



Bebauungsplan Nr. 108 „Am Goosort II“

Begründung

ABSCHRIFT

BEARBEITET DURCH:
GFL PLANUNGS- UND INGENIEURGESELLSCHAFT GMBH;
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;
28211 BREMEN
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. JENS BRENDLER



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Stand: 23.08.2007

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|-------|---|---|
| 1 | Vorbemerkung | 1 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planung | 1 |
| 1.2 | Lage und Umgebung | 1 |
| 1.3 | Feststellung der UVP-Pflicht (gem. § 3a UVPG) | 2 |
| 1.4 | Fachbeiträge | 2 |
| 1.5 | Rechtliche Grundlagen | 2 |
| 2 | Entwicklung aus übergeordneten Planungen | 3 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 | 3 |
| 2.2 | Städtebauliche Voruntersuchung „Am Goosort“ 2003 | 3 |
| 3 | Inhalt des Bebauungsplanes | 4 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 3.1.1 | Allgemeine Wohngebiete | 4 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 3.2.1 | Geschossigkeit | 4 |
| 3.2.2 | Grundflächenzahl und Überschreitung | 5 |
| 3.3 | Bauweise und Grundstücksausnutzung | 5 |
| 3.3.1 | Bauweise | 5 |
| 3.3.2 | Baugrenzen | 5 |
| 3.4 | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 5 |
| 3.4.1 | Straßenverkehrsfläche im Bestand | 5 |
| 3.4.2 | Planstraßen | 6 |
| 3.5 | Grünfläche und Spielplatz | 6 |
| 3.6 | Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft | 6 |
| 3.6.1 | Versickerung des Niederschlagswasser | 6 |
| 4 | Auswirkungen der Änderung | 7 |
| 4.1 | Ortsbild | 7 |
| 4.2 | Verkehr | 7 |
| 4.3 | Immissionen | 8 |

| | | |
|--------|---|----|
| 4.4 | Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser | 9 |
| 4.5 | Schmutzwasserentsorgung | 9 |
| 5 | Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung | 10 |
| 6 | Kosten | 11 |
| 7 | Städtebauliche Werte | 11 |
| 8 | Verfahrensvermerke | 12 |
| Anlage | | 13 |

Verzeichnis der Abbildungen

| | Seite |
|---|-------|
| Abbildung 1 Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Lilienthal | 1 |
| Abbildung 2 Lage des Bebauungsplanes im Kontext der Siedlungserweiterung „Goosort“ | 3 |
| Abbildung 3 Gewerbelärmuntersuchung, BMH 2003. | 8 |
| Abbildung 4 Erschließungskonzept „Am Goosort II“. | 13 |

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, einen Bereich zwischen den Gemeindestraßen „Am Goosort“ und „Klosterweide“ einer Wohnbebauung zuzuführen. Dieser Bereich ist Teil der städtebaulichen Siedlungsentwicklung „Am Goosort“, in der vorrangig Wohnbedarfe befriedigt werden sollen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

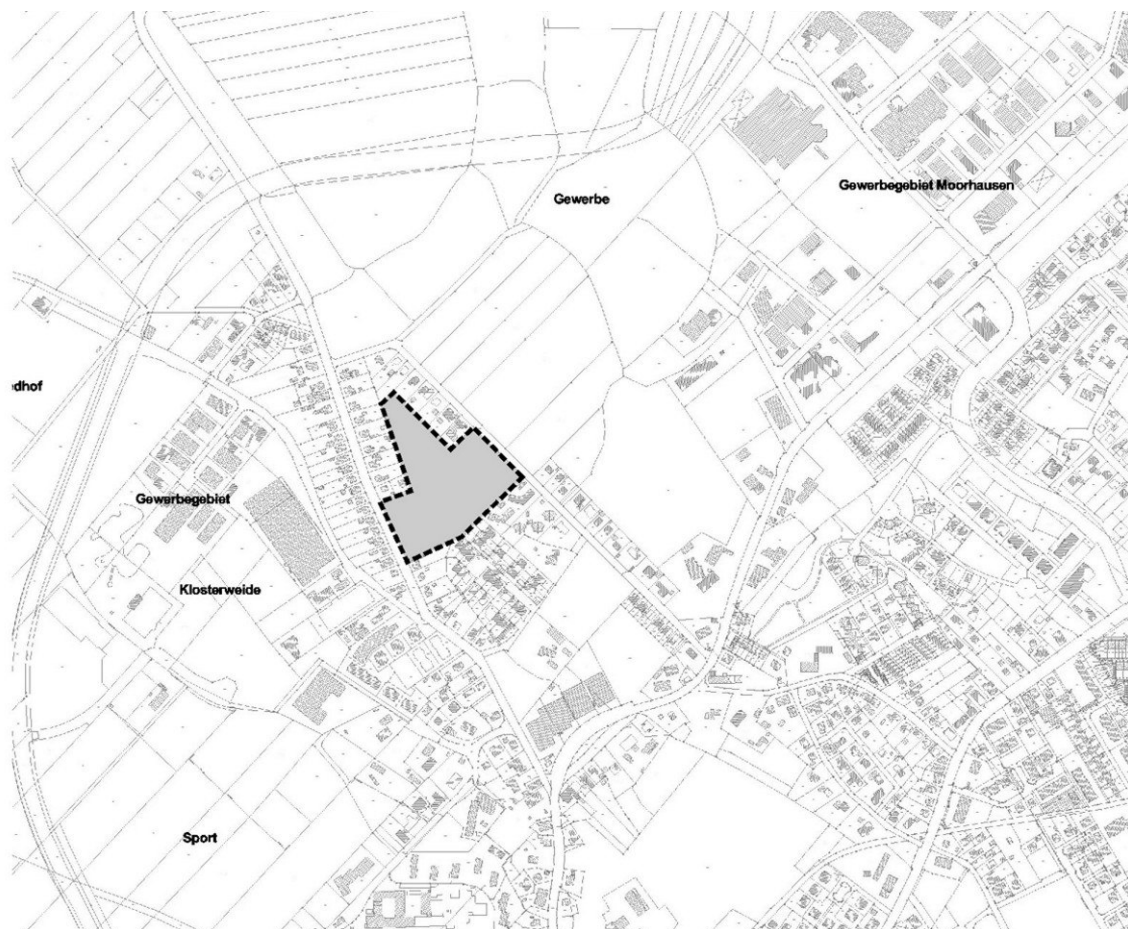


Abbildung 1 Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Lilienthal

1.2 Lage und Umgebung

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Lilienthal zwischen den Straßen „Am Goosort“, „Klosterweide“ und „In den Klosterwiesen“. Das Plangebiet umfasst zum einen das ehemalige Areal des Tennis-Clubs-Lilienthal, das zur Zeit über § 34 BauGB entwickelt und nachrichtlich in die

Bauleitplanung übernommen wird und zum anderen eine Fläche südlich anschließend, die derzeit als Sportplatz genutzt wird und städtebaulich arrondiert werden soll. Im Randbereich zur Straße „Klosterweide“ befindet sich ein Gebäude für Umkleide mit Sanitärbereichen.

Das Plangebiet ist umgeben von vorrangig zu Wohnzwecken genutzten Siedlungsbereichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“ wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

1.3 Feststellung der UVP-Pflicht (gem. § 3a UVPG)

Aufgrund der Größen- und Leistungswerte besteht gemäß § 3a UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

1.4 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“ wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Städtebauliche Voruntersuchung „Am Goosort“; GfL, Bremen, 2003;
- Erschließungsplanung, Ingenieurbüro Kleberg + Partner; Ritterhude; 2006;
- Umweltbericht inkl. Biotoptypenkartierung; GfL, Bremen, 2006;
- Eingriffsbilanzierung; Gemeinde Lilienthal, 2006.
- Fachbeitrag Fledermäuse; Bach, 2003-2007

