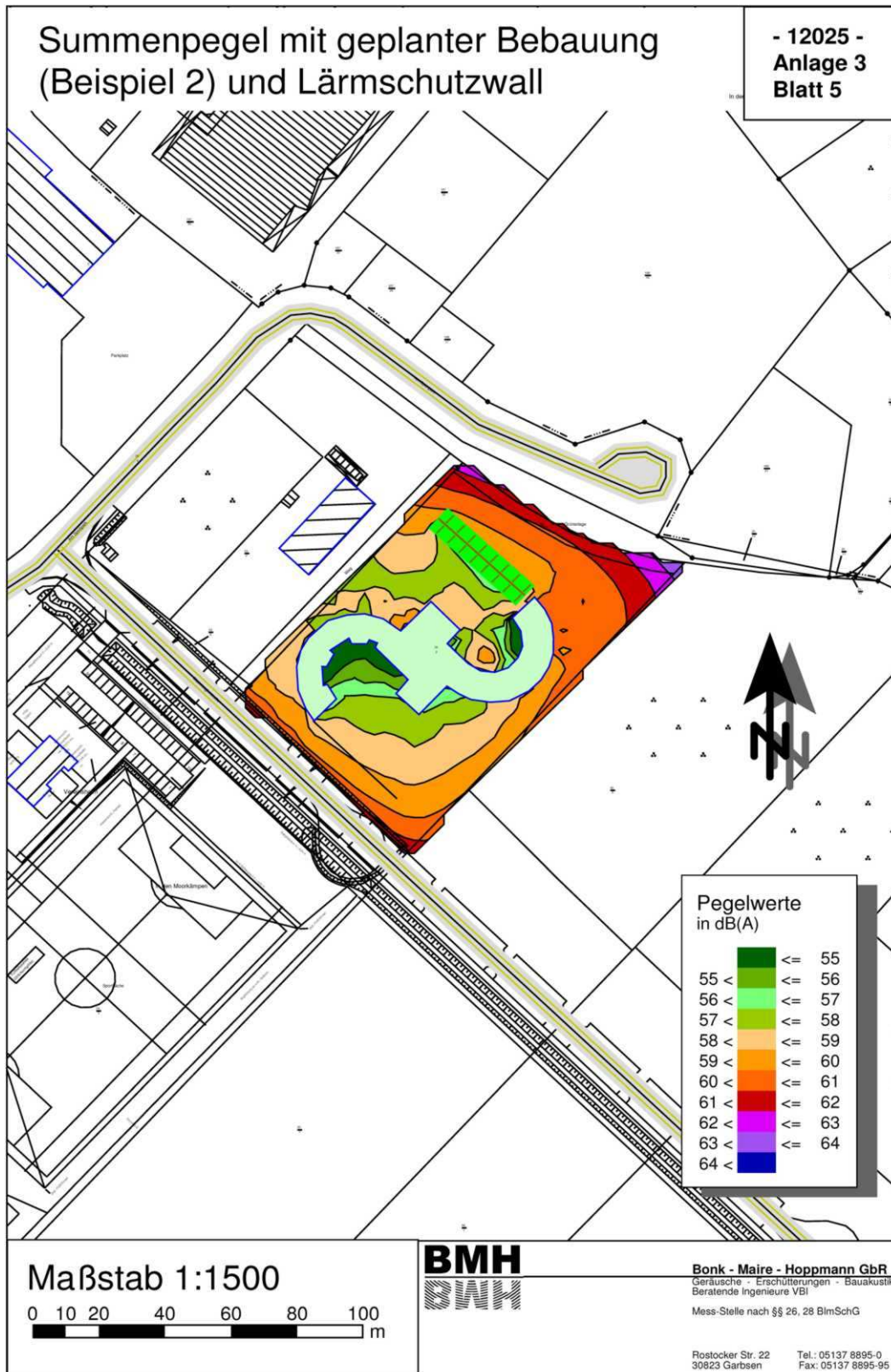


Abbildung 4 Variante 2 Konzept Niemeyer mit Lärmschutzwall

Mit den Festsetzungen zu dem Lärmschutzwall (T. F. 7.1) und den Anforderungen an den Außenbauteilen (T. F. 8.1 – 8.4) werden in der Bebauungsplanänderung die Ansprüche an ruhige Innen- wie auch Außenbereiche sichergestellt. Die Lärmschutzmaßnahmen können gestalterisch in die Außenanlagenplanung integriert werden. Favorisiert wird ein Wall, da dieser bei der Nutzung der Außenanlagen durch die Kinder spielerisch mit eingebunden werden kann (z. B. Rodeln).

4.2.2 Vorkehrungen zum Schutz von Emissionen

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes werden nur Emissionen verursacht, die für die umliegenden Nutzungen nicht störend wirken. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen.

4.3 Entwässerung / Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 96 Abs. 3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von ihnen sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser ist dabei so auf dem Grundstück zu beseitigen, dass ein Ablauf auf die Nachbargrundstücke verhindert wird. Eine Versickerung ist i.d.R. auch bei örtlich anzutreffenden, relativ hohen Grundwasserständen möglich. Eine Einleitung von Oberflächenwasser des Baugrundstückes in das Entwässerungssystem der Gemeinde (Straßenentwässerung) ist nicht zulässig.

5 Umweltbericht / Eingriffsbeurteilung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / Artenschutz

Umweltbericht

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen im Geltungsbereich bereits heute bebaubar wären und keine wesentliche Planänderung in der Nutzungsart und Intensität durchgeführt wird, ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.97 „Feldhausen II“ geregelt.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

Artenschutz

Die vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonders geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) vermuten.

Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

6 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung entstehen der Gemeinde Lilienthal Kosten durch die Planung.

7 Städtebauliche Werte

	B-Plan Nr. 97 „Feldhausen II“ - 4. Änderung	
	m ²	%
Gesamtfläche	7.455	100
1. Fläche für Gemeinbedarf	5.590	75
2. Grünfläche	831	11
3. Maßnahmenfläche	1034	14

8 Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den 08.10.2012

L.S. **gez. i.A. Brendler**
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.05.2012 bis einschließlich 07.06.2012 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ – 4. Änderung am 02.10.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 09.10.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Lütjen
(Lütjen)

Anlage

Städtebauliches Konzept 1: Ballhorn



Städtebauliches Konzept 1: Niemeyer

