

**Gemeinde  
Lilienthal**

Landkreis Osterholz



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILENTHAL  
DER BÜRGERMEISTER

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.  
Stefan Winkenbach  
in der Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
**SCHWARZ + WINKENBACH**

Stand: 29.05.2017

**BEBAUUNGSPLAN NR. 134**

**„Wohn- und Geschäftshaus  
Hauptstraße 82“**

**BEGRÜNDUNG**

**ABSCHRIFT**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
1.	Planungsziele und Vorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage im Siedlungszusammenhang	4
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
1.4	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung	6
1.4.2	Örtliche und planungsrechtliche Situation	6
1.4.3	Kampfmittel	8
1.4.4	Rechtliche Grundlagen	8
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	9
2.2	Art der baulichen Nutzung / Mischgebiet	9
2.3	Maß der baulichen Nutzung	11
2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
2.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	14
2.6	Passiver Schallschutz	14
3.	Belange des Immissionsschutzes	15
4.	Belange von Natur und Landschaft	17
5.	Belange des Denkmalschutzes	18
6.	Belange des Brandschutzes	19
7.	Auswirkungen der Planung	19
7.1	Natur und Landschaft	19
7.2	Erschließung	20
7.3	Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft	23
8.	Verfahrenvermerke	25

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>		Seite
Abbildung 1	Planungskonzept Hauptstraße 82, Visualisierung, PGN 9/2015	2
Abbildung 2	Planungskonzept Hauptstraße 82, Straßenansicht Hauptstraße, PGN 9/2015	3
Abbildung 3	Planungskonzept Hauptstraße 82, Lageplan (ohne Maßstab), PGN 9/2015	3
Abbildung 4	Planungskonzept Hauptstraße 82, Grundriss Erdgeschoss (links oben); Grundriss 1.OG (rechts oben); Grundriss 2.OG (links unten); Grundriss 3.OG (rechts unten); ohne Maßstab, PGN 9/2015	3
Abbildung 5	Planungskonzept Hauptstraße 82, Systemschnitt (ohne Maßstab), PGN 9/2015	4
Abbildung 6	Planungskonzept Hauptstraße 82, Längsschnitt (ohne Maßstab), PGN 9/2015	4
Abbildung 7	Übersichtskarte Lage im Siedlungszusammenhang	5
Abbildung 8	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal	7

## 1. Planungsziele und Vorgaben

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 ist die Absicht, die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Hauptstraße 82, Konventshof 2 und 2a durch einen Neubau zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt dort ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan existiert, musste die Zulässigkeit von Bauvorhaben bisher nach § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*) beurteilt werden. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre demnach eine Bebauung des Plangebiets unter den Bedingungen des § 34 BauGB in gewissem Maße ebenfalls möglich.

Die Gemeinde Lilienthal nimmt dieses geplante Bauvorhaben zum Anlass, die exponierte Ecksituation im Kreuzungsbereich Hauptstraße - Konventshof städtebaulich zu ordnen und einen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung insbesondere durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung vorzugeben. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auch unter Berücksichtigung des *Nachverdichtungskonzeptes für den Ortskern*<sup>1</sup> strebt die Gemeinde Lilienthal für den hier in Rede stehenden Planbereich, folgende städtebaulichen Ziele an:

- Vermeidung von Leerständen und Förderung einer ortsverträglichen Nachnutzung.
- Erhalt und Verbesserung eines „starken Lilienthaler Ortskerns“, der insbesondere durch Versorgungsstrukturen entlang der Hauptstraße geprägt ist.
- Im Ortskern sollte eine Funktionsvielfalt sowie eine Nutzungsmischung ermöglicht werden.
- Integrierte Standorte im Ortskern werden bei der Siedlungsentwicklung favorisiert.
- Wohnen in zentraler Lage soll gefördert werden.
- Verträgliche Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen nebeneinander, um somit einen „Städtebau der kurzen Wege“ zu fördern.
- Um den Kreuzungsbereich städtebaulich hervorzuheben, soll hier eine raumwirksame Ecksituation realisiert werden können. Das Nachverdichtungskonzept gibt für den Bereich eine Bauhöhenempfehlung

---

<sup>1</sup> Nachverdichtungskonzept für den Ortskern, Gemeinde Lilienthal, Grontmij GmbH, Bremen 15. Juli 2014

von 15 m vor. In direkter Nachbarschaft zu einer Straßenbahnhaltestelle soll hier eine hohe bauliche Dichte ermöglicht werden.

Angesichts dieser städtebaulichen Perspektiven wurde für diesen Grundstücksbereich ein städtebauliches Konzept entwickelt, das folgende Eckpunkte vorsieht:

- Das geplante viergeschossige Gebäude ist als Wohn- und Geschäftshaus konzipiert, wobei die Wohnnutzung in den oberen Geschossen vorgesehen wird.
- Die vorhandenen Gebäudefluchten sowie der Straßenverlauf der Hauptstraße werden durch die geschwungene Gebäudefront des geplanten, ca. 40 m breiten Gebäudes aufgenommen.
- Zur Verdeutlichung der Ecksituation sollen zum einen die geplante Gebäudehöhe von max. 14 m (*über Bezugspunkt, Straße*) und zum anderen ein, als Treppenhaus geplantes, Winkelement, welches die Fassade gliedert, dienen.
- Die Stellplätze sollen zum einen in einer Tiefgarage und zum anderen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht werden, wobei die Erschließung über die Straße Konventshof erfolgen soll.

Ogleich damit dem Bebauungsplan ein konkretes Planungsvorhaben zugrunde gelegt wird, beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal den Bebauungsplan als so genannten „Angebotsbaugebungsplan“ aufzustellen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die hier aufgestellten städtebaulichen Zielvorstellungen auch langfristig zu beachten sind. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt, wobei der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Nachfolgend wird die aktuelle Planungskonzeption bildhaft dargestellt:

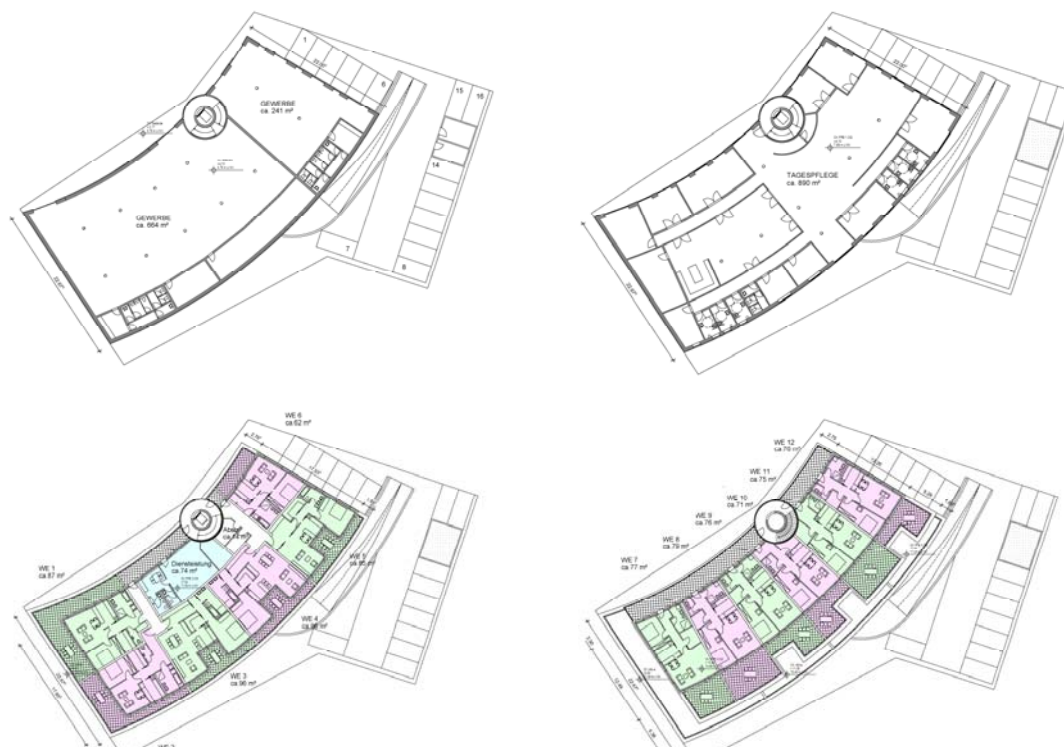
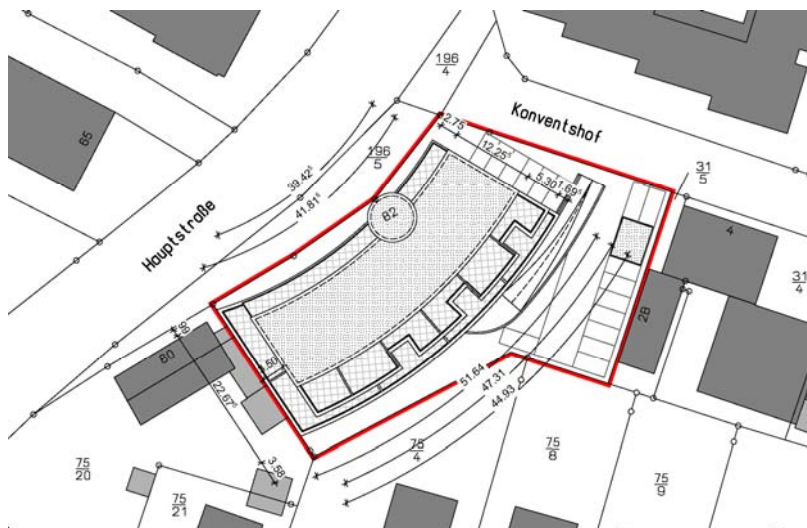


**Abbildung 1** Planungskonzept Hauptstraße 82,  
Visualisierung, PGN 9/2015

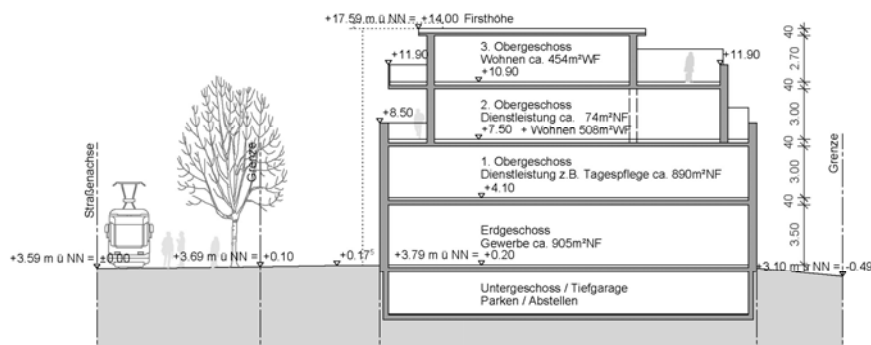


**Abbildung 2** Planungskonzept Hauptstraße 82, Straßenansicht Hauptstraße, PGN 9/2015

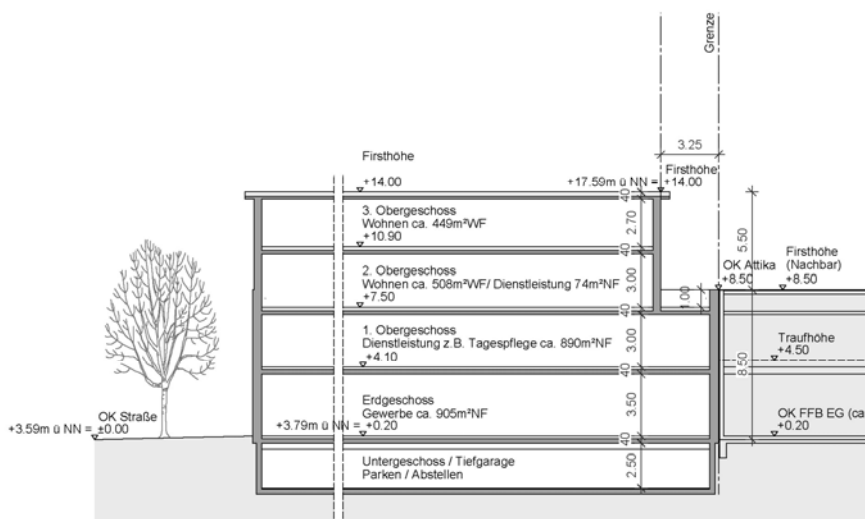
**Abbildung 3**  
Planungskonzept  
Hauptstraße 82, Lageplan  
(ohne Maßstab), PGN 9/2015



**Abbildung 4** Planungskonzept Hauptstraße 82, Grundriss Erdgeschoss (links oben); Grundriss 1.OG (rechts oben); Grundriss 2.OG (links unten); Grundriss 3.OG (rechts unten); ohne Maßstab, PGN 9/2015



**Abbildung 5** Planungskonzept Hauptstraße 82, Systemschnitt (ohne Maßstab), PGN 9/2015



**Abbildung 6** Planungskonzept Hauptstraße 82, Längsschnitt (ohne Maßstab), PGN 9/2015

Angesichts des oben dargestellten Nachverdichtungskonzeptes für den Ortskern und der hier dargestellten konkretisierenden städtebaulichen Planung leitet die Gemeinde Lilienthal die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ab. Insofern ist festzustellen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Gebot des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unabhängig von den auch zu berücksichtigenden privaten Zielen des Grundstückseigentümers entsprochen wurde.

## 1.2 Lage im Siedlungszusammenhang

Das Plangebiet im Ortsteil Lilienthal befindet sich im nördlichen Anschluss an den Ortskern, im Kreuzungsbereich der Hauptstraße / Konventshof, über die es erschlossen wird. Die Umgebung wird insbesondere durch die Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße geprägt. Die Lage des im Siedlungszusammenhang eingebundenen Plangebiets ist im nachfolgenden Luftbild dargestellt.



**Abbildung 7** Übersichtskarte Lage im Siedlungszusammenhang<sup>2</sup>

### 1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet umfasst Grundstücke, die dem Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB zugeordnet werden. Mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung und dem geplanten Abriss der Gebäude steht eine, dem Ortskern zuzuordnende, integrierte Fläche zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zur Verfügung. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der Grundstücke geschaffen werden.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter den dort vorgegebenen Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen sind bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 134 erfüllt.

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang.

<sup>2</sup> Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN © 2015 (Aus: Niedersächsische Umweltkarten, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) verändert durch die Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134.

- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.
- Mit der vorgesehenen Änderung werden keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG) erforderlich wäre.
- Gemäß einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, kommt die Gemeinde Lilienthal zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden. Daher wird im Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, wird von einer Eingriffsbeurteilung gem. § 1a Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **1.4 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1.4.1 Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Da sich das geplante Vorhaben im Zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal befindet, entspricht es dem Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete zu konzentrieren.

### **1.4.2 Örtliche und planungsrechtliche Situation**

#### **Beschreibung des Plangebietes**

Das 1.882 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt zentral im Ortskern der Gemeinde Lilienthal. Es handelt sich um die Flurstücke 983/73 und 985/3 der Flur 6 in der Gemarkung Lilienthal. Beide Flurstücke wurden im Laufe des Verfahrens zum Flurstück 73/1 zusammengefügt. Das Grundstück befindet sich am Kreuzungspunkt der Hauptstraße (L133) und der Gemeindestraße Konventshof. Aufgrund seiner exponierten Lage bildet es dort eine markante Ecksituation, die sowohl von der Hauptstraße als auch von der gegenüberliegenden Zinckestraße räumlich wahrnehmbar ist.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch die vielfältigen Nutzungen entlang der Hauptstraße geprägt. In der Erdgeschosszone sind hier insbesondere Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistungseinrichtungen anzutreffen. Die Obergeschosse, der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Hauptstraße werden durch Wohnnutzungen dominiert. So stellt sich auch die Nachbarnutzung im südwestli-



chen Anschluss an das Plangebiet als gemischte Struktur dar. Hier befindet sich im Erdgeschoss ein Friseurladen und im oberen Geschoss Wohnen. Diese mischgebietstypische Nutzungsstruktur setzt sich teilweise auch in der Straße Konventshof fort. Im direkten Anschluss an das Plangebiet bestehen hier kirchliche Einrichtungen sowie Wohnnutzungen. Weiter östlich befindet sich die Schroeterschule. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich die Gartenbereiche des Gebäudes „Im Bruch 11“ sowie dem Wohngebäude „Im Bruch 9“.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 ist das Plangebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ dargestellt. Gemäß dem Nachverdichtungskonzept der Gemeinde sowie aufgrund der aktuellen Nutzungsstruktur der Umgebung ist das Plangebiet hingegen nicht dem eigentlichen Ortskernbereich, mit den entsprechenden kerngebietstypischen Nutzungen, zuzuordnen.

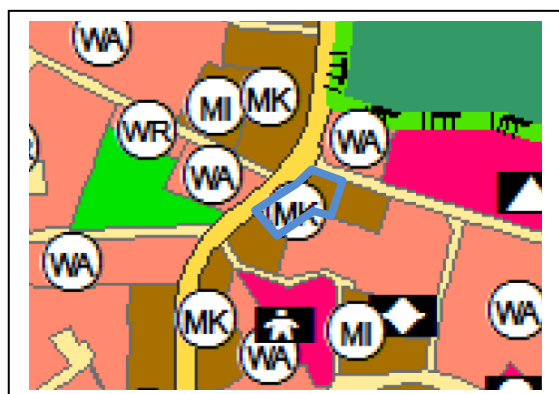
Vielmehr entspricht die umliegende Nutzungsstruktur dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Entsprechend soll im vorliegenden Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt werden.

Aufgrund der divergierenden Nutzungsausrichtungen wird der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Mit der Anpassung dieses vergleichsweise kleinen Teilbereiches ist nicht anzunehmen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigt wird.

Inhalt der Berichtigung:

Das Grundstück wird zukünftig im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO dargestellt. Die Darstellung entspricht in ihrer räumlichen Ausdehnung dem Bebauungsplan Nr. 134 „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 82“. Die inhaltliche Begründung dieser Anpassung des Flächennutzungsplanes entspricht den Ausführungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Vor dem Hintergrund, dass auch weitere Teilbereiche entlang der Hauptstraße sowie entlang des Konventshofes im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt werden, wird gesehen, dass langfristig weitere Anpassungen der Flächennutzungsplandarstellungen zu erwägen sind. Diese Fragestellung ist jedoch nicht Gegenstand der hier anstehenden Berichtigung.



**Abbildung 8** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

## **Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ortszentrum“ (rechtsverbindlich seit dem 14.12.2009) wurde gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 30b „Ortsmitte II“ aufgehoben. Da der ursprüngliche Bebauungsplan für große Bereiche Kerngebiet festgesetzt hat, wurden im Zuge dieses Aufhebungsverfahrens die städtebaulichen Rahmenbedingungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sich die ursprünglich hier anvisierte Kerngebietenutzung nicht entwickelt hat. Ebenso kommt die Bestandsanalyse des *Nachverdichtungskonzepts für den Ortskern* zu dem Ergebnis, dass nördlich der Straße „Im Bruch“ das eigentliche Ortszentrum von Lilienthal endet.

Für die hier in Rede stehenden Grundstücke Hauptstraße 82, Konventshof 2 und 2 a besteht daher weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine andere städtebauliche Satzung. Daher musste bisher die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Auch grenzt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan direkt an die oben genannten Grundstücke. Im weiteren Umfeld südlich der Straße „Im Bruch“ befindet sich der oben bereits genannte Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“, in dem entlang der Hauptstraße „Kerngebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt wurde. Im nördlichen Bereich gibt dieser Bebauungsplan eine Firsthöhe von 13 Meter als maximale Bauhöhe vor.

### **1.4.3 Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann zunächst nicht ausgeschlossen werden. Hierzu muss zunächst eine Luftbilddauswertung durchgeführt werden. Beim eventuellen Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauausführung müssen die Arbeiten sofort unterbrochen werden und die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN ist umgehend zu benachrichtigen

### **1.4.4 Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 29.05.2017):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116).

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

- Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert am 24.01.2017; Änderung in Kraft getreten am 17.02.2017.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert am 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)

## **2. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke, auf denen vormals ein gastronomischer Betrieb mit Wohnungen im Obergeschoss, Parkplätze sowie ein Handwerksbetrieb angesiedelt waren. Der gesamte Planbereich soll einer neuen Nutzung zugeführt und städtebaulich neu geordnet werden. Ein weiterer Regelungsbedarf für die angrenzenden Grundstücke, auf denen die Nutzungssituation unverändert geblieben ist, wird aktuell nicht gesehen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 1.1 genannten städtebaulichen Ziele war daher eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung / Mischgebiet**

Zur Umsetzung des Planungsziels, der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, wird als Nutzungsart ein Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Fest-

setzung kann die bereits entwickelte Nutzungsmischung entlang der Hauptstraße fortgesetzt werden. Im speziellen Fall sollen hier neben dem Wohnen in den Obergeschossen Einzelhandelsbetriebe sowie Pflegeeinrichtungen inklusive der erforderlichen Geschäfts- und Büronutzungen etabliert werden können. Um die Wohnverträglichkeit zu gewährleisten und um die Lagegunst des Ortskerns für Wohnen und Arbeiten zu nutzen, wird der Katalog, der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen ergänzend eingeschränkt. Demnach sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor nächtlichem ruhestörendem Lärm (Fahrzeugverkehr, Türeenschlagen, laute Musik etc.) festgesetzt worden. Tankstellen würden im Ortskern aus den gleichen Gründen störend wirken, zumal hierdurch mehr Verkehre in einen Bereich angezogen werden könnten, der mit Ausnahme des Ziel- und Quellverkehrs von zusätzlichem Verkehr freigehalten werden soll.

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in dem Teil des Mischgebietes allgemein zulässig, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. In Bereichen des Mischgebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig. Da der vorliegende Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, kann zunächst nicht bestimmt werden, ob das Plangebiet überwiegend gewerblich oder überwiegend für Wohnzwecke genutzt wird.

Da die Gemeinde sowohl die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters in der Umgebung ausschließen möchte, werden im vorliegenden Bebauungsplan zunächst die allgemein zulässigen Nutzungen (Textliche Festsetzung 1.1.1) und dann die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Textliche Festsetzung 1.1.2) ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird das Mischgebiet bezüglich der Art der zulässigen Nutzungen vertikal gegliedert. Um den bestehenden Dienstleistungs- und Geschäftscharakter entlang der Hauptstraße fortzusetzen, wird festgesetzt, dass die Erdgeschosszone nicht für Wohnzwecke genutzt werden darf.

Zusammenfassend wird gesehen, dass mit der Festsetzung „Mischgebiet“ den oben dargestellten städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen werden kann. Obgleich das geplante Wohn- und Geschäftshaus alternativ auch einem Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO zuzuordnen wäre, entspricht weder die umliegende Nutzungsstruktur noch der geplante Gebietscharakter dem eigentlichen Ortskernbereich, der sich südlich der Straße Im Bruch anschließt.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Auf der Basis der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO ´90) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **2.3.1 Grundflächenzahl**

Mit der bisher hier bestehenden Bebauung sowie den versiegelten oder geschotterten Freiflächen ist das Plangebiet derzeit bereits zu ca. 89% versiegelt. Mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung werden sämtliche Gebäude des ehemaligen gastronomischen Betriebes (Hauptstraße 82) sowie des Handwerksbetriebes (Konventshof 2a) abgerissen. Durch die Festsetzung des Mischgebiets soll dem Grundstückseigentümer nun die Möglichkeit eröffnet werden, hier ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten sowie Stellplätze mit den erforderlichen Zufahrten auf dem Grundstück vorzusehen. Daher wird, entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen zwar um 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die hier nun festgesetzte Überschreitung um 0,1 wird aufgrund der geplanten baulichen Ausnutzbarkeit angestrebt und um der städtebaulichen Situation und der besonderen Lagegunst des Eckgrundstücks im Zusammenhang mit der Hauptstraßenbebauung zu entsprechen. Zudem ist aufgrund des geplanten Bauvorhabens mit einem großen Stellplatzbedarf zu rechnen, der im Plangebiet selbst abgedeckt werden muss. Aktuell sind hier insgesamt 40 unter- und oberirdische Stellplätze geplant. Aufgrund der Lage im dicht bebauten Ortskern und dem bisher hier vorhandenen Versiegelungsgrades von ca. 89% sind hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Zudem wird die Überschreitung durch den Umstand ausgeglichen, dass sich in der Umgebung des Plangebietes Grün- und Freiflächen (Mittelholz / Wörpe) befinden, die zu Erholungszwecken genutzt werden können.

### **2.3.2 Geschossflächenzahl**

Im Plangebiet wird eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des Nutzungsmaßes, die bei Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GFZ von 1,2 liegt, überschritten. Um das zugrundeliegende Plankonzept an dieser Stelle umsetzen zu können, wird diese Überschreitung erforderlich. Gemäß dem Nachverdichtungskonzept der Gemeinde Lilienthal wird entlang der Hauptstraße eine höhere Baudichte

angestrebt. So wurde für das hier in Rede stehende Grundstück eine Gebäudehöhe von max. 15 m als städtebauliches Ziel vorgegeben. Auch um die räumliche Fassung und Betonung des Eckgrundstücks im Einmündungsbereich der Straße Konventshof zur Hauptstraße städtebaulich realisieren zu können, wird die Höhe baulicher Anlagen auf 14 m als Höchstmaß festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird zudem gesehen, dass diese bauliche Dichte entlang der Hauptstraße nicht unüblich ist. Wie das oben dargestellte Planungskonzept aufzeigt, ist bei dieser Höhenfestsetzung eine vier geschossige Bebauung möglich. Um eine ungewollt starke Verdichtung in diesem Bereich zu vermeiden, ist die Festsetzung einer GFZ erforderlich. Mit der hier festgesetzten GFZ von 1,8 wird eine Staffelung des Gebäudekörpers auf dem Grundstück gewährleistet.

Wie oben bereits dargestellt, kann die Überschreitung der Obergrenzen für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO durch den Umstand ausgeglichen werden, dass sich in der Umgebung des Plangebietes Grün- und Freiflächen (Mittelholz / Wörpe) befinden, die für Erholungszwecke genutzt werden können. Zudem schließen sich Gebiete an, die eine deutlich geringere bauliche Dichte aufweisen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Ebenso sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

### **2.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Um das zugrunde liegende Planungskonzept umzusetzen, und um die räumliche Fassung und Betonung des Eckgrundstücks städtebaulich realisieren zu können, wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die Höhe baulicher Anlagen auf 14 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der ausgebauten Hauptstraße angenommen. Gemäß den Vermessungsunterlagen wurde in etwa mittig des Baukörpers eine Höhe von 3,59 m über Normal-Null (NN) als Nullpunkt festgelegt.

Wie im nachfolgenden Kapitel dargestellt, wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird vorgegeben, an die seitliche Grundstücksgrenze im Südwesten heran zu bauen. Dies betrifft die Grenze zum Grundstück Hauptstraße 80 mit der Flurstücksnummer 75/20. Die Firsthöhe des auf diesem Grundstück vorhandenen, bis an die Grenze herangebauten Baukörpers beträgt 8,50 m. Um einen verträglichen Übergang zu dieser Nachbarbebauung zu gewährleisten, wird in einer Breite von 3 m die Höhe baulicher Anlagen auf 9 m als Höchstmaß festgesetzt.

## **2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **2.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen sowie durch eine Baulinie bestimmt.

### **Baugrenzen**

Die Baugrenzen sind so konzipiert, dass eine flexible Anordnung des geplanten Baukörpers ermöglicht wird. Dabei wird berücksichtigt, dass die Bebauung zur Hauptstraße hin herangebaut werden darf. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze, die an die Gartenbereiche der Nachbarbebauung angrenzt, soll ein Abstand von 3 m eingehalten werden. Entsprechend dem Plankonzept, das für den östlichen Teil des Plangebiets Nebenanlagen und Stellplätze vorsieht, soll zu der Grundstücksgrenze „Konventshof 2b + 4“ ein Abstand von 8 m eingehalten werden. Im Vergleich zu der eher geschlossenen, dichten Bebauung entlang der Hauptstraße wird hierdurch ein städtebaulich wirksamer Übergang zur eher offenen Bebauung entlang des Konventshofes erwirkt. Die Baugrenze entlang des Konventshofes wird in einem Abstand von 1,3 m zur Straßengrenze geführt und nimmt dabei die vorhandene Bauflucht des Gebäudes „Konventshof 4“ auf. Wie in Kapitel 2.5 dargestellt, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

### **Baulinie**

Mit der festgesetzten Baulinie wird vorgegeben, an die bestehende Grenzbebauung des Flurstücks 75/20 (Hauptstraße 80) heranzubauen. Damit ist insbesondere das städtebauliche Ziel verbunden, eine geschlossene Raumkante entlang der Hauptstraße zu gewährleisten. Dabei soll offen gelassen werden, an welcher Stelle und in welcher Tiefe an die Grenze herangebaut werden muss. In Folge dessen wird die Baulinie an dieser Grenze über die gesamte Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Eine Bebauung an die dort vorhandene Brandwand hat insbesondere auch stadtgestalterische Vorteile. Zudem kann hierdurch bewirkt werden, dass die erforderlichen Stellplätze in den hinteren Grundstücksteil verlagert werden und die bisher als Parkplatz genutzte Fläche an der Brandwand bebaut wird, was wiederum dem Nachverdichtungskonzept der Gemeinde entspricht.

### **Begrenzung der Baulinie auf oberirdische Bauteile**

Bezüglich der geplanten Grenzbebauung wurden in der Abwägung insbesondere die ggf. hierdurch hervorgerufenen Gefahren für das Nachbargebäude „Hauptstraße 80“ erörtert. Auch durch den Grundstückseigentümer wurde befürchtet, dass durch Einwirkungen auf den Baugrund (z.B. Aushub der Baugrube, Absenken von Grundwasser zur Durchführung von Gründungsarbeiten) Schäden an der Nachbarbebauung entstehen könnten. Anhand einer Stellungnahme durch den Ingenieur-Dienst-Nord (*Ingenieur-Dienst-Nord, Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 82 in Lilienthal, Statische Stellungnahme, 11.01.2017*) konnten diese Befürchtungen nicht gänzlich widerlegt werden.

Neben dem Ziel, in diesem Bereich eine Grenzbebauung zu ermöglichen, ist die Gemeinde Lilienthal dabei ebenso bestrebt, potentielle, nicht auszuschließende Gefahren für die Nachbarbebauung zu minimieren. Daher wurde in die Planzeichnung eine textliche Festsetzung (Nr. 3.2) aufgenommen, wonach die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie nur für oberirdische

Bauteile gilt. Um dem kommunalen Ziel der Risikominimierung zu entsprechen, wird zudem festgelegt, dass Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 3 m zur festgesetzten Baulinie einhalten müssen. Hierzu zählen auch Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen.

#### **2.4.2 Abweichende Bauweise**

Im Hinblick auf die angestrebte Bebauungsdichte sowie durch die städtebaulich begründete Anordnung des Gebäudes an der Hauptstraße wird im Bebauungsplan eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Das Grundstück ist in „halboffener Bauweise“ zu bebauen, da es aus städtebaulichen Gründen vorgesehen ist, dass an das Grundstück Nr. 80 ohne Grenzabstand angebaut wird. Hierzu wird an dieser Grenze eine Baulinie festgesetzt, wonach das Gebäude insoweit an die Grundstücksgrenze herangebaut werden muss. Auf die Begründung zur Festsetzung der Baulinie unter Ziff. 2.4.1 wird ergänzend Bezug genommen.

Zur Grundstücksgrenze entlang der Hauptstraße darf gemäß § 22 (4) BauNVO herangebaut werden. Begründet wird diese städtebauliche Zielvorgabe durch den Straßenraum der Hauptstraße, der in diesem Bereich mit der Haltestelle der Straßenbahnlinie 4 bereits aufgeweitet ist. In Verbindung mit den Bäumen im öffentlichen Straßenraum besteht hier bereits eine Platzsituation. Ein Abrücken der Gebäude ist von der Straßenbegrenzung hier nicht erforderlich. Vielmehr ist es städtebauliches Ziel, die Raumkanten zu schließen.

#### **2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Die Nebenanlagen in Form von Gebäuden<sup>3</sup>, Stellplätzen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Im rückwärtigen Grundstücksbereich betrifft dies vor allem den Übergang zu den Gartenbereichen der angrenzenden Nachbarschaft. Zudem soll der Straßenraum im Eckbereich Konventshof/ Hauptstraße eine gestalterische Qualität aufweisen, die nicht durch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze beeinträchtigt werden sollte.

#### **2.6 Passiver Schallschutz**

Wie im nachfolgenden Kapitel 3 „Belange des Immissionsschutzes“ dargestellt, werden zum Schutz von Wohn- und Büroräumen vor Verkehrslärm Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt.

---

<sup>3</sup> Als Gebäude wird dabei ein Bauwerk definiert, das Räume einschließt, betreten werden kann und dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dient. Es muss nicht zwingend Wände haben, jedoch immer ein Dach.



Die Festsetzungen gelten für die der Hauptstraße zugewandten Gebäudefassade. Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen<sup>4</sup> (LPB) entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ )	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>5</sup> ( $R_{w,res}$ )	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches <sup>6</sup>
	dB(A)	[dB(A)]	[dB(A)]
II	56 -60		
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer in den Bereichen mit Lärmpegelbereich III und höher schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude oder Gebäudefassaden unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmung zugrunde gelegt werden.

### 3. Belange des Immissionsschutzes

#### Passiver Schallschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zudem ist gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen

<sup>4</sup> Die Werte der dargestellten Lärmpegelbereiche wurden aus der schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH /4/2016) übernommen.

<sup>5</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>6</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die Lage des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und des Konventshofes sind die Belastungen aus dem Straßenverkehrslärm sowie von Geräuschen der Straßenbahn wesentliche Problemstellungen im Plangebiet. Entsprechend den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens<sup>7</sup> vom 18.04.2016 können aufgrund der ermittelten und prognostizierten Verkehrsmengen und der daraus resultierenden Verkehrslärmbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Mischgebiete -tags 60 dB[A] / -nachts 50 dB[A]) an dem zur Straße zugewandten Grundstücksrand nicht eingehalten werden. An der nordwestlichen Baugrenze werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 1 dB überschritten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die oben genannten Orientierungswerte nicht mit absoluten Grenzwerten zu vergleichen sind. Vielmehr wird in der DIN 18005 darauf hingewiesen, dass sich in vorbelasteten Gebieten mit vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Im Zuge der Abwägung sind dann geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Hierzu zählen beispielsweise geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume. Im vorliegenden Fall scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aus. Daher entschied sich die Gemeinde Lilienthal passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen kann mit der Festlegung von Lärmpegelbereichen und den ergänzenden Anforderungen der DIN 4109 ein ausreichender Schallschutz erwirkt werden. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 (vgl. Kap. 2.6 Passiver Schallschutz) sind demnach innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Bauflächen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, vorzusehen.

### **Lärmintensive Nutzungen im Plangebiet**

Bei den Belangen des Immissionsschutzes ist zwischen den Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken und den Emissionen, die durch die Nutzungen des Plangebiets hervorgerufen werden können, zu unterscheiden. Die

---

<sup>7</sup> Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 82“ in Lilienthal, T&H Ingenieure GmbH Bremen, 4/2016

Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden oben, unter dem Punkt „passiver Schallschutz“, behandelt.

Vor dem Hintergrund, dass mit der Festsetzung eines Mischgebiets als Art der baulichen Nutzung hier auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, ist prinzipiell nicht auszuschließen, dass im Plangebiet gewerbliche Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, auftreten. Ebenso können durch Zu- und Abfahrtsverkehr Lärmemissionen auf die Umgebung wirken. Da zum Zeitpunkt der Planerstellung die konkreten Nutzungen im Plangebiet bzw. im geplanten Gebäude noch nicht feststanden, konnten im Zuge des Bebauungsplanes diese Emissionen nicht hinreichend konkret bestimmt werden. Lediglich aufgrund der im Planungskonzept dargestellten Stellplätze muss angenommen werden, dass entsprechende Lärmemissionen zu erwarten sind. In welchem Zeitraum oder in welcher Frequenz hier mit Stellplatz- bzw. mit Zuliefererverkehr zu rechnen ist, kann bislang ebenso wenig dargestellt werden, wie beispielsweise ein möglicherweise erforderlicher Einsatz von Lüftungseinrichtungen. In diesem Zusammenhang wird daneben auch gesehen, dass unterschiedliche bauliche Maßnahmen getroffen werden können, die zur Minderung solcher Auswirkungen geeignet sind. So können beispielsweise schallschützende Einfriedungen Lärmimmissionen des Zu- und Abfahrtsverkehr erheblich reduzieren.

Bezüglich der aktuellen Planungskonzeption (vgl. Kap. 1.1) mit den entsprechenden Stellplätzen, der Tiefgarage sowie der anvisierten baulichen Nutzung wurde im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung die potentielle Lärmbelastung in der Umgebung untersucht. Zusammenfassend kommt der Gutachter bezüglich der Stellplatzflächen zu folgenden Ergebnissen:

- die Berechnungen für die gewerblich genutzten Stellplatzflächen ergaben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die gewerbliche Nutzung dieser Stellplatzflächen zu erwarten ist.
- Weiterhin ergeben die Berechnungen für die privatgenutzten Stellplatzflächen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die private Nutzung dieser Stellplatzflächen deutlich unterschritten werden.

#### **4. Belange von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt. Nach Prüfung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, im Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abzusehen.

Dennoch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung einzubeziehen und zu beachten. Nach § 1 Abs. 5 Ziff. 4 und 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwä-

gen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gehören. Da das Plangebiet bereits bebaut war und bereits einen sehr hohen Versiegelungsanteil aufweist, werden mit der Planung die Funktionen von Natur und Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt.

### Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Obgleich diese Verbotstatbestände keine direkten Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben, ist vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Aufgrund der aktuellen örtlichen Verhältnisse, kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich entsprechend geschützte Arten nicht angetroffen wurden und auch nicht zu erwarten sind.

## **5. Belange des Denkmalschutzes**

Das als Baudenkmal gelistete Amtmann-Schroeter-Haus (Hauptstraße 63), einem Fachwerkbau in Ziegeldeckung aus dem Jahr 1791 befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m zum Plangebiet. Gemäß § 8 NDSchG genießt das Gebäude Umgebungsschutz. Die Umgebung des historischen Gebäudes ist bereits durch einige Bauwerke jüngeren Datums vorgeprägt. Neben der Bebauung entlang der Zinckestraße ist hier insbesondere das Gebäude Hauptstraße 61 zu nennen. Das Baudenkmal ist durch eine öffentliche Grünanlage umgeben, wodurch es sich von der umgebenden Bebauung absetzt und einen eigenständigen Bereich an der Hauptstraße darstellt. Diese „Insellage“ wird zudem durch die eigenständige Nutzung als Veranstaltungsgebäude und Begegnungsstätte unterstrichen. Um die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals nicht wesentlich zu beeinträchtigen, ist es kommunales Ziel, diese parkartige Situation größtenteils zu erhalten. Mit der geplanten Maßnahme, der Öffnung der privaten Grünfläche für die Öffentlichkeit wird auch im Nachverdichtungskonzept, das am 29.09.2015 beschlossen wurde, dieses Ziel unterstützt.

Auf der Ebene des Nachverdichtungskonzeptes erfolgte bereits eine Abwägung der jeweiligen öffentlichen Belange zu Gunsten der städtebaulichen Ziele zur Neugestaltung und zur Nachverdichtung. Mit der vorgesehenen baulichen Verdichtung im Kreuzungsbereich „Konventshof“, werden Gebäude mit einer Höhe von bis zu 14 m ermöglicht. Dass die hier vorgesehene Gebäudekubatur einen Kontrast zu dem Baudenkmal darstellt, wird durch die Gemeinde nicht verkannt. Dabei wird jedoch auch gesehen, dass bei der konkreten Gebäudegestaltung verschiedene Ausgestaltungsmöglichkeiten bestehen, die zur verträglichen Einbindung in die umgebende Bebauung beitragen. Hierzu können beispielsweise vertikale und horizontale Gliederungselemente, eine Farbgestaltung oder Versätze in der Fassade, welche vorhandene Strukturen aufnehmen, dienen.

Vor dem Hintergrund, dass der vorliegende Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, in dem das Vorhaben nicht festgelegt werden soll und die Einbindung in die Umgebung durch sehr unterschiedliche Gestaltungselemente möglich ist, entschied sich die Gemeinde, auf die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zu verzichten.

## **6. Belange des Brandschutzes**

Obgleich der Planung ein konkretes Baukonzept zu Grunde liegt, wird der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Eine konkrete Festlegung der erforderlichen Feuerwehrflächen erfolgt daher erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Einsatz der Drehleiter gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen herzurichten sind. Überall dort wo planerisch der Einsatz der Drehleiter vorgesehen wird, ist sicherzustellen dass der Untergrund eine Tragfähigkeit 80 N/cm<sup>2</sup> aufweist. Da die Entwicklungsfläche an der Hauptstraße sehr begrenzt ist und für einen sicheren Drehleiterbetrieb zudem ein entsprechender Mindestabstand zur stromführenden Fahrleitungsanlage der BSAG gewährleistet werden muss, sollte die Problematik der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges möglichst frühzeitig in der Planung mit der Genehmigungsbehörde (Bauordnungsamt Landkreis Osterholz) und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden. Eine Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer sowie mit dem Ortsbrandmeister hat daher frühzeitig zu erfolgen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf einen bereits besiedelten Bereich im Kernort der Gemeinde Lilienthal. Das Plangebiet war bisher bebaut und die Freiflächen waren größtenteils bereits versiegelt. Mit der Planung eines Wohn- und Geschäftshauses in einem Mischgebiet wird dieser Bereich nun einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Mit Ausnahme einer kleineren Esche an der Straße Konventshof sind keine bedeutenden Vegetationsbereiche im Plangebiet vorhanden. Gemäß dem Planungskonzept ist nicht anzunehmen, dass dieser Baum erhalten werden kann.

Mit der Festsetzung Nr. 2.1 können die Freiflächen im Plangebiet fast vollständig versiegelt werden. Obgleich das Plangebiet bereits zu 89 % versiegelt<sup>8</sup> war, muss daher mit einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens gerechnet werden.

---

<sup>8</sup> (Bezüglich der versiegelten Fläche ist anzumerken, dass in der Regel auch die teilbefestigten Flächen auf die maximal zulässige Grundfläche anzurechnen sind.)

Dies ist mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der starken Vorbelastung sind hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die zu betrachtenden Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## **7.2 Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

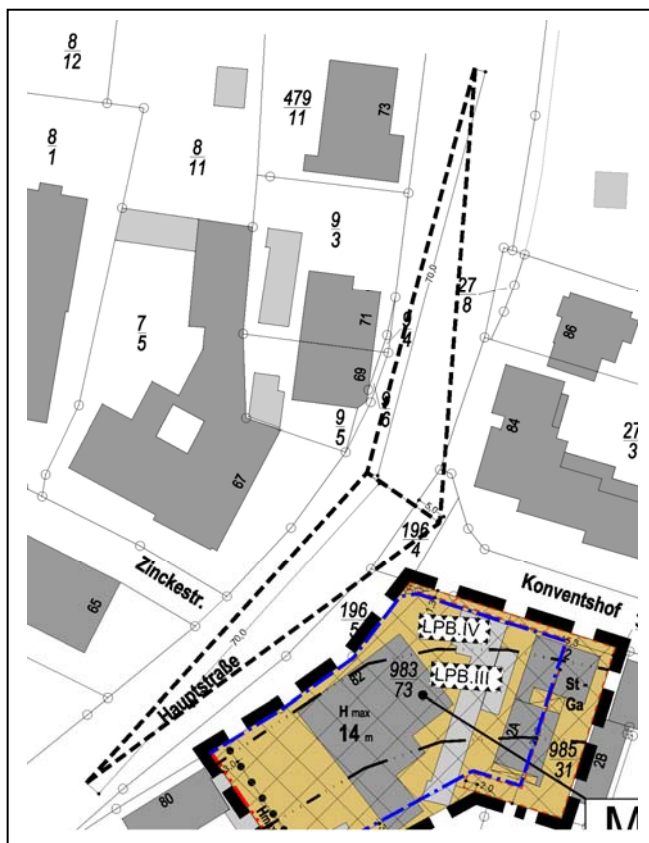
Die Grundstücke des Plangebiets sind über private Zufahrten an die Hauptstraße bzw. an die Straße „Konventshof“ erschlossen. Über diese Straßen bestehen weitere Verbindungen an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Über die, direkt an der Hauptstraße vorhandenen Straßenbahnhaltestelle, ist das Plangebiet sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Straße sowie der Kreuzungsbereich „Konventshof“ ist ausreichend dimensioniert, um die zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen zu können. Die Erhöhung der Verkehrsbelastung liegt in einem verträglichen Bereich, so dass nicht von einer erhöhten Unfallgefahr ausgegangen werden muss.

Entlang der beiden o.g. Straßen bestehen beidseitig Gehwegstreifen, die auch als Schulwege zur naheliegenden Grundschule dienen. Bei der Gestaltung der neuen Ein- und Ausfahrten ist daher auf sichere und gut einsichtbare Einmündungsbereiche zu achten.

Im Zuge der Beteiligung wurde von der Straßenbauverwaltung folgendes dargestellt:

1. In dem Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt zur L 133 sind Sichtdreiecke gem. RAST 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) mit den Schenkellängen 5 m / 70 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.
2. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.
3. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Bezüglich der oben genannten Sichtdreiecke ist anzumerken, dass das Plangebiet durch den Gehwegbereich bzw. die Straßenbahnhaltestelle nicht direkt an den Fahrbahnrand der Hauptstraße anschließt und hierdurch bereits der erforderliche Schenkellängenabstand von 5 m eingehalten wird. Die erforderlichen Sichtdreiecke liegen demnach vollständig außerhalb des Plangebietes. In der nebenstehenden Skizze wird dies bezüglich des Einmündungsbereiches Konventshof unmaßstäblich dargestellt.



Potentielle Sichtdreiecke

### Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Plangebiet durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt. Daher ist davon auszugehen, dass auch das geplante Vorhaben an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen werden kann.

Im Zuge der Beteiligung wurden durch die Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG (OSW) dargestellt, dass im Planbereich Leitungen zur Strom-, Gas- und Wasserversorgung verlaufen. Bezüglich der Stromversorgung wurde durch die OSW angemerkt, dass die durch die Gebäudenutzung zu erwartende Leistungsanforderung durch die vorhandenen Netzanschlüsse nicht abgedeckt werden kann. Es ist zu erwarten, dass eine Transformatoranlage zur Versorgung des Gebäudes errichtet werden muss. Mögliche Standorte wären an der Seite zum Konventshof oder im rückwärtigen Bereich. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine ggf. erforderliche Trafoanlage als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Mischgebiets zugelassen werden kann.

Um eine reibungslose Ausführung der Maßnahmen gewährleisten zu können, ist es erforderlich, die OSW sehr frühzeitig, mindestens 8 Monate vor

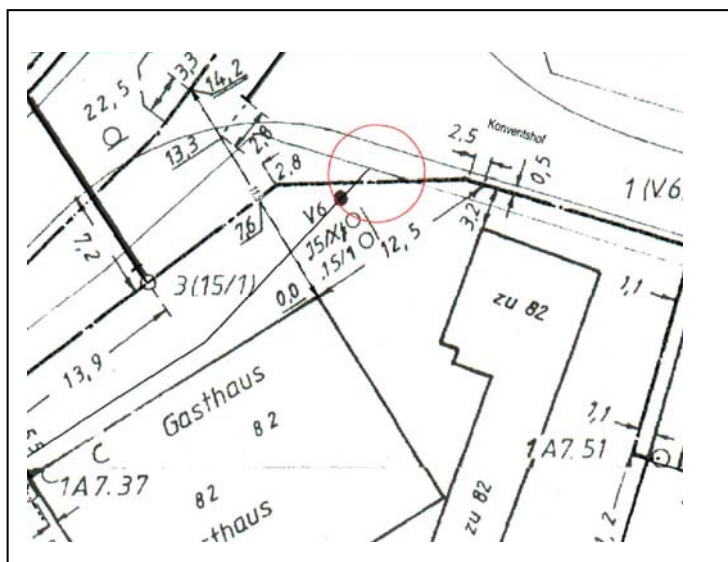
Baubeginn, in die Planungen mit einzubeziehen. Bezüglich der Wasserversorgung ist zu beachten, dass die Löschwasserversorgung nicht über das Trinkwassernetz garantiert werden kann.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass der Nachweis der Löschwasserversorgung im Zuge des Bauantrages darzustellen ist. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Erschließung, dazu gehört auch die Löschwasserversorgung, gesichert ist. Welche technischen Möglichkeiten hierfür zum Tragen kommen (z. B. Brunnen) muss abschließend nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

### Telekommunikation

Im Beteiligungsverfahren teilte die EWE NETZ GmbH mit, dass sich im Plangebiet Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln befinden. Im Zuge der Ausführungsplanung sind diese Leitungen zu berücksichtigen.

Die Deutsche Telekom teilte mit, dass eine Telekommunikationslinie das Plangebiet kreuzt (vg. nebenstehende Darstellung). Dieser Leitungsbereich ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH zu sichern. Daher wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist.



### Oberflächenentwässerung

Angesichts der bei Bodensondierungen angetroffenen hohen Grundwasserstände sowie der geplanten Bebauungsdichte ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nur bedingt möglich. Im Zuge der Planaufstellung hat das beauftragte Büro Kleberg+Partner folgende Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung abgegeben:

*Für die Oberflächenentwässerung des geplanten Gebäudes sowie sämtlicher befestigter Flächen wird eine Abflussdrosselung auf den „natürlichen Geländeabfluss“ sichergestellt, so dass der weiterführenden Vorflut nur der Abfluss zugeführt wird, der ohnehin von dem Grundstück abfließen würde, wenn es unbebaut wäre.*

*Gegenüber der derzeitigen Situation, bei der die befestigten Flächen unregelmäßig und ungedrosselt über die bestehende Vorflut entwässert werden, ist das eine erhebliche Verbesserung.*

*Im Rahmen der weiteren Detailplanung der Oberflächenentwässerung wird die vorhandene Verrohrung des Grenzgrabens hydraulisch hinsichtlich seiner Aufnahmefähigkeit weitergehend geprüft. Sollte diese*



*Grabenverrohrung schon jetzt zum derzeitigen Zeitpunkt überlastet sein, müsste durch den Vorhabenträger eine Alternativentwässerung mit Anschluss an die weiterführende Vorflut im Kaffeepad verlegt werden. Die Entwässerungskanäle in der Straße Kaffeepad wurden vor wenigen Jahren erst neu an die hydraulischen Erfordernisse angepasst. Demnach wird die gutachterliche Untersuchung der vorhandenen Vorflut im Rahmen des Entwässerungsantrages durchgeführt und im Bedarfsfall alternative Vorflutstrecken geschaffen. Eine negative Auswirkung auf die benachbarten Grundstücke und deren Entwässerung wird durch die richtlinienkonforme Planung und Beantragung der Oberflächenentwässerung mit allen erforderlichen Nachweisen auch der umliegenden Vorflut und Bewertung der Auswirkung auf benachbarte Grundstücke ausgeschlossen. Hierbei wird sowohl die entsprechende Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück sowie die weiterführende Vorflut entsprechend der Richtlinienvorgaben bemessen. Durch die Anlage der wenigen Sickermulden für die Entwässerung von Stellplatzflächen wird nicht mehr Wasser in den Untergrund versickert, wie es schon jetzt der Fall ist, da auch schon jetzt unbefestigte Stellplatzbereiche durch Regenwasserversickerung entwässert werden.*

*Die Planung der Entwässerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei wird durch die Behörde auch vorgegeben, dass Rechte Dritter nicht betroffen sein dürfen, was heißt, dass die Entwässerung des Grundstückes so zu regeln ist, dass benachbarte Grundstücke keine Nachteile erleiden. Da diese Vorgabe im Rahmen des Entwässerungsantrages geregelt wird, muss m.E. keine weitere Festsetzung im B-Plan erfolgen, da hier das Niedersächsische Wassergesetz ausreichende Regelungen aufweist.*

### **7.3 Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Neubebauung des Plangebiets vorbereitet, die sich gegenüber der bisherigen baulichen Nutzung insbesondere durch die nun geplanten Gebäudevolumina wesentlich unterscheidet. Gemäß den Leitlinien des Nachverdichtungskonzeptes der Gemeinde und den o.g. genannten städtebaulichen Zielvorstellungen soll an dem Kreuzungsbe-  
reich Hauptstraße – Konventshof ein 4- geschossiges Gebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14 m errichtet werden können. Einerseits können dadurch die o.g. städtebaulichen Ziele erfüllt werden, zum anderen wird aber auch gesehen, dass Blickbeziehungen der Nachbarschaft und zum Teil auch die Belichtung bestehender Nachbargebäude verändert werden. Diese potentiellen negativen Veränderungen wurden von der Gemeinde gesehen und in die Abwägung eingestellt. Dabei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück Hauptstraße 80, an dessen Grenze herangebaut werden wird, nicht unberücksichtigt gelassen worden. Zur Minderung potentieller Konflikte wurden in der Planung alternative Planungsüberlegungen bedacht. So wurde u.a. erwogen, den Baukörper mit einem entsprechenden Grenzabstand zu konzipieren. Genauso wie die in Betracht ge-

zogene Reduzierung der Gebäudehöhe, hätte dies jedoch eine erhebliche Verringerung der Nutzfläche zur Folge. Wie bei den Zielvorstellungen bereits erläutert, strebt die Gemeinde Lilienthal hingegen gerade an diesem Standort eine städtebaulich verträgliche, dichte Nutzung an. In der Planungsdiskussion ist daher eine Kompromisslösung herbeiführt worden, bei der eine, nach Süden hin, gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen wird. Wie unter Kapitel 2.3.3 (Höhe baulicher Anlagen) dargestellt, wird unter Berücksichtigung der Firsthöhe des Gebäudes Hauptstraße 80 eine Gebäudehöhe von max. 9 m vorgegeben. Zudem wurde in der Abwägung die Lage des neuen Gebäudes im Norden der Nachbargebäude dahingehend berücksichtigt, dass hierdurch eine Beeinträchtigung durch Verschattung als relativ gering einzuschätzen ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Blickbeziehungen sowie die Lichtverhältnisse der umgebenden Bebauung im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde bereits heute eingeschränkt sind. Angesichts der Vorprägung durch hohe Gebäude mussten die Anwohner - auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan - mit einer weiteren Bebauung in der Bestandshöhe von bis zu 13-14 m rechnen. Die Grenzabstände der NBauO werden eingehalten.

In der zusammenfassenden Gegenüberstellung der jeweiligen Aspekte wird gesehen, dass die positiven städtebaulichen Belange gegenüber den nachteilig berührten Belangen überwiegen und dass die nun getroffenen Festsetzungen sowie die hier angestrebte bauliche Lösung auch vor dem Hintergrund des Gebotes der Rücksichtnahme als angemessen zu betrachten sind.

Die potentiellen Auswirkungen bezüglich des Themenfeldes „Immissionsschutz“ wurden in Kapitel 3 behandelt.

## **8. Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 134 „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 82“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich dargestellt.

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 82“ und die Begründung dazu wurden von Dipl. Ing. Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung SCHWARZ + WINKENBACH, Delmenhorst ausgearbeitet.

Delmenhorst, den 26.07.2017

gez. Winkenbach

### **Erste öffentliche Auslegung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 82“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 öffentlich ausgelegen.

### **Erneute öffentliche Auslegung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 82“ hat gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 erneute öffentlich ausgelegen.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 134 „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 82“ am 20.06.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 04.08.2017

gez. Tangermann

Der Bürgermeister