1.5 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Neuf. v. 23.09.2004
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.Neuf. v. 10.02.2003
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.11.2004
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i.d.Neuf. v. 22.08.1996
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.11.2004

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ dar. Um das städtebauliche Ziel der Gemeinde, an diesem Standort eine ergänzende Wohnfunktion zu verwirklichen und um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“ die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2.2 Städtebauliche Voruntersuchung „Am Goosort“ 2003

Mit der informellen städtebaulichen Voruntersuchung „Am Goosort“ wurden in 2003 die baulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde für den Bereich definiert. Sie bildet die Grundlage für die 29. Änderung des FNP. Dieser Bebauungsplan konkretisiert die Planungsabsichten auf einer detailschärferen Ebene.

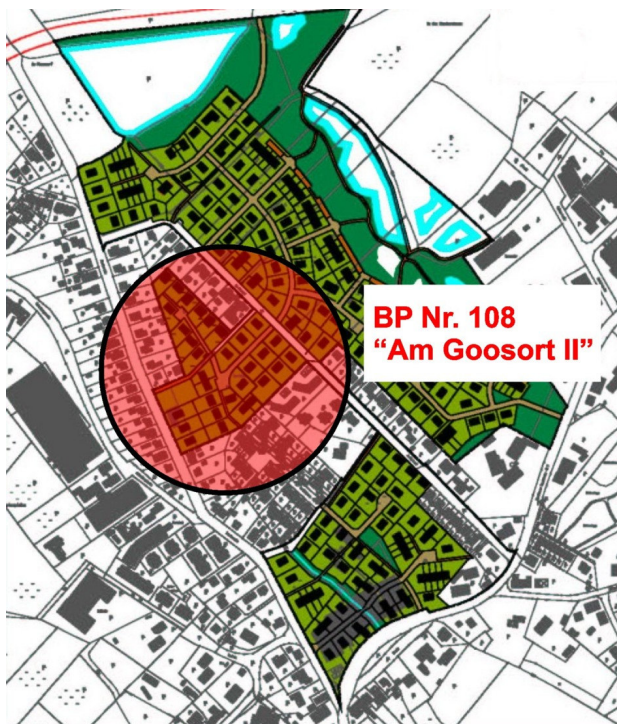


Abbildung 2 Lage des Bebauungsplanes im Kontext der Siedlungserweiterung „Goosort“

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Es ist das planungsrechtliche Ziel der Gemeinde, an diesem Standort eine hochwertige ortstypische Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Diese Bebauungstypologie ist im direkten städtebaulichen Umfeld vorherrschend und soll im Plangebiet weitergeführt werden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes konkretisieren diese Planungsabsicht auf der Ebene der Bauleitplanung.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Plangebiet werden 3 Teilquartiere mit der Nutzungsart „allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Diese Nutzungsausweisung entspricht den städtebaulichen Vorgaben.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren sollen. Tankstellen sind wegen der damit im Zusammenhang stehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Beleuchtung etc.) und wegen ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stehen auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes im Gegensatz zu den beschlossenen Planungszielen.

Die Einschränkungen nach der Art zulässiger Hauptanlagen ermöglicht es, schutzwürdige Wohnfunktionen gegen Straßen- bzw. Gewerbelärm zu sichern.

Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, so dass weitere unterschiedliche ergänzende Nutzungsanforderungen (z. B. Gartenhaus, Fahrradschuppen) umgesetzt werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit

Durch die Beschränkung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß und der Festsetzung der maximalen Höhenanlage des Firstpunktes von 9,0 Meter über der angrenzenden Straße wird die ortsbildübliche Höhenentwicklung der Einzel- und Doppelhäuser gesichert. Durch die Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,3 Meter über der

angrenzenden Straße wird sichergestellt, dass keine ortsbildbeeinträchtigende unmaßstäbliche Aufschüttung vorgenommen wird.

3.2.2 Grundflächenzahl und Überschreitung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl bestimmt und auf 0,4 begrenzt.

Durch diese Ausweisung entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO soll eine kompakte und verdichtete und somit flächen- und ressourcensparende Bebauung ermöglicht werden.

3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung

3.3.1 Bauweise

In allen Quartieren wird eine abweichende Bauweise durch die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 25 Metern festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, ortsübliche Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln.

3.3.2 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum auf den Grundstücken. An den Straßenräumen „Klosterweide“ und „Am Goosort“ werden die bestehenden Baufluchten aufgenommen und weitergeführt. Im nördlichen Planbereich (Quartier 1) wird ausreichende räumliche Distanz zu der bestehenden umgebenden Bebauung gewahrt.

3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

3.4.1 Straßenverkehrsfläche im Bestand

Nachrichtlich werden Teile der Straße „In den Klosterwiesen“ im Quartier 1 und zwischen Quartier 1 und 2 bzw. 1 und 3 dargestellt. Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, mittelfristig nach Umsetzung der nordöstlich zu entwickelnden Wohnquartiere außerhalb des Plangebietes diese Straße für den Durchgangsverkehr zwischen „Klosterweide“ und „Am Goosort“ zu sperren um unnötigen Durchgangsverkehr zu verhindern.

3.4.2 Planstraßen

Die Haupteerschließung erfolgt über eine Planstraße, die an die Straße „Am Goosort“ angebunden wird. Die gewählte Straßenbreite ermöglicht die Anlage von Parkplätzen. Über einen Wohnweg werden einige Grundstücke des Quartiers 2 flächensparend erschlossen.

3.5 Grünfläche und Spielplatz

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche des Plangebietes dient zur Aufnahme eines Spielplatzes.

Die nutzbare Fläche des erforderlichen Spielplatzes muss gem. § 3 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetzes mindestens 2 % der Bruttogeschosßfläche betragen, mindestens jedoch 300 m² verfügbare Spielfläche.

Die maximal zu erzielende Bruttogeschosßfläche beträgt in allen Quartieren zusammen ca. 8.200 m².

Die erforderliche Spielplatzgröße beträgt:

$$8.200 \text{ m}^2 \times 2 \% = 164 \text{ m}^2 .$$

Es wird ein Spielplatz in der Grünfläche mit ca. **480 m²** festgesetzt. Die in § 2 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz vorgeschriebene maximale Wegentfernung von 400 m wird von allen Quartieren aus eingehalten.

3.6 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im beigefügten Umweltbericht ausführlich dargestellt. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dort in Kapitel 6 abgehandelt.

Die Bilanzierung ist im Umweltbericht unter Punkt 6.3 zu finden.

3.6.1 Versickerung des Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, das im öffentlichen Verkehrsraum und auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Mit dieser Festsetzung soll einerseits die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser im versiegelten Bereich teilweise erhalten bleiben und andererseits der Abfluss des Oberflächenwassers von der öffentlichen Straße auf die privaten Grundstücke verringert werden.

4 Auswirkungen der Änderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“ kann eine mindergenutzte innerörtliche Grünfläche in den städtebaulichen Zusammenhang des Siedlungsbereiches „Am Goosort“ überführt werden. Der dort vorhandene Sportplatz wird in die „Mauerseglerstraße“ verlegt. Die Fertigstellung der Sportanlagen wird für 2007 angestrebt. Die Emissionen der Sportanlagen führten zu dieser Verlegung. Außerdem sind die neuen Sportanlagen über die „Lilienthaler Allee“ verkehrstechnisch besser angebunden, so dass die für Sportplätze typischen Verkehrsimmissionen in den Abendstunden und am Wochenende entfallen und somit die Wohnqualität verbessert wird. Es erfolgt somit eine flächen- und ressourcensparende städtebauliche Verdichtung, die der Wohnraumnachfrage in Lilienthal gerecht wird, bestehende Infrastruktur mitnutzt und den Siedlungszusammenhang arrondiert.

4.1 Ortsbild

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung werden die Raumkanten entlang den Straßen „Am Goosort“ und „Klosterweide“ vervollständigt. Die städtebauliche Figur ist an die umgebenden Siedlungsbereiche angelehnt und fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein.

4.2 Verkehr

Mit Ausnahme der direkt an die „Klosterweide“ angrenzenden Grundstücke erfolgt die verkehrliche Anbindung über die Straße „Am Goosort“, die in ca. 400 Meter Abstand in die überörtliche Kreisstraße 8 „Moorhauser Landstraße“ mündet. Langfristig erfolgt die Anbindung an die „Lilienthaler Allee“. In der ergänzenden Untersuchung des Fachbüros Verkehrs- und Regionalplanung GmbH im Juli 2007¹ wurde der Kreuzungspunkt „Am Goosort“ und „Moorhauser Landstraße“ bezüglich der Leistungsfähigkeit und der Beurteilung der Sichtverhältnisse untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens auch mit den zusätzlichen Verkehrsmengen gut ist.

Das gemeindliche Straßennetz ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend ausgelegt.

¹ „Beurteilung der Sichtverhältnisse und der Leistungsfähigkeit im Kreuzungsbereich der Moorhauser Landstraße (K8) / Am Goosort“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 2007.

4.3 Immissionen

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes werden nur Geräusche verursacht, die für ein Allgemeines Wohngebiet typisch sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen.

Da die benachbarten Baugebiete überwiegend als Allgemeine Wohngebiete bewertet werden, sind von dort für das Plangebiet nur verträgliche Geräuschimmissionen zu erwarten.

Gewerbelärm:

Im Zeitraum Februar 2002 bis Juli 2003 sind im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchung auch schalltechnische Untersuchungen durch das Büro Bonk – Maire – Hoppmann GbR durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Plangebiet durch die umgebenden Gewerbegebiete keine negativen Beeinträchtigungen bzgl. Schallimmissionen einwirken.

