

**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: 22.12.2016

BEBAUUNGSPLAN NR. 137

**„Wohnanlage
Hauptstraße 89“**

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Planungsziele und Vorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage im Siedlungszusammenhang	3
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
1.4	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung	5
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	10
2.2.1	Mischgebiet	10
2.2.2	Allgemeines Wohngebiet	11
2.3	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3.1	Grund- und Geschossflächenzahl	11
2.3.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	12
2.3.4	Höhe baulicher Anlagen	12
2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
2.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche	13
2.4.2	Bauweise	14
2.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	14
2.6	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche	14
2.7	Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche	14
2.8	Passiver Schallschutz	14
2.9	Anpflanzungen von Bäumen	16
3.	Belange des Immissionsschutzes	16
4.	Belange von Natur und Landschaft	18
5.	Belange des Brandschutzes	19
6.	Erschließung	20
6.1	Verkehrliche Erschließung	20
6.2	Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur	21
6.3	Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft	23
7.	Städtebauliche Werte	23
8.	Hinweise / Nachrichtliche Übernahme	24
9.	Verfahrenvermerke	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS		Seite
Abbildung 1	Planungskonzept Hauptstraße 89, Lageplan (ohne Maßstab), PGN 9/2016	2
Abbildung 2	Übersichtskarte Lage im Siedlungszusammenhang	4
Abbildung 3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal	7
Abbildung 4	Ausschnitt aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 30 C „Ortsmitte III“	8
Abbildung 5	Planungskonzept Hauptstraße 89, Straßenansicht Hauptstraße, PGN 9/2015	13

1. Planungsziele und Vorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die hier vorliegende Planung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, zwei Grundstücke an der Hauptstraße neu zu bebauen, um somit der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen im Kernort der Gemeinde Lilienthal zu entsprechen. Es ist geplant, dort zwei zweigeschossige Wohnanlagen für Senioren mit insgesamt 26 Wohneinheiten 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 zumindest teilweise möglich.

Die Gemeinde Lilienthal nimmt diese geplanten Bauvorhaben im Bereich der Hauptstraße 89 zum Anlass, den Planbereich zwischen Jan-Reiners-Weg und der Hauptstraße 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 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 137 erforderlich.

Dabei strebt die Gemeinde Lilienthal für den hier in Rede stehenden Planbereich folgende städtebaulichen Ziele an:

- Unter Berücksichtigung des demographischen Strukturwandels soll mit der künftigen Nutzung altengerechtes Wohnen in zentraler Lage gefördert werden.
- Vor dem Hintergrund der Standortqualität, die durch die Nähe von Dienstleistungseinrichtungen, öffentlichem Personennahverkehr und ärztlichen Versorgungsstrukturen geprägt ist, soll eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.
- Die bauliche Nutzung soll auf ein verträgliches Maß beschränkt werden und auf bestehende Baustrukturen Rücksicht nehmen.
- Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sind städtebauliche Qualitäten zu entwickeln, wobei insbesondere der Straßenraum zur Hauptstraße berücksichtigt werden muss.
- Daneben ist auch eine adäquate Durchgrünung des Gebietes vorzusehen.

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

- Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 2 Gebäuden mit insgesamt 26 Seniorenwohnungen.
- Die Baukörper sollen mit zwei Vollgeschossen, plus Staffelgeschoss ausgeführt werden sollen.
- Die vorhandenen Gebäudefluchten sowie der Straßenverlauf der Hauptstraße werden aufgenommen.
- Die Stellplätze müssen vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untergebracht werden, wobei eine Erschließung über eine Zufahrt zur Hauptstraße erfolgen muss.
- Zwischen dem Jan-Reiners-Weg und der Wohnanlage ist eine fußläufige Verbindung vorzusehen. Eine verkehrliche Erschließung hierüber ist jedoch auszuschließen.

Obgleich damit dem Bebauungsplan ein konkretes Planungsvorhaben zugrunde gelegt wird, beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal den Bebauungsplan als so genannten „Angebotsbebauungsplan“ 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.

Nachfolgend wird die aktuelle Planungskonzeption bildhaft dargestellt:



Abbildung 1 Planungskonzept Hauptstraße 89, Lageplan (ohne Maßstab), PGN 9/2016

Aus dem Ziel, eine innerörtliche Fläche städtebaulich neu zu ordnen und der hier dargestellten konkretisierenden 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

Beschreibung der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Moorhauser Landstraße, dem Jan-Reiners-Weg, der Dr.-Sasse-Straße sowie der Bebauung entlang der Hauptstraße. Es liegt im Ortsteil Lilienthal im nördlichen Anschluss an den Ortskern. Bezüglich der Nutzung zeigt sich eine Zweiteilung, die zum einen durch eine Wohnbebauung entlang des Jan-Reiners-Weges und zum anderen durch eine gemischte Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße geprägt wird. Durch Gartennutzungen bzw. durch Stellplätze werden diese zwei Bereiche in der Regel unterteilt. Diese Zweiteilung setzt sich auch in der umgebenden Nutzungsstruktur fort. Nordwestlich des Jan-Reiners-Weges schließen Wohngebäude (Seniorenwohnanlage des Mensingstiftes) an.

Das weitere Umfeld des Plangebietes entlang der Hauptstraße ist durch Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistungseinrichtungen sowie durch Wohnnutzungen geprägt. Dieser Charakter einer gemischten Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße gilt es zu erhalten.

Wenn bezüglich der Nutzungsstruktur eine Zweiteilung in etwa zwischen dem Jan-Reiners-Weg und der Hauptstraße festzustellen ist, kann das Gebiet in einen verdichteten Bereich im Süden zur Dr.-Sasse-Straße hin und einen Bereich mit geringerer Dichte in Richtung Moorhauser Landstraße unterteilt werden. Im südlichen Bereich ist insbesondere der mehrgeschossige Wohnkomplex an der Dr.-Sasse-Straße (Haus Nr. 2-12) prägend.

Die Lage des im Siedlungszusammenhang eingebundenen Plangebiets ist im nachfolgenden Luftbild dargestellt.



Abbildung 2 Übersichtskarte Lage im Siedlungszusammenhang¹

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 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. 137 erfüllt.

¹ 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. 137.

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang.
- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².
- 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.

In Kapitel 2.3. 03 wird hierzu folgendes ausgeführt:

„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. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine bessere Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren“

Dabei wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen und besitzt zudem eine spezielle Funktion für das Wohnen (RROP 2.3 02).

Dabei soll die Siedlungsentwicklung *derart gestaltet werden, dass sie Mobili-*

tätserfordernissen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...] Außerdem sind die Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV besonders zu berücksichtigen. Im Übrigen sind die Nahbereiche von Haltepunkten der Regionalbuslinien der Bedienungsebene 1 gem. Nahverkehrsplan zu berücksichtigen, bei denen eine bauliche Verdichtung bereits besteht und die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen gegeben ist.

Ferner sollen die Erfordernisse des ÖPNV, insbesondere die Zielsetzungen des Nahverkehrsplans, berücksichtigt werden“ (Kap. 2.3 06).

Mit der hier angestrebten Planung, in der innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in ÖPNV-Nähe die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vorbereitet wird, wird somit den raumordnerischen Zielvorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in hohem Maße entsprochen.

1.4.2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebietes

Das 3.269 m² große Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage der Gemeinde Lilienthal. Es handelt sich um die Flurstücke 139/54 und 139/55 der Flur 9 in der Gemarkung Lilienthal. Die beiden Grundstücke waren bereits durch Wohngebäude bzw. durch einen gastronomischen Betrieb bebaut. Die Freibereiche wurden bisher als Stellplätze sowie gärtnerisch genutzt. Neben Hecken entlang der Grundstücksgrenzen war überwiegend artenarmer Scherrasen anzutreffen. Die Gebäude stehen leer, das Grundstück ist brach gefallen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 ist das Plangebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ dargestellt. Dies entspricht der Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße im hier in Rede stehenden Straßenabschnitt sowie dem weiteren Umfeld. Bezogen auf den bestehenden und angrenzenden Gebietscharakter ist es daher auf der Bebauungsplanebene angemessen, als Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße ebenfalls „Mischgebiet“ festzusetzen. Auch vor dem Hintergrund, dass die geplante Wohnanlage für Senioren nicht als gewerbliche Pflegeeinrichtung konzipiert ist, entspräche eine Darstellung beispielsweise als Wohnbaufläche oder als Sondergebiet nicht der städtebaulichen Intension der Gemeinde, entlang der Hauptstraße auch langfristig eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen, Handel und Gewerbe zu etablieren.

Abgeleitet aus der südlich, westlich und nördlich angrenzenden Nutzungsstruktur ist festzustellen, dass sich der hintere Grundstücksbereich entlang des Jan-Reiners-Weges als Wohnquartier entwickelt hat. Im Gegensatz zu der Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße ist hier die Wohnnutzung dominierend. Mit der hier angestrebten Seniorenwohnanlage fügt sich die Wohnnutzung in die Umgebung ein, sodass für den hinteren Grundstücksbereich im Gegensatz zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes allgemei-

nes Wohngebiet festgesetzt wird.

Eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung im Wege einer Berichtigung wird daher für den hinteren Bereich erforderlich.

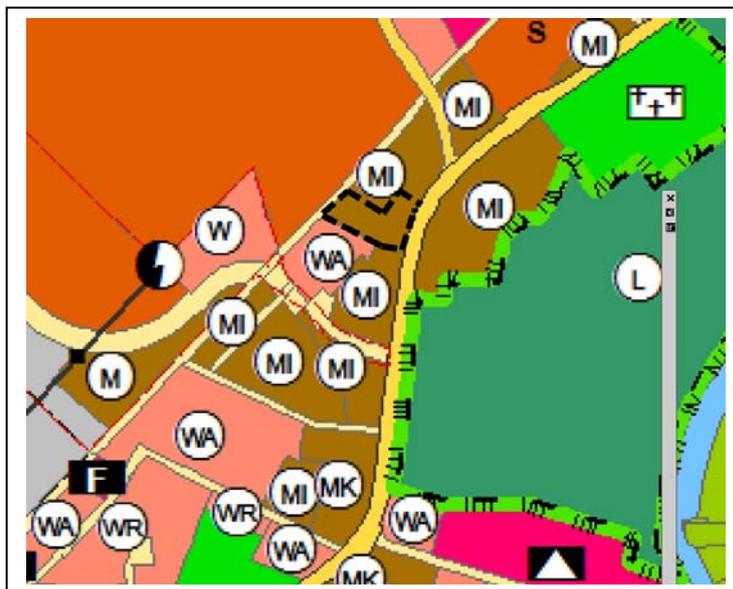


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne

Das im bebauten Siedlungsbereich von Lilienthal befindliche Plangebiet war bisher nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen war.

