

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 61

"Wohn- und Sportbereich Ostlandstraße/Im Uhlenbrook"

G e m e i n d e L i l i e n t h a l

Landkreis Osterholz

1. Veranlassung und Ziel der Planung

Die seinerzeit als Kleinsiedlungen errichteten Anwesen an der Ostlandstraße werden nicht mehr im vollen Umfang als Kleinsiedlungen genutzt. Die Siedlung entwickelt sich mehr und mehr zum Allgemeinen Wohngebiet. Die Grundstückstiefen betragen 60-85 m bei Grundstücksbreiten von 25-30 m.

Die Eigentümer wünschen eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen und sprachen sich bei einer Bürgerversammlung in der Mehrzahl für den Bebauungsentwurf aus, der diesem Bebauungsplan zugrunde liegt.

In den Bebauungsplaneinbezogen ist der geplante Schulsportplatz für die Orientierungsstufe und die Grundschule Falkenberg.

2. Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Lilienthal entwickelt. Im Entwurf des Erläuterungsberichtes ist der Bedarfsnachweis für den geplanten Sportplatz geführt.

3. Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 umfaßt rd. 5 ha der Flur 10 Gemarkung Lilienthal und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von dem Weg Im Uhlenbrook

Im Osten von der Ostlandstraße, den bebauten Flurstücken 80/6, 80/5, 80/4 und 735/79

Im Süden von der Grundschule Falkenberg, der Sporthalle Ostlandstraße und dem Kindergarten Falkenberg

Im Westen von den bebauten Grundstücken Im Uhlenbrook Nr.14-32

Die Ostlandstraße wird in den Planbereich einbezogen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 "Auf dem Kamp" vom 26.5.72 wird soweit er mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Wohn- und Sportbereich Ostlandstraße/Im Uhlenbrook" identisch ist, mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Die rückwärtigen Flächen der Bebauung an der Ostlandstraße werden überwiegend als Ziergärten und nur in geringem Umfang als Nutzgärten unterhalten. Die Flächen des geplanten Schulsportplatzes werden noch landwirtschaftlich als Acker genutzt.

An der Ostseite des Flurstückes 78/3 befindet sich ein offener

Graben als Vorfluter. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung.

Die Ostlandstraße ist ausgebaut, der Weg Im Uhlenbrook ist ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Im Bereich der Sporthalle sind 15 öffentliche Parkplätze an der Ostlandstraße vorhanden.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Grundstücke der ehemaligen Kleinsiedlungen werden als WA-Gebiet mit einer vorderen und hinteren überbaubaren Fläche festgesetzt. Bei einer Ausnutzung von 0,2 für die Grundflächenzahl und 0,3 für die Geschoßflächenzahl sind nur Einzelhäuser vorgesehen. An die geplanten neuen Baugrundstücke grenzen der geplante Schulsportplatz und die Grundschule Falkenberg an. Diese Flächen sind durch die vorhandenen Gemeindestraßen ausreichend erschlossen. Deshalb sind neue Gemeindestraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen der ehemaligen Kleinsiedlungen nicht vertretbar, da sie nur einseitig bebaut werden könnten. Im Einvernehmen mit den Grundeigentümern ist eine private Erschließung über die vordere Bauzeile geplant. Die Zuwegungen sind gemäß § 6 NBauO im Bebauungsplan nachgewiesen und gekennzeichnet. Damit gewährleistet ist, daß bei dieser Erschließungsart auf den rückwärtigen Flächen nur ein Baugrundstück entsteht, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 bzw. 900 qm festgesetzt. Danach sind 12 zusätzliche Wohneinheiten im Planbereich möglich.

Der geplante Schulsportplatz wird als Grünfläche festgesetzt. Es sind eingeschossige zweckgebundene bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 150 qm zulässig. Zur Vermeidung von Lärmimmissionen wird an allen 4 Seiten des Sportplatzes ein 10 m breiter Streifen für Lärmschutzanlagen festgesetzt. Es sind bepflanzte Erdwälle vorgesehen, die für eine Zufahrt von der Ostlandstraße aus zu unterbrechen sind. Im Bereich des Vorfluters beträgt der Abstand von der Grabenmitte bis zum geplanten Erdwall 7 m. Damit ist der erforderliche Räumstreifen gewährleistet.

Da die Pausenhoffläche der Grundschule Falkenberg als Kinderspielplatz für Schulkinder zur Verfügung steht, ist im Planbereich kein gesonderter öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

In dem geplanten Wohngebiet Ossenhöfen soll später ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz entstehen.

Zur Durchgrünung des Planbereiches mit größeren Laubbäumen werden Pflanzgebote festgesetzt. Auf dem Schulsportplatz ist je 250 qm Grundstücksfläche 1 standortgerechter großkroniger Laubbaum anzupflanzen und im WA-Gebiet je Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter Laubbaum mittlerer Kronengröße.

Im Bereich des Sportplatzes wird die Straßenfläche der Ostlandstraße vorsorglich um 2 m verbreitert um - falls erforderlich - einen Gehweg oder aber öffentliche Parkplätze in Schrägaufstellung anlegen zu können.

Außerdem sollten für die Ostlandstraße Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt werden (z.B. Einengung der Fahrbahn auf eine Fahrspur, wechselseitig in Abständen von ca. 40 m).

Für den an den Planbereich grenzenden Abschnitt des Weges Im Uhlenbrook ist ein Ausbau zunächst nicht vorgesehen.

Das Oberflächenwasser soll zur Versickerung auf den Grundstücken gebracht werden. Bei Durchführung des Bebauungsplanes wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt.

Alle übrigen erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. -Leitungen sind im Planbereich vorhanden.

## 5. Durchführung des Bebauungsplanes

### 5.1 Erschließungskosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Erschließungskosten.

### 5.2 Sportplatz

Die Herstellungskosten für den Schulsportplatz werden einschließlich Grunderwerb auf 1.000.000 DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde Lilienthal zur Verfügung gestellt.

### 5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für folgende, etwa vorkommende bodenordnende Maßnahmen:

- a.) Umlegung nach § 45 und folg. BBauG zur Erzielung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, sofern dieses auf freiwilliger Basis nicht möglich sein sollte.
- b.) Grenzregelung nach § 80 und folg. BBauG zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung, soweit Grundstücksteile nicht selbständig bebaubar sind.
- c.) Enteignung nach § 85 und folg. BBauG.

Osterholz-Scharmbeck,  
den 08.08.1980  
06.11.1980  
22.01.1981

Lilienthal,  
den 22. Januar 1981

Die Architekten BDA  
gez. Schulze-Herringen

Der Gemeindedirektor  
gez. Otten

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61  
gem. §2a(6) BBauG vom 24. November 1980 bis 23. Dezember 1980  
öffentlich ausgelegen.

Lilienthal,  
den 22. Januar 1981

Der Gemeindedirektor  
gez. Otten

Diese Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal,  
den 5. Juli 1982

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage:

( Lütjen )