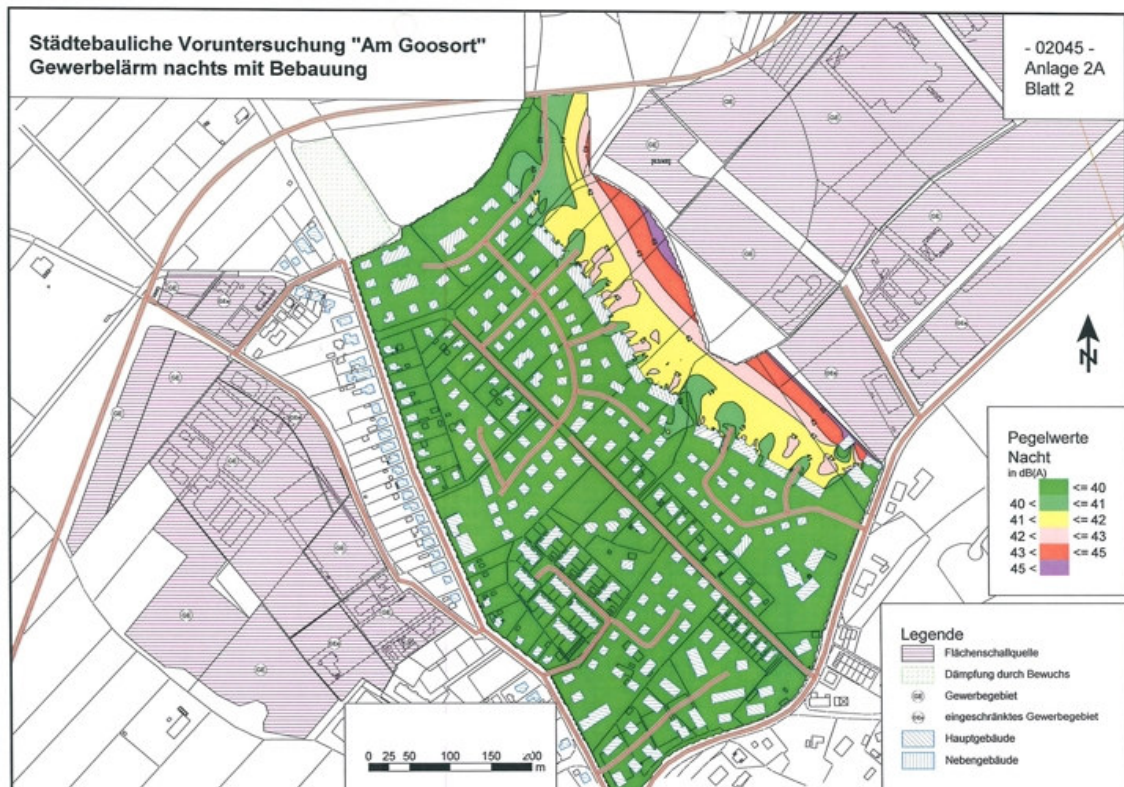


Abbildung 3 Gewerbelärmuntersuchung, BMH 2003.

4.4 Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser

Entwässerung der Bauflächen:

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß §149 Abs. 3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von Ihnen sichergestellt. Eine Versickerung ist i.d.R. auch bei örtlich anzutreffenden, relativ hohen Grundwasserständen möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in das Grundwasser das Regelwerk der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) Arbeitsblatt A 138 zu beachten ist.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind die privaten Baugrundstücke in den Quartieren 1 bis 4 bis maximal auf das Niveau der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück aufzuhöhen. Die Aufhöhung ist so durchzuführen, dass das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen auf die Privatgrundstücke gelangen kann, um dort zu versickern. Die Aufhöhung ist auch erforderlich, um eine ordnungsgemäße Versickerung mit einem ausreichenden Abstand zum Grundwasser zu gewährleisten. Der Abstand zum Grundwasser zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasser darf i.d.R. das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten. Die damit durchzuführende Mindestaufhöhung der Baugrundstücke ergibt sich aus dem größten dieser Werte.

Versickerungsschächte und andere unterirdische Versickerungsanlagen sind aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht zulässig.

Straßenflächen:

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände flächig auf die angrenzenden privaten Grundstücke geleitet, um dort zu versickern. Dadurch wird der Höhenangleich an die vorhandene Bebauung optimiert. Eine Vorflut für eine Straßenentwässerung ist nicht vorhanden.

4.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Lilienthal sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über die den „Fledermausweg“ zur Straße „In den Klosterwiesen“ mit Vorflut zur „Klosterweide“.

5 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im beigefügten Umweltbericht ausführlich dargestellt. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dort in Kapitel 6 abgehandelt.

6 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

7 Städtebauliche Werte

| | B-Plan Nr. 108 „Am Goosort II“ | |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| | m ² | % |
| Gesamtfläche | 23.736 | 100,00 |
| 1. Allgemeines Wohngebiet | 20.436 | 86,10 |
| 2. Straßenverkehrsfläche | 2.817 | 11,87 |
| 3. Grünfläche (inkl. Spielplatz) | 483 | 2,03 |

8 Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die geänderten Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und
Ingenieurgesellschaft
GmbH.

Bremen, den **16.10.2007**

gez. i. A. Brendler
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Goosort II“ am 09.10.2007 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den **09.11.2007**

gez. Lütjen
Der Bürgermeister
In Vertretung

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Anlage

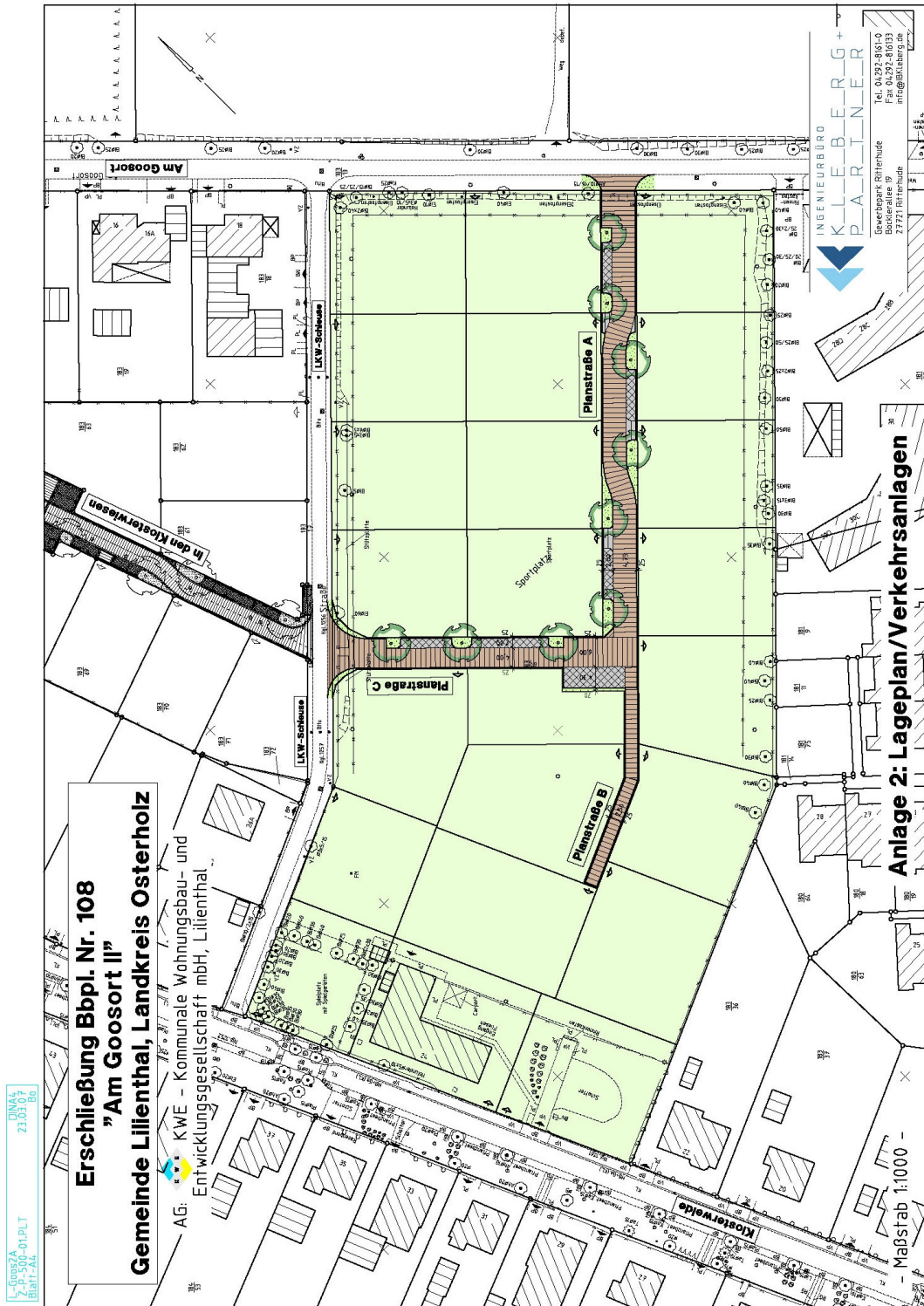


Abbildung 4 Erschließungskonzept „Am Goosort II“.