Im südlichen Anschluss liegt hingegen der seit dem 09.06.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30C „Ortsmitte III“ vor. Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus dem nachfolgenden Planausschnitt ersichtlich. Dabei fällt insbesondere die Zweiteilung bezüglich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung auf, wonach entlang der Hauptstraße Mischgebiet (BauN-VO ´77) und für den rückwärtigen Bereich allgemeines Wohngebiet (BauN-VO ´77) festgesetzt wurde. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet eine zwei- bis dreigeschossige, offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 vorgegeben. Im allgemeinen Wohngebiet ist bei einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 eine offene, bis zu sechsgeschossige Bauweise möglich. Die großen, zusammenhängenden, überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch eine flexible Gebäudeanordnung möglich ist.



Abbildung 4 Ausschnitt aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 30 C „Ortsmitte III“

Im nördlichen, westlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

1.4.3 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann zunächst nicht ausgeschlossen werden. Hierzu ist eine Luftbildauswertung durchzuführen. 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 15.12.2016):

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

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).

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

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.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) 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 die Flurstücke 139/54 und 139/55 der Flur 9 in der Gemarkung Lilienthal. Da ein ca. 20 m² großer Teil des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 139/54 an der Hauptstraße bereits Gegenstand des o.g. Bebauungsplanes Nr. 30 C „Ortsmitte III“ ist, wurde diese Dreiecksfläche nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Vor dem Hintergrund, dass für diesen Grundstücksbereich ebenfalls Mischgebiet festgesetzt wurde, ergeben sich hierdurch keine Konflikte.

Ein weiterer Regelungsbedarf für die umliegenden Grundstücke, auf denen aktuell kein Planungsvorhaben ansteht, wird derzeit 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

2.2.1 Mischgebiet

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter entlang der Hauptstraße, der neben vereinzelt Wohnnutzungen vor allem durch gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Handel geprägt ist, wird entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die tatsächlich vorhandenen Nutzungen im weiteren Straßenverlauf der Hauptstraße, wie sie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt werden, haben dabei auch auf das hier in Rede stehende Plangebiet eine prägende Wirkung.

Gebäude	Nutzung
Hauptstraße Nr. 83	Tankstelle
Hauptstraße Nr. 85	Versicherung / OG Notar
Hauptstraße Nr. 87	Zeitungsverlag
Hauptstraße Nr. 89	Ehemalige Gaststätte (Leerstand)
Hauptstraße Nr. 91	(Baulücke)
Hauptstraße Nr. 93	Gesundheitswesen / Dienstleistung
Hauptstraße Nr. 96	Gesundheitswesen / Dienstleistung
Moorhauser Landstr. Nr. 1	Gesundheitswesen / Dienstleistung
Hauptstraße Nr. 94	Einzelhandel (Haushaltswaren)
Hauptstraße Nr. 92	Einzelhandel (Spielwaren)
Hauptstraße Nr. 90	Gastronomischer Betrieb
Hauptstraße Nr. 88	Versicherung / OG Wohnen

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes (MI), das sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient, wurde bei der Festsetzung die prägende Wirkung der umgebenden Nutzung im besonderen Maße berücksichtigt. D.h. auch wenn hier aktuell eine Seniorenwohnanlage geplant wird, beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal den bestehenden Gebietscharakter entlang der Hauptstraße weiterhin aufrecht zu erhalten. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird die städtebaulich angestrebte Nutzungsmischung nicht in eine Richtung (die dem Wohnen) verschoben. Vielmehr war bisher eine Überdominanz an gewerbliche Nutzungen festzustellen. Insofern wird mit dem geplanten Vorhaben ein ausgeglichenes „Mischungsverhältnis“ zwischen Wohnen und Gewerbe hergestellt.

Um die Wohnverträglichkeit zu gewährleisten und um die Lagegunst des Plangebietes für die oben beschriebenen umgebungstypische Nutzungen vorzuhalten, 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, Türenschielen,

laute Musik etc.) festgesetzt worden. Zumal eine Tankstelle an der Dr.-Sasse-Straße besteht, würde eine zusätzliche Tankstelle an dieser Stelle ebenfalls störend wirken.

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in dem Teil des Mischgebiets 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 ausschließen möchte, werden im vorliegenden Bebauungsplan zunächst die allgemein zulässigen Nutzungen (Textliche Festsetzung 1.2.1) und dann die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Textliche Festsetzung 1.2.2) ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund, dass in diesem Abschnitt der Hauptstraße bereits keine durchgehende Ladenzone im Erdgeschoss anzutreffen ist, wird von einer gliedernden Festsetzung bezüglich der jeweiligen Geschosse abgesehen.

2.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Vor dem Hintergrund der quartierstypischen Zweiteilung der Nutzungsstruktur wird der rückwärtige Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den bestehenden Gebietscharakter zu wahren, werden auch hier Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

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 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

2.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebietes und um eine verdichtete Bauweise entlang der Hauptstraße zu ermöglichen, wird als Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet bzw. 0,6 für das Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend der möglichen 2-geschossigen Bauweise und der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen wird im Wohn- und Mischgebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Diese Werte entsprechen weitestgehend dem nördlich und südlich angrenzenden Gebietscharakter und der dort bestehenden baulichen Dichte.

Eine Überschreitung der GRZ um 50%, die gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen eingeräumt wird, soll nicht überschritten, aber auch nicht eingeschränkt werden.

Die vom Vorhabenträger ermittelte Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet beträgt 0,64, wobei der vordere Bereich dichter bebaut ist und im hinteren Grundstücksbereich mehr Grünflächen vorgesehen werden.

2.3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Entsprechend der umgebenden Bebauung entlang der Hauptstraße sowie im nördlichen und westlichen Anschluss wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 2 beschränkt.

2.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Angesichts der bestehenden Bauhöhen entlang der Hauptstraße, wie sie im unten dargestellten Planungskonzept dargestellt werden, ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen der Umgebung anzupassen. Demnach wird für den gesamten Geltungsbereich die Höhe baulicher Anlagen auf 9,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der ausgebauten Hauptstraße angenommen. Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika) und bei geneigten Dächern der First (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 2 m ist zulässig.

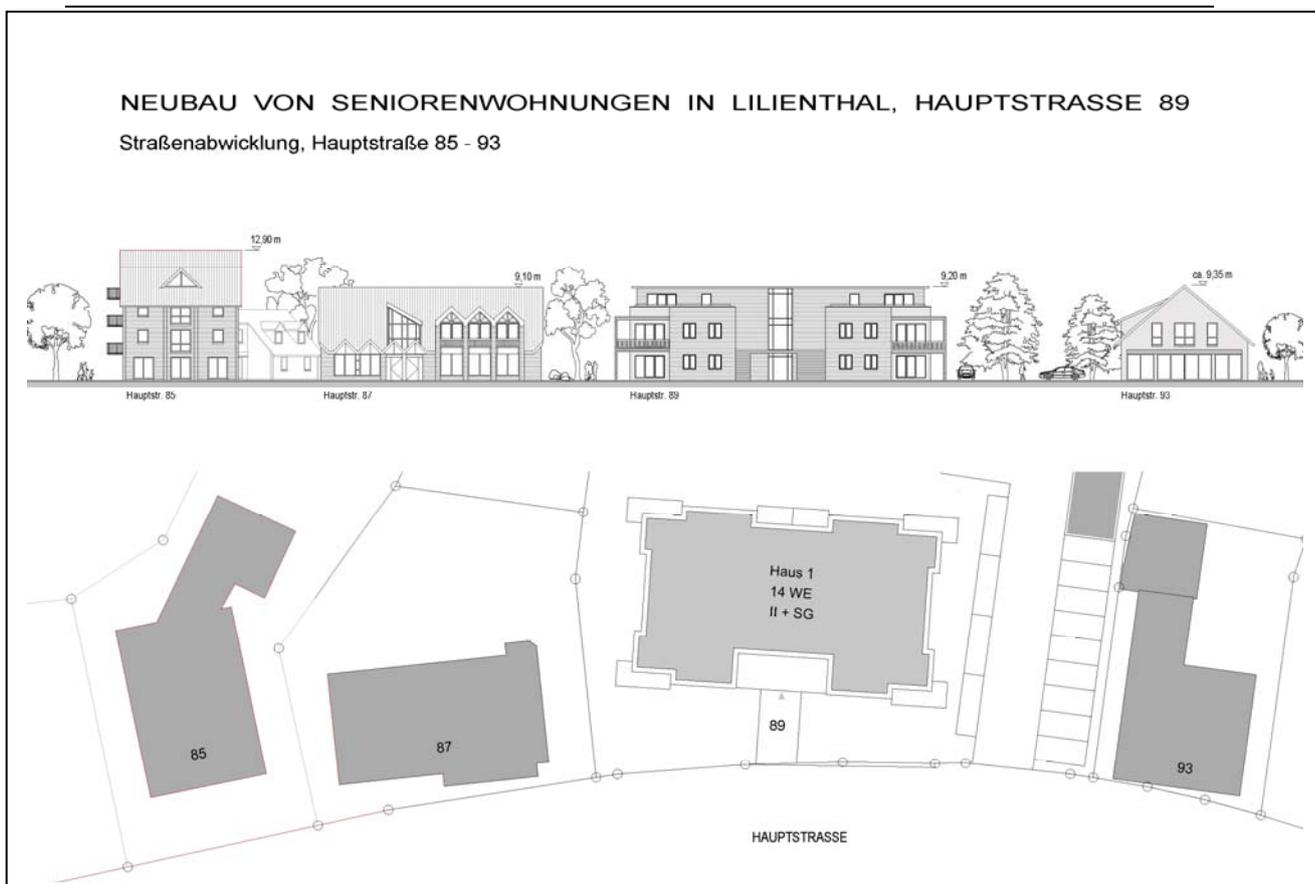


Abbildung 5 Planungskonzept Hauptstraße 89, Straßenansicht Hauptstraße, PGN 9/2015

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Entsprechend der Zweiteilung der Nutzungsstruktur und dem zugrunde liegenden Planungskonzept werden zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dadurch werden die Stellung und die maximale Ausdehnung der baulichen Anlagen vorgegeben.

Die Baugrenzen entlang der Hauptstraße sind dabei so konzipiert, dass die geplante Seniorenwohnanlage errichtet werden kann und für das dahinterliegende Grundstück Hauptstraße 91 A (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Zufahrt zur Hauptstraße möglich ist. Die zur Hauptstraße hin gelegene Baugrenze rückt dabei um mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie (Geltungsbereichsgrenze) ab. Gegenüber der vorhandenen Bauflucht ist die Fassade daher leicht nach hinten versetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ist so konzipiert, dass hier eine entsprechende Wohnanlage errichtet werden kann und dass ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Die Baugrenzen bestimmen damit die Stellung der baulichen Anlage, die am geplanten Gebäude entlang der Hauptstraße orientiert ist.

2.4.2 Bauweise

Gemäß der umgebenden Siedlungsstruktur wird im Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Nebenanlagen in Form von Gebäuden², 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. 3). Im rückwärtigen Grundstücksbereich betrifft dies vor allem den Übergang zu den Gartenbereichen der angrenzenden Nachbarschaft. Zudem soll der Bereich zwischen der Hauptstraße und dem geplanten Gebäude eine gestalterische Qualität aufweisen, die nicht durch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze beeinträchtigt werden sollte.

2.6 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die Zufahrt des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 139/56 (Hauptstraße 91 A) war bisher über das Grundstück Hauptstraße Nr. 91 möglich. Um diese Anbindung an die Hauptstraße weiterhin zu gewährleisten, wird in der Planzeichnung eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger sowie die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

2.7 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses entlang der Hauptstraße (L133) weitestgehend zu vermeiden, ist es städtebauliches Ziel, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auf eine Zu- und Abfahrt zu konzentrieren. Aufgrund der Verkehrsfunktion des Jan-Reiners-Weges ist hierüber eine verkehrliche Erschließung nicht zulässig. Entsprechend werden in der Planzeichnung eine Zufahrt sowie entlang der übrigen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2.8 Passiver Schallschutz

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

² 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 textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.4 gelten für die der Hauptstraße zugewandten Gebäudefassade, die in der Planzeichnung mit „X“ gekennzeichnet ist.

Die textliche Festsetzung 5.3 gilt für die der Hauptstraße zugewandten Gebäudefassade sowie für die seitlichen Gebäudefassaden, die in der Planzeichnung mit „X“ oder „Y“ gekennzeichnet sind.

Die textliche Festsetzung 5.2 gilt für die seitlichen Gebäudefassaden, die in der Planzeichnung mit „Y“ gekennzeichnet sind.

Den festgesetzten Lärmpegelbereichen³ (LPB) entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ⁴ R _{w,res}	
		Wohn- und Übernachtungsräume [dB(A)]	Büroräume und ähnliches ⁵ [dB(A)]
II	56 -60		
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer in den Bereichen mit der Kennzeichnung „X“ oder „Y“ (Lärmpegelbereich V+IV) schalldämmte 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 Die Werte der dargestellten Lärmpegelbereiche wurden aus der schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH /9/2016) übernommen.

⁴ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

⁵ 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.

2.9 Anpflanzungen von Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und um die Straßenraumkanten entlang der Hauptstraße einzufassen, sind im Geltungsbereich mindestens zwölf mittelgroße bis große Bäume mit einer Wuchshöhe von über 10m anzupflanzen. Mit Ausnahme der zu pflanzenden 5-7 Säuleneichen entlang der Hauptstraße, können die Pflanzstandorte frei gewählt werden. Dabei sind die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Die Pflanzenqualität beträgt mindestens Hochstamm 14-16 cm Stammumfang bzw. Solitär 300-350 cm Höhe). Alle Pflanzungen sind vom Bauherrn in der auf die Innutzungnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gegebenenfalls zu ersetzen.

Um denkbaren Stromunfällen vorzubeugen wird seitens der BSAG darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der im öffentlichen Gehwegbereich vorhandenen Fahrleitungsmasten Nr. 77 und 79 eines regelmäßigen Rückschnitts bedürfen. Ein entsprechender Rückschnitt ist seitens des Eigentümers durchzuführen bzw. zu veranlassen.

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

Durch die Lage des Plangebiets an der Hauptstraße im Abschnitt zwischen der Dr.-Sasse-Straße und der Moorhauser Landstraße sind die Belastungen aus dem Straßenverkehrslärm sowie von Geräuschen der Straßenbahn wesentliche Problemstellungen im Plangebiet. Entsprechend den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens⁶ vom 15.09.2016 können aufgrund der ermittelten und prognostizierten Verkehrsmengen und der daraus resultierenden Verkehrslärmbelastung⁷ die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Mischgebiete -tags 60 dB[A] / -nachts 50 dB[A]) an dem zur Straße zugewandten Fassaden sowie an den Gebäudeseiten nicht eingehalten werden.

Gemäß dem Gutachten berechnet sich tagsüber an der östlichen Gebäudefassade des Mischgebietes ein Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A). Damit

⁶ Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 89“ in Lilienthal, T&H Ingenieure GmbH Bremen, 9/2016

⁷ Bauvorhaben Hauptstraße 89 (Seniorenwohnanlage) in Lilienthal (B-Plan Nr. 137) – Verkehrsdaten für eine Verkehrslärmuntersuchung –, V+R Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, 13.09.2016

wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete an der östlichen Gebäudefassade um bis zu 8 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 4 dB überschritten. An den nördlichen und südlichen Gebäudefassaden berechnet sich ein Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete an diesen Gebäudefassaden um bis zu 5 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 1 dB überschritten. An der westlichen Gebäudefassade wird sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Grenzwert der 16. BImSchV durch den Beurteilungspegel eingehalten oder unterschritten. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte um bis zu 11 dB entlang der Hauptstraße und um bis zu 8 dB an den seitlichen Gebäudefassaden überschritten.

Für das Wohngebiet und damit für das hinterliegende Gebäude wird an allen Gebäudefassaden in der Tageszeit sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 (Allgemeine Wohngebiete -tags 55 dB[A] / -nachts 45 dB[A]) als auch der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (-tags 59 dB[A] / -nachts 49 dB[A]) durch den Beurteilungspegel eingehalten oder unterschritten. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte um bis zu 3 dB an der östlichen Gebäudefassade überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete wird für das WA auch in der Nachtzeit eingehalten oder unterschritten.

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.

Die geplanten Gebäude und damit festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden daher so konzipiert, dass eine Abschirmung der hinteren Grundstücksbereiche erzeugt wird. Für das zur Hauptstraße ausgerichtete Gebäude verbleibt jedoch die höhere Lärmbelastung. Da im vorliegenden Fall aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, 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. 2.8 Passiver Schallschutz) sind demnach innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Bauflächen von Gebäu-

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

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets entlang der Hauptstraße kann sichergestellt werden, dass hier nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die geplante Stellplatzanlage. Um deren potentielle Auswirkungen auf die Nachbarschaft bzgl. der Lärmbelastung darstellen zu können, wurden für die geplanten 36 Stellplätze des Vorhabens schalltechnische Berechnungen durchgeführt und nach der DIN 18005 beurteilt. Die Berechnungen hierzu ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die private Nutzung dieser Stellplatzfläche unterschritten werden. Hieraus leitet die Gemeinde ab, dass besondere schallschützende Maßnahmen diesbezüglich nicht vorzusehen sind.

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 abzuwägen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gehören.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf einen bereits besiedelten Bereich der Ortslage Lilienthal. Das Plangebiet war bebaut und die Freiflächen wurden vorwiegend gärtnerisch genutzt. Zum Jan-Reiners-Weg, den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken wird das Plangebiet durch eine breite Thuja-Hecke, in die vereinzelt Wildlinge (Ahorn) eingewachsen sind, eingefasst. Zur Hauptstraße hin stehen vereinzelte Sträucher (Kirschlorbeer). Der Großteil des Gartenbereiches ist mit Scherrasen angelegt in dem sich verstreut einzelne Sträucher und Rosen befinden.

Mit der Planung einer Seniorenwohnanlage in einem Wohn- und Mischgebiet wird dieser Bereich nun einer neuen baulichen Nutzung zugeführt.

Da das Plangebiet bereits bebaut war und die unbebauten Gartenbereiche mit überwiegend standortfremden Gehölzen angelegt waren, werden mit der Planung die Funktionen von Natur und Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens und der damit zu-

sammenhängende Verlust von Bodenfunktionen, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes möglich war, sind festzustellen.

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 sowie hier vorhandenen Biotoptypen kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich entsprechend geschützte Arten nicht angetroffen wurden und auch nicht zu erwarten sind.

5. Belange des Brandschutzes

Obgleich der Planung ein konkretes Baukonzept zu Grunde liegt, wird der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbaukonzept 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/cm² aufweist. Da die Entwicklungsfläche an der Hauptstraße sehr begrenzt ist und für einen sicheren Drehleiterbetrieb zudem ein entsprechender Mindestabstand zur stromführenden Fahrleitungsanlage der Straßenbahn gewährleistet werden muss, sollte die Problematik der Sicherstellung der Rettungswege 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.

Ergänzend hierzu wurde von der Ortsfeuerwehr Lilienthal darauf hingewiesen, dass *von Bewohnern mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit im Brandfall ausgegangen werden muss. Ferner ist aus Erfahrungswerten bei medizinischen Notfällen in solchen Objekten öfter von einem Unterstützungsbedarf des Rettungsdienstes durch die Feuerwehr auszugehen.*

Sollte für die Bebauung geplant sein, dass Rettungsgeräte der Feuerwehr den zweiten Rettungsweg sicherstellen sollen, dann sollte aus oben genannten Gründen planerisch der Einsatz der Drehleiter vorgesehen werden. Eine Rettung im Brandfall über tragbare Leitern scheidet bei Bewohnern mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit aus.

Insbesondere die Bebauung im rückwärtigen Bereich (Haus 2) muss dann über eine Feuerwehrezufahrt von der Hauptstraße aus problemlos erreichbar sein. Vor dem Gebäude sind dann entsprechende Aufstellflächen vorzuse-

hen. Für die Planung der Feuerwehrezufahrt und der Aufstellflächen sind hierbei die Vorgaben der DIN 14090 hinsichtlich Beschaffenheit, Kurvenradien und Tragfähigkeiten zu beachten. Auf ein störungsfreies Einbiegen der Einsatzfahrzeuge in die Feuerwehrezufahrt von der Hauptstraße aus ist zu achten.

Die genaue Ausgestaltung der Feuerwehrflächen sollte im Baugenehmigungsverfahren mit dem Landkreis Osterholz abgestimmt und abschließend beurteilt werden.

Feuerlöschwasser wird seitens der Osterholzer Stadtwerke in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Anbindung

Das Plangebiet soll über eine private Zufahrt an die Hauptstraße (L133) angebunden werden. Gemäß der Planungskonzeption ist hierfür ein Einfahrtbereich an der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung des Jan-Reiners-Weges wird eine Erschließung über eine andere Stelle des Gebietes nicht vorgesehen.

Um die Verkehrsbeziehungen auf einen Bereich an der Hauptstraße zu konzentrieren wird der geplante Ein- und Ausfahrtbereich in der Planzeichnung festgesetzt. An allen übrigen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Bei der neuen Anbindung der Grundstücke, ist zu berücksichtigen, dass der Gleisbereich der Straßenbahnlinie 4 im Bereich der geplanten Zufahrt aufgrund des Straßenbahnbetriebes sowie aus Sicherheitsgründen nicht überfahrbar ist. Gemäß der Stellungnahme der BSAG ist eine Änderung dieser Gegebenheit nicht möglich. Das heißt, dass in das Grundstück und aus dem Grundstück jeweils nur rechts abgebogen werden darf. Diese Regelung bestand bisher bereits für die Gaststättenstellplätze und die angeschlossenen Wohngebäude. Zur Vermeidung von Konfliktsituationen sollte die gebotene Abbiegerichtung durch eine entsprechende Beschilderung auf dem Grundstück sichergestellt werden.

Für aus Süden kommende Fahrzeuge bedeutet das, dass im weiteren Verlauf der Hauptstraße gewendet werden muss, um auf das Grundstück fahren zu können. Umgekehrt müssen die Fahrzeuge, die nach Norden von dem Grundstück abfahren wollen, zunächst in südlicher Richtung abbiegen, um in Höhe Dr.-Sasse-Straße zu wenden.

Seitens der Straßenbauverwaltung wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass *bei der Neuanlage von Zufahrten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen ist.*

Zudem dürfen Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen und Brauch- und Oberflächenwasser darf nicht dem Landesstraßengebiet zugeführt werden.

Sichtfelder

Aufgrund der Verkehrssicherheit wurde ein Sichtdreieck an der geplanten Grundstückszufahrt eingezeichnet. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Ruhender Verkehr

Obwohl das Planvorhaben als Seniorenwohnanlage konzipiert ist und für Seniorenwohnungen in der Regel ein geringerer Stellplatzbedarf prognostiziert wird, sind gemäß dem Planungskonzept im Plangebiet 36 Stellplätze bzw. Carports vorgesehen. Die hierdurch zu prognostizieren Lärmbelastungen für die Umgebung werden unter dem Punkt „Belange des Immissions-schutzes“ berücksichtigt (vgl. Kapitel 3).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Straßenbahnhaltestellen der Linie 4 „Moorhauser Landstraße“ in ca. 180 m Entfernung bzw. die Haltestelle „Lilienthal Mitte“ ca. 320 m Entfernung sowie über die Bushaltestelle „Dr.-Sasse-Straße“, ist das Plangebiet sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Fußwegeverbindungen

Entlang der Hauptstraße bestehen beidseitig Gehwegstreifen, die auch als Schulwege zur naheliegenden Grundschule dienen. Bei der Gestaltung der neuen Ein- und Ausfahrt ist daher auf einen sicheren und einen sichtbaren Einmündungsbereich zu achten.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf hinzuwirken, dass zwischen dem Jan-Reiners-Weg und der Wohnanlage eine fußläufige Verbindung vorzusehen ist.

6.2 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.

Es ist davon auszugehen, dass im Planbereich Leitungen zur Strom-, Gas-,

Telekommunikation und Wasserversorgung verlaufen. Die im Planbereich vorhandenen Versorgungsleitungen sind zu beachten und dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Die „Schutzanweisung für Ver- u. Entsorgungsleitungen“ der Osterholzer Stadtwerke sind zu beachten. Alle Maßnahmen sind so zu planen, dass diese nach deren Umsetzung weiterhin ausreichend Bodendeckung aufweisen. Grundsätzlich muss hinreichend Platz für Leitungstrassen vorgesehen werden. Grundsätzlich sollten alle geplanten Maßnahmen frühzeitig den Osterholzer Stadtwerken mitgeteilt werden, damit ggf. Synergieeffekte genutzt werden können bzw. Liefer- und Leistungsengpässe vermieden werden können.

Um eine reibungslose Neuerschließung gewährleisten zu können, ist es erforderlich, die Osterholzer Stadtwerke sehr frühzeitig, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, in die Planungen mit einzubeziehen.

Bezüglich der Stromversorgung wird seitens der Osterholzer Stadtwerke darauf hingewiesen, dass durch den erwarteten Lastzuwachs von 26 Wohneinheiten eine Transformatorstation notwendig werden kann. Diese müsste dann im Planbereich aufgestellt werden. Eine solche Trafoanlage kann als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebiets zugelassen werden.

Bezüglich der Wasserversorgung ist zu beachten, dass die Löschwasserversorgung nicht über das Trinkwassernetz garantiert werden kann.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Gebäudes Hauptstraße 91 A verläuft über das Grundstück der neuen Wohnanlage eine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Diese muss eventuell auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt werden.

In der öffentlichen Verkehrsfläche des Jan-Reiners-Weges sowie der Hauptstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich Telekommunikationslinien der EWE. Diese sind bei der weiteren Erschließung des Plangebiets zu berücksichtigen.

Oberflächenentwässerung

Vor dem Hintergrund, dass in der Ortslage von Lilienthal allgemein mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist und dadurch eine Versickerung des Oberflächenwassers sich oftmals schwierig gestaltet, wurde auf der Grundlage von Bodenerkundungen⁸ ein Gutachten zur Oberflächenentwässerung durch das Ingenieurbüro Büro Kleberg+Partner erstellt.

Darin wird dargestellt, dass aufgrund der Ergebnisse der Bohrungen eine ausreichende Durchlässigkeit für eine Regenwasserversickerung besteht. Eine Versickerung kann über Mulden und Rigolen erfolgen, die gemäß einem ersten Konzept in den potentiellen Grünflächen des Plangebietes unterge-

⁸ Baugrunduntersuchung „Hauptstraße 89, Lilienthal“ Ingenieurbüro underground GbR, Bremen

bracht werden können. Die Dachflächen können über flach verlegte Sicker-
rigolen entsorgt werden, die Verkehrs- und Parkflächen können über flache
Sickermulden versickern.

Da der hintere tieferliegende Grundstücksbereich für eine unterirdische Ver-
sickerung keine ausreichende Tiefe aufweist, kann durch eine Aufhöhung
um etwa 0,6 m in Bereichen der geplanten Sickeranlagen die erforderliche
Grundwasserüberdeckung punktuell hergestellt werden.

Im Rahmen einer weiterführenden Objektplanung könnten die Sickeranla-
gen noch optimiert werden. So könnten durch die Auswahl eines besser si-
ckerfähigen Pflasters noch die erforderlichen Muldenflächen reduziert wer-
den.

6.3 Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft

Mit dem Bebauungsplan wird eine Neubebauung des Plangebiets vorberei-
tet, die sich gegenüber der bisherigen baulichen Nutzung in der Umgebung
nur unwesentlich unterscheiden. Betrachtet man die Höhe der umgebenden
Bebauung (Hauptstr. 85: 12,90 m; Hauptstr. 87: 9,10 m; Hauptstr. 93:
9,35 m), so wird deutlich, dass mit der hier geplanten maximalen Gebäude-
höhe von 9,50 m keine übermäßig hohen Gebäudevolumina entstehen. Um-
gekehrt muss berücksichtigt werden, dass aufgrund der Festsetzungen des
südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 30C in der Nachbarschaft be-
reits eine sechsgeschossige Bebauung potentiell möglich wäre.

Angesichts der Vorprägung durch die bestehenden Gebäude musste in der
Umgebung des Bebauungsplanes mit einer weiteren Bebauung mit einer
Höhe von bis zu 9,5 m gerechnet werden. Die daraus folgenden Einschrän-
kungen bezüglich der Blickbeziehungen und Lichtverhältnisse mussten somit
auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes erwartet werden.

Die hierdurch verbundenen negativen Auswirkungen wurden bei der Pla-
nung berücksichtigt, wobei eine übergebürliche Beeinträchtigung aufgrund
der zu gewährleistenden Abstände gem. NBauO nicht zu erwarten ist.

7. Städtebauliche Werte

	(ca.) m ²	Anteil in %
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.269 m ²	100
- Mischgebiet	1.835 m ²	56,1
- Wohngebiet	1.434 m ²	43,9

8. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Eine Auswertung durch das LGLN, Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - wird noch durchgeführt.

Insofern ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht ausgeschlossen.

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.

Denkmalschutz

Das Plangebiet überschneidet sich tlw. mit einem denkmalrechtlich geschützten Deich im Bereich der Hauptstraße bzw. grenzt unmittelbar an diesen an. Aus diesem Grund kann das Gebiet für die Archäologie eine besondere Bedeutung aufweisen. Bodenarbeiten im Bereich des denkmalgeschützten Deiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9. Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 137 „Wohnanlage Hauptstraße 89“, 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. 137 „Wohnanlage Hauptstraße 89“ und die Begründung dazu wurden von Dipl. Ing. Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung SCHWARZ + WINKENBACH, Delmenhorst ausgearbeitet.

Delmenhorst, den 05.05.2017

gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Wohnanlage Hauptstraße 89“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 137 „Wohnanlage Hauptstraße 89“ am 23.02.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 15.05.2017

gez. Tangermann

Der Bürgermeister

