



Bebauungsplan Nr. 113 „Am Goosort IV“

Begründung ABSCHRIFT

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



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Stand: 25.11.2013

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|-------|--|----|
| 1. | Vorbemerkung | 1 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planung | 1 |
| 1.2 | Lage und Umgebung | 1 |
| 1.3 | Fachbeiträge | 2 |
| 1.4 | Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 2. | Entwicklung aus übergeordneten Planungen | 5 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 | 5 |
| 2.2 | Regionales Raumordnungsprogramm | 6 |
| 2.3 | Städtebauliche Voruntersuchung Am Goosort 2003 bis 2013 | 7 |
| 2.4 | Angrenzende Bebauungspläne | 8 |
| 3 | Inhalt des Bebauungsplans | 9 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.1.1 | Allgemeine Wohngebiete | 9 |
| 3.1.2 | Mischgebiet | 9 |
| 3.1.3 | Eingeschränktes Gewerbegebiet | 10 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.2.1 | Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit | 12 |
| 3.2.2 | Grundflächenzahl und Überschreitung | 13 |
| 3.3 | Bauweise und Grundstücksausnutzung | 13 |
| 3.3.1 | Bauweise | 13 |
| 3.4 | Verkehrsflächen | 14 |
| 3.5 | Grünflächen und Spielplätze | 14 |
| 3.6 | Regelungen zur Wasserwirtschaft | 15 |
| 3.7 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 16 |
| 3.7.1 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 16 |
| 3.8 | Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen | 17 |
| 3.8.1 | Verkehrslärm | 18 |

| | | |
|-------------|---|-------|
| 3.8.2 | Gewerbelärm | 18 |
| 3.8.3 | Regelbetrieb der Feuerwache | 19 |
| 3.8.4 | Regelungen im Bebauungsplan zum Schallschutz | 19 |
| 3.8.5 | Geruchsimmissionen | 22 |
| 3.9 | Flächen für Versorgungsanlagen | 22 |
| 4. | Hinweise / Nachrichtliche Übernahme | 23 |
| 5 | Auswirkungen der | 24 |
| 5.1 | Ortsbild | 24 |
| 5.2 | Verkehr | 24 |
| 5.3 | Immissionen | 25 |
| 5.4 | Schmutzwasserentsorgung | 25 |
| 5.5 | Löschwasserversorgung | 26 |
| 6 | Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung | 28 |
| 7 | Kosten | 28 |
| 8 | Städtebauliche Werte | 28 |
| 9 | Verfahrensvermerke | 29 |
| | Verzeichnis der Abbildungen | |
| | | Seite |
| Abbildung 1 | Lage des Bebauungsplans im Ortsteil Lilienthal | 2 |
| Abbildung 2 | Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 einschließlich der 29. Änderung „Am Goosort II“ | 5 |
| Abbildung 3 | Städtebauliches Konzept Siedlungserweiterung „Am Goosort“ | 8 |
| Abbildung 4 | Feuerwehrrweiterungsflächen | 11 |
| Abbildung 5 | Tabelle Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen | 20 |

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 113 „Am Goosort IV“ aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 15,3 ha große Fläche und ist Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsgebiets „Am Goosort“ zwischen der Lilienthaler Allee, dem Gewerbegebiet Moorhausen, der Moorhauser Landstraße (K 8) und den Straßen Am Goosort / Klosterweide.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Goosort II“, die seit dem 26.02.2008 wirksam ist, wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Planungsrecht geschaffen. Aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Städtebaulichen Voruntersuchung „Am Goosort“ (Grontmij GfL 2003) soll das Plangebiet vorrangig für Wohnbedarfe entwickelt werden.

Die Festsetzung von Wohnbauflächen soll zentrumsnahes Wohnen ermöglichen und die bisherige Wohnbauentwicklung zwischen dem direkt angrenzenden Siedlungsbereich Am Goosort und dem Gewerbegebiet Moorhausen unter entsprechender Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft für eine versorgungsnah, gut angebundene und attraktive Wohnnutzung fortsetzen.

1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lilienthal zwischen der Moorhauser Landstraße (K 8) im Südosten und der Lilienthaler Allee im Norden. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet Moorhausen. Im Süden an der Moorhauser Landstraße befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Im Westen grenzen die besiedelten Bereiche Klosterweide und Am Goosort an das Plangebiet. Die zu überplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auffällige Gehölzstreifen, die den nicht bebauten Landschaftsraum untergliedern, befinden sich entlang von Wegen und Gräben. Sie sind erhaltenswert und werden bei der Planung berücksichtigt.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans 113 „Am Goosort IV“ wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

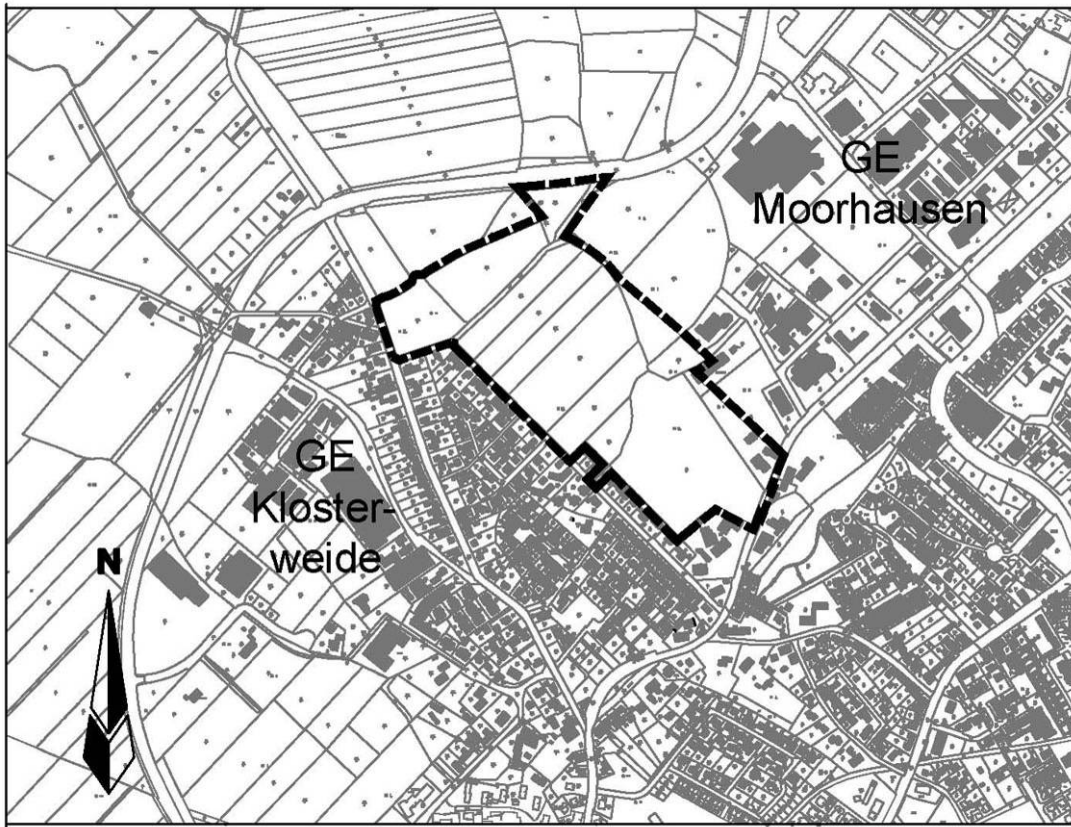


Abbildung 1 Lage des Bebauungsplans im Ortsteil Lilienthal

1.3 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 113 „Am Goosort IV“ wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Städtebauliche Voruntersuchung „Am Goosort“, GFL, Bremen 2003,
- Erschließungsplanung, Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude 2012/2013,
- Biotopkartierung, Grontmij GmbH, Bremen 2003/2007/2012/2013,
- Umweltbericht, Grontmij GmbH, Bremen 2012/2013,
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 113 „Am Goosort IV“ auf dem Gebiet der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen Juni 2012 / Juli 2013,

- Schalltechnische Untersuchung zum Feuerwehrstandort Lilienthal/Falkenberg an der Edisonstraße auf dem Gebiet der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen April 2013,
- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung (Aktualisierte Fassung Juni 2012), B-Plan Nr. 113 Lilienthal „Am Goosort“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal Juni 2012,
- Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die Straße „Am Goosort“, Gemeinde Lilienthal, Bebauungsplan Nr. 113 „Am Goosort IV“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal Juli 2012,
- Immissionsschutzgutachten zur Ausweisung des Wohngebietes „Am Goosort IV“, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Arbeitsgebiet Immissionsschutz, Bremervörde, Mai 2013,
- Amphibienkundliches Gutachten, Potenzialanalyse zum vorläufigen Bebauungsplan 113 „Am Goosort IV“, Jander, Valeska (2012), Bremen 05.10.2012, ergänzt 12.08.2013,
- Untersuchungen zur Wassermollusken- und Fischfauna (FFH-Arten) im Gewässersystem des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 94 Teilbereich A in der Gemeinde Lilienthal, Dr. Haesloop, (2005),
- Untersuchung planungsrelevanter ökologischer Schutzgüter 2013 – Fledermäuse und Brutvögel -, ökologis, Bremen, 23.08.2013.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24.09.2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03.10.2012
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur

Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 24. Dezember 2010, zuletzt geändert Art.7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds.GVBl. Nr.32/S.589)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - Vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch § 87 Abs. 3 des Gesetzes vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal inklusive seiner Änderungen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Am Goosort IV“ entsprechend der geplanten Nutzung Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für die Regenrückhaltung dar. Im Bereich der bestehenden Feuerwehr und der landwirtschaftlichen Hofstelle sind entsprechend gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich Flächen dargestellt.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen überschreitet geringfügig die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze zwischen den Wohnbauflächen und den Grünflächen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind jedoch nicht parzellenscharf und im Zusammenhang mit der Grundkonzeption der planerischen Fortentwicklung der Gemeinde zu sehen. Die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan insgesamt zu Grunde liegt, bleibt dabei schlüssig.



Abbildung 2 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 einschließlich der 29. Änderung „Am Goosort II“

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2011¹) des Landkreises Osterholz konkretisiert das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008) auf regionaler Ebene. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs „Zentrale Orte, Grundzentrum“. Für das gesamte Plangebiet weist das RROP „Zentrales Siedlungsgebiet“ aus. Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ formulieren folgende Zielsetzung:

Die Zentralen Orte (u.a. Lilienthal) werden als Grundzentren festgesetzt.

Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.

In der Begründung zum RROP werden u.a. folgende Aussagen getroffen:

Grundzentren haben einen auf das Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für den täglich allgemeinen Grundbedarf. Hierfür sollen sie z.B. ein gutes Angebot an Geschäften und Dienstleistungen, schulischen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen, medizinischer und sonstiger sozialer Grundversorgung bereitstellen sowie gute ÖPNV-Anbindungen zu den nächst gelegenen größeren Zentren bieten.

Für die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung wurde unter Berücksichtigung des INTRA² ein Konzept entwickelt, das in den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung mündet. In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Die Siedlungsentwicklung ist zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren. Des Weiteren hat u.a. die Gemeinde Lilienthal als besondere Entwicklungsaufgabe eine herausgehobene Funktion für das Wohnen.

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan Nr. 113 steht dem in einem Teilbereich festgesetzten Grundzentrum nicht im Wege. Im Weiteren entspricht die Ausweisung den Zielen des Zentralen Siedlungsgebiets durch die Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesem Standort.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Südosten an das Vorranggebiet „Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr“. Zur verbesserten Anbindung neuer Vorhaben und um eine Beeinträchtigung vorhandener Anbindungen auszuschließen, sollen raumbedeutsame Planungen und Maßnah-

¹ Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Osterholz, 2011.

² Interkommunales Raumkonzept (INTRA) Region Bremen, 2004.

men mit den Streckenverbindungen des regional bedeutsamen Busverkehrs abgestimmt werden.

Das Plangebiet „Am Goosort IV“ zielt auf einen Nutzerkreis ab, der überwiegend den eigenen Pkw nutzen wird. Von einem geringen Anstieg des Fahrgastaufkommens durch vereinzelte Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs kann ausgegangen werden. Auswirkungen auf den regional bedeutsamen Busverkehr sind nicht zu erwarten.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 113 richtet sich das Wohnangebot vor allem an Familien mit Kindern. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete schließt andere Wohnformen nicht aus, weitere Festsetzungen sind dafür nicht erforderlich. Zudem werden Wohnkonzepte für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen in Lilienthal an anderen zentralen Orten bereits angeboten und zukünftig erweitert. Für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen sind vor allem kurze Wege zu zentralen Einrichtungen sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wichtig. Dieser Standort ist besonders für die Entwicklung von Wohnangeboten, die sich an Familien mit Kindern richtet, geeignet, jedoch lassen die Festsetzungen auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, seniorengerechte Eigentumswohnungen sowie Wohnungen für Singlehaushalte zu.

2.3 Städtebauliche Voruntersuchung Am Goosort 2003 bis 2013

Mit der informellen städtebaulichen Voruntersuchung „Am Goosort“ wurden 2003 die baulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde für den Bereich definiert. Sie bildet die Grundlage für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Planungsabsichten wurden in 2011/2013 auf einer detailschärferen Ebene konkretisiert. Dieses städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 113.



Abbildung 3 Städtebauliches Konzept Siedlungserweiterung „Am Goosort“

2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 113 „Am Goosort IV“ wird der Geltungsbereich des folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans teilweise überlagert:

- B-Plan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“, rechtskräftig seit dem 30.03.2006.

Der betroffene Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 113 „Am Goosort IV“ aufgehoben und durch diesen ersetzt.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 113 „Am Goosort IV“ 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 12 Teilquartiere mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 150 bis 200 Wohneinheiten errichtet werden. Diese Nutzungsart ist auch im direkten städtebaulichen Umfeld vorherrschend und wird im Plangebiet weitergeführt.

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Teilquartiere 1 bis 11 werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren. Tankstellen sind wegen der damit im Zusammenhang stehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Beleuchtung etc.), Problemen bei der Erschließung und wegen ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den beschlossenen Planungszielen. Die Einschränkungen nach Art der zulässigen Hauptanlagen ermöglichen es, schutzwürdige Wohnfunktionen zu sichern.

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sowie Anlagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO (Garagen und ähnliche) können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit wird sichergestellt, dass weitere unterschiedlich ergänzende Nutzungsanforderungen (z. B. Gartenhaus, Fahrradschuppen) umgesetzt werden können.

Es wird festgesetzt, dass die Quartiere Q 7a und Q 7b jeweils nur von den direkt angrenzenden Erschließungsstraßen aus erschlossen werden dürfen (T. F. 2.5). Somit wird ein Großteil der Verkehre aus den geplanten Wohngebieten auf die Planstraße gelenkt.

3.1.2 Mischgebiet

Das Quartier 12 wird als Mischgebiet festgesetzt. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort Mischnutzung zu etablieren. Diese Nutzungsausweisung vermittelt

zwischen den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Moorhausen und den geplanten Wohngebieten, die südlich und südöstlich angrenzen werden.

Innerhalb des Gebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Wurthügel).

Zur Minimierung von Nutzungskonflikten mit der geplanten Wohnbebauung und aufgrund der geringen Flächengröße des Gebietes wird festgesetzt, dass Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig sind.

3.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Teilquartier 13 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um den Standort des bestehenden Feuerwehrgebäudes planungsrechtlich zu sichern. Entsprechend der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 66 Moorhausen - 2. Änderung sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Darüber hinaus sind auch öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude an diesem Standort zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in 2012 hat die Feuerwehr Lilienthal/Falkenberg um die Prüfung einer Erweiterungsfläche gebeten (siehe Abbildung 4). Diese Erweiterungsfläche sollte für feuerwehrtechnische Übungen genutzt werden. Durch das Fachbüro Bonk – Maire - Hoppmann GbR wurde daraufhin eine Schalltechnische Untersuchung³ durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass bereits ohne Erweiterung Lärmemissionen entstehen, die aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung erfordern. An der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrgeländes wird deshalb eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Dem Wunsch der Feuerwehr, in Richtung des Grabens eine Erweiterungsfläche auszuweisen, konnte nicht gefolgt werden. Das Heranrücken dieser Funktion hätte – trotz zusätzlicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen - eine deutliche Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen zur Folge. Darüber hinaus würde der Grünzug deutlich in der Breite reduziert, der vorhandene Graben müsste verlegt werden und einige erhaltenswerte Bäume entfallen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden zwei weitere Flächen betrachtet. Die „Alternative 1“ würde direkt südöstlich anschließen, jedoch aufgrund der Nähe zu den geplanten Wohneinheiten wären hier allerdings ebenfalls umfangreiche Lärmschutzanlagen erforderlich und das Q 5 müsste zusätzlich verkleinert werden. Zudem kann nicht sichergestellt werden, dass

³ Schalltechnische Untersuchung zum Feuerwehrstandort Lilienthal/ Falkenberg an der Edisonstraße auf dem Gebiet der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 10.04.2013.

diese Fläche auch zur Verfügung gestellt wird. Die Alternative 2 entlang der Edinsonstraße grenzt ebenfalls an das Feuerwehrgelände an. Aufgrund der Entfernung zu den Wohnfunktionen wird dieser Standort favorisiert.

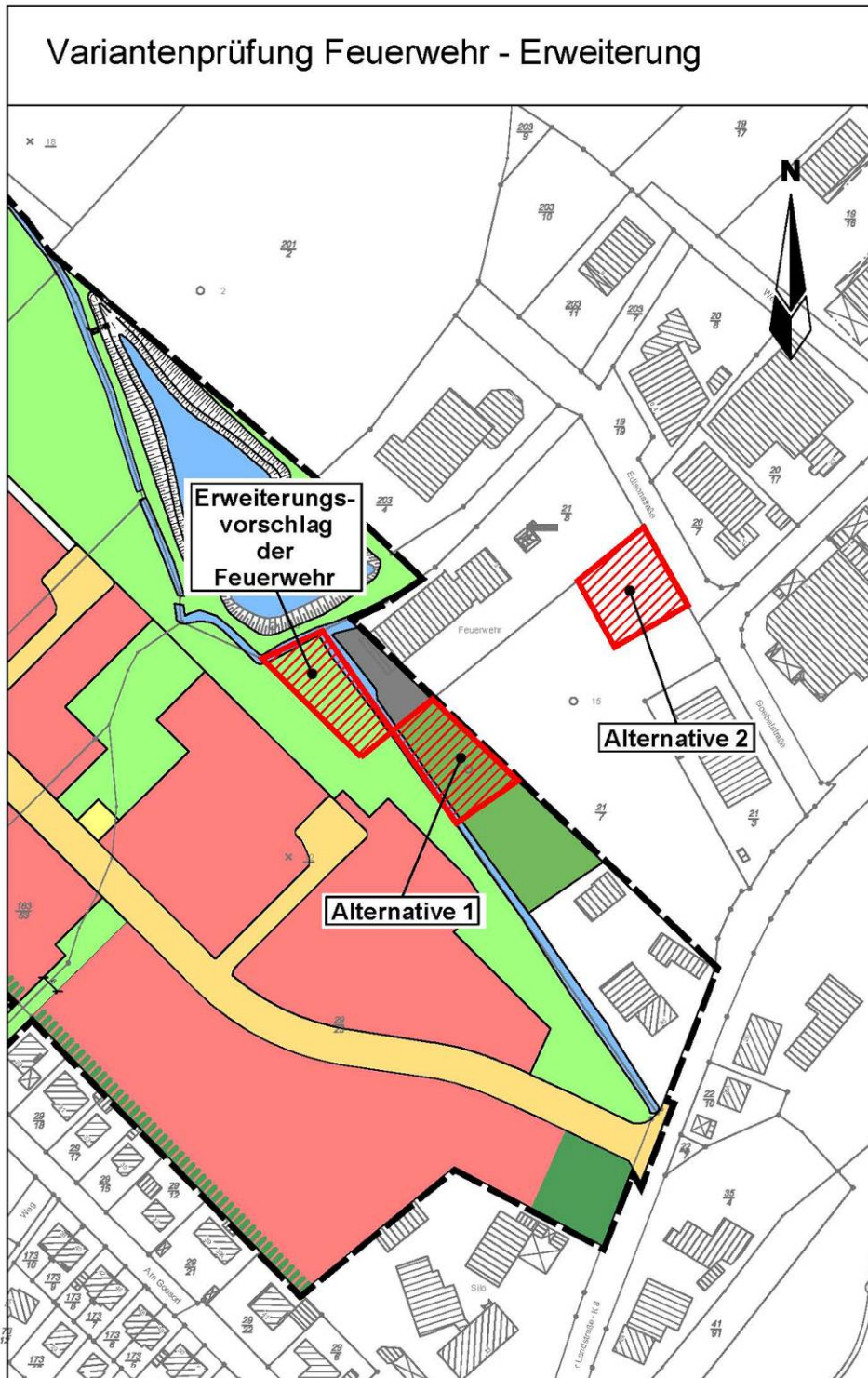


Abbildung 4 Feuerwehrerweiterungsflächen

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit

In den Quartieren 6 bis 9 und 11 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig und die Firsthöhe wird auf 9 Meter beschränkt. Diese Höhenbegrenzung ermöglicht die Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in maximal eingeschossiger Bauweise, wie sie auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen „Am Goosort“ vorherrschend ist.

In den Quartieren 1 a bis 5 b ist ein verdichteter hochwertiger Wohnungsbau mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse im Quartier 10 dient der Durchmischung und Schaffung einer heterogenen Siedlungsstruktur. Durch die Begrenzung der Geschossigkeit und der Firsthöhe auf maximal 12 Meter wird die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß eingeschränkt. Für die in Richtung des Gewerbegebietes Moorhausen orientierten Quartiere 1b, 2b, 4b und 5b wird festgesetzt, dass die Mindesthöhe der Hauptgebäude mindestens 8,0 m betragen muss, um eine ausreichende Lärminderungswirkung für die südöstlich anschließenden Quartiere zu erzielen⁴. Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) dürfen die Mindesthöhe um 2,0 m unterschreiten.

Im Quartier 12 sind entsprechend des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 12 Metern zulässig.

Im Quartier 13 sind entsprechend des angrenzenden Bebauungsplans maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante. Für die Quartiere, die eine Lärmriegelbebauung erhalten (Quartiere 1b, 2b, 4b und 5b) wird bestimmt, dass auch eine Mindestfirsthöhe (hier 8,0 m) einzuhalten ist. Nur so wird eine entsprechende Lärmpegelminderung für die direkt angrenzenden Quartiere (Q1a, 2a, 4a und 5a) erzielt.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,3 m über der Geländeoberkante liegen. Damit soll vermieden werden, dass Sockelgeschosse, die weiter als 0,3 m über der Geländeoberfläche liegen, das Ortsbild stören.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten und eingebaute Treppenausstiege überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das

⁴ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 113 „Am Goosort IV“ auf dem Gebiet der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Juli 2013.

Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen. Dies gilt auch für Solarenergieanlagen.

Für die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen sowie der gesamten privaten Flächen mittels Versickerung ist eine Geländeaufhöhung vorzunehmen. In den Quartieren 1 bis 11 ist eine allgemeine Geländeaufhöhung mindestens auf das Niveau der unmittelbaren Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Bei allen Grundstücken, die nicht unmittelbar an eine Straßenverkehrsfläche grenzen und sich somit in der zweiten Reihe befinden, darf die Geländeaufhöhung bis zu 20 cm tiefer als der vorgenannte Bezugspunkt erfolgen. Zusätzlich muss durch die Geländeaufhöhung ein Mindestabstand zum mittleren maximalen Grundwasserstand von 1,0 m gewährleistet sein.

Bezugspunkt der minimalen und maximalen Firsthöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).

3.2.2 Grundflächenzahl und Überschreitung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten, im Mischgebiet und im eigenschränkten Gewerbegebiet im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl bestimmt und auf 0,4 bzw. 0,6 im Mischgebiet und 0,8 im eingeschränkten Gewerbegebiet 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 Abs. 4 BauNVO möglich. Damit wird sichergestellt, dass die ortsüblichen Terrassen und Gartenhäuser sowie Stellplätze errichtet werden können.

3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung

3.3.1 Bauweise

In den Quartieren 1 a, 2 a, 4 a, 5 a, 6, 7, 8, 9 und 11 wird die abweichende Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, mit der Regelung, dass Gebäude eine maximale Länge von 25 m aufweisen dürfen. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, eine bauliche Struktur mit Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln, die auch in der räumlichen Nachbarschaft vorzufinden ist und sich somit gut in die Umgebung einfügt.

In den Quartieren 3 und 10 wird die offene Bauweise festgesetzt. In diesen Quartieren ist ein verdichteter hochwertiger Wohnungsbau geplant.

In den direkt an den Grünzug angrenzenden Quartieren 1 b, 2 b, 4 b und 5 b wird, entsprechend der städtebaulichen Vorgabe hier verdichtete Wohnformen zu ermöglichen, die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bebauung ist auch aufgrund der Abschirmwirkung bezüglich der von der Gewerbegebietsseite ausgehenden Lärmemissionen erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen in den Quartieren 1 a bis 11 orientieren sich an der entwickelten städtebaulichen Konzeption und ermöglichen eine flexible Ausgestaltung. Zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen wird ausreichend räumliche Distanz gewahrt.

Die Festsetzungen der Baugrenzen im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sichern die Bestandsbebauung.

3.4 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung erfolgt über eine neue Straßenverbindung zwischen der Moorhauser Landstraße und der Lilienthaler Allee mit einem Straßenprofil von 12,5 bis 14,5 m Breite inkl. Parkstreifen. Die Anbindung der Quartiere 1 a bis 5 b erfolgt über weitere Erschließungsstraßen mit einer Profildbreite von 6,0 m. Zudem sichert entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Erreichbarkeit der Grundstücke im Quartier Q 2 b von Norden in einer Breite von 4,5 m.

Aufweitungen der geplanten Straßen ermöglichen die Anlage von ergänzenden Stellplätzen / Parkplätzen. Zusätzliche Parkstände werden an den geplanten Wendeanlagen angeordnet.

Die westlichen Grundstücke der Quartiere 7 a und 11 können über die Bestandsstraßen Am Goosort und Klosterweide erschlossen werden. Die Quartiere 8 bis 10 sind über eine weitere Erschließungsstraße, die von der Haupteerschließungsanlage abzweigt, erreichbar. Das Straßenprofil weist eine Breite von 10,0 m auf, damit beidseitig Parkplätze angeordnet werden können.

Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Moorhauser Landstraße. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist über die Edisonstraße im Gewerbegebiet Moorhausen erschlossen.

3.5 Grünflächen und Spielplätze

Der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Bereich entwickelt einen im Nordosten an die Wohnbebauung grenzenden Grünzug, der die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Der Grünzug bildet eine grüne Achse für Fußgänger zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Moorhauser Landstraße. Innerhalb der Grünfläche ist die Schaffung von Spiel- und Freizeitangeboten, wie die Errichtung eines Rodelbergs, vorgesehen. Darüber hinaus dient der Grünzug als Freiraumpuffer zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet Moorhausen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz zwischen den Quartieren 3 und 4 a und b bzw. Parkanlage zwischen den Quartieren 6 und 7 b sowie 7 a und b und 8 bzw. 11 dienen der Naherholung der Wohngebiete. Innerhalb der Grünfläche befinden sich zum Teil Baumbestände, die zur Erhaltung festgesetzt sind. Zudem bilden die Parkanlagen eine grüne Wegeverbindung zu der umgebenden Siedlung Am Goosort sowie zum Gewerbegebiet Moorhausen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten nördlich des Mischgebiets sichert die bestehenden Grünbereiche.

3.6 Regelungen zur Wasserwirtschaft

Innerhalb des nordöstlich an die Wohnbebauung grenzenden Grünzugs sind zwei Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung naturnahes Regenrückhaltebecken gekennzeichnet. Die Festsetzung sichert das bestehende sowie das geplante Regenrückhaltebecken des angrenzenden Gewerbegebiets Moorhausen.

Das bestehende Regenrückhaltebecken dient zur Entwässerung der vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet Moorhausen. Das geplante Regenrückhaltebecken wird im Zusammenhang mit der Realisierung weiterer gewerbliche Betriebe nördlich des Plangebiets umgesetzt.

Der bestehende Klosterwiesengraben verläuft in Süd-Nord-Richtung in Fließrichtung durch die geplante öffentliche Grünfläche. Dieser Graben soll in die Gestaltung der Grünfläche integriert und gesichert werden und wird daher als naturnaher Graben festgesetzt. Entlang des Grabens ist ein 5 m breiter Räumstreifen vorzusehen, der zur Pflege des Grabens erforderlich ist.

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 96 Abs. 3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von ihnen sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser ist dabei so auf dem Grundstück zu beseitigen, dass ein Ablauf auf die Nachbargrundstücke verhindert wird. Eine Versickerung ist i.d.R. auch bei örtlich anzutreffenden, relativ hohen Grundwasserständen möglich. Eine Einleitung von Oberflächenwasser 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 deut-

schen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten ist.

Auch nach Anhebung des Geländes ist nur eine oberflächige Versickerung über z.B. Mulden möglich. Unterirdische Versickerung über Rigolen oder Versickerungsschächte sind nicht zulässig, da sie die Anforderungen der Regelwerke der DWA nicht erfüllen.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 regelt detailliert die Geländeaufhöhung der privaten Grundstücke. Diese Aufhöhung ist 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 Grundwasserstand 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.

Zudem wird in den Festsetzungen 7.2 und 7.3 geregelt, dass schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser vor Einleitung in ein Gewässer vorzubehandeln ist und bei einer punktuellen Einleitung aus der Straßenentwässerung eine Niederschlagswasservorbehandlungsanlage zur Rückhaltung von Sinkstoffen und Leichtflüssigkeiten zwischenschalten ist.

Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandene und zum Teil verrohrte Graben (Klosterwiesengraben) soll gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.4 als naturnahes Gewässer entwickelt werden.

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

3.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen festgesetzt (siehe Umweltbericht):

- Festsetzung der erhaltungswürdigen Gehölzbestände,
- Schutz von Bäumen bei Bauvorhaben gemäß RAS - LP 4,
- Erhalt von Gräben einschließlich Gehölzbeständen,

- Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet,
- Durchgrünung des Straßenraumes mit landschaftstypischen Bäumen,
- Entwicklung einer strukturreichen extensiv genutzten Grünfläche,
- Anlage von Amphibienschutzleiteinrichtungen.

Für die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 113 durchgeführt:

Zwischen Lilienthaler Allee und Erschließungsstraße werden naturnahe Gehölzentwicklungen mit Initialpflanzungen und standortgerechten Gehölzarten angelegt. Dabei sind 50 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche bleibt der Sukzession überlassen.

Im Eingangsbereich zum Wohngebiet wird an der Moorhauser Landstraße ein Eichenhain entwickelt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgt die Anlage einer Obstwiese von ca. 1.000 m² mit heimischen Obstbaumsorten und die Entwicklung von ca. 5.000 m² naturnahen Gehölzstrukturen und Hecken mit standortgerechten Gehölzarten.

Die Ufergestaltung des Klosterwiesengrabens ist naturnah auszuführen.

Als Grundlage zur Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen sind, unter besonderer Berücksichtigung der Habitatansprüche für Amphibien, detaillierte Ausführungs- und Pflanzpläne anzufertigen.

Im Bereich der baulichen Nutzung werden in den Quartieren 6 und 7b zu den bereits genutzten Wohngrundstücken dreireihige Hecken mit heimischen Gehölzarten an den südlichen Grundstücksgrenzen gepflanzt.

Trotz der formulierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbleibt ein Kompensationsdefizit (ca. 5,2 ha). Ein Teil der externen Kompensation erfolgt im Flächenpool I der Gemeinde Lilienthal (Gemarkung Lilienthal Flur 13, Flurstücke 7/1, 8/1, 9/1, 10/1 und 11/1). Ein weiterer Teil der Kompensation erfolgt auf privaten Flächen (Gemarkung Lilienthal Flur 10, Flurstück 94 und Gemarkung Lilienthal Flur 1, Flurstück 236/56). Näheres wird im Umweltbericht erläutert.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen bedingt durch den umgebenden Straßenverkehr und das angrenzende Gewerbegebiet Moorhausen und

aus dem Standort der Feuerwehr ein. Geruchsimmissionen erfolgen aus der umliegenden Landwirtschaft.

3.8.1 Verkehrslärm

Die Berechnungen des Schalltechnischen Gutachtens⁵ zeigen, dass am Tage auf rd. 90 % der Plangebietsfläche der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten wird. Auf rd. 40 % der Plangebietsfläche wird sogar der für WR- Gebiete maßgebliche Orientierungswert tags eingehalten bzw. unterschritten. Nur im straßennahen Bereich an der Moorhauser Landstraße, an einigen Gebäuden der ersten Baureihe am westlichen Plangebietsrand (Lilienthaler Allee) sowie parallel zur Haupteerschließungsstraße werden Beurteilungspegel von 55 – 60 dB(A) erreicht.

Setzt man voraus, dass im Plangebiet südlich der Haupteerschließungsstraße die so genannten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, etc.) weitgehend auf der Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden können und nördlich der Haupteerschließungsstraße ein ausreichender Abstand eingehalten wird, beschränkt sich der „Immissionskonflikt“ auf einige dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten sowie zwei Baugrundstücke an der Moorhauser Landstraße.

Auf rd. 70 % der Plangebietsfläche wird der Orientierungswert für WA- Gebiete nachts eingehalten bzw. unterschritten. Darüber hinaus ist an den straßennahen Gebäuden / Gebäudeseiten eine Orientierungswertüberschreitung von 1 – 6 dB(A) zu erwarten. Insofern sind in Teilbereichen des Plangebiets Festsetzungen zum passiven (baulichen) Schallschutz erforderlich. Es kann vorausgesetzt werden, dass nachts ein Schutzanspruch für den Freiflächenbereich i.S. der um 10 dB(A) geringeren Orientierungswerte nicht besteht, so dass sich die Festsetzungen auf die späteren Baukörper und somit die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken.

3.8.2 Gewerbelärm

Abstandsbedingt sowie aufgrund der Abschirmung durch die geplante Riegelbebauung am nordöstlichen Rand des Baugebiets kann vorausgesetzt werden, dass im gesamten Plangebiet die Lärmbelastung tagsüber in den so genannten Außenwohnbereichen in einer Größenordnung von 50 – 55 dB(A) liegt.

Lediglich an den Lärm zugewandten Gebäudeseiten der Riegelbebauung (Quartiere 1 b, 2 b, 4 b und 5 b) sowie an ca. 8 Einzelgebäuden können Beurteilungspegel von 56 bis 58 dB(A) auftreten. Da in diesen Bereichen eine

⁵ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 113 „Am Goosort IV“ auf dem Gebiet der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Juli 2013, S. 20ff.

lärmabgewandte Anordnung der Außenwohnbereiche (Südausrichtung) anzunehmen ist, kann aufgrund der Eigenabschirmung vorausgesetzt werden, dass in den intensiv genutzten Außenwohnbereichen (Terrasse, Balkon) der Orientierungswert eingehalten wird.

In der Nachtzeit (hier stellt die Beurteilung auf die lauteste, volle Nachtstunde ab → „ungünstigste Nachtstunde“) errechnet sich eine vergleichbare Geräuschsituation wie am Tage – die „Plan gegebene“ (mögliche) Geräuschbelastung durch Gewerbelärm könnte den Orientierungswert nachts um bis zu 3 dB(A) überschreiten.

Die Orientierungswertüberschreitungen beschränken sich dabei auf die Baukörper selbst, da im Außenwohnbereich die Schutzbedürftigkeit nachts vergleichbar mit der Tagesnutzung ist.

3.8.3 Regelbetrieb der Feuerwache

Die Berechnungen des Schallgutachten⁶ zeigen dass beim Regelbetrieb der Feuerwache im Quartier Q 13 (Ausbildung, Schulung) der für WA- Gebiete maßgebliche Tagesrichtwert im Bereich der bebaubaren Flächen um bis zu 3 dB(A) überschritten werden kann. Der für Mischgebiete maßgebliche Tagesrichtwert wird sicher eingehalten bzw. unterschritten. Diese Geräuschsituation ist bei intensiven Übungstagen am Wochenende (Samstag) sowie einmal wöchentlich (nicht jede Woche) zu erwarten.

Auch hier kann in den Außenwohnbereichen aufgrund der Eigenabschirmung die Einhaltung des Orientierungswerts tags vorausgesetzt werden. Ungeachtet dessen werden aufgrund möglicher nächtlicher Notfalleinsätze in diesem Bereich Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand in Höhe von 3,0 m) festgesetzt.

3.8.4 Regelungen im Bebauungsplan zum Schallschutz

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten können aufgrund von Geräuscheinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm und aus dem Betrieb des Feuerwehrgeländes die gemäß Beiblatt 1 DIN 18005⁷ maßgeblichen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Tage und in der Nacht überschritten werden. In den genannten Quartieren sind bei künfti-

⁶ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 113 „Am Goosort IV“ auf dem Gebiet der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Juli 2013, S. 24 und Anlage 3.

⁷ DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ (Mai 1987), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

gen Bauvorhaben mit Aufenthaltsräumen gem. § 43 NBauO passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

In den als Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilgebieten ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109⁸ zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils | | |
|------------------|--------------------------------------|---|----------------------------------|----------------------------|
| | | Bettenräume in Krankenhäusern | Aufenthaltsräume in Wohnungen a) | Büroräume und ähnliches b) |
| 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 |

a) Übernachtungsräume in Beherbergungsgaststätten, Unterrichtsräume u.ä.
b) An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Nov. 1989, Abschnitt. 5, Seite 13, dort Tabelle 8 Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Abbildung 5 Tabelle Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

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

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Bezüglich des Schalldämmmaßes wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (vgl. Abb. 4).

Dementsprechend wird im Bebauungsplan geregelt, dass in den Quartieren 1 a bis 6 sowie 9 und 11 in den Lärmpegelbereichen III - IV besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite der Gebäude auszurichten sind. Ausnahmen von dieser Festsetzung können nur zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassade, verglaste Loggien, Wintergärten oder durch Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen, Kippfenster mit geringer Schlitzbreite und absorbierender Laibung oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt ist, dass in den besonders schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A)

⁸ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

während der Nachtzeit bei gekippt / geöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist auf der Grundlage der DIN 4109⁹ oder der VDI-Richtlinie 2719¹⁰ zu erbringen.

Zudem sind in den Quartieren 1 a bis 6 sowie 9 und 11 in den Lärmpegelbereichen III - IV die Außenwohnbereiche den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen.

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

Um die schützende Wirkung der Lärmriegelbebauung sicherzustellen, wird eine zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 8). Innerhalb der Quartiere 1a, 2a, 4a und 5a ist eine Bebauung nur zulässig, wenn in den Quartieren 1b, 2b, 4b und 5b die Hauptbauten mit den jeweils anschließenden Garagen (sollten dort nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden) hergestellt wurden (im Sinne der Abnahme nach § 12 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)¹¹ und mit dieser Baumaßnahme die erforderliche Lärminderung gewährleistet wird. Auch die Lärmschutzwand in dem Quartier 13 ist zeitgleich mit der Bebauung in den Quartieren 1b, 2b, 4b und 5b herzustellen.

Darüber hinaus wird für die Hauptbauten eine Mindesthöhe von 8,0 m festgesetzt. Diese darf nur bei Garagen und Nebenanlagen um 2,0 m unterschritten werden.

Die Rechtsgrundlage für diese zeitliche Staffelung der Entwicklung der Wohnquartiere begründet sich in § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB¹². Besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Festsetzung: Nur durch die Errichtung der Riegelbebauung in den vorgelagerten Quartieren 1b, 2b, 4b und 5b wird sichergestellt, dass die sich im Lärmschatten befindenden

⁹ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

¹⁰ Verein Deutscher Ingenieure: VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987), Beuth Verlag GmbH, Berlin

¹¹ Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen - Ausgabe 2012 - vom 31. Juli 2009 (BAnz. Nr. 155a) Zuletzt geändert durch Nr. II Änd. der VOB/A Abschnitt 1 und Änd. der VOB/B vom 26.06. 2012 (BAnz AT 13.07.2012 B3).

¹² Wortlaut: *„Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.“*

Wohnquartiere 1a, 2a, 4a und 5a vor möglichen Lärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet „Moorhausen“ ausreichend geschützt werden.

3.8.5 Geruchsmissionen

Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde ein Immissionsgutachten¹³ erstellt. In der näheren Umgebung wurden drei landwirtschaftliche Betriebe ermittelt (Moorhauser Landstraße (ML) 33, 34 und 24). Der Betrieb ML 33 wird verlagert und von dem Betrieb ML 24 sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Der Betrieb ML 35 steht vor der Aufgabe der Milchviehwirtschaft, da der Eigentümer verstorben ist. Sollte diese Nutzung jedoch weiter verfolgt werden, so ist mit einer Überschreitung der Geruchsmissionen im Plangebiet auf ca. 119 m² im Quartier 5 zu rechnen. Dieser Bereich wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der textlichen Festsetzung Nr. 8.7 wird geregelt, dass eine Inanspruchnahme dieser Fläche als Allgemeines Wohngebiet erst nach der Aufgabe der Milchviehhaltung erfolgen darf.

3.9 Flächen für Versorgungsanlagen

An der Planstraße angrenzend in den Grünanlagen werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen. Diese dienen zur Aufnahme von Transformatorstationen bzw. von Abwasserpumpenanlagen. Die Regelung erfolgt über die Textlichen Festsetzungen 9.1 und 9.2.

¹³ Immissionsschutzgutachten zur Ausweisung des Wohngebietes „Am Goosort IV“, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Arbeitsgebiet Immissionsschutz, Bremervörde, Mai 2013.

4. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

Es wird auf mögliche Kulturdenkmale (Bodenfunde) und Kampfmittel sowie die Zulässigkeit von Sichtdreiecken hingewiesen.

Zudem werden die unter Denkmalschutz stehenden Wurten auf den Grundstücken Moorhauser Landstraße Nr. 33 und 35 als Bodendenkmal nachrichtlich übernommen.

Des Weiteren wird der bestehende Klosterwiesengraben als (naturnah zu entwickelnder) Graben in die Planzeichnung übernommen.

5 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Am Goosort IV“ wird die landwirtschaftliche Fläche umgenutzt. Es erfolgt somit eine innerörtliche städtebauliche Verdichtung, die der Wohnraumnachfrage in Lilienthal gerecht wird, die bestehende Infrastruktur kann mitgenutzt und der Siedlungszusammenhang im Entwicklungsgebiet „Am Goosort“ vervollständigt werden.

5.1 Ortsbild

Die straßenseitige Bebauung nördlich der Straße Am Goosort wird ergänzt und in den bestehenden Freiraum weitergeführt. Durch die Planung von Wohnbaulandflächen in diesem Bereich können zentrumsnahe Bauplätze bereitgestellt und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Durch die geplante städtebauliche Entwicklung werden die Raumkanten entlang den Straßen Am Goosort und Klosterweide sowie an der Moorhauser Landstraße geschlossen. Die angestrebten Bauformen (Wohnungsbau mit dem Schwerpunkt Stadtvillen in Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Reihenhäusern) orientieren sich an dem Bestand und fügen sich in das Ortsbild ein.

Durch die Sicherung prägender Altbaumbestände und der Grünflächenzusammenhänge wird die besondere lokale Qualität des Plangebiets erhalten und weiterentwickelt. So kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Ansprüchen aus der Baulandbereitstellung und den Ansprüchen aus der Freiraumnutzung hergestellt werden.

5.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Quartiere erfolgt überwiegend über die neue Haupterschließungsstraße, die zwischen der Moorhauser Landstraße und der Lilienthaler Allee verläuft. Das gemeindliche Straßennetz ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend ausgelegt.

In der aktualisierten Untersuchung des Fachbüros Verkehrs- und Regionalplanung GmbH im Juni 2012¹⁴ wurden die Knotenpunkte Planstraße / Lilienthaler Allee, Planstraße / Gewerbegebietszufahrt und Planstraße / Moorhauser Landstraße bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Planstraße / Lilienthaler Allee ohne Lichtsignalanlage gegeben ist. Um die Leichtigkeit

¹⁴ B-Plan 113 Lilienthal „Am Goosort IV“ – Verkehrsuntersuchung zur Anbindung (Aktualisierte Fassung Juni 2012), Verkehrs- und Regionalplanung GmbH

und Sicherheit des Verkehrs auf der Lilienthaler Allee zu gewährleisten, ist eine Linksabbiegespur auf der Lilienthaler Allee für 2 bis 3 Fahrzeuge anzulegen. Weitere Maßnahmen wie z. B. Knotenpunktaufweitungen sind nicht erforderlich. Der Knotenpunkt Planstraße / Gewerbegebietszufahrt ist in einfacher Gestaltung ebenfalls leistungsfähig. Die Einmündung in die Planstraße sollte außerhalb der maximalen Staulänge, also mindestens ca. 25 m von der Lilienthaler Allee erfolgen. Auch am Knotenpunkt Planstraße / Moorhauser Landstraße ist die Leistungsfähigkeit gegeben. Die Einhaltung ausreichender Sichtverhältnisse ist im Rahmen der weiteren Planung nachzuweisen.

In einem weiteren Gutachten des Fachbüros Verkehrs- und Regionalplanung¹⁵ erfolgte die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die Straße „Am Goosort“ mit dem Ergebnis, dass die Straße „Am Goosort“ bereits überlastet ist. Bei einer weiteren Bebauung im Bereich „Am Goosort“ wird die Überlastung zunehmen, so dass ein Ausbau der Straße erforderlich ist. Es wird empfohlen, die Straße von einer Breite von 3,30 m auf eine Breite von 4,0 m auszubauen.

Eine Durchquerung und fußläufige Anbindung der umgebenden Siedlungsbereiche an das Plangebiet ist über die Wegeverbindungen innerhalb der geplanten Grünflächen gegeben.

5.3 Immissionen

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets 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 GbR¹⁶ wurde die Lärmbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Gewerbelärm untersucht, so dass für das Bauleitverfahren entsprechende Festsetzungen getroffen wurden.

5.4 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 und

¹⁵ Gemeinde Lilienthal, Bebauungsplan Nr. 113 „Am Goosort IV“ – Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die Straße „Am Goosort“ Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal Juli 2012.

¹⁶ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 113 „Am Goosort IV“ auf dem Gebiet der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen Juli 2013.

einen Grünzug zur Straße „Am Goosort“. Die vorhandene Schmutzwasserleitung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Sicherung der Baufreiheit verlegt.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Lage und Standorte für die Hydranten/Löschwasserentnahmestellen zur Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr abgestimmt. Es werden ca. 10 Hydranten/Löschwasserentnahmestellen erforderlich sein (sechs entlang der Planstraße und jeweils eine in den Stichstraßen).

5.6 Kampfmittel

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt, eine intensive Luftbildauswertung vorzunehmen. Mit Schreiben vom 01.02.2013 wurde von diesem mitgeteilt, dass gegen die vorgesehene Nutzung keine Bedenken in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) bestehen.

6 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.

7 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 Am Goosort IV entstehen der Gemeinde Lilienthal Planungskosten.

8 Städtebauliche Werte

| | B-Plan Nr. 113 „Am Goosort IV“ | |
|---|--------------------------------|------------|
| | m ² | % |
| Gesamtfläche | 152.911 | 100 |
| 1. Allgemeine Wohngebiete | 87.717 | 57,36 % |
| 2. Mischgebiet | 3.416 | 2,23 % |
| 3. eingeschränktes Gewerbegebiet | 569 | 0,37 % |
| 4. Straßenverkehrsflächen | 16.285 | 10,65 % |
| 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 547 | 0,36 % |
| 5. öffentliche Grünflächen inkl. Flächen für Versorgung | 27.907 | 18,25 % |
| 6. private Grünflächen | 2.551 | 1,67 % |
| 7. Wasserflächen | 7.320 | 4,79 % |
| 8. Maßnahmenflächen | 6.599 | 4,32 % |
| Externe Ausgleichsmaßnahmen | ca. 5,2 ha | |

9 Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 113 „Am Goosort IV“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text und Zeichnung dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 „Am Goosort IV“, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den **18.12.2013**

Gez. i. V. Brendler
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 113 „Am Goosort IV“, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **23.09.2013** bis einschließlich **24.10.2013** öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplans Nr. 113 „Am Goosort IV“ am **17.12.2013** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den **14.01.2014**

Gez. i. V. Lütjen
Der Bürgermeister
In Vertretung

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag: