



# **Bebauungsplan Nr. 112 „Am Goosort III“**

Begründung

ABSCHRIFT

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

Stand: 11.02.2008



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL  
DER BÜRGERMEISTER

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	2
1.3	Fachbeiträge	2
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	3
2.1	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	3
2.2	Städtebauliche Voruntersuchung „Am Goosort“ 2003	3
2.3	Vorhandene Bebauungspläne	4
3	Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit	5
3.2.2	Grundflächenzahl und Überschreitung	6
3.2.3	Geschossflächenzahl	6
3.3	Bauweise und Grundstücksausnutzung	6
3.3.1	Bauweise	6
3.3.2	Baugrenzen	6
3.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
3.4.1	Straßenverkehrsfläche im Bestand	7
3.4.2	Erschließungsanlagen	7
3.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
3.4.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	7
3.5	Flächen für Ver- und Entsorgung	7
3.6	Wasserflächen	8
3.7	Grünflächen, Spielplätze und Denkmalschutz	8
3.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
3.8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9

3.9	Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen	9
4	Auswirkungen der Änderung	13
4.1	Ortsbild	13
4.2	Verkehr	13
4.3	Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen	14
4.4	Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser	14
4.5	Schmutzwasserentsorgung	15
4.6	Belange des Brandschutzes	16
5	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung	16
6	Kosten	16
7	Städtebauliche Werte	17
8	Verfahrensvermerke	18

## **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.	10

# 1 Vorbemerkung

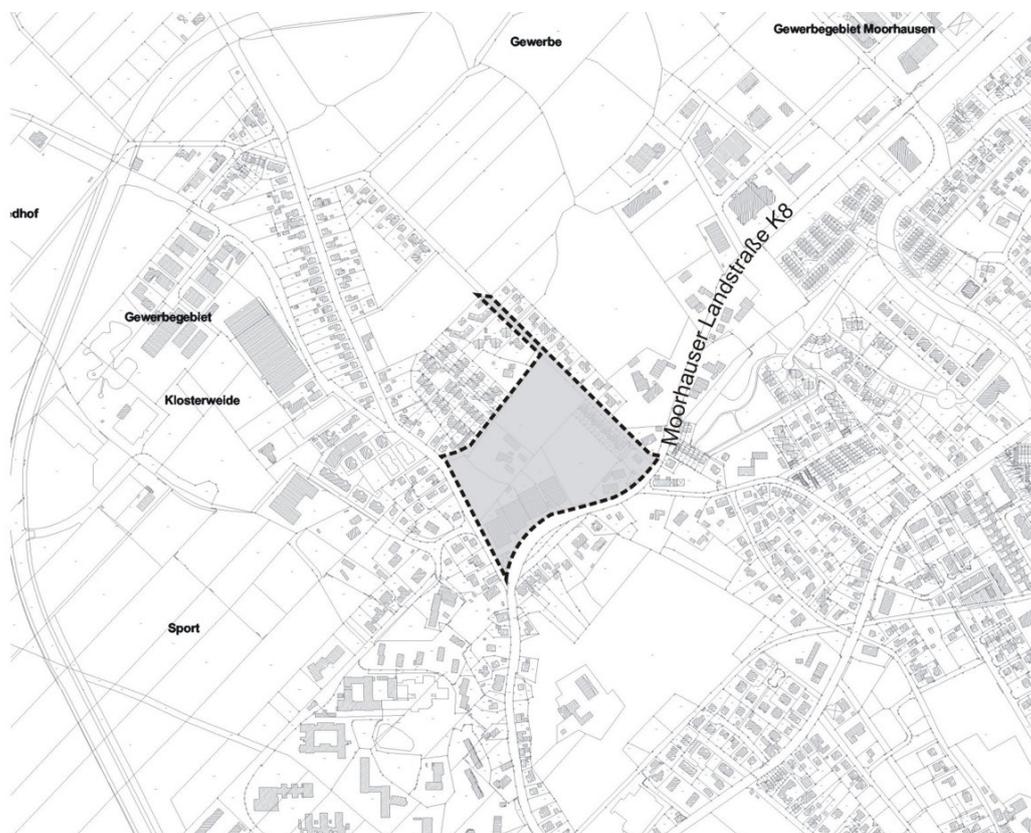
## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt eine innerörtliche Siedlungserweiterung im Bereich „Klosterweide“ und „Am Goosort“ umzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Goosort II“ konkretisiert das im Flächennutzungsplan 1981 (FNP) – 29. Änderung „Am Goosort II“ formulierte Entwicklungsziel „Ausweisung von hochwertigen Wohnbauflächen“ für den ersten Teilbereich.

Es werden zwei städtebauliche Leitziele in diesem Entwicklungsabschnitt verfolgt:

- Umnutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche an der Moorhauser Landstraße, sowie
- Arrondierung einer mindergenutzten landwirtschaftlichen Fläche

zu Wohnbauflächen. Realisiert werden soll an diesem Ort Wohnungsbau in Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhausbebauung.



**Abbildung 1** Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Lilienthal

## **1.2 Lage und Umgebung**

Das ca. 5,25 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Lilienthal zwischen der „Moorhauser Landstraße“ und den Straßen „Am Goosort“ und „Klosterweide“. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine alte Hofstelle mit dazugehörigem Grünland sowie südlich an der „Moorhauser Landstraße“ ein brachgefallenes Gewerbeareal. Nachrichtlich werden bestehende Wohngebäude an der Straße „Am Goosort“ miteinbezogen. Das Plangebiet ist umgeben von vorrangig zu Wohnzwecken genutzten Siedlungsbereichen.

## **1.3 Fachbeiträge**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Goosort III“ wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Städtebauliche Voruntersuchung „Am Goosort“; GfL, Bremen, 2003;
- Erschließungsplanung, Ingenieurbüro Kleberg + Partner; Ritterhude; 2005/6;
- Baugrunderkundung, Contrast GmbH; Osterholz-Scharmbeck; 2006;
- Umweltbericht inkl. Biotoptypenkartierung; GfL, Bremen, 2006;
- Eingriffsbilanzierung; Gemeinde Lilienthal, 2006.
- Geruchsimmissionsgutachten; Prof. Oldenburg; Oederquart, 2006.
- Schalltechnisches Gutachten; Bonk-Maire-Hoppmann; Garbsen, 2006.
- Beurteilung der Sichtverhältnisse und der Leistungsfähigkeit im Kreuzungsbereich der Moorhauser Landstraße (K8)/Am Goosort, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, 2007.
- "Am Goosort" Lilienthal; Vegetationskundliche Untersuchung zur Überprüfung des Schutzstatus einer Grünlandparzelle nach § 28 NNatG und Auswirkung des B-Planes Nr.112 auf die vorhandenen Vegetationsbestände"(E. Fischer, Diplombiologe, Juli 2007)

## **1.4 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 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) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 474).

## 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

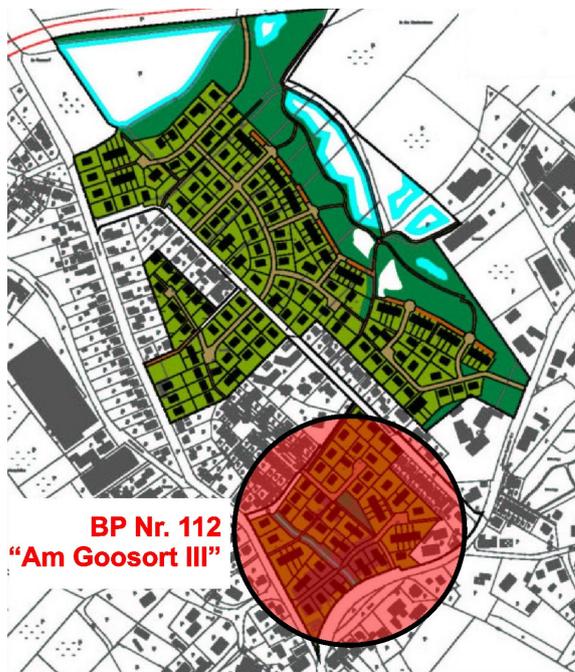
### 2.1 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der vorhandenen Nutzung „Grünflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Goosort III“ 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“

### **2.3 Vorhandene Bebauungspläne**

Durch den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 112 "Am Goosort III" wird der Geltungsbereich der folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne vollständig bzw. teilweise überlagert:

- B-Plan Nr. 67 "Am Goosort", rechtskräftig seit dem 18.04.1984;
- B-Plan Nr. 7 „Am Holzkamp“, rechtskräftig seit dem 18.08.1964.

Die betroffenen Bebauungspläne werden im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 112 "Am Goosort III" aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 112 "Am Goosort III" ersetzt.

### **3 Inhalt des Bebauungsplanes**

Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 112 dienen zur Umsetzung der angestrebten Siedlungsstruktur und ermöglichen eine maßvolle städtebauliche Entwicklung. Prägende Grün- und Gehölzbestände werden weitgehend gesichert und ergänzt.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Vorgaben sind im Plangebiet 9 Teilquartiere mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung vorgesehen. Diese Nutzungsart ist auch im direkten städtebaulichen Umfeld vorherrschend und wird im Plangebiet weitergeführt.

##### **3.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Für alle 9 Teilquartiere werden somit „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden ein zu großes Verkehrsaufkommen und eine zu große Flächeninanspruchnahme produzieren und damit die Wohnfunktion beeinträchtigen.

Durch die Freigabe der Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen können unterschiedliche Nutzungsanforderungen (z. B. Gartenhaus, Fahrradschuppen) umgesetzt werden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit**

In den Quartieren 2, 3 und 4 ist verdichteter, hochwertiger Wohnungsbau in maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse und einer maximalen Firsthöhe von 14 Metern wird die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß eingeschränkt.

In den Quartieren 1, 4a – 8 wird die Firsthöhe auf 9 Meter beschränkt. Diese Höhenbegrenzung ermöglicht die Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in maximal eingeschossiger Bauweise, wie sie auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorherrschend ist.

### **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 Bebauung ermöglicht werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die ortsüblichen Terrassen und Gartenhäuser sowie Stellplätze errichtet werden können.

### **3.2.3 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In den Quartieren 2, 3 und 4 wird aufgrund der angestrebten städtebaulichen Verdichtung die Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht den Grundstücksausnutzungen der benachbarten Wohnquartiere.

## **3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung**

### **3.3.1 Bauweise**

In den Quartieren 2, 3 und 4 wird die offene Bauweise ohne Beschränkung der Hausform festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine hohe städtebauliche Flexibilität erzielt.

In den Quartieren 1, 4a – 8 wird abweichende Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Maximal 25 Meter lang dürfen hier die Gebäude errichtet werden. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, eine Einzel- und Doppelhausbebauung dienende städtebauliche Struktur zu entwickeln, die auch in der direkten räumlichen Nachbarschaft vorzufinden ist.

### **3.3.2 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen sichern im Quartier 7 die Gebäude im Bestand und ermöglichen eine maßvolle rückwärtige Erweiterung. In den Quartieren 1, 2, 3, 4, 4a und 6 sind die Baugrenzen an den vorhandenen prägenden Baumbestand angepasst. In den übrigen Quartieren orientieren sich die Baugrenzen an der entwickelten städtebaulichen Konzeption.

### **3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **3.4.1 Straßenverkehrsfläche im Bestand**

Nachrichtlich werden Teile der Straßen „Am Goosort“, „Klosterweide“ und „Am Holzkamp“ sowie ein kleiner Weg im östlichen Plangebiet zwischen den Gebäuden „Am Goosort 74/76“ und „Am Goosort 78“ dargestellt.

#### **3.4.2 Erschließungsanlagen**

Die Haupteerschließung erfolgt über die Erschließungsanlage „An der Wurt“, mit einem Straßenprofil von 7,25 m inkl. Parkstreifen sowie über einen Anliegerweg mit einem Straßenprofil von 4,50 m. Die interne verkehrliche Anbindung der Quartiere erfolgt entsprechend den internen Erschließungsanforderungen über Wohnwege, deren Breite ebenfalls 4,50 m beträgt.

Aufweitungen der Planstraße im Plangebiet ermöglichen die Anlage von ergänzenden Stellplätzen / Parkplätzen. Zusätzliche Parkstände werden an der Straße „Am Holzkamp“ gegenüber der bestehenden Garagenanlage und gegenüber den Grundstücken 4 und 5 angeordnet.

#### **3.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ binden das Plangebiet fußläufig an die umgebende Siedlung an und ermöglichen die Durchwegung des Gebietes.

#### **3.4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Entlang der „Moorhauser Landstraße“ werden in den Quartieren 1, 2, 3 und 8 sowie der Grünfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Es ist verkehrsplanerisches Ziel, sämtliche geplanten Grundstücke ausschließlich über die neue Planstraße bzw. die Straßen „Am Goosort“ und „Klosterweide“ anzubinden und somit die Einmündungssituation an der K 8 „Moorhauser Landstraße“ zu vereinheitlichen. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke „Moorhauser Landstraße“ 27 und 29, da diese bereits über Zufahrten zur K 8 verfügen.

### **3.5 Flächen für Ver- und Entsorgung**

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Diese Ausweisung sichert die bestehenden Elektrizitätsanlagen.

### **3.6 Wasserflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, der im überwiegenden Bereich verrohrt ist. Die Verrohrung beginnt an dem Graben parallel zur „Moorhauser Landstraße“ und endet in dem Graben parallel zur Straße „Am Holzkamp“. Lediglich auf Höhe des geplanten Spielplatzes ist die Verrohrung auf rd. 27 m Länge unterbrochen und der Graben verläuft offen. Der offene Teil des Grabens ist hier zu einem kleinen Teich aufgeweitet.

Der Graben wird zukünftig offen durch den gesamten Grünzug von der „Moorhauser Landstraße“ bis zur Straße „Am Holzkamp“ verlaufen und an die vorhandenen offenen Gräben anbinden. Eine Ausnahme bildet die Kreuzung mit der Planstraße „An der Wurt“. Hier ist eine Verrohrung des Grabens erforderlich. Der Graben wird naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen, usw. hergestellt.

Die vorhandene Verrohrung verläuft südlich der Planstraße innerhalb des Quartieres 3. Dies macht eine Verlegung des Gewässers erforderlich. Durch den naturnahen Ausbau des Gewässers nördlich der Planstraße „An der Wurt“ ist ebenfalls eine teilweise Verlegung des Gewässers erforderlich.

Die Verlegung des Gewässers, usw. wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt.

### **3.7 Grünflächen, Spielplätze und Denkmalschutz**

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich entwickelt einen das Plangebiet durchziehenden Grünzug. Wesentlich prägende Gehölzbestände können somit dauerhaft gesichert und räumlich in einen Zusammenhang gestellt werden.

Die öffentliche Grünfläche dient auch zur Aufnahme eines Spielplatzes.

Die nutzbare Fläche des erforderlichen Spielplatzes muss gem. § 3 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz mindestens 2 % der Bruttogeschoßfläche betragen, mindestens jedoch 300 m<sup>2</sup> verfügbare Spielfläche.

Die maximal zu erzielende Bruttogeschoßfläche beträgt in allen Quartieren zusammen ca. 22.600 m<sup>2</sup>.

Die erforderliche Spielplatzgröße beträgt:

$$22.600 \text{ m}^2 \times 2 \% = 452 \text{ m}^2.$$

Es wird ein Spielplatz in der Grünfläche im Bereich der Wurt mit ca. 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die gem. § 2 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz vorgeschriebene maximale Wegentfernung von 400 m wird zu allen Quartieren eingehalten.

Im Bereich der alten Hofstelle befindet sich das Bodendenkmal Wurt Lilienthal Nr. 22. Gem. § 3 Abs. 4 NDSchG (Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz) ist dieses Kulturdenkmal zu erhalten. Nachrichtlich wird das Kulturdenkmal Moorhauser Landstraße 27 und 29 (ehemals 27a) im Quartier 8

mit aufgenommen, es handelt sich hierbei um ein Baudenkmal gem. § 3 Abs. 3 NDSchG.

Bei der Hofstelle 27/29 handelt es sich um ein Denkmalensemble, welches zusätzlich auf einem Bodendenkmal, nämlich einer weiteren Wurt mit der Fundstellenummer 13, liegt.

Zwischen der „Moorhauser Landstraße“ und der Straße „Am Holzkamp“ wird innerhalb der Grünfläche der überwiegend verrohrte Graben naturnah entwickelt. Die Gewässerentwicklung wird einen Großteil der Fläche des durchgehenden Grünzuges in Anspruch nehmen.

Parallel zu dem Gewässer wird eine fuß- und radläufige Wegeverbindung zwischen der „Moorhauser Landstraße“ und der Straße „Am Holzkamp“ entstehen. Der Weg dient zusätzlich der Gewässerunterhaltung.

Die Ausbauplanung wird mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

### **3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In den Quartieren 1, 2, 3 und 4a sind gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 4.1 straßenseitig „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen ist der vorhandene Baumbestand mit einem Stammumfang von über 60 cm in 1 Meter Höhe dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Erforderliche Grundstückszufahrten sind ausnahmsweise zulässig. Mittels dieser Festsetzung wird der gebietsprägende Altbaumbestand dauerhaft gesichert werden.

### **3.9 Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen bedingt durch den umgebenden Straßenverkehr und eine benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle ein.

#### **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.**

Gemäß den Untersuchungen des Fachgutachters Bonk-Maire-Hoppmann<sup>1</sup> GbR werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 entlang den Straßen „Klosterweide“, „Moorhauser Landstraße“ und „Am Goosort“ sowie eine Lärmschutzwand mit 2,0 Metern Höhe entlang der „Moorhauser Landstraße“ (Textl. Festsetzung 7.3) festgesetzt (siehe Kapitel 4.3).

In den als Lärmpegelbereich festgesetzten Bereichen ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen:

### Lärmpegelbereiche

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

<sup>1</sup> Schallschutztechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 "Am Goosort III", Garbsen, Bonk - Maire - Hoppmann, 2006

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 2 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Bezüglich des Schalldämmmaßes wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Pkt. 5, Seite 13, dort Tabelle 8):

**Tabelle 1: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

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

Bei Wohngebäuden, die sich in den Lärmpegelbereichen II – III befinden, sind selbst bei einem angenommenen Fensterflächenanteil von 50 % Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Diese pauschale Betrachtung gilt für alle Häuser in Massivbauweise. Dachflächen müssen in diesem Fall mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R_w = 40$  dB aufweisen.

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt Fenster mit einem Schalldämm-Maß  $R_w = 30 - 34$  dB eingebaut werden, so dass in diesem Fall trotz einer evtl. vorhandenen Überschreitung des Orientierungswertes (nach DIN 18005) für WA-Gebiete der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist.

Die in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereiche beziehen sich auf die bauliche Situation oberhalb des 1. Obergeschosses. Die günstigeren Schallsituationen in den darunter liegenden Geschossen sind aus dem Schallschutzgutachten zu entnehmen.

Soweit nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutz zugrunde gelegt werden.

Von Geräuscheinwirkungen vom Betriebsgebäude der benachbarten Hofstelle (Moorhauser Landstraße 33) wird das Quartier 7 betroffen. Mittels der textlichen Festsetzung 7.1 wird festgesetzt, dass Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern der Hofstelle abgewandte Gebäudeseite anzuordnen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der Schutzklasse 2 genügen und mit einer dieser Anforderung entsprechenden schallgedämmten Lüftungsöffnung versehen sind.

## **4 Auswirkungen der Änderung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Goosort III“ kann eine brachgefallene Gewerbefläche und eine mindergenutzte Hofstelle der Konversion zugeführt werden. Es erfolgt somit eine innerörtliche städtebauliche Verdichtung, die der Wohnraumnachfrage in Lilienthal gerecht wird, bestehende Infrastruktur mitnutzt und den Siedlungszusammenhang im südlichen Entwicklungsgebiet „Goosort“ vervollständigt.

### **4.1 Ortsbild**

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung werden die Raumkanten entlang den Straßen „Am Goosort“ und „Klosterweide“ sowie an der „Moorhauser Landstraße“ geschlossen. Die städtebauliche Figur ist an die umgebenden Siedlungsbereiche angelehnt und fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Durch die Sicherung prägender Altbaumbestände und der Grünflächenzusammenhänge wird die besondere lokale Qualität des Plangebietes gesichert und weiterentwickelt.

### **4.2 Verkehr**

Mit Ausnahme der Bestandsquartiere 7 und 8 sowie des Quartier 6 erfolgt die verkehrliche Anbindung über die „Klosterweide“ bzw. „Am Holzkamp“, die in ca. 120 Meter Abstand in die überörtliche Kreisstraße 8 „Moorhauser Landstraße“ mündet. Störende Durchgangsverkehre durch das Plangebiet werden durch das gewählte Erschließungssystem vermieden.

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

In der ergänzenden Untersuchung des Fachbüros Verkehrs- und Regionalplanung GmbH im Juli 2007<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> „Beurteilung der Sichtverhältnisse und der Leistungsfähigkeit im Kreuzungsbereich der Moorhauser Landstraße (K8) / Am Goosort“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 2007.

Über die Fuß- und Radwege ist eine Durchquerung und fußläufige Anbindung der umgebenden Siedlungsbereiche an das Plangebiet gegeben.

### **4.3 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen**

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes werden nur Geräusche verursacht, die aus der Nutzung von Wohnbauflächen typisch sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen.

In einem schalltechnischen Gutachten durch das Büro Bonk – Maire - Hoppmann GbR<sup>3</sup> wurde die Straßenlärmbelastung des Plangebietes durch die umgebenden Straßen und der benachbarten Hofstelle (Moorhauser Landstraße 33) untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei freier Schallausbreitung in einem ca. 30 bis 60 Meter breiten Streifen entlang der „Moorhauser Landstraße“ und der Straße „Klosterweide“ die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl in der Beurteilungszeit tags, wie auch nachts, überschritten werden. Aus diesem Grund wird die Herstellung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Carports / Garagen vorgeschlagen. Durch derartige Maßnahmen wird ein hinreichender Schallschutz für die Außenwohnbereiche und die Erdgeschossbereiche realisiert. Für die Obergeschosse sind entsprechende bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen gem. der Textlichen Festsetzung 7.2 vorzusehen.

### **4.4 Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser**

#### Entwässerung der Bauflächen:

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß §149 Abs. 3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von ihnen sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser ist dabei so auf dem Grundstück zu beseitigen, dass ein Ablauf auf die Nachbargrundstücke verhindert wird. Eine Versickerung ist i.d.R. auch bei örtlich anzutreffenden, relativ hohen Grundwasserständen möglich. Eine Einleitung von Oberflächenwasser der Baugrundstücke in das Entwässerungssystem der Gemeinde (Straßenentwässerung) ist nicht zulässig.

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) zu beachten ist.

---

<sup>3</sup> Schallschutztechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 "Am Goosort III", Garbsen, Bonk – Maire – Hoppmann, GbR 2006

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 sind die privaten Baugrundstücke in allen Quartieren mindestens auf das Niveau der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück aufzuhöhen. Diese Aufhöhung ist auch erforderlich, um eine ordnungsgemäße Versickerung mit einem ausreichenden Abstand zum Grundwasser für die privaten Flächen zu gewährleisten. Der Abstand zum Grundwasser zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasser darf weiterhin das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten. Die damit durchzuführende Mindestaufhöhung der Baugrundstücke ergibt sich aus dem größten dieser Werte. Die Einhaltung der Gebäudehöhen mit Bezug zum Straßenniveau ist zu beachten.

Versickerungsschächte sind aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht zulässig.

#### Straßenflächen:

Der Teil der Oberflächenentwässerung des Bebauungsplans Nr. 112 "Am Goosort III", der nicht versickert werden kann, wird über den im Baugebiet vorhandenen Graben (Gewässer III. Ordnung) mit Ableitung in das Regenrückhaltebecken VI "Poolgraben" am Friedhof Klosterweide entsorgt. Die Grundsätze und Ziele der Regenwasserbehandlung erfordern bei der Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen neben einer Regenwasserrückhaltung im Fall einer punktuellen Einleitung in die weiterführenden Gewässer auch eine Vorbehandlung in einer gegen den Untergrund gedichteten Vorbehandlungsanlage (z.B. Absetzraum mit Leichtflüssigkeitsrückhaltung).

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens VI "Poolgraben". Das Regenrückhaltebecken VI sichert den Rückhalt und die gedrosselte Einleitung in das weiterführende Gewässer "Neuer Graben". Im Zuge des weiteren Planungsverlaufs werden für die Öffnung, die Verlegung und den naturnahen Ausbau des Grabens sowie die Herstellung der Entwässerungsanlagen, die jeweils erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse eingeholt.

## **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 neue Erschließungsanlage „An der Wurt“ zur „Klosterweide“.

## **4.6 Belange des Brandschutzes**

Die Freiwillige Feuerwehr Lilienthal hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) auf die Belange des Brandschutzes verwiesen:

*„Laut Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) ergibt sich für die geplante Bebauung ein Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h. Vorausgesetzt, dass es sich bei der überwiegenden Bauart der Gebäude um feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung handelt.*

*Der Abstand der Hydranten für die Löschwasserentnahme sollte hierbei nicht größer als 100 m – 120 m sein. Dies wird mit der bestehenden Löschwasserversorgung für die Quartiere 3, 4 und 4a zur Zeit nicht erreicht. Es sind hier Löschwasserentnahmestellen herzustellen, aus der die geforderte Mindestmenge von 48 m<sup>3</sup>/h entnommen werden kann.“*

Nach Rücksprache mit den Gemeindewerken wird festgestellt, dass in der Straße „An der Wurt“ eine Verbindungsleitung zwischen „Klosterweide“ und „Am Goosort“ verlegt und mit Hydranten bestückt wird. Die erforderliche Wassermenge und die max. Entfernung zwischen Hydranten und Gebäuden wird gem. den Richtlinien sichergestellt.

## **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. 112 „Am Goosort III“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

## 7 Städtebauliche Werte

	<b>B-Plan Nr. 112 „Am Goosort III“</b>	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>52.485</b>	<b>100,00</b>
1. Allgemeines Wohngebiet (inkl. Erhaltungsflächen)	39.375	75,01
2. Straßenverkehrsfläche	8.302	15,83
3. Flächen für Ver- und Entsorgung	248	0,47
3. Grünfläche (mit Maßnahmenflächen und Spielplatz)	4.560	8,69
Externe Ausgleichsfläche	ca. 12.000	Nicht in Gesamtfläche enthalten

## **8           Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Goosort III“, 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. 112 „Am Goosort III“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und  
Ingenieurgesellschaft  
GmbH.

Bremen, den 18.06.2008

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

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Goosort III“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.10.2007 bis einschließlich 29.11.2007 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Goosort III“ am 27.05.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 30. Juni 2008

**gez. Lütjen**  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag: