



LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Bebauungsplan Nr. 99
„Ortszentrum“
mit örtlichen Bauvorschriften

Aufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 30 b „Ortsmitte II“

ABSCHRIFT

BEARBEITET DURCH:
GFL PLANUNGS- UND INGENIEURGESELLSCHAFT GMBH;
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;
28211 BREMEN
PROJEKTL EITUNG: DIPL.-ING. BERND GEORG LOCHMANN
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. STEFAN WINKENBACH



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Stand : 08.09.2008

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	1
2	2
2.1	2
2.2	5
2.3	5
2.4	9
2.5	10
2.6	11
2.6	13
3	15
3.1	15
3.2	15
3.3	16
3.3.1	16
3.3.2	18
3.4	19
3.5	19
3.6	20
4	22
4.1	22
4.1.1	22
4.1.2	22
4.1.3	23
4.2	24
4.2.1	24
4.2.2	27
4.2.3	28
4.3	29
4.3.1	29

4.3.2	Baugrenzen	30
4.3.3	Baulinien	32
4.3.4	Nebenanlagen	32
4.4	Straßenverkehrsfläche	32
4.5	Fläche für Gemeinbedarf /Kindergarten	33
4.6	Fläche für Versorgungsanlagen	33
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	33
5.	Örtliche Bauvorschriften	35
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans	36
6.1	Straßenverkehrslärm	36
6.2	Verkehr	38
7.	Belange von Natur und Landschaft	41
7.1	Eingriffsbeurteilung	41
7.2	Ortsbildprägende Bäume	41
8.	Ver- und Entsorgung,	42
8.1	Wasserwirtschaft	42
8.1.1	Wasserversorgung	42
8.1.2	Löschwasserversorgung / vorbeugender Brandschutz	42
8.1.3	Schmutzwasserbeseitigung	43
8.1.4	Oberflächenentwässerung	43
8.2	Energieversorgung	43
8.3	Abfallbeseitigung	43
8.4	Telekommunikation	43
9.	Städtebauliche Werte	44
10.	Planverwirklichung	45
10.1	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	45
11.	Hinweis, Verfahrensvermerke	46

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Lilienthal. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft zwischen der „Feldhäuser Straße“ und dem „Kaffeepad“ entlang der „Hauptstraße“. Von der „Hauptstraße“ zweigen im Geltungsbereich der „Fritz-Gagelmann-Weg“, die „Bahnhofstraße“, die „Klosterstraße“, die „Apothekenstraße“ und „Im Bruch“ ab. Die Grenze des Bebauungsplanes wird wie folgt bestimmt:

Im Norden: begrenzt die Straße „Kaffeepad“ sowie die Straße „Im Bruch“ den Geltungsbereich.

Im Osten: verläuft die Grenze entlang der Straße „Im Bruch“ bis zur „Klosterstraße“ und weiter bis zur Straße „Arpsdamm“. Weiter führt die Grenze entlang der hinteren Grundstücksgrenze des Grundstücks Klosterstraße Nr.6 und Nr. 8 bis zum Grabengrundstück, das die hintere Begrenzung des Grundstücks „Arpsdamm“ Nr.1 bildet.

Im Süden: wird die Grenze durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 134/14, 134/18 (Stadskanaal), 136/5, 136/8, 141/14, 143/3, 142/3, 146/2, 146/6 und 146/13 gebildet.

Im Westen Entlang der westlichen Grenze des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 146/13 folgend, verläuft die Geltungsbereichsgrenze weiter entlang der „Feldhäuser Straße“. Die weitere Plangrenze wird durch die nordwestlichen Grenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 104/2, 105/2, 106/2, 107/4, 108/9, 108/20, 123/5, 120/15, 120/14, 120/13 und 86/17 bis zur Straße „Kaffeepad“ gebildet.

2 Planungsziel und Vorgaben

2.1 Anlass und Planerfordernis

Die Nutzungsstruktur sowie das Ortsbild der Gemeinde Lilienthal sind in starkem Maße durch die „Hauptstraße“ geprägt. Durch die Gebäudefronten entlang der Straße wird ein fast durchgehendes Band gebildet, das nur an wenigen Stellen durch Aufweitungen unterbrochen wird. Eine Platzsituation, die ein städtebaulich prägnantes Zentrum im Sinne einer wiedererkennbaren Ortsmitte darstellt, besteht hier nicht. Einen Zentrumsansatz findet man im Bereich „Klosterstraße“ Ecke-„Hauptstraße“. Ziel der Gemeinde Lilienthal ist es, diesen Bereich städtebaulich aufzuwerten und durch die Öffnung von Raumkanten eine prägnante Platzsituation zu schaffen. Zur Ideenfindung wurden der städtebauliche Zustand analysiert und unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten entwickelt.

Im Mittelpunkt der Betrachtung standen der Bereich „Klosterstraße Nr. 2“ (Kik-Markt) sowie im direkten Anschluss das Anwesen „Hauptstraße Nr. 66“ (Eisdiele). Die bestehenden Nutzungen dieses Bereiches passen in den Zentrumsbereich, wobei in den oberen Geschossen Leerstände zu erkennen sind. Die bauliche Situation weist insbesondere im rückwärtigen Bereich gestalterische Defizite auf.

Seitens des Grundstückeigentümers des Grundstücks „Klosterstraße Nr. 2“ wurden zudem in der Zeit der Planaufstellung bauliche Konzepte entwickelt, die eine intensivere Nutzung des Grundstücks vorsahen. Mit einer Neuordnung dieses Grundstücks (Flurstück 136/13) sieht auch die Gemeinde Lilienthal die Chance, das oben genannte städtebauliche Ziel einer wiedererkennbaren Ortsmitte umsetzen zu können. Da die Gemeinde nicht Eigentümerin des Grundstücks ist, wird die Umsetzung dieser Ziele jedoch nur in Verbindung mit einer Neubebauung einhergehen, die vom Grundstückseigentümer initiiert werden muss.

Da für diesen Bereich bisher kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, richtete sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*). Eine Bebauung, welche die oben genannten städtebaulichen Ziele nicht verfolgt und keine neue Platzsituation schafft, war daher bisher möglich und nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auch realisierbar.

Um das städtebauliche Ziel der Platzbildung umsetzen zu können, ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zur städtebaulichen Verbesserung des voll erschlossenen Kernbereiches sollen zudem die baulichen Nutzungsmöglichkeiten in verträglicher Form erweitert werden.

Bei der Ermittlung der Planungsvorgaben wurde der gesamte Ortskern mit den Randbereichen analysiert und die städtebaulichen Ziele des bestehenden Bebauungsplans Nr. 30b „Ortsmitte II“ hinterfragt. Das Maß der baulichen Nutzung, welche im Bebauungsplan Nr. 30b festgesetzt war, entspricht nicht der bestehenden, kleinteiligen Struktur und Umgebung. Die Planungsintention der Gemeinde ist es, die bestehende Struktur zu erhalten und in einem städtebaulich verträglichen Maß Erweiterungen dieser Struktur zu ermöglichen.

Es ist daher notwendig,

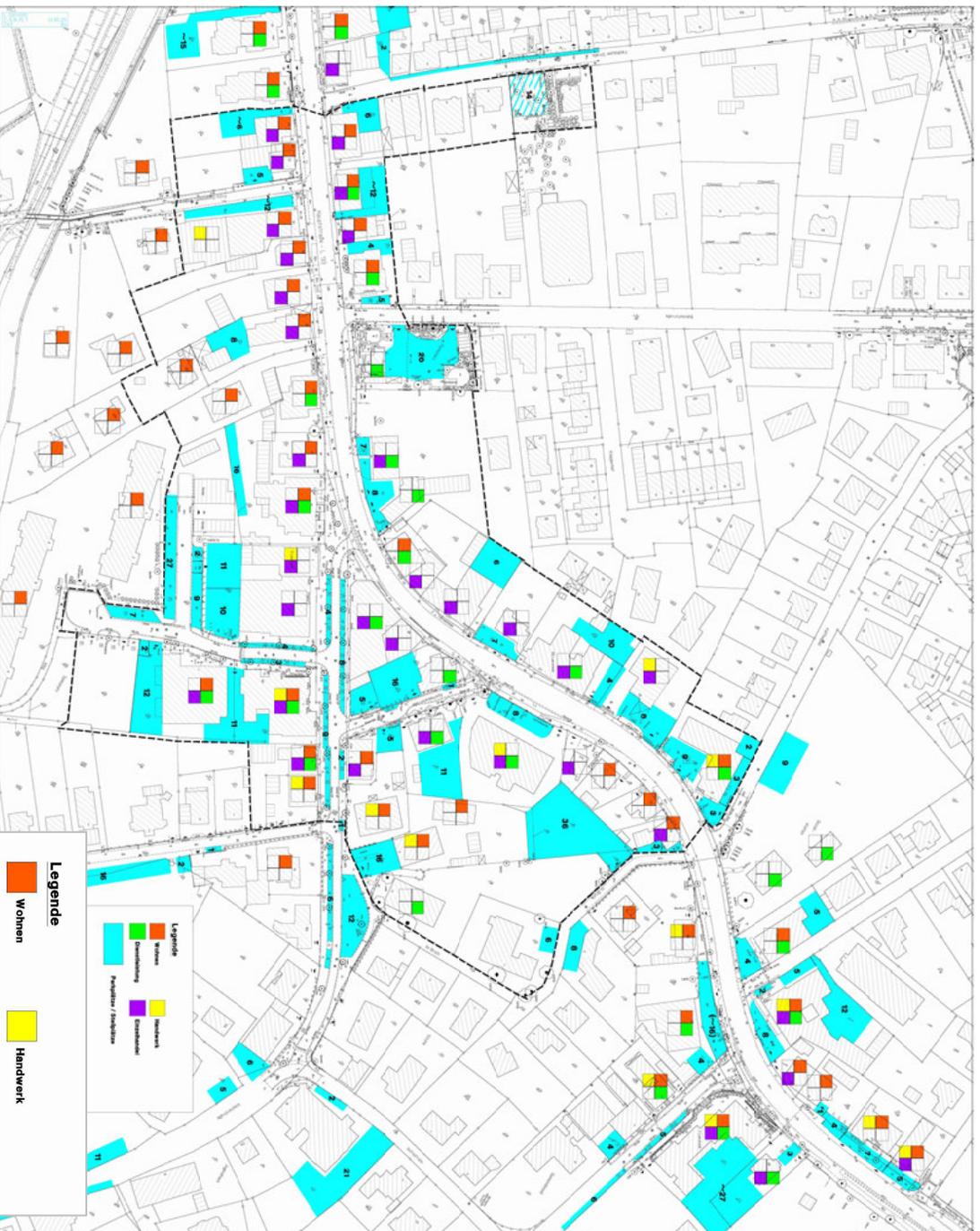
- den Bebauungsplanes Nr. 30b „Ortsmitte II“ vollständig aufzuheben,
- den zentralen Bereich der Gemeinde Lilienthal städtebaulich zu ordnen und
- die bestehende Nutzungsvielfalt zu erhalten.

Um spätere Änderungen des Bebauungsplans zu vermeiden, sollen die Festsetzungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und des planerischen Rahmens flexibel gestaltet werden. Es soll ein breites Nutzungsspektrum realisierbar sein. Obgleich mit zentrumsspezifischen Immissionen zu rechnen ist, wird gesehen, dass der Anteil an Wohnnutzungen noch relativ hoch ist. Dies verdeutlicht eine Erhebung der Nutzungsverteilung im Ortszentrum (1/2005), die in der nachfolgenden Situationskarte dargestellt ist.

Von der Handwerkskammer wurden in der Beteiligung folgende Betriebe der Handwerksrolle genannt:

- *E. Meyer, Uhren Optik, Hauptstraße 50*
- *Autohaus Lilienthal, Hauptstraße 54*
- *M. Lameter, Orthopädieschumacher, Hauptstraße 60*
- *R+R: Stelljes, Bestattungsunternehmer, Hauptstraße 62*
- *V. Rieckmann, Hauptstraße 68*
- *A. Uhlhorn, Hauptstraße 57*
- *H. Kohlmann Kfz-Mechaniker, Hauptstraße 59*
- *J. Grotheer, Friseurmeisterin, Hauptstraße 61*
- *Reineke GmbH, Textilreinigung, Hauptstraße 61*
- *S. Oosterbeek, Fleischer, Klosterstraße 4*
- *C. Dreyer. Winkelmann, Augenoptik, Klosterstraße 4*
- *S. Haase, Klosterstraße 5*
- *H. Bonk Raumausstatter, Klosterstraße 7*
- *T. Busch, Fleischer, Klosterstraße 9*

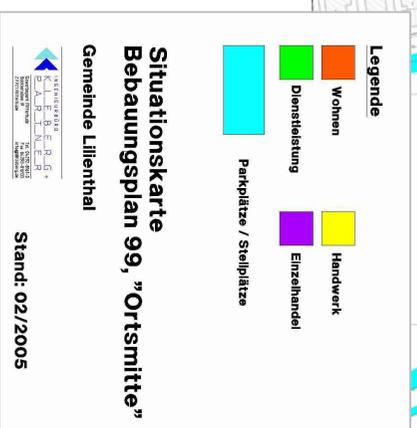
Die hier angesprochenen Betriebe der „Handwerksrolle“ wurden in der Übersichtskarte entweder als „Handwerksbetrieb“ oder aber als Dienstleistungsbetrieb gekennzeichnet.



Bestandsaufnahme: GfL, Stand: 03.01.05

Kartographie: Ing. Kleberg + Partner

Abbildung: **Situationskarte der Nutzungen im Ortszentrum**



Wie man in vielen Gemeinden erkennen kann, werden zentrumsnahe Wohnstandorte für die ältere Generation zunehmend interessant. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird erwartet, dass die Nutzung „Wohnen im Alter“ in Zukunft noch stärker nachgefragt wird. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Ziele der Planung aus dem Bebauungsplan Nr. 30b „Ortsmitte II“ angesichts der geänderten Rahmenbedingungen nicht mehr gänzlich haltbar sind. Vorbehaltlich der Immissionsituation im Ortszentrum wird dem Aspekt des Wohnens mehr Gewicht beigemessen.

2.2 Städtebauliche Ziele

Neben den Zielen des §1 Abs.5 BauGB sowie der oben dargestellten Erforderlichkeit des Bebauungsplans werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele gesetzt:

- Bildung eines städtebaulichen und funktionalen Zentrums. Durch gestalterische Aufwertung und die Bildung einer städtebaulichen Platzsituation soll ein wiedererkennbarer Merkpunkt für Lilienthal geschaffen werden.
- Im Zentrum soll ein breites Nutzungsspektrum realisierbar sein.
- Behutsame bauliche Verdichtung im Zentrum sowie ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistung und Handel.
- Intensivierung der Nutzungen im Nahbereich der Haltestellen des ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) im Ortszentrum.

2.3 Städtebauliches Konzepte / Neugestaltung des Grundstücks 136/13 (Ecke: „Klosterstraße“ / „Stadskanaal“)

Wie oben in Kapitel 2.1 beschrieben, ist es Ziel der Gemeinde Lilienthal, den Zentrumsbereich städtebaulich aufzuwerten und durch die Öffnung von Raumkanten eine prägnante Platzsituation zu schaffen. Im Mittelpunkt der Betrachtung standen hierbei der „alte“ Marktplatz sowie der Bereich des Grundstücks 136/13.

„Alter“ Marktplatz

Der „alte“ Marktplatz an der „Bahnhofstraße“ wird derzeit größtenteils als Parkplatz genutzt. Mit dem Imbiss und der Bushaltestelle ist an der „Hauptstraße“ zwar ein Kommunikationsbereich vorhanden; jedoch bestehen auch hier gestalterische Defizite, so dass die Verweildauer als gering anzusehen ist. Der eigentliche Platz verschwindet hinter diesen Einrichtungen. Auch die Aufenthaltsbereiche an den hinteren Rändern des Platzes sind nicht so gestaltet, dass sie zum Verweilen einladen. Dadurch, dass die Längsseite des Platzes an der „Bahnhofstraße“ liegt und die „Bahnhofstraße“ lediglich eine untergeordnete Bedeutung als Geschäftsstraße besitzt, ist die Fußgängerdichte gering. Als Eckgrundstück an der „Haupt-“, bzw. „Bahnhofstraße“ kann diese Fläche jedoch als exponierte Baufläche gesehen werden.

Für die Schaffung einer städtebaulich prägnanten Platzsituation eignet sich dieser Standort nicht. Zur Zeit findet der Wochenmarkt vor dem Grundstück „Klosterstraße“ 11 statt.

Grundstück Ecke: „Klosterstraße“ / „Stadskanaal“

Der qualifizierteste Standort für eine wiedererkennbare städtebauliche Platzsituation wäre das Grundstück mit der Flurstücksnummer 136/13 im Kreuzungsbereich der „Klosterstraße“ / „Stadskanaal“. Insbesondere die Lage im Zentrum sowie die umliegende Baustruktur und die Nähe zur „Hauptstraße“ sprechen für diesen Standort.

Das derzeit bebaute Grundstück ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht im Eigentum der Gemeinde. Ein öffentlicher Platz, der auch als „Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung“ im Bebauungsplan festsetzbar wäre, kann daher hier nicht entstehen. Angesichts der bestehenden und zu erwartenden Baukonzeptionen für dieses Grundstück, sollen bei einer Neubauung die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durch die Festsetzung von Raumkanten umgesetzt werden. Welche Platznutzung oder Platzgestaltung durch den Eigentümer angestrebt wird, muss im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes offen bleiben.

Die Art der baulichen Nutzung wird für dieses Grundstück als Kerngebiet festgesetzt. Das Maß wird im wesentlichen durch die Baugrenzen, die Bau-linien, die GRZ und die Bauhöhen bestimmt.

Die Standortsuche nach einem neuen Platz für den Wochenmarkt wurde im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes diskutiert. Mit der Verlagerung des Standortes in die „Klosterstraße“ (in Höhe Klosterstraße 11) muss diese Standortbetrachtung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt werden.

Zur Bildung von Stadträumen und Raumkanten wurde die örtliche Situation anhand folgender Varianten untersucht.



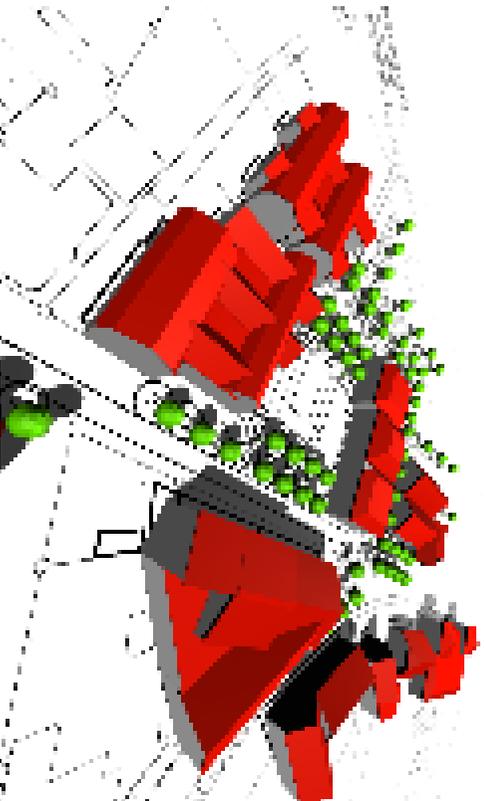
1



2



3



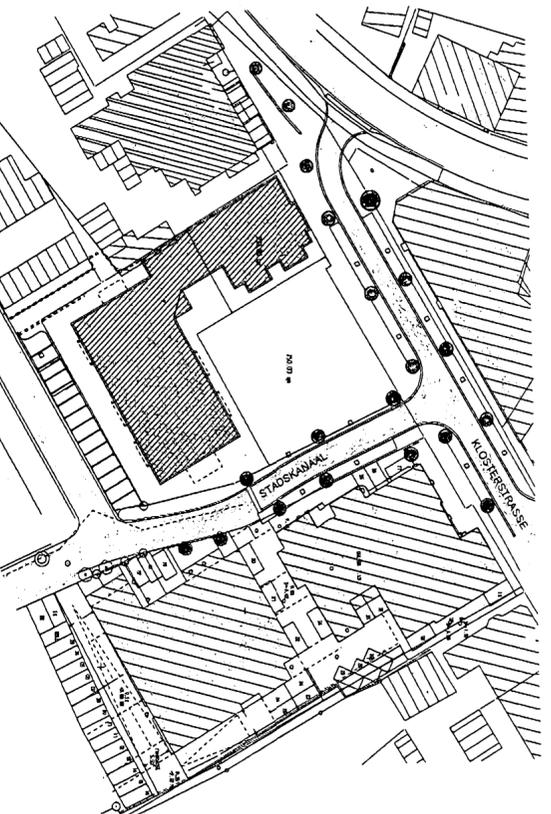
4

**Abbildung:
Platzvarianten**

In der Variante 1 wird der neue Platz besser gefasst als in den übrigen Varianten. Mit den umliegenden Raumkanten wird hier eine Platzsituation gebildet, die ein günstiges Verhältnis zwischen den Höhen der Platzränder und der Platzfläche aufweist. Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist die Verkehrenskonzeption, die eine Parkmöglichkeit in den rückwärtigen Bereichen vorsieht. Zudem ist es möglich, unter dem neuen Gebäude des Platzes weitere Parkmöglichkeiten (u.a. für Mitarbeiter) anbieten zu können.

In Erörterungen mit potentiellen Investoren wurden neben den oben genannten Varianten weitere, so genannte Gestaltungsvarianten geprüft. Hierbei ging es insbesondere um die genaue Lage des Baukörpers und die genaue Fassung des Platzes durch die Gebädekanten.

Der unten dargestellte Architekturenwurf (12/2002) stellt die städtebaulich empfehlenswerteste Gestaltungsvariante dar. In diesem Entwurf kann der Platz noch von der „Hauptstraße“ eingesehen werden und schafft die angestrebten stadtgestalterischen Qualitäten. Zur räumlichen Einfassung des Platzes an allen Platzseiten und um den zentralen Bereich vom hinterliegenden Wohnbereich „Stadskanaal“ zu trennen, wurde das Gebäude entsprechend der nachfolgenden Skizze konzipiert.



**Abbildung: Lageplan / Grundriss Architekturenwurf
Oosterbeek 12/2002**

Bezüglich der Platzausgestaltungsmöglichkeiten und den Dimensionen des Platzes wird diese Gestaltungsvariante gegenüber anderen Lösungsmöglichkeiten präferiert. Die Erschließung der hinterliegenden Gebäude erfolgt weiterhin über die bestehende Straße „Stadskanaal“.

Die möglichen Nutzungen des Platzes werden im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Durch den Bebauungsplan soll lediglich festgeschrieben werden, dass der Platzbereich von einer Überbauung ausgenommen ist. Die Gemeinde Lilienthal sieht hier die einmalige Chance im Zentrum eine städtebaulich prägnante Platzsituation zu schaffen. Nicht verkannt wird, dass sich im südlichen Anschluss an das Zentrum die Wohnanlage „Stadskanaal“ befindet. Wie bei jedem Bauvorhaben, wird auch bei einer Bebauung des angesprochenen Bereiches die umliegende Nachbarschaft zu berücksichtigen sein.

Mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist gewährleistet, dass der Platz durch einen durchgehenden Baukörper eingefasst wird. Hierdurch soll der Baukörper nach Süden hin einen Riegel bilden.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes entscheidet sich die Gemeinde Lilienthal diese Gestaltungsvariante dem Bebauungsplan zugrunde zu legen.

2.4 Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz von 1985 wurde am 31.08.1996 außer Kraft gesetzt. Maßgebend ist daher das Landesraumordnungsprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.05.2008.

Für die vorliegende Planung waren unter anderem die folgenden Ziele aus dem Landesraumordnungsprogramm bedeutend:

- *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*
- *Es sollen 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.*
- *Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung (...) genutzt werden.*

Der Bebauungsplan entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen.

2.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan 1981 werden Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt. Im Plangebiet findet man folgende Nutzungsarten:

Reines Wohngebiet: auf den Stellplätzen entlang der Straße „Stadskanaal“.

Allgemeines Wohngebiet: nordöstlich der „Apothekenstraße“ sowie die rückwärtige Bebauung zwischen dem „Fritz-Gagelmann-Weg“ und der Bebauung „Stadskanaal“.

Mischgebiet: Bebauung entlang der „Hauptstraße“ (Nr.41, 43, 45, 47).

Kerngebiet: die Bebauung entlang der „Hauptstraße“ zwischen der „Bahnhofstraße“ und der Straße „Kaffeepad“, die Bebauung zwischen der „Hauptstraße“, der „Apothekenstraße“ und der „Klosterstraße“ und der Bebauung entlang der „Hauptstraße“ zwischen der „Apothekenstraße“ und der Straße „Im Bruch“.

Fläche für den Gemeinbedarf /
Kindergarten : für den Kindergarten („Klosterstraße“ 11)
sowie für das Anwesen „Im Bruch“ 1.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan sind gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügige Abweichungen erkennbar.

- In Quartier 1, 1A, 4, 5, 9 und 12 ist im wirksamen Flächennutzungsplan Kerngebiet dargestellt. Mit der Festsetzung von Kern – bzw. Mischge- bieten in diesen Bereichen wird die Grundkonzeption des Flächen- nutzungsplans nicht verändert. Unter der Annahme, dass der FNP die Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darzustellen hat und so- wohl Kern- als auch Mischgebiete auf der FNP-Ebene unter dem Begriff „Gemischte Baufläche“ subsumiert werden, sind die festgesetzten Misch- gebiete im Rahmen des Entwicklungsspielraumes, den ein Flächen- nutzungsplan bietet, zu beurteilen.

- Im Quartier 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die Nutzung im Quartier 2 änderte sich dahin- gehend, dass die tatsächlichen Nutzungen nicht mehr in den Zulässig- keitsrahmen des § 4 BauNVO passen. Nach der öffentlichen Auslegung entschied sich die Gemeinde Lilienthal dazu, das Wohngebiet ent- sprechend der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet festzusetzen. Da

durch diese Änderung lediglich 3 Grundstücke betroffen sind, wird festgestellt, dass die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung hierdurch nicht verändert werden. Die geringe Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann dem Entwicklungsraum beigemessen werden, der ein Flächennutzungsplan bietet.

- Die geringfügigen Abweichungen im Bereich des Kindergartens, dem Anwesen „Im Bruch“ 1 und im Bereich der Stellplatzflächen entlang der Straße „Stadskanaal“ gegenüber dem FNP sind keine grundsätzlichen Änderungen, sondern sind im Rahmen des Entwicklungsraumes, den ein Flächennutzungsplan bietet, zu beurteilen.

Der Rechtsbegriff „entwickeln“ gestattet in einem gewissen Maß auch von den Darstellungen des FNP abzuweichen, und zwar sowohl von dem Inhalt her (Art und Maß der baulichen Nutzung), als auch bezüglich der räumlichen Grenzen. Eine generelle Richtlinie inwieweit Abweichungen noch zulässig sind, gibt es nicht. Im konkreten Einzelfall soll jeweils der kleinräumige Bebauungsplan aus der Gesamtkonzeption für das Gemeindegebiet entwickelt werden. Hierzu muss zunächst die Grundkonzeption des FNP betrachtet werden. Obgleich im Flächennutzungsplan bereits konkrete Baugebiete dargestellt wurden, kann für den Zentrumsbereich der Gemeinde Lilienthal eine allgemeine Grundkonzeption abgeleitet werden. Diese Grundkonzeption sieht eine dichte, gemischte Nutzungsstruktur mit Kern- und Mischgebieten für die zentralen Bereiche entlang der Hauptstraße vor. Hiervon abgerückt wird der Übergang zur weniger dichten Wohnnutzung durch Misch- und Wohngebiete gebildet.

Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dieser Grundkonzeption und werden als städtebauliche Ziele aufgeführt. Auch wenn einzelne Bereiche bezüglich des festgesetzten Baugebiets von den konkreten Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wird aus Sicht der Gemeinde die oben beschriebene Grundkonzeption nicht aufgegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 sind daher aus den Grundzügen des Flächennutzungsplans entwickelt worden.

2.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Für die Bereiche südlich der „Hauptstraße“ sowie zwischen der „Bahnhofstraße“ und der „Feldhäuser Straße“ bestehen noch keine Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich hier nach §34 BauGB.

Für das übrige Plangebiet besteht ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 30b „Ortsmitte II“ wurde am 19.04.1973 rechtsverbindlich. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“ ändert den Bauungs-

plan Nr.30b in Teilbereichen. Im Änderungsbereich waren bisher im Bebauungsplan 30b Kerngebiete mit einer GRZ von 1,0 und eine Geschosshöhe von III bis VI Geschossen festgesetzt. Gestaffelt nach den Geschossen ist hier eine GFZ von 1,6 – 2,4 festgesetzt worden. Die Möglichkeiten, die diese Festsetzungen eröffneten, wurden bis auf wenige Ausnahmen (Hauptstraße Nr.72 [Ärztelhaus], Hauptstraße Nr. 68 [H.W. Meyer]) nicht ausgenutzt. Textliche Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gab es im ursprünglichen Bebauungsplan nicht. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30b vom 21.07.1993 wurden für die als Kerngebiet festgesetzten Gebiete die zulässige Art der baulichen Nutzungen, insbesondere die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, geregelt. Diese Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan Nr. 99 für die Kerngebiete übernommen.

Das Anwesen „Im Bruch“ 1 war im Bebauungsplanes Nr.30b als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung dieses Gebäudes als Kindergarten entspricht jedoch nicht der festgesetzten Zweckbestimmung. Im vorliegende Bebauungsplan Nr. 99 wird diese Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, so dass die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert wird.

Der Geltungsbereich sowie die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 30b sind in dem nachfolgenden Planausschnitt verdeutlicht.

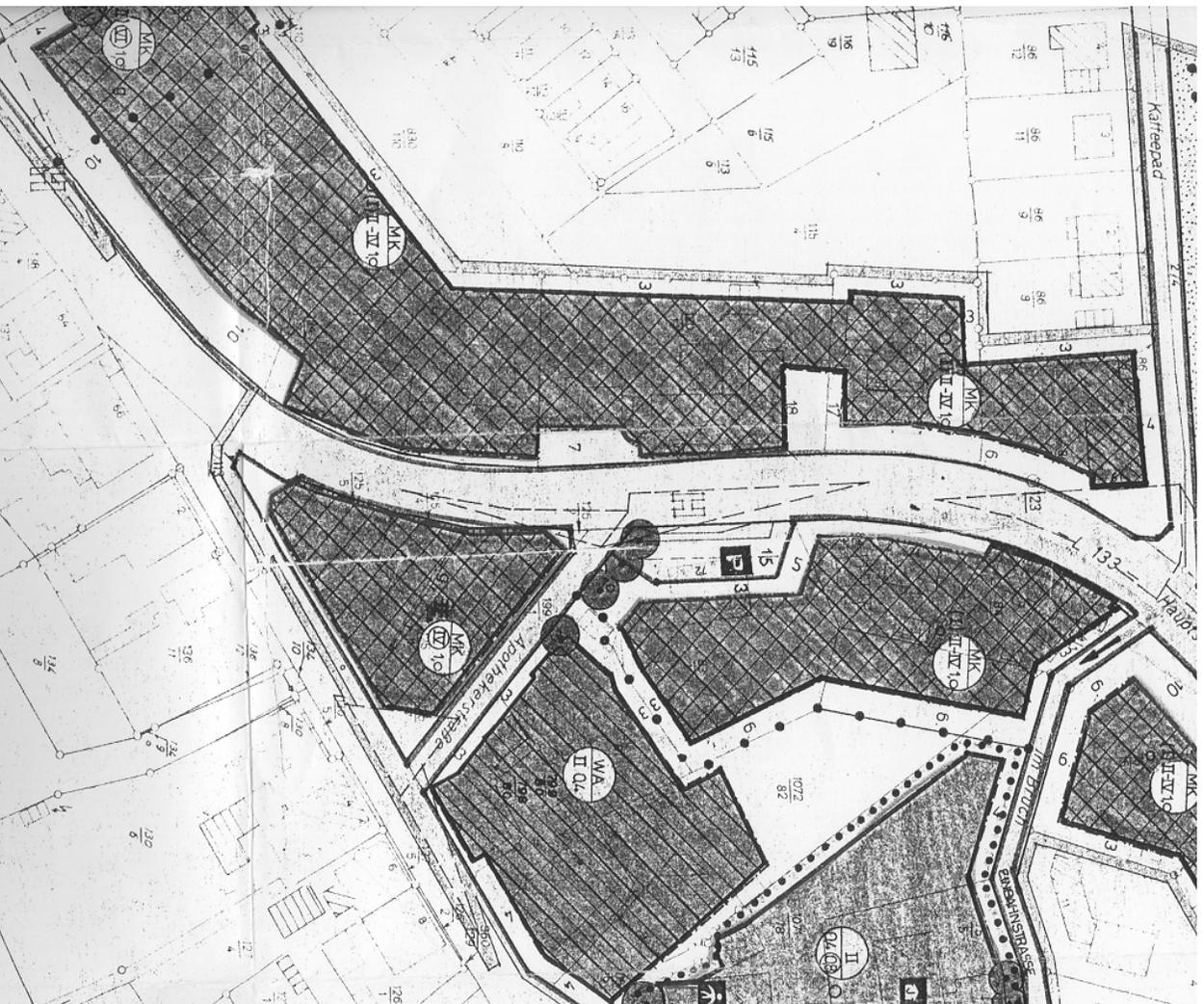


Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplan Nr.30b

2.6 Gleichzeitige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30b „Ortsmitte II“ und 30b 1. Änderung „Ortsmitte II“

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30b wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99 aufgehoben. Ein Teilbereich nördlich der „Einstmannstraße“ des Bebauungsplanes Nr. 30b wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 30c „Ortsmitte II“ überplant. Im verbleibenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30b zwischen dem „Kaffeepad“ und der

„Einstmannstraße“ waren bisher ebenfalls Kerngebiete festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der städtebaulichen Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 99 waren daher auch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 30b zu überprüfen. Bezüglich der hier festgesetzten Kerngebietsnutzung ist festzustellen, dass zwischen dem „Kaffeepad“ und der „Einstmannstraße“ neben der Geschäftsnutzung in gleichem Maße auch Wohnnutzungen vorhanden sind. Ein Kerngebiet gemäß der BauNVO hat sich hier nicht entwickelt. Vor dem Hintergrund, dass sich die geplante und festgesetzte Nutzung hier nicht eingestellt hat und der Bereich überwiegend bebaut ist, entschied sich die Gemeinde den verbleibenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30b ebenfalls aufzuheben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB richten.

Demnach ist ein Vorhaben „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ Insbesondere werden folgende Festsetzungen aufgehoben:

Bereich Amtmann-Schroeter-Haus	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6597 m² öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
Bereich „Zinckestraße“	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1222 m² Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), zulässige Zahl der Vollgeschosse II ■ 1148 m² Reines Wohngebiet (GRZ 0,4), zulässige Zahl der Vollgeschosse II
Bereich „Hauptstraße“ zwischen der Straße „Im Bruch“ und dem „Konventshof“	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3270 m² Kerngebiet (GRZ 1,0), zulässige Zahl der Vollgeschosse II-IV
Bereich „Hauptstraße“ nördlich der Straße „Konventshof“	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2618 m² Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), zulässige Zahl der Vollgeschosse II
Bereich „Hauptstraße“ zwischen der „Zinckestraße“ und der „Einstmannstraße“	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3821 m² Kerngebiet (GRZ 1,0), zulässige Zahl der Vollgeschosse II-IV

Die hier beschriebenen Festsetzungen wurden größtenteils nicht voll ausgenutzt. Aufgrund der Prägung der Nachbarschaft wird bei künftigen Bauvorhaben im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung umsetzbar sein. Eine Bebaubarkeit des Park wird ebenfalls im Einzelfall zu prüfen sein.

3 Bestand / Vorhandene Nutzungssituation

3.1 Nutzungen im Plangebiet

Die Nutzungen im Plangebiet werden entlang der „Hauptstraße“ und der „Klosterstraße“ überwiegend durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt. In einigen Bereichen bestehen in den Obergeschosses Wohnnutzungen. Oft sind in den Obergeschossen auch Dienstleistungsunternehmen und Ärzte anzutreffen. Lediglich abseits der „Hauptstraße“, im Bereich der „Feldhäuser Straße“, „Hauptstraße 74/76“ und in dem rückwärtigen Bereich „Hauptstraße“ Nr. 60 / 60a bestehen noch reine Wohnhäuser.

Wie eine aktuelle Bestandserhebung gezeigt hat befinden sich in fast allen Quartieren Wohnnutzungen (vgl. Karte Seite 3).

Bis auf diese rückwärtigen Bereiche entsprechen die Nutzungen einem Mischgebiet im Sinne des §6 BauNVO mit Ansätzen zu einem Kerngebiet. In einzelnen Quartieren (Q 1A + Q 3) entspricht die Nutzung und auch die Dichte bereits einem Kerngebiet im Sinne des §7 BauNVO.

Das Spektrum der Einzelhandelsbetriebe umfasst Läden des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Vereinzelt sind auch Läden des langfristigen Bedarfs vorhanden.

Im Bereich „Klosterstraße“ / Einmündungsbereich „Im Bruch“ wird der Wochenmarkt abgehalten. Der „alte“ Marktplatz wird größtenteils zu Parkzwecken genutzt.

Die Nutzung der Freiflächen ist überwiegend durch Stellplätze geprägt. Lediglich vereinzelt Flächen sind derzeit nicht versiegelt („Hauptstraße“ 51, Kindergartenfreibereich, Hausgärten).

3.2 Angrenzende Nutzungen

Südlich des Plangebietes befindet sich die Wohnanlage Stadskanaal. Die bis zu 5-geschossige Bebauung wird zu 100% für Wohnzwecke genutzt. Die hier zugeordneten Stellplätze befinden sich zum Teil noch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und werden entsprechend übernommen (Flurstücksnummer 134/14, 134/11). Zwischen der Wörpe und dem Geltungsbereich befindet sich im weiteren Anschluss Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Die angrenzende Nutzung entlang der „Hauptstraße“ entspricht sowohl im Norden als auch im Süden einer gemischten Nutzung.

In den nordwestlichen rückwärtigen Bereichen zur „Hauptstraße“ befinden sich allgemeine Wohngebiete.

3.3 Vorhandene Immissionen

3.3.1 Verkehrsimmissionen

Während im Vorentwurf des Bebauungsplanes die bestehende Lärm-situation noch grob abgeschätzt wurde, liegt dem vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten zugrunde. Das Gutachten wurde vom Ingenieurbüro Bonk- Maire- Hoppmann GbR (06.10.2004) ausgearbeitet. Die aktuellen Verkehrsmengen hierzu lieferte das Büro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH / Dipl. Ing. Ruwenstroth.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die schalltechnischen Berechnungen haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung der bisher fertiggestellten Bauabschnitte der Ortsentlastungsstraße (...) im Plangebiet eine bereichsweise sehr hohe Verkehrslärmbelastung auftritt. Lediglich in den lärmabgewandten Bereichen werden die jeweils maßgebenden Orientierungswerte eingehalten bzw. geringfügig überschritten.“¹

Die bestehende Lärm-situation (Verkehrszahlen 2004) im Plangebiet wird am besten durch die nachfolgende Karte verdeutlicht. Es werden hier die berechneten Lärm-pegelbereiche in einer Immissionshöhe von 5,8 m dargestellt.

Es wird deutlich, dass hier keine homogene Lärm-situation besteht. Würde der bestehende Gebäudebestand verändert, führt dies aufgrund der veränderten Reflexionen und Verschattungen zu gänzlich anderen Beeinträchtigungen.

Zum Vergleich wurden im schalltechnischen Gutachten auch die Immissionswerte bei vollständiger Realisierung der Ortsentlastungsstraße gerechnet. Hiernach ergibt sich ebenfalls ein ganz anderes Bild der Lärm-beinträchtigung. Wo bisher mit einem Lärm-pegelbereich VI gerechnet werden muss [75-80 dB(A)] kann dann voraussichtlich mit einem Lärm-pegelbereich IV [65-70 dB(A)] gerechnet werden.

Es kann daher angenommen werden, dass sich die Lärm-beinträchtigung in Zukunft reduzieren wird.

Im Bebauungsplan wird demnach die Lärm-situation an der bestehenden „Hauptstraße“ zum Zeitpunkt der Planaufstellung berücksichtigt. Obgleich

¹ Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 99 / Bonk- Maire- Hoppmann GbR (06.10.2004)

die hier ermittelten Immissionspegel bei einem Straßenneubau oder einer wesentlichen Änderung Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß der 16. BImSchV auslösen würden, muss hier der unveränderte Zustand der Straße der Planung zugrunde gelegt werden. Wesentliche Veränderungen an der Straße oder ein Neubau werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Daher besteht auch bei Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte (§2 16. BImSchV) in diesem Zusammenhang kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

Bezüglich des geplanten Vorhabens zur Straßenbahnlinie 4 wird auf das Planfeststellungsverfahren verwiesen. Im Gegensatz zu einer bestehenden Straße sind bei diesem Neubauvorhaben bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auf das Schalltechnische Gutachten zum Planfeststellungsverfahren (Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau der Straßenbahnlinie 4, II. Bauabschnitt Borgfeld- Lilienthal (Falkenberg, Bonk- Maire-Hoppmann GbR, 16.11.2006) sowie die Abwicklung des passiven Schallschutzes im Zug dieses Verfahrens wird hingewiesen.



Abbildung Lärmpegelbereiche (bestehende Lärmsituation)

3.3.2 Gewerbelärm

Im Plangebiet bestehen zwei Kfz- Reparaturwerkstätten. Zum einen das Autohaus Lilienthal (Hauptstraße 54). Zum anderen der Betrieb Kohlmann (Hauptstraße 59).

Die **Kfz- Werkstatt Kohlmann** befindet sich nach dem vorherigen Bebauungsplan Nr. 30b innerhalb eines Kerngebiets. Der vorliegende Bebauungsplan setzt ebenso Kerngebiet fest. Gemäß der § 7 (2) Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind in Kerngebieten auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Auch in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden diese Nutzungen nicht ausgeschlossen. Zu den sonstigen Gewerbebetrieben gehören auch Handwerksbetriebe. Hierzu zählt auch die oben angesprochene Kfz-Werkstatt Kohlmann, die auch nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 30b in einem Kerngebiet liegt. Dieser Betrieb genießt Bestandsschutz und ist auch im Einzelfall gemäß § 15 BaunVO hier zulässig, da er aufgrund der Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Kerngebietes nicht widerspricht. Bezüglich des Störungsgrades, der für Misch- und Kerngebiete gleich ist, fügt sich der angesprochene Betrieb in das hier vorhandene Nutzungsgefüge ein. Auch bezüglich der umliegenden Art der baulichen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan keine Änderungen vorbereitet. Da sich an den immissionsrelevanten Rahmenbedingungen im Bereich des Betriebes „Kohlmann“ durch den vorliegenden Bebauungsplan keine wesentlichen Änderungen ergeben, war eine gutachterliche Betrachtung dieser Kfz-Werkstatt nicht erforderlich.

Bezüglich der **Kfz- Reparaturwerkstätte „Autohaus Lilienthal“** muss auch das südöstlich vorgesehene „Allgemeine Wohngebiet“ berücksichtigt werden. Die hier bestehende Immissionssituation wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens vom Ingenieurbüro Bonk- Maire- Hoppmann GbR (06.10.2004)² überprüft. Im Ergebnis wird dargestellt, dass es in der Nachbarschaft des Betriebes zu keiner nennenswerten Geräuschbelastung kommt.

Bestattungsunternehmen Steljes

Nach der bisherigen planungsrechtlichen Situation befand sich der als traditionelles Familienunternehmen betriebene Bestattungsbetrieb im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden - der Eigenart der Umgebung entsprechend - hier „Mischgebiet“ für den Bestattungsbetrieb und „Allgemeines Wohngebiet“ für den südlich angrenzenden Bereich festgesetzt.

Da hier augenscheinlich keine Tischlerarbeiten verrichtet und keine großen

² Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 99 / Bonk- Maire- Hoppmann GbR (06.10.2004)

Trauerfeiern abgehalten werden, wäre das Bestattungsunternehmen prinzipiell auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig. Gebietsunverträgliche Störungen, wie beispielsweise durch beträchtliche Lkw-Bewegungen, finden hier nicht statt. Ebenso kann angenommen werden, dass sich die hier angesprochene 24-Stundenbereitschaft auf eher seltene Ereignisse beschränkt. Diese Einsätze werden in der Regel mit dem Pkw durchgeführt und sind trotz des Auf- und Abladens ebenso zu beurteilen wie übliche Verkehrsbewegungen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“, beispielweise durch einen Arzt in Bereitschaft bzw. bei einem im Schichtdienst Arbeitenden. Insgesamt wird gesehen, dass der hier bestehende Bestattungsbetrieb mit der zu erwartenden Störungsintensität auch in der Nachbarschaft zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ voraussichtlich keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen befürchten muss.

3.4 Altlasten

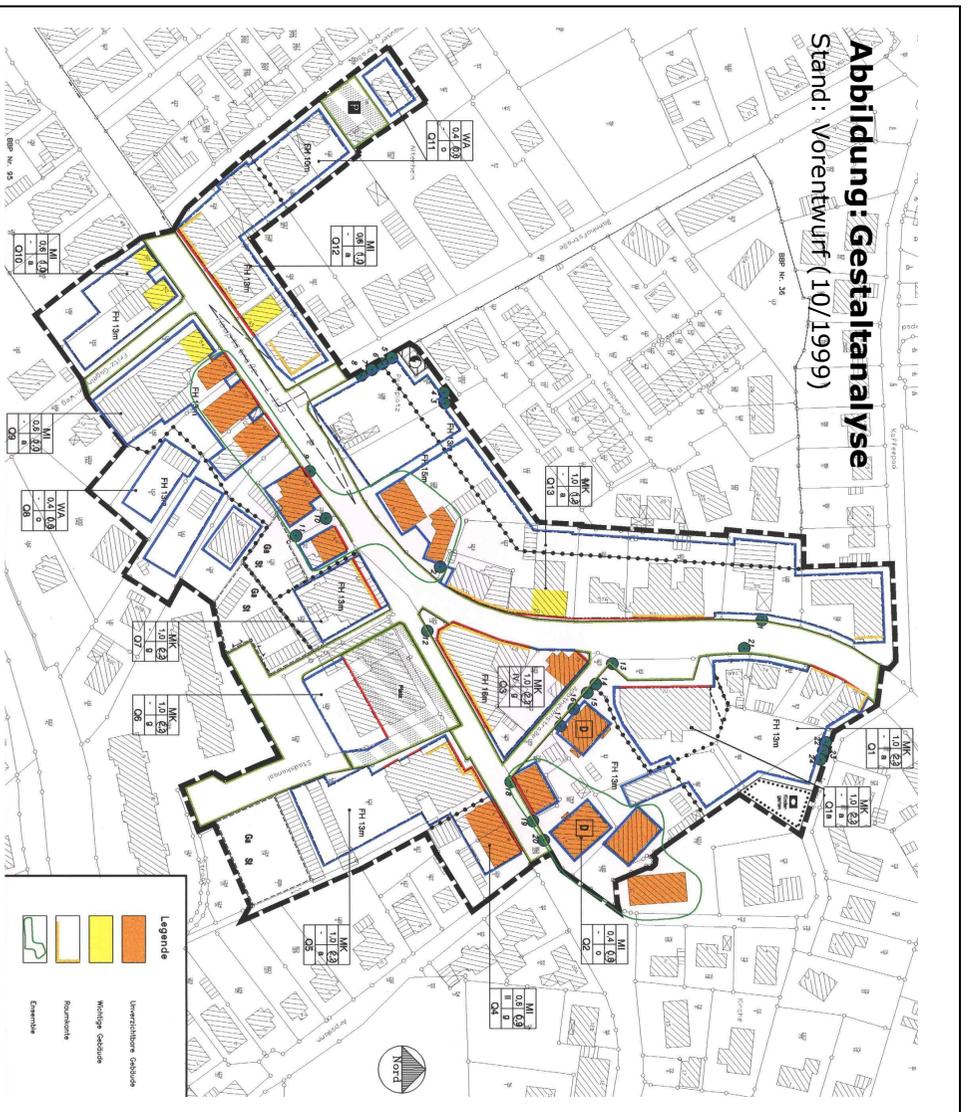
Im Plangebiet sind nach heutiger Kenntnis keine Flächen vorhanden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet sind.

3.5 Denkmalpflege

Die Gebäude „Apothekenstraße“ 1, „Klosterstraße“ 7 und „Klosterstraße“ 11 sind gemäß dem aktuellen Verzeichnis der Kulturdenkmale des Institutes für Denkmalpflege in Hannover als Baudenkmal (gem. §3 Abs. 2 und 3 NDSchG) gekennzeichnet. In der Planzeichnung sind die vorhandenen Denkmale mit dem Buchstaben „D“ gekennzeichnet. Die Belange des Denkmalschutzes wurden neben den anderen Belangen in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt. Durch die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen werden im Bebauungsplan die Belange des Denkmalschutzes dahingehend berücksichtigt, dass es zu keiner Kollision unterschiedlicher, sich widersprechender Gebote kommt. Die Denkmale werden durch die Baugrenzen und Baulinien mindestens an 2 Gebäudeseiten eng eingefasst. Neben den Belangen des Denkmalschutzes werden im Quartier 2 auch die Belange einer zentrumsnahen Nutzung mit einer hohen Dichte gesehen. Daher wurden die Baugrenzen und Baulinien im Bereich der „Kloster-“ und „Apothekenstraße“ so gefasst, dass die ortstypischen Strukturen im Straßenrandbereich erhalten werden. In den hinteren Grundstücksbereichen werden hingegen keine Reglementierungen durch Baugrenzen vorgenommen. Ob zur Erhaltung des Denkmals jeglicher Anbau ausgeschlossen sein sollte, ist seitens der Denkmalschutzbehörde auf der Ebene des Denkmalschutzgesetzes zu klären. Aufgrund der städtebaulichen Aspekte ist eine rückwärtige Bebauung zu vertreten. In Kenntnisnahme, dass das denkmalrechtliche Erhaltungs- und Nutzungsgebot zu beachten ist, könnte im Falle einer Zerstörung des Denkmals (z.B. durch Brand) die hier zugrunde gelegte städtebauliche Zielsetzung greifen.

3.6 Gestaltung

Im Jahr 1994 wurde für den Ortskern von Lilienthal ein städtebaulicher Rahmenplan (NILEG 1994) für eine Sanierung entwickelt. Der Untersuchungsbereich umfasst einen Bereich, der über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinausgeht. Innerhalb der Untersuchung wurden die Gebäude untersucht, kartiert und bewertet. Für den Bereich dieses Bebauungsplans wurden in den Untersuchungen der NILEG, neben den bereits als „denkmalgeschützt“ eingestuften Gebäude, noch 7 Gebäude als wichtig und 13 Gebäude als unverzichtbar für das Ortsbild eingestuft. Durch die Bautätigkeiten und insbesondere durch die Nutzungsänderungen in den letzten Jahren wurden jedoch einige Veränderungen vorgenommen. Im Vergleich mit den Gebäudeanalysen von 1994 wurden die Gebäude des Geltungsbereiches noch einmal analysiert. Hierbei sind neben positiven Veränderungen (im Sinne der Veränderungsvorschläge der Gebäudeanalyse) auch oft negative Veränderungen sichtbar geworden. Ein Gebäude, das als wichtig / unverzichtbar eingestuft worden war, existiert beispielsweise nicht mehr. Die meisten wichtigen und unverzichtbaren Gebäude haben sich jedoch nicht verändert. Im Abgleich mit der alten Gebäudekartei entstand folgende Karte, in der die neue Abgrenzung der Ensembles sowie die nach heutiger Sicht wichtigen und unverzichtbaren Gebäude dargestellt werden. In dieser Karte werden auch die wichtigen Raumkanten dargestellt.



Es wird jedoch auch gesehen, dass hier keine einheitlichen, gestalterischen Kriterien vorhanden sind, die eine weitergehende Satzung (Gestaltungssatzung / örtliche Bauvorschriften) rechtfertigen würden. Ebenso kommt hier eine Erhaltungssatzung gem. §172 BauGB (städtebaulicher Denkmalschutz) nicht in Frage. Vorteil dieser Satzung wäre, dass jede Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer Genehmigung bedarf. Die Voraussetzungen für eine solche Satzung wären nicht gegeben. Hierzu müsste der Bereich – städtebaulich besonders bedeutend, historisch oder künstlerisch bedeutend sein.

4 Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, den bestehenden Nutzungen und dem vorhandenen Bebauungsplan, werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete ausgewiesen. Für einen kleinen Bereich wird eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen / Kindergärten festgesetzt. Entlang der „Hauptstraße“ werden Misch- und Kerngebiete festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen werden die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den Quartieren 2A und 8 werden "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Grundstücksgößen und der städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Ziele werden hier die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Quartier 2A

Das Quartier war im Bebauungsplanes Nr.30b als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ festgesetzt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung dieses Gebäudes wird diese Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Quartier 8

Die derzeitige Nutzung dieses Bereiches entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Dieser rückwärtige Bereich zur „Hauptstraße“ ist ein relativ ruhiger Bereich in der Nähe des Zentrums. Um dem bestehenden Gebietscharakter zu entsprechen und um dem Wohnen hier einen höheren Stellenwert zu geben, wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird vermieden, dass *nicht wesentlich störende* gewerbliche Nutzungen sich in diesen hinteren Bereich ausbreiten. Weiterhin zulässig sind hier *nicht störende* Handwerksbetriebe und ausnahmsweise auch *nicht störende* Gewerbebetriebe.

4.1.2 Mischgebiete

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung werden entlang der „Hauptstraße“ und der „Klosterstraße“ Mischgebiete festgesetzt (Quartiere 2, 4, 9, 10 und 11). Hier werden aus Gründen der Unverträglichkeit zu den bestehenden

Nutzungen sowie aufgrund von gestalterischen Aspekten Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Quartier 2

Der FNP stellt für das Quartier 2 ein allgemeines Wohngebiet dar. Aufgrund der mittlerweile geänderten bestehenden Nutzungen im Gebiet (Bekleidungs-/ Schuhgeschäft, Raumausstatter, Apotheke) sowie der räumlichen Dominanz der gewerblichen Nutzungen, wird das Quartier 2 als Mischgebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Gebiet nicht mehr vorwiegend dem Wohnen dient, die vorhandenen Läden nicht nur der Versorgung der Umgebung dienen und vor dem Hintergrund, dass es Ziel der Gemeinde Lilienthal ist, den Einzelhandel im Gebiet zu stärken, wurde diese Änderung erforderlich. Zudem wird hiermit die Möglichkeit einer Erweiterung der gewerblichen Nutzungen vorbereitet.

Quartier 4

Das Gebiet ist durch ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen charakterisiert. Entsprechend der bestehenden Nutzung soll dieser Zustand weiterhin erhalten bleiben. Daneben bildet dieses Quartier einen Übergang zwischen dem westlich angrenzenden Kerngebiet und dem Wohnbereich des „Arpsdamm“.

Quartier 9, 10 und 11

Die Quartiere Nr. 9, 10 und 11 sind ebenfalls durch ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen charakterisiert. Diese Nutzungsmischung ist charakteristisch für diese Bereiche entlang der „Hauptstraße“. Städtebauliches Ziel ist es, diesen Zustand weiterhin zu erhalten.

4.1.3 Kerngebiete

Im Bebauungsplan Nr. 30b wurden die Quartiere Q1, Q1A, Q3 sowie Q12 bereits als Kerngebiete festgesetzt. Aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde, das Zentrum der Gemeinde Lilienthal als Kerngebiet zu entwickeln, werden die südlich angrenzenden Quartiere Q5, Q6 und Q7, entsprechend den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans, ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt. Es soll hier ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Gemeinde Lilienthal angeboten werden.

Die Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30b bezüglich der Vergnügungsstätten werden in den Bebauungsplan Nr. 99 übernommen. Entsprechend den hier festgelegten städtebaulichen Zielsetzungen sollen Vergnügungsstätten lediglich in den Erd- bzw. den Kellergeschossen des Quartiers 3 zulässig allgemein zulässig sein.

Im Zeitraum der Entwurfsbearbeitung bestand im Quartier Q5 eine Spielhalle. Obgleich diese Spielhalle zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht mehr existierte, war diese Nutzung bei der Gemeinde noch gemeldet. Diese Spielhalle ist daher noch als bestehende Nutzung anzusehen und wird in Quartier Q5 weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Die übrigen Vergnügungsstätten (s.u.) sind hier allgemein nicht zulässig.

Vergnügungsstätten, Spielhallen, Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf die Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Diskotheken sind in den Quartieren mit der Bezeichnung Q1, Q1A, Q6 und Q7 allgemein ausgeschlossen. Der Charakter dieser Quartiere ist nicht entsprechend dieser Nutzungen geprägt. Lediglich im Quartier Q3 und in Quartier Q5 (Spielhalle) bestehen in den Erd- und Kellergeschosses Ansätze von Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen sind daher lediglich im Quartier Q 3 im Erd- und Kellergeschoss zulässig und sollen sich hier konzentrieren.

Zudem werden aus Gründen der zu erwartenden Verkehrsmengen Tankstellen ausgeschlossen.

Gemäß der aktualisierten Bestandanalyse (vgl. Kap. 2.1) befinden sich in den Obergeschosses der Gebäude innerhalb der Kerngebiete auch Wohnnutzungen. Diese Wohnnutzungen können nicht immer den Betrieben im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zugeordnet werden. Daher sollen sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sein. Hierdurch wird auch der zunehmenden Nachfrage nach neuen Wohnformen im Zentrum entsprochen. Bezüglich der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen sind für die Wohnungen im Zentrum schallschützende Festsetzungen (vgl. Immissionsschutz) aufgenommen worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzungen

4.2.1 Grund- und Geschosßflächenzahl

Die festgesetzten Grund- und Geschosßflächenzahlen sind an dem Bestand orientiert. Wie auch im Bestand erkennbar, nimmt die Baudichte, je weiter man sich von der „Hauptstraße“ und dem Zentrum entfernt, ab. Diese Staffelung der Baudichte lag als Ziel den vorliegenden Festsetzungen zugrunde.

Die möglichen Überschreitungen gemäß § 17 und §19 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Im Einzelnen werden die Festsetzungen wie folgt begründet:

Allgemeine Wohngebiete

Quartier 2A

GRZ /GFZ:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschosßflächenzahl

in diesem bebauten Bereich entspricht den örtlichen Verhältnissen.

Quartier 8

Gegenüber der Bebauung entlang der „Hauptstraße“ soll in dem rückwärtigen Bereich eine geringere Dichte umgesetzt werden.

GRZ: In diesen überwiegend bebauten Bereichen wird eine bestandsorientierte Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

GFZ: Obgleich ein bestehendes Gebäude (Hauptstraße 60 A) an die Grenze einer Geschößflächenzahl von 0,6 heranreicht, wird diese geringere Dichte hier festgesetzt. Eine bauliche Erweiterung ist daher hier nicht mehr möglich.

Mit der Festsetzung der Geschößflächenzahl von 0,6 soll eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich sein.

Mischgebiete

Quartier 2

GRZ /GFZ:

Hinsichtlich der bestehenden Nutzungen und aufgrund der realen Baustruktur werden hier eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Obgleich hier ein einzelnes vergleichsweise kleines Grundstück (Klosterstraße 5) relativ dicht bebaut ist und die GRZ von 0,6 hier geringfügig überschritten wird, soll aufgrund der durchschnittlichen Grundfläche von ca. 0,5 an den oben genannten Werten festgehalten werden.

Quartier 4

GRZ /GFZ:

Im Quartier 4 befinden sich zwei Grundstücke, die relativ dicht zweigeschossig bebaut sind. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 und GFZ von 0,9 wird dem Bestand entsprochen.

Quartiere 9, 10 und 11

GRZ /GFZ:

Diese Mischgebietsquartiere entlang der „Hauptstraße“ sind alle bebaut. Es wird hier eine bestandsorientierte Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die hier größtenteils eingehalten wird. Die festgesetzte Geschößflächenzahl von 1,0 entspricht überwiegend dem Bestand.

Kerngebiete

Quartier 1

GRZ /GFZ:

Gemäß der bestehenden Bebauung entlang der „Hauptstraße“ (Bestand GRZ ca. 0,4 - 0,6 / Bestand GFZ ca. 0,4- 1,0) ist dieser Zentrumsbereich durch eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte geprägt. Die Gemeinde möchte für dieses Quartier eine dichtere Bebauung ermöglichen. Eine viergeschossige Bauweise mit einer GFZ von

2,2, wie sie im Bebauungsplan Nr. 30 b noch festgesetzt war, würde gegenüber der hinterliegenden Wohnbebauung (Im Bruch) sehr dominant wirken. Dies wird an dem Gebäude im Quartier 1A deutlich. Daher wird hier eine abgestufte Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Mit dieser GFZ ist dieser bedeutende Bereich dennoch baulich so nutzbar, dass kerngebietstypische Nutzungen hier angesiedelt werden können.

Quartiere 1A, 3, 6 und 7

Die Quartiere 1A, 3, 6 und 7 sind im Vergleich zu den übrigen Quartieren in der Umgebung sehr dicht bebaut.

GRZ: Aufgrund des Bestandes und aufgrund der vorliegenden Planungen wird für diese Quartiere im Kerngebiet eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

GFZ: Die vorhandene Geschosflächen be trägt hier ca. 1,9 bis 2,2. Auch im Quartier 6 bestehen Bauentwürfe, die eine GFZ von 2,3 erfordern. Die Grundstücke sind zum Teil vollständig überbaut. Die festgesetzte GFZ von 2,2 in den Quartieren 1A, 3, 5 und 7 entspricht dem Bestand und lässt noch einen Entwicklungsraum. Die festgesetzte GFZ von 2,3 im Quartier 6 entspricht den vorliegenden Bauungskonzepten.

Quartier 12

GRZ /GFZ:

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung soll im Quartier 12 ein Übergang zwischen dem Wohngebiet im Westen (Einfamilien- und Reihenhäuser) und der dichten Bebauung östlich der „Hauptstraße“ geschaffen werden. Erreicht wird dieses städtebauliche Ziel auch durch die Festsetzung einer gestaffelten Gebäudehöhe. Mit der nun festgesetzten Geschosflächenzahl (GFZ) wird eine angemessene bauliche Dichte gesichert und aber auch ein Entwicklungsraum offen gelassen. Nach eingehender Abwägung kommt die Gemeinde zum Ergebnis, dass mit einer GFZ von 1,4 eine angemessene bauliche Dichte gewahrt bleibt und eine bauliche Entwicklung hin zum Kerngebiet möglich bleibt Die aktuelle GRZ beträgt auf den Grundstücken zwischen 0,3 (Haus Nr.51) und 0,85 (Haus Nr. 53). Bezüglich der festgesetzten Geschosflächen von 1,4 wird festgestellt, dass im Quartier 12 neben der bestehenden baulichen Nutzung noch ein ausreichender städtebaulich verträglicher Entwicklungsraum besteht.

Zur Verdeutlichung der Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden die Folgen einer GFZ- Festsetzung von 1,4 anhand von 3 Grundstücken des Quartiers tabellarisch dargestellt:

Grundstück	Grundstücks- fläche	mögl. GFZ- BauNVO ⁶⁸	tatsächliche GFZ	GFZ- Reserve	mögl. GFZ B-Plan ⁶⁹ (MK)	
Hauptstraße		(bisher 2.2)	ca.	(bisher)	geplant 1.4	(Reserve)
Nr. 57A	829 m ²	1824 m ²	264 m ²	1560 m ²	1161 m ²	(897 m ²)
Nr. 57	1498 m ²	3297 m ²	1196 m ²	2101 m ²	2097 m ²	(901 m ²)
Nr. 59	1186 m ²	2609 m ²	316 m ²	2293 m ²	1660 m ²	(1344 m ²)
Nr. 57 bis 59	3513 m ²	7730 m ²	1776 m ²	5954 m ²	4918 m ²	(3142 m ²)..

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist in engem Zusammenhang mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift (Kapitel 5) zu sehen.

Durch die Festsetzung von geneigten Dächern, beziehungsweise von Tudor-Dächern, wird hier lediglich die Firstoberkante der Dächer festgesetzt. Die Traufhöhen sollen frei gestaltet werden können.

Die Höhen der bestehenden Gebäude wurden vom Ingenieurbüro Kleberg + Partner ermittelt. Es wurden die charakteristischen Gebäude exemplarisch für die gesamte Höhenentwicklung vermessen. Demnach variieren die Höhen der Firstoberkanten im Plangebiet zwischen 8,00 m und 17,00 m. Im Quartier 1A wurde hierbei das höchste Gebäude mit einer Firsthöhe von 16,67 m vermessen. In Quartier 3 wurde eine Firsthöhe von 15,60 m gemessen. Begründet durch die zentrale Lage wird in Quartier 3 eine Höhe von 16,00 m und für das Quartier 1A eine Höhe von 17,00 m festgesetzt. Das Haus „Hauptstraße“ Nr. 61 in Quartier 12 weist demgegenüber eine Höhe von 14,90 m auf. Für den straßennahen Bereich in diesem Quartier wird eine maximale Höhe von 15,00 m festgesetzt. Der rückwärtige Bereich hin zu den Wohngebieten soll lediglich eine Höhe von 13,00 m aufweisen. Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30b wird durch die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen die bisher zulässige Geschossigkeit in dem Quartier 12 reduziert. Das bestehende Ortsbild würde insbesondere durch die damals festgesetzten 4- 6 geschossigen Gebäude erheblich beeinträchtigt werden.

In den übrigen Quartieren wird eine Firsthöhe von 13,00 m nicht über-schritten. Hier wird aufgrund des Ortsbildes insbesondere entlang der „Hauptstraße“ dieser Wert als oberste Grenze der baulichen Entwicklung festgesetzt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des neuen Marktplatzes wird in Q6 in Anlehnung an das Geschäftsgebäude Klosterstraße 1

eine maximale Firsthöhe von 14 m festgesetzt. Gemäß dem Architektenentwurf, der als Grundlage der Platzgestaltung diente (*vgl. Kap. 2.3 dieser Begründung*), weisen einzelne Gebäudeteile eine Höhe von 15 m auf. Aufgrund der prägnanten Lage soll diese Überschreitung in diesem Quartier zulässig sein. Übereinstimmend mit dem Architektenentwurf wurde daher festgesetzt, dass Höhe baulicher Anlagen in Quartier Q6 auf 28 % der überbaubaren Fläche um 1 m überschritten werden darf.

Diese Vorgaben wurden als Höhenfestsetzungen mit in den Bebauungsplan eingezeichnet. Bezugspunkt ist die jeweils nächstgelegene Straßenoberkante, wobei es städtebauliches Ziel ist, diese maximalen Werte nicht weiter zu überschreiten. Falls es notwendig ist, können geringfügige Überschreitungen für technische Dachaufbauten zugelassen werden. Hierunter fallen z.B. Masten, Antennen, Sirenen, Schornsteine, Blitzschutzanlagen.

Aufgrund der städtebaulich bedeutenden Lage wird in den Quartieren 3 und 6 eine eingeschossige Bebauung ausgeschlossen. Hierdurch sollen zum einen die Raumkanten des neuen Platzes gewährleistet werden, zum anderen soll nach Süden hin ein räumlicher Abschluss entstehen, der in gewissem Umfang auch schallschützende Wirkung erzeugen soll.

4.2.3 Geschossigkeit

Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30b wird die Geschossigkeit in einigen Quartieren reduziert. Insbesondere die damals festgesetzten 4 - 6 geschossigen Gebäude würden das bestehende Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Die Geschossigkeit wird hauptsächlich in Verbindung mit den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen geregelt. Durch eine gestaffelte Höhe soll ein Übergang zu der bestehenden Bebauung in den Randlagen (z.B. Arpsdamm, Klepperhof, Klosterstraße) geschaffen werden. Das höchste Gebäude im Zentrum steht im Quartier 1A. Die Höhe baulicher Anlagen ist hier auf 17 m begrenzt. Als Blickfang sind die Gebäude in Quartier 3 städtebaulich besonders bedeutend. Daher soll hier die Geschossigkeit auf 4 begrenzt werden.

In den übrigen Quartieren wird keine Geschossigkeit festgesetzt. Anstatt der zulässigen Geschosse wird eine maximal zulässige Höhe festgesetzt. So wird beispielsweise in Quartier 12 die Firsthöhe auf 15 m an der „Hauptstraße“ und an den nördlichen Grundstücksgrenzen auf 13 m begrenzt. Zudem werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die lediglich geneigte Dächer vorsehen. Im Bereich des Quartiers 12 an der „Hauptstraße“ ist dann beispielsweise eine 4-geschossige Bauweise nach wie vor möglich.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan werden sechs unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Die offene Bauweise, die geschlossene Bauweise sowie vier unterschiedliche abweichende Bauweisen.

Offene Bauweise

In den Quartieren mit der Bezeichnung Q2 und Q2a ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hiernach dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf maximal 50 betragen.

Geschlossene Bebauung

In dem Kerngebiet mit der Bezeichnung Q7 und dem Mischgebiet mit der Bezeichnung Q4 wird die „geschlossene Bauweise“ festgesetzt. Mit der bestehenden Bebauung in diesen beiden Quartieren wird der Straßenbereich räumlich gefasst. Um diese Raumsituation zu erhalten ist in diesen beiden Quartieren eine geschlossene Bebauung erforderlich.

Abweichende Bebauung

- In Bezug auf die Gestaltung des Straßen- und Platzraumes sind die Quartiere 6 und 3 so bedeutsam, dass hier eine abweichende Bebauung festgesetzt wird. Hier soll eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand ermöglicht werden. In Verbindung mit den festgesetzten Baulinien wird in diesen Quartieren eine geschlossene Bebauung erzeugt.
- Begründet durch die hohe Dichte sowie durch die Anordnung der bestehenden Gebäude, wird in den Quartieren mit der Bezeichnung Q1, Q1A, Q5, und Q12 eine "Abweichende Bauweise" festgesetzt. Die künftige Bebauung darf hier an maximal 3 Grenzen herangebaut werden. Ohne dass dies zwingend vorgeschrieben ist, kann hierdurch eine geschlossene Bebauung entstehen.
- In den Mischgebieten der Quartiere Q9, Q10 und Q11 soll eine Bebauung möglich sein, die sowohl an eine Grenze als auch direkt an die Straße gebaut werden kann. Hier wird daher eine "Abweichende Bauweise" festgesetzt. Hierbei darf der notwendige Grenzabstand an maximal 2 Seiten verringert werden.
- In dem allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung Q8 ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei hier die maximale Gebäudelänge auf 22m beschränkt werden soll. Ansonsten gilt hier die „Offene Bauweise“.
-

Zu den textlichen Festsetzungen zur abweichenden Bauweise ist anzumerken, dass die Prüfung und Entscheidung über die Zulassung einer Ausnahme der Abstandsvorschriften gemäß NBauO im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgt.

4.3.2 Baugrenzen

Durch die festgesetzten Baugrenzen soll eine flexible Gestaltung der Baukörper ermöglicht werden. Die bestehenden Baukörper sowie deren mögliche Erweiterung wurden hierbei berücksichtigt. Hierdurch soll eine möglichst dichte Bebauung im Zentrum von Lilienthal erreicht werden. An wichtigen Gebäuden, insbesondere auch in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien, wurden die Baugrenzen dicht um die bestehenden Gebäude festgesetzt.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 30b soll im Quartier Nr. 1 die Baugrenzen eine weitere größere Bebauung im rückwärtigen Bereich ermöglichen.

Im Bereich des Kindergartens und der Anwesens „Im Bruch“ Hausnummer 1 wurde die Baugrenze, die im Bebauungsplanes Nr.30b sehr weit gefasst war, aufgrund des Denkmals (Klosterstraße 11) und aufgrund der Ortsbildprägung (Im Bruch 1) eng um die Baukörper herum festgesetzt (vgl. Kap. 3.5 Denkmalpflege)

Im Bereich des Quartiers Nr. 6 wird die Bebauung auf der Grundlage des Architektenentwurfes sowie des städtebaulichen Entwurfes neu geordnet. Die bestehende Bebauung wurde hier nicht mehr berücksichtigt. Mit den hier festgesetzten Baugrenzen soll ein städtebaulich prägnanter Platzbereich im Zentrum entstehen.

Die Baugrenzen in **Quartier 4** und **Quartier 10** wurden im Zuge des 3. Entwurfs geändert. Hierzu wurde eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Zu Quartier 4:

Aufgrund aktueller Nachfragen sollten die Möglichkeiten der baulichen Nutzung in diesem Bereich erweitert werden. Durch die Änderung der Baugrenzen im südlichen Bereich wurde die überbaubare Grundstücksfläche dahin gehend erweitert, dass ein rückwärtiger Anbau an die bestehenden Gebäude an der „Klosterstraße“ ermöglicht werden kann.

Die Baugrenze im 1. und 2. Entwurf wurde so konzipiert, dass zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 12 m eingehalten wird. Im 3. Entwurf wird das Ziel, entsprechende Abstände zu gewährleisten, zugunsten einer besseren Ausnutzung der Grundstücke nicht weiter verfolgt.

Im Vordergrund steht vielmehr die bessere Nutzungsmöglichkeit eines innerörtlichen, voll erschlossenen Bereiches. Dabei soll durch die Schaffung von innerörtlichen Bauflächen die Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen vermieden werden. Nach Gegenüberstellung der jeweiligen Zielsetzungen entschied sich die Gemeinde, die überbaubare Grundstücksfläche auf den Grundstücken Klosterstraße 6 und 8 nach Süden hin zu vergrößern. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen beider Grundstücke geführt.

Im Zusammenhang mit dieser Erweiterung wurde auch die Entwicklung der Bauhöhen näher beleuchtet. Aufgrund der angrenzenden Bebauung im „Arpsdamm“ erfolgt hier eine Abstufung zu der angrenzenden Einzelhausbebauung. Daher wird in diesem Quartier die Höhe baulicher Anlagen auf eine maximale Firsthöhe von 11 m begrenzt.

Zu Quartier 10

Aufgrund aktueller Nachfragen im Zuge der Bearbeitung des 3. Entwurfes sollen die Möglichkeiten der baulichen Nutzung in diesem Bereich erweitert werden. Gegenüber den Festsetzungen des 1. und 2. Entwurfes wurden die Baugrenzen im südwestlichen Bereich dahin gehend erweitert, dass im hinteren Grundstücksbereich ein weiteres Gebäude errichtet werden kann, bzw. das vorhandene Gebäude erweitert werden kann.

Die städtebauliche Intention der Baugrenzenfestsetzung auf dem Grundstück Hauptstraße 52, wie sie bereits im ersten Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes festgelegt wurde, ist ein neues Baufeld entlang der Flucht des Fritz-Gagelmann-Weges zu ermöglichen. Die rückwärtige Baugrenze orientierte sich dabei an der hinteren Flucht des Gebäudes Fritz-Gagelmann-Weg Nr.6. Der hintere Bereich zur Wörlpe hin stellt sich als unbebauter Gartenbereich mit einem prägenden Gehölzbestand dar.

Bei der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze des hier angesprochenen Grundstücks Hauptstraße Nr. 50 waren die rückwärtigen Baufluchten der angrenzenden Grundstücke Hauptstraße 46, 46a und 48 zu berücksichtigen. Insbesondere die Lichtverhältnisse, der nach Süden orientierten Gebäude waren der Grund für die festgesetzte Bautiefe. In entsprechender Bautiefe wurden auch die Baugrenzen für die Grundstücke Hauptstraße 46, 46a und 48 im Bebauungsplan Nr. 95 „Rolandsgraben“ festgesetzt. Der Versatz an der „Hauptstraße“ orientiert sich an den bestehenden Gebäudkörpern und sollte zur Gliederung des Straßenraumes beitragen.

Mit den Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden diese Ziele zugunsten einer besseren Ausnutzung der Grundstücke nicht weiter verfolgt. Im Vordergrund steht vielmehr die bessere Nutzungsmöglichkeit eines innerörtlichen, voll erschlossenen Bereiches. Auch die Gliederung des Straßenraumes durch die Baugrenze steht einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks entgegen.

Der Versatz der Baugrenze an der „Hauptstraße“, wie er im 1. und 2. Entwurf bereits festgesetzt war, wird entsprechend der vorderen Baufluchten begradigt. Die Baugrenze im hinteren Grundstücksbereich wird in einem Abstand von 3 m zu den südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenzen beider Grundstücke geführt.

Mit dieser weiteren Ausnutzung von innerörtlichen Bauflächen soll indirekt die Siedlungstätigkeit in bisher unberührte Räume vermieden werden.

Dass mit der Festsetzung der Baugrenzen der Ausblick und zum Teil auch die Belichtung der bestehenden Nachbargebäude verändert werden kann, wird gesehen. Diese Veränderungen können jedoch nur im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes realisiert werden. Die Abstandsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung bieten hier einen ausreichenden Schutz für die Nachbarn. Nach Gegenüberstellung der jeweiligen Belange entschied sich die Gemeinde dafür, die Baugrenzen entsprechend festzusetzen.

4.3.3 Baulinien

Die Baulinien wurden an wichtigen Raumkanten festgesetzt. Zur Bildung des Straßenraumes sowie zur Bildung einer städtebaulichen Platzsituation sind diese Festsetzungen notwendig. Zur Vermeidung einer nicht- gegliederten Fassade ist durch die textliche Festsetzung Nr. 3.5 die Möglichkeit gegeben, für untergeordnete Gebäudeteile hinter die Baulinie zurückzutreten. Hierbei soll eine maximale Tiefe von 1,5 m und einer maximale Breite von 2,0 m nicht überschritten werden.

Der Platzbereich soll so gestaltet werden, dass nach Süden hin ein Abschluss entsteht. Daher wird im südlichen Bereich des Quartiers 6 eine Baulinie festgesetzt. Um einen möglichst großen Platzbereich in Quartier 6 zu gewährleisten, wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenzen eine Baulinie festgesetzt.

4.3.4 Nebenanlagen

Mit Ausnahme des Quartiers Nr. 6, in dem lediglich nicht-überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, werden Nebenanlagen in den übrigen Quartieren außerhalb der überbaubaren Flächen nicht ausgeschlossen.

4.4 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Lilienthal und überdeckt die Landesstraße 133 von km 0,810 bis km 1,200 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke zur Landesstraße erfolgt über vorhandene Zufahrten. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom

Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen der „Hauptstraße“, der „Bahnhofstraße“, der „Apothekenstraße“ und der „Klosterstraße“ sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.5 Fläche für Gemeinbedarf / Kindergarten

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr.30b wird die Fläche des Kindergartens-freibereiches um ca. 135 m² verkleinert. Der bisher festgelegte Freibereich beträgt ca. 1800m². Mit ca. 1665m² ist noch eine ausreichende Freiflächen-größe für den Kindergarten vorhanden. Eine weitere Verkleinerung wird vor dem Hintergrund des pädagogisch notwendigen Bewegungsraums (ca. 24 m²/Kind) der Kinder nicht angestrebt.

4.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Entsprechend dem Bestand wird auf dem jetzigen Marktplatz die Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Im Zuge der Straßenbahnplanung wurde neben der bestehenden Trafostation eine so genannte Gleichrichterstation geplant. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bezüglich der Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr liegt ein schalltechnisches Gutachten (Bonk- Maire- Hoppmann GbR, 06.10.2004) vor. Ausgehend von den bestehenden und den prognostizierten Verkehrsmengen wurde hierin die Geräuschsituation im Ortszentrum genau ermittelt. In Abhängigkeit von der bestehenden baulichen Situation, der aktuellen und auch der prognostizierten Verkehrsbelastung wurden für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereiche ermittelt. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Grundsätzlich ist eine pauschale Regelung bezüglich der erforderlichen, passiven Schallschutzmaßnahmen möglich; hierzu ist neben der Angabe des Lärmpegelbereiches allein die zwingende Notwendigkeit zur Realisierung des baulichen Schallschutzes (z.B. auf der Grundlage der DIN 4109) sowie der zugehörigen Lärmpegelbereiche festzusetzen.“

*„Eventuelle Festsetzungen zum passiven, baulichen Schallschutz betreffen alle **künftigen** Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich allein um „vorsorgliche“ Festsetzungen, die nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse im Hinblick auf die Verkehrslärmwirkungen für die Zukunft getroffen werden.“*

Ungeachtet dessen sollte der Bebauungsplan Ausnahmen in Form eines Einzelhachweises zulassen. Dies ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bauungsstruktur (Einzelhäuser, Geschossbauweise,...), im Einzelfall eine Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper auf der lärmabgewandten Hausseite von den Festsetzungen des Bebauungsplan (be-gründet) abzuweichen.³

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. In einer Zusatzkarte im Maßstab 1:2.000 werden die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung dargestellt. Diese Lärmpegelbereiche beziehen sich auf den Gebäudebestand sowie auf die aktuellen Verkehrszahlen zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Bei Änderung von Gebäuden muss angenommen werden, dass sich die Schallreflexionen ändern und dann auch für die hinteren Grundstücksteile geänderte Lärmpegelbereiche zu erwarten sind. Rückt ein Gebäude von der Straße ab oder betrachtet man andere Geschosse, so ändern sich ebenfalls die Lärmpegelbereiche. Die hier getroffenen Festsetzungen können sich daher nur auf die Ist-Situation in einer Höhe von 5,8 m über Straßenniveau beziehen. Für alle anderen Fälle werden gesonderte Nachweise zu führen sein.

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Bauungsstruktur (unterschiedliche Geschosslagen, Abschirmung, Reflexion oder geänderter Rahmenbedingungen geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten betroffenen Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen sind die Grundrisse der Gebäude im Einflussbereich der „Hauptstraße“ so zu gliedern, dass zur „Hauptstraße“ hin keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküchen, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), keine Unterrichtsräume, keine Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und keine Büro- und Praxisräume vorge-sehen werden.

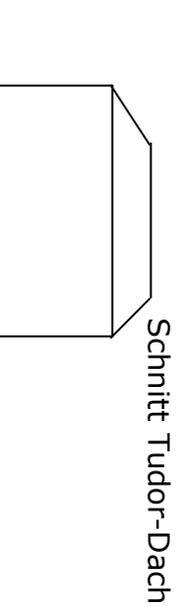
³ Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan 99, BMH, 06.10.2004

5. Örtliche Bauvorschriften

Im Vordergrund dieser Festsetzungen steht die Erhaltung des Ortsbildes im Zentrum von Lilienthal.

In der Vergangenheit wurden im Ortszentrum einzelne Gebäude mit Flachdächern ausgebaut. Gegenüber den übrigen Gebäuden stellen diese Gebäude einen gestalterischen Bruch dar. Daher werden für neu zu errichtende Hauptgebäude Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und maximal 45° vorgeschrieben.

Bei sehr tiefen Baukörpern kann das Dach als Tudor- Dach ausgebaut werden. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Dachränder als geneigte Dächer ausgebaut werden. Die nicht sichtbaren Bereiche des Daches können als flach- geneigtes Dach errichtet werde. Im Vordergrund hierbei steht die optische Wirkung aus der Fußgängerperspektive.



Bestehende Gebäude mit anderen Dachformen genießen Bestandsschutz.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Straßenverkehrslärm

Die Lärmbelastung für die Umgebung der „Hauptstraße“ wurde in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt.⁴ Gemäß der aktuellen Belastung und der aktuellen Baustruktur wurden die Beeinträchtigungen ermittelt und so genannte Lärmpegelbereiche berechnet. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und von passiven Lärmschutzmaßnahmen können auch Wohnnutzungen im Bereich der „Hauptstraße“ konzipiert werden. Der Gutachter leitet folgende passive Lärmschutzmaßnahmen ab:

Lärmpegelbereich VI :

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich VI befinden müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB aufweisen. Bei einem angenommenen Fensterflächenanteil der jeweils betroffenen Hausseite bis zu 30 % sind bei Häusern in Massivbauweise mit einem bewertenden Schalldämm-Maß der (massiven) Außenwände von > 55 dB somit Fenster der Schallschutzklasse 5 erforderlich. Auf den Einbau von Dachflächenfenster sollte im Lärmpegelbereich VI verzichtet werden, da ein resultierendes Schalldämm-Maß von 50 dB i.d.R. nicht zu erzielen ist. Dies bedeutet eine bauliche Ausführung des Daches, die über den üblichen konstruktiven Aufbau hinaus geht (vgl. Beiblatt 1 zur DIN 4109, Tabelle 39, Zeile 3 und 4).

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist weiterhin der Einbau von schallgedämmte Lüftungsöffnungen erforderlich wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird (vgl. Abschnitt 6.3.3). Die Lüftungsöffnung müssen das gleiche Einfügungs-Dämmungsmaß wie die jeweils erforderlichen (Schallschutz-) Fenster aufweisen. Dies gilt sinngemäß für alle Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich V :

Bei Gebäuden, die sich im Lärmpegelbereich V befinden müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Bei einem Fensterflächenanteil der jeweils betroffenen Hausseite bis zu 30 % sind bei Häusern in Massivbauweise mit einem bewertenden Schalldämm-Maß massiver Außenwände von > 55 dB somit Fenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich. Auf den Einbau von Dachflächenfenster sollte im Lärmpegelbereich V verzichtet werden, da ein resultierendes Schalldämm-Maß von 45 dB i.d.R. nicht zu erzielen ist. Dies bedeutet eine bauliche Ausführung des Daches, die über den üblichen konstruktiven Aufbau hinaus geht (Beiblatt 1, DIN 4109, Tabelle 39).

⁴ Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan 99, BMH, 06.10.2004

Lärmpegelbereich IV :

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV befinden müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Bei einem angenommenen Fensterflächenanteil der jeweils betroffenen Hausseite bis zu 30 % sind bei Häusern in Massivbauweise mit einem bewertenden Schalldämm-Maß der (massiven) Außenwände von > 55 dB somit Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

Unter der Annahme, dass für Dachflächen im eingebauten Zustand im Regelfall die Schallschutzklasse 2 erreicht wird, müssen die Dachflächen bei einem Fensterflächenanteil bis zu 10 % mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'W = 42$ dB aufweisen. Auch dies bedeutet eine bauliche Ausführung des Daches, die über den üblichen konstruktiven Aufbau hinaus geht (vgl. Beiblatt 1 zur DIN 4109, Tabelle 39, Zeile 3 und 4).

Lärmpegelbereich III :

Bei Gebäuden, die sich im Lärmpegelbereich III befinden müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Für die Fenster ergibt sich bei Massivhäusern mit einem Fensterflächenanteil von 50 % die erforderliche Schallschutzklasse 2. Dachflächen müssen bei einem Fensterflächenanteil bis zu 20 % mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'W > 37$ dB aufweisen, wenn auch hier vorausgesetzt wird, dass für die Dachflächenfenster die erforderliche Schallschutzklasse 2 erreicht wird.

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i.d.R. Fenster mit einem Schalldämm-Maß $R'W = 30 - 34$ dB (dies entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden. Es kann jedoch nicht zwingend vorausgesetzt werden, dass ein der Wärmeschutzverordnung genügendes Fenster „automatisch“ die o.g. schalltechnische Anforderung erfüllt. Allerdings ist der Schluss zulässig, dass durch die schalltechnische Anforderung (SSK 2) keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Diese pauschale Betrachtung gilt für alle Häuser in Massivbauweise. Für Häuser in Leichtbauweise lässt sich keine pauschale Aussage treffen, da hier gegebenenfalls das Schalldämmmaß der Außenwände unter dem erforderlichen resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maß liegt.

Lärmpegelbereich I und II:

Für Gebäude im Lärmpegelbereich I und II ist ein bewertendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 30 dB ausreichend. Dem gemäß bestehen für die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster,...) von Neubauten i.d.R. keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz (das bewertende Schalldämm-Maß von 30 dB ist nachzuweisen).⁵

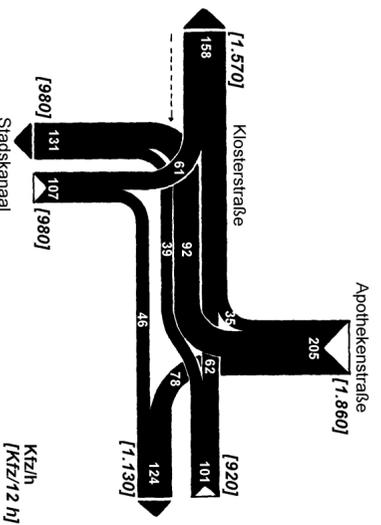
⁵ Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan 99, BMH, 06.10.2004

6.2 Verkehr

Die Veränderung der städtebaulichen Situation im Bereich Stadskanaal/Klosterstraße wird auch Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in den Straßen „Stadskanaal“, „Klosterstraße“ und „Apothekenstraße“ haben. Insbesondere werden Auswirkungen bezüglich Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Verkehrsqualität zu erwarten sein. Hierzu hat das Büro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, ein Verkehrsgutachten erstellt (30.06.03).

Für die Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden vom Gutachter u.a. eine Ergänzungszählung „Markt“ (am Samstag, 09.09.2000), eine Knotenpunktzählung am 18.02.2002 (Stadskanaal / Klosterstraße / Apothekenstraße) sowie eigene Verkehrsbeobachtungen am 14.02.2002 (Bankinstitut u. Altersheim) durchgeführt.

Ausgehend von den aktuellen Verkehrsbelastungen des Straßensystems im Ortszentrum werden in der nachfolgenden Graphik dargestellt:



*Knotenstrombelastung
Apothekenstraße /
Klosterstraße / Stadskanaal
Quelle: Zählung V+R*

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird in dieser Graphik die heutige Kfz-Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde dargestellt. Die in [Klammern] gesetzten Werte stellen die aktuellen Verkehrsbelastungen über den Tag (12 Stunden) dar.

Durch den Neubau entsprechend der Entwurfsvariante 2, durch die Nutzung sowie durch die Verlagerung des Wochenmarktes auf den neuen Marktplatz wird zu dem o.g. Grundverkehr noch zusätzlicher Verkehr hinzukommen. Das Verkehrsgutachten prognostiziert diesen zusätzlichen Verkehr wie folgt:

- 1. Durch die tageweise Nutzung des neuen „Marktplatzes“**
 - *Durch die tageweise Nutzung des neuen „Marktplatzes“ für Wochenmarkt und Veranstaltungen wird sich auch der motorisierte Verkehr und teilweise auch die Nachfrage nach Stellplätzen vom heutigen*

- *Markt an der Bahnhofstraße hierher an die Klosterstraße verlagern. Die Parkplatznachfrage wird sich gegenüber dem heutigen Standort nicht verändern. Aus der Marktplatzverlagerung muss daher an den Markttagen, mit zusätzlichem Verkehr von 50 Pkw/h (ca. 210 Pkw pro vormittägliches Parkgeschehen) gerechnet werden.*

2. Verkehr durch veränderte und neue Nutzungen

- *Infolge der neuen Nutzungen in dem Bereich „Neuer Marktplatz /Klosterstraße 2“ ist folgender zusätzlicher Verkehr zu erwarten:*

	Anfahrt	Abfahrt
Wohnen, bei ca. 276 m ² , ca. 4 WE, d. h. 4 WE x 0,5 F/WE x h = 2 Pkw/h]	2 Pkw/h	2 Pkw/h
Altenwohnen (Pflegeheim) [im Werktäglichem Mittel, ohne Wochenendbesuchszeiten]	3 Pkw/h	3 Pkw/h
Einzelhandel [Intensivierung der heutigen Nutzung („Penny“), d. h. für die bisherige Einzelhandelsfläche (600 m ²) ein Stellaplatz-Bedarf von heute 1 St. pro 30 m ² , also 1 = 20 St. Ein entsprechend höheres Verkehrsaufkommen für die zukünftigen Verkaufsfächen von 493 m ² + ca. 277 m ² = 770 m ² , also bei 1 St. pro 20 m ² : $\frac{770\text{m}^2}{20\text{m}^2/\text{St}} = 38 \text{ St. d. h. } 38 \text{ St.} - 20 \text{ St.} = 18 \text{ neue St.}]$		
18 St. x 1,2 Parkvorgang/ Stellpl. und Std.	22 Pkw/h	22 Pkw/h
zusätzlicher Verkehr pro Spitzenstunde	<u>27 Pkw/h</u>	<u>27 Pkw/h</u>
zusätzlicher Verkehr pro Tag (12 h)	177 Pkw/Tag	177 Pkw/Tag

Zusammenfassend werden im Gutachten folgende Beurteilungen getroffen:

- *Wenn die Zufahrten zu den neuen Parkplätzen ausschließlich über die Straße Stadskanaal verlaufen, bedeutet dies eine Verkehrssteigerung um 2 x 177 Pkw/Tag = 354 Pkw Kfz/12 h auf insgesamt 2. 314 Kfz/12 h (also + 18 %).*
- *Die Leistungsfähigkeit der Straße „Stadskanaal“ als Verkehrsberuhigter Bereich unmittelbar vor der Klosterstraße ist noch gegeben (zukünftig 292 Kfz/h im Vergleich zu maximaler Leistungsfähigkeit von 400 Kfz/h.*

- *An Markttagen kommen noch 210 Kfz/Vormittag hinzu, die vor allem den Verkehr in der Apothekestraße und in der Klosterstraße erhöhen.*
- *Für die verkehrsberuhigte Apothekestraße bedeutet dies eine weitere Steigerung ab 2002 um ca. + 9 % und für die vordere Klosterstraße um ca. + 13 % (über den Gesamttag gerechnet).*
- *Damit wäre in der Klosterstraße die Leistungsfähigkeit eines Verkehrsberuhigten Bereiches mit den ca. 221 Kfz/h im Richtungsverkehr zumindest stundenweise (wie z.B. an Markttagen und ähnlichen) fast ausgelastet.*
- *Die **Apothekestraße** weist mit 205 Kfz/h (heute) und zusätzlichen 44 Kfz/h, also 249 Kfz/h, zumindest an Markttagen eine **Vollauslastung** auf, die den Charakter eines Verkehrsberuhigten Bereiches mit Vorrang für den Fußgänger beeinträchtigen kann.*

Mit der im Gutachten prognostizierten Verkehrszunahme wird die Verkehrsqualität u.a. durch zeitweisen und verstärkten Rückstau vor der Einmündung in die „Hauptstraße“, im „Stadskanaal“ und in der „Apothekenstraße“ gemindert. Auch die Aufenthaltsgüte im verkehrsberuhigten Bereich wird infolge der Verkehrszunahme u.a. Reifengeräusche, allgemeine Unruhe etc. gemindert. Die Leistungsfähigkeit der Straßen mit ausreichendem Verkehrsfluss kann jedoch noch aufrecht erhalten werden, zumal weitere Entlastungen der „Hauptstraße“ im Einmündungsbereich der „Klosterstraße“ durch weitere Realisierungen von Bauabschnitten der Ortsentlastungsstraße zu erwarten sind. Zur Minderung der oben beschriebenen Auswirkungen muss angestrebt werden, dass bestehende zentrumsnahe Randparkplätze gesichert bzw. ausgebaut werden.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Eingriffsbeurteilung

Bebauungsplan Nr. 30b „Ortsmitte II“

Wie bereits im Kapitel 2 „Verbindliche Bauleitplanung“ dargestellt, besteht für einen Teilbereich des Bebauungsplanes der Bebauungsplan Nr.30b „Ortsmitte II“. Hierdurch ist bereits ein Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert. Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet.

Innenbereich

Die Bereiche, die sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30b „Ortsmitte II“ befinden, müssen aufgrund des überwiegend bebauten Charakters dem Innenbereich gem. §34 BauGB zugeordnet werden. Gemäß § 21 BNatSchG ist im Innenbereich nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nach §§ 18 bis 20 BNatSchG nicht anzuwenden.

7.2 Ortsbildprägende Bäume

Die ortsbildprägenden Bäume wurden als erhaltenswerte Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich des ehemaligen Marktplatzes an der Grenze „Hauptstraße“ Nr. 49 zu Nr. 51 steht ein weiterer Baum, (Linde, Stammdurchmesser 80 cm), der als „erhaltenswert“ eingestuft werden kann. Aufgrund der hier vorgesehenen weiteren Verdichtung ist dieser Baum nicht zur Erhaltung festgesetzt worden.

Im Bereich der Hauptstraße 51a steht eine ortsbildprägende Kastanie, die als „erhaltenswert“ eingestuft werden kann. Um eine bauliche Erweiterung in diesem Bereich zu ermöglichen, wurde hier eine Baumgrenze in einer Flucht festgesetzt, so dass der bestehende Versatz begradigt wird. Aufgrund der hier eingeräumten Baumöglichkeiten wurde dieser Baum nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Gemäß dem Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahnlinie 4 müssen durch den Bau der Straßenbahnlinie einzelne, als „erhaltenswert“ einzustufende Bäume entfernt werden. Diese Bäume wurden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99 nicht zum Erhalt festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung,

Der Bestand an Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Gebiet sichert eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Gebiets.

8.1 Wasserwirtschaft

8.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH sichergestellt. Rechtzeitig vor der Realisierung der Vorhaben findet eine Abstimmung mit den Gemeindewerken statt.

8.1.2 Löschwasserversorgung / vorbeugender Brandschutz

In den Baugebieten wird die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz, in Verbindung mit den technischen Regeln - Arbeitsblatt W 405 und W 331, sichergestellt.

Laut Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) ergibt sich für alle Quartiere ein Löschwasserbedarf von 96m³/h. Vorausgesetzt, dass es sich bei der überwiegenden Bauart der Gebäude um feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung handelt. Außerdem dürfen sich keine Objekte mit erhöhtem Personenrisiko im genannten Bebauungsplan befinden. Der Bedarf kann in allen Quartieren mit den derzeitigen Löschwasserstellen gedeckt werden, die Entfernungen für die nächstgelegene Wasserentnahmestelle liegt immer im Radius von maximal 150m, der Rest des Löschwasserbedarfes im Radius von maximal 300m. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass es bei einer notwendigen Löschwasserentnahme zu erheblichen Verkehrsstörungen kommen kann, da hierfür unter Umständen die „Hauptstraße“ gequert werden muss. Sollte sich in einzelnen Baugenehmigungsverfahren ein höherer als der angenommene Löschwasserbedarf ergeben, wird dieser im Rahmen der durch die Baugenehmigungsbehörden eingefordert.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind daher im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Stellen - Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwillige Feuerwehr Lilienthal zu regeln.

8.1.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird von den Lilienthaler Entsorgungsbe-
trieben erfüllt und liegt im Aufgabenbereich der Gemeinde selbst.

8.1.4 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers der Straße ist im Gebiet nicht
vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungs-
system. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch das bestehende Kanal-
netz und der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück.

8.2 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal
GmbH sichergestellt. Im Bebauungsplan wird eine bestehende Trafostation
auf dem alten Marktplatz in der „Bahnhofstraße“ als Fläche für
Versorgungsanlagen festgesetzt.

8.3 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Abfallstoffe
werden von der zentralen Abfallbeseitigung des Landkreises abgefahren und
auf die kreiseigene Deponie gebracht. Es besteht Anschlusszwang laut
Satzung.

8.4 Telekommunikation

Die Gemeinde geht davon aus, dass die TELEKOM oder andere Telekommu-
nikationsunternehmen zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechende Ver-
sorgung sicherstellen können.

9. Städtebauliche Werte

	(ca.) m ²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	57.087 m ²	100
2. Öffentliche Erschließung	10.604 m ²	18,58
3. Allgemeines Wohngebiet	4.997 m ²	8,75
5. Mischgebiet	12.744 m ²	22,32
6. Kerngebiet	26.473 m ²	46,37
7. Fläche für Gemeinbedarf / Kinder- garten	2.086 m ²	3,65
8. Fläche für Versorgungsanlagen	183 m ²	0,33

10. Planverwirklichung

10.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsabteilung oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt benachrichtigt.

11. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 99, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den **29.09.2009**

GfL Planungs- und
Ingenieurgesellschaft GmbH
gez. i.V. Lochmann

1. öffentliche Auslegung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.09.2000 bis einschließlich 09.10.2000 öffentlich ausgelegen.

2. öffentliche Auslegung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2004 bis einschließlich 01.04.2004 öffentlich ausgelegen.

3. öffentliche Auslegung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.04.2008 bis einschließlich 05.05.2008 öffentlich ausgelegen.

Beschränkte Beteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2008 gemäß §4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.12.2008 gegeben.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 08.09.2009 beschlossen.

Lilienthal, den **22.Okt.2009**

Der Bürgermeister

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

In Vertretung

Lilienthal, den

gez. Lütjen

Der Bürgermeister

Im Auftrag: