

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 75
"Ossenhöfe I"
- Begründung -

ABSCHRIFT

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Bearbeitung: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bremen, 15.01.1998

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	1
2. Ziel und Zweck der Änderung	1
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Inhalt der Änderung	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Immissionsschutz	4
4.4 Erschließung des Wohnquartiers Nr. 4	6
4.5 Sonstige Festsetzungen	6
5. Eingriffsbeurteilung	7
6. Ver- und Entsorgung, Kosten	7
6.1 Oberflächenentwässerung	7
6.2 Kosten	7
7. Hinweis, Verfahrensvermerke	8

1. Vorbemerkung

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft 2 Teilflächen des seit 6.12.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I".

Zum Zeitpunkt der Durchführung dieser Änderung ist das Plangebiet noch nicht bebaut; die Erschließungsanlagen werden erstellt.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 soll das Plangebiet den zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen angepaßt werden.

Die bisher festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr an der Planstraße A/Moorhauser Landstraße kann entfallen, da die Gemeinde Lilienthal im angrenzenden Gewerbegebiet einen neuen Standort gefunden hat.

Auch die angrenzende bisher festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Fernwärme" kann entfallen. Hier war der Standort eines Blockheizkraftwerkes für die Fernwärmeversorgung vorgesehen. Diese Konzeption ist inzwischen aufgegeben worden.

Diese Flächen sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen festgesetzt werden. Die neue Wohnbebauung soll der Deckung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde dienen. Der Bebauungsplan ist demgemäß nach § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz der höheren Verwaltungsbehörde nicht anzuzeigen.

Im Zusammenhang mit der neuen Wohnbaufläche soll auch die bisherige Spielplatzfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 75 verlegt werden. Die bisherige Spielplatzfläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden.

Weiter ist vorgesehen, im Quartier 4 des Bebauungsplanes Nr. 75 (Im Uhlenbrook) geringe Änderungen vorzunehmen, um den Neubaubereich besser an vorhandene Nutzungen anzupassen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 fügen sich die Änderungsbereiche besser in das bereits festgesetzte Wohngebiet ein.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1981 werden die Änderungsbereiche überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,5 dargestellt. Entlang der Moorhauser Landstraße ist ein Streifen Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die 1. Änderung sieht keine grundsätzlich geänderten Bauflächen gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen vor; so daß die 1. Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

4. Inhalt der Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiete

Die Gemeinde Lilienthal hat für den Standort der Feuerwehr ein anderes vorteilhafter zugeschnittenes und gelegenes Grundstück erworben. Die frei werdende Fläche von rund 5.750 m² (ohne Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft) eignet sich sehr gut für eine Erweiterung der umgebenden Wohnnutzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 75 dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde. Diesem Planungsziel entsprechend wurden nur Wohnnutzungen und die der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen festgesetzt. Eine zusätzliche Wohnbaufläche würde diesem Planungsziel entsprechen und die umgebende Nutzung vorteilhaft ergänzen. Gleichzeitig ist mit einer Festsetzung als Wohnbaufläche eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Aus diesen Gründen wurde von anderen Nutzungsarten für die frei werdende Fläche abgesehen.

Spielplatz

Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Spielplatzfläche im Bebauungsplan Nr. 75, wurden Alternativen zu dem festgesetzten Standort untersucht. Bei der Standortsuche wurde deutlich, daß es keinen Alternativstandort gibt, der die gleichen Qualitäten aufweist wie der im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzte. Daher mußte ein städtebaulich geeigneter, verfügbarer Standort gefunden werden, der annähernd die Qualitäten des bisherigen Standortes erfüllt. Vor dem Hintergrund, daß das Baugebiet bereits realisiert wird und weil in absehbarer Zeit für das neue Wohngebiet keine Spielplatzfläche zur Verfügung gestanden hätte, wurde bei der Abwägung dem Kriterium "kurzfristige Flächenverfügbarkeit" ein hohes Gewicht beigemessen. Der Alternativstandort wurde auf das Ziel hin ausgewählt, daß er sich städtebaulich in den Gesamtplan einfügt. Im südwestlichen Teil dieses Änderungsgebietes wird der neue Spielplatzstandort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Über einen Verbindungsweg, der ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, erhält der Spielplatz einen Anschluß an das öffentliche Wegenetz. Zur Moorhauser Landstraße (K8) ist er durch einen 10 m breiten Grabenstreifen abgetrennt.

Durch die Festsetzung eines 2,5m hohen Lärmschutzwalles sowie eines Zaunes zur Abgrenzung der Spielplatzfläche gegenüber der K8, wurde der gewählte Standort zudem optimiert. Eine sichere Begrenzung des Spielplatzes zur Kreisstraße K8 wird durch den 1,5m hohen Zaun auf dem Wall gewährleistet.

Die neu festgesetzte Spielplatzfläche hat eine Größe von ca. 1.400 m². Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 beträgt diese Flächengröße 1.600 m². Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz sind 975 m² für eine ausreichende Versorgung des neuen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 mit Spielplatzflächen erforderlich. Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen durch diese Änderung (ca. 4.300 m² Nettowohnbaufläche) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 50 m² Spielplatzfläche; insgesamt also ein Bedarf von ca. 1.025 m². Durch die festgesetzte Spielplatzfläche von 1.400 m² ist der gesetzlich geforderte Bedarf gedeckt.

Durch die Verlegung des Spielplatzes wird die Entfernung zu den südlichen Wohngebieten erhöht. Alle neuen Wohngebietsflächen liegen in einer zumutbaren Entfernung zu dem neu festgesetzten Spielplatz. Zur Ergänzung des Spielplatzangebotes im südlichen Bereich des Plangebietes steht der Spielplatz am Schulzentrum Schoofmoor, der über eine Lichtsignalanlage über die Falkenberger Landstraße zu erreichen ist, zur Verfügung. Für das gesamte Wohngebiet besteht somit eine ausreichende Versorgung mit Spielplatzflächen.

Die bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche wird zur Erweiterung der angrenzenden Grünlandfläche genutzt und entsprechend als private Grünfläche festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als WA-Allgemeines Wohngebiet. Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl, Geschossigkeit sowie Trauf- und Firsthöhe entsprechen den angrenzenden Quartieren 9a und 10 des Bebauungsplanes Nr. 75 entlang der Moorhauser Landstraße, so daß ein einheitliches Erscheinungsbild der Randbereiche des Plangebietes erzielt wird.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß zwei Baufenster entstehen. Jeder Bereich erhält eine eigene Anbindung an die Planstraße A, die bereits für das Feuerwehrgelände festgesetzt waren. Über diese Zufahrten können die Baufenster ausreichend erschlossen werden.

Die bisher festgesetzte Bauflächenverbindung über einen vorhandenen Grabenverlauf entfällt, so daß der Grabenlauf hier durchgängig als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen entlang vorhandener Gräben festgesetzt werden kann (Reduzierung eines Eingriffs).

4.3 Immissionsschutz

Lärmschutz für die Wohnnutzung

In seinem Schreiben vom 07.05.1997 vertrat der Landkreis Osterholz die Meinung, daß die Problematik der Lärmemissionen nicht abgearbeitet worden ist. In seiner Sitzung am 02.10.1997 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal auf Empfehlung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Struktur beschlossen, daß detaillierte Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Zur Zeit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet überschritten, aber es liegen keine Belastungen über 61 dB(A) vor. Diese Vorbelastung entsteht durch den Verkehrslärm der K 8, jedoch nach Realisierung des 4. Bauabschnittes der Ortsentlastungsstraße wird auf der K 8 eine Verkehrsreduzierung und damit auch Lärminderung erreicht. Außerdem hat der Landkreis Osterholz entschieden, daß im Bereich der K 8 Straßenumbauten durchgeführt werden sollen, die eine Geschwindigkeitsreduzierung bewirken sollen. Dabei wird auch das Ortseingangsschild in den Bereich Hilligenwarf/Auf dem Kamp versetzt.

Um das nördliche Baufenster ausreichend vor dem Lärm der K8 zu schützen, werden in diesem Bereich detaillierte Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Das Baufenster wird in einem Abstand von 5 m zum festgesetzten Graben mit Pflanzstreifen festgesetzt. Zusammen mit der hier festgesetzten geschlossenen Bauweise wird hier eine Lärmriegelbebauung erreicht. Die südöstlich der Bebauung liegenden Freiflächen der Baugrundstücke sind so ausreichend vor dem

Straßenlärm geschützt. Zum Schutz der Baukörper wird festgelegt, daß die Grundrisse so zu gestalten sind, daß Nebenräume zur K8 zu orientieren sind und für Aufenthaltsräume, die zur K8 orientiert werden, ein Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A) einzuhalten ist. Damit ist auch innerhalb der Baukörper ein ausreichender Lärmschutz gesichert.

Lärmschutz für die Spielplatzfläche

In den Richtlinien der DIN 18005 oder auch in den Verordnungen des BImSchG fehlen Orientierungswerte oder Richtwerte für den Schallschutz auf Kinderspielplätzen. Zum Schutz der Kinder vor schädlichen Umwelteinflüssen ist es dennoch erstrebenswert den Kinderspielplatz gegenüber dem Verkehrslärm auf der K8 durch einen Wall zu schützen. Zum Lärmschutz und auch zur Abgrenzung ist daher die Anlage eines 2,5 m hohen Walles zur K8 vorgesehen. Zur Abgrenzung des Kinderspielplatzes gegenüber der Kreisstraße K8 ist auf dem Wall zusätzlich die Anlage eines Zaunes von ca. 1,5 m Höhe vorgesehen. (siehe Schnittzeichnung in der Anlage 1). Der Schallschutz wird ausschließlich durch den festgesetzten 2,5m hohe Wall gewährleistet. Für den Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe" wurde 1994 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In dieser Untersuchung wurden die Immissionsbelastungen auf das Plangebiet zum einen mit einem 4,3 m hohen- und zum anderen ohne eine Wall ermittelt. Für den Immissionsort "I 1" (gleicher Abstand zur K8 und ca. 30 m vom Spielplatz entfernt) wurde ein Tageswert von 55,7 dB(A) und einen Nachtwert von 47,0 dB(A) ohne Wall ermittelt. Bei einem 4,3m hohen Wall wurden hier, bei eine Höhe des Immissionsortes von 6m (DG) über der Straße, ein Wert von Tags 47,5 dB(A) und Nachts 38,7 dB(A) ermittelt. Im einzelnen sind die Werte und der Lageplan des Immissionsortes in der Anlage 2 der Begründung aufgeführt.

Mit einem 2,5 m hohen Wall und einer Bemessungshöhe von ca. 1,8m (erwachsene Person), werden die Werte; überschlägig ermittelt; bei ca. 50dB(A) Tags- und bei ca. 40 dB(A) Nachts liegen. Die hier dargestellten Werte entsprechen den Immissionsrichtwerten (DIN18005) eines "Reinen Wohngebietes" und ermöglichen auf jeden Fall die uneingeschränkte Sprachkommunikation auf dem Spielplatz.

Dadurch wird ein ausreichender Lärmschutz für den Spielplatz gewährleistet.

4.4 Erschließung des Wohnquartiers Nr. 4

Das Wohnquartier 4 des Bebauungsplanes Nr. 75 wird hinsichtlich der Erschließungsflächen geändert. Die bisher festgesetzte Zufahrt in das Quartier wird um ca. 40 m nach Nordosten verschoben. Gleichzeitig werden die Wegeflächen geringfügig geändert. Damit verbunden ändern sich die Standorte für Müllbehälter und Hydranten sowie der Straßenquerschnitt der neuen Erschließungswege in Teilbereichen.

Die bisher festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sollen entfallen. Die Garagen sollen direkt auf den einzelnen Baugrundstücken angeordnet werden. Um eine flexiblere Anordnung für Garagen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, wird abweichend von der bisherigen Festsetzung für das Quartier 4 zugelassen, daß Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 bleiben bestehen.

5. Eingriffsbeurteilung

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird die mögliche Flächenversiegelung gegenüber den bisherigen Festsetzungen reduziert. Die bisherigen Bauflächen für den Feuerwehrstandort werden reduziert auf die schmalen Baufenster der Wohnbebauung. Gleichzeitig wird der bestehende Grabenverlauf nicht mehr unterbrochen. Für diesen Teiländerungsbereich sind nach den bisherigen Festsetzungen 5.500 m² als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, ca. 400 m² für Versorgungsanlagen und 900 m² Grabenlauf mit Pflanzbindungen festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die eigentliche Baufläche auf das WA-Gebiet mit 4.300 m² reduziert, der Grabenlauf um 100 m² auf 1.000 m² erweitert und die übrige Fläche als Spielplatz mit ca. 1.400 m² festgesetzt.

Im südöstlichen Änderungsbereich wird die Flächenbilanz nicht grundsätzlich verändert. Die bisherige Spielplatzfläche wird als private Grünfläche festgesetzt und im WR-Gebiet ergeben sich durch die Verschiebung der Straßenfläche keine zusätzlichen Versiegelungen.

Durch diese 1. Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, so daß kein neuer Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entsteht.

6. Ver- und Entsorgung, Kosten

Der Bebauungsplan Nr. 75 sichert eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

6.1 Oberflächenentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, daß falls die Gräben maschinell geräumt werden sollen, ein 5 m breiter Räumstreifen freigehalten werden muß.

Es handelt sich im gesamten Plangebiet um Gräben III. Ordnung, sogenannte Schaugräben, die mindestens 1 x jährlich von den Anliegern geräumt werden müssen. Der Deich- und Sielverband St. Jürgensfeld vermitteln nur die maschinelle Grabenräumung, im Auftrag der Räumungspflichtigen, wenn ein angemessener Räumungstreifen zur Verfügung steht.

Ansonsten müssen die Gräben in Handarbeit von den Räumungspflichtigen geräumt werden.

6.2 Kosten

Durch die 1. Änderung sind keine zusätzlichen Anlagen erforderlich. Da noch keine Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. die Spielplatzfläche angelegt wurden, sind auch keine Umlegungen erforderlich.

Gegenüber den veranschlagten Kosten des Bebauungsplanes Nr. 75 entstehen der Gemeinde keine Mehrkosten.

7. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung Nr. 75, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den 12.05.1998

gez. Stormer

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung Nr. 75 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 15.01.1998

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

gez. Winkenbach

Die Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 75 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.1997 bis einschließlich 21.11.1997 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 12.05.1998

gez. Stormer

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 11.03.1998 beschlossen.

Lilienthal, den 12.05.1998

gez. Röhr

gez. Stormer

Bürgermeisterin

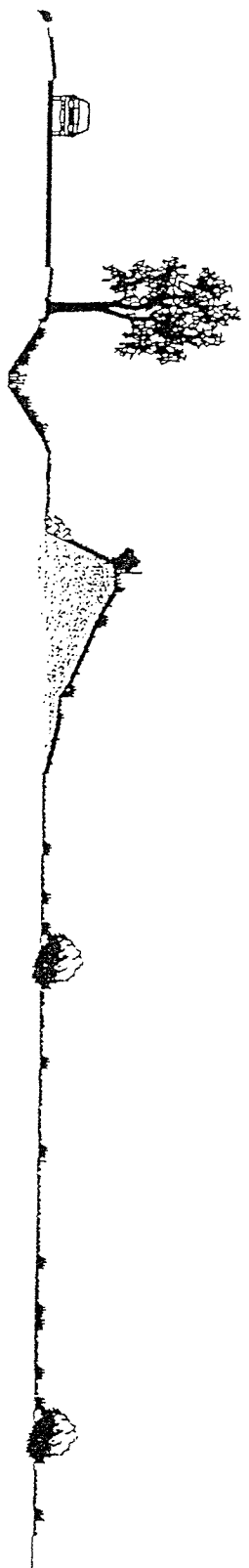
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

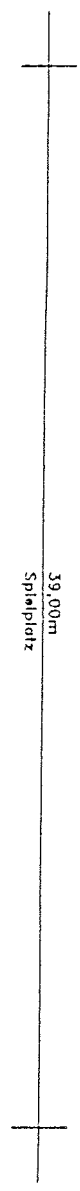
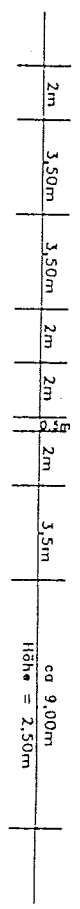
Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:

ANLAGE 1

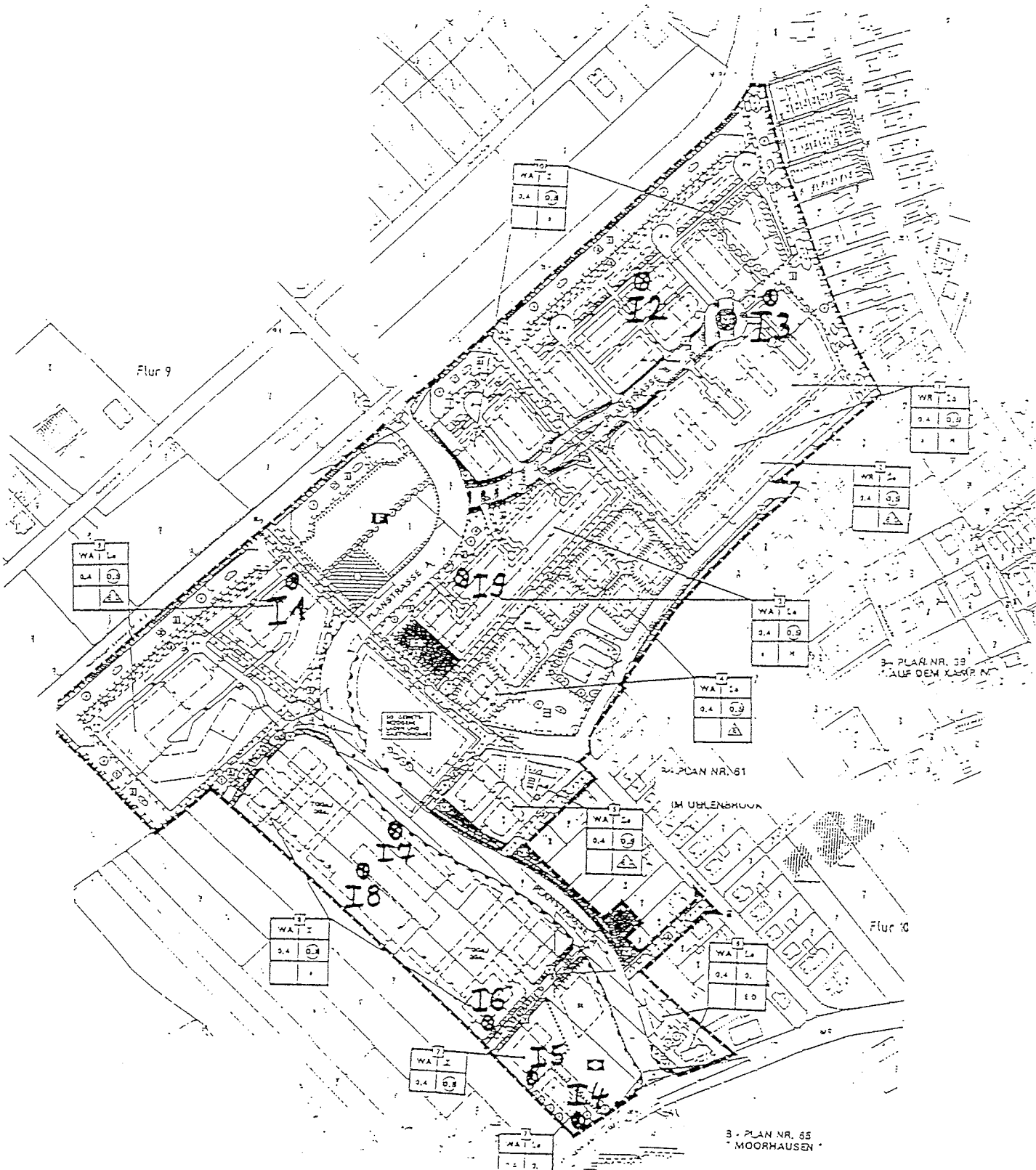


- Bankettstreifen
- Fahrbahn
- Fahrbahn
- Bankettstreifen
- Graben
- Grünstreifen
- Steilwall



ANLAGE 2

Übersichtsplan M.: ca. 1:4000



IMMISSIONPEGEL NACH RLS 90

Berechnung für lange, gerade Straße ohne Abschirmung oder Reflexion

Objekt: Bebauungsplan Nr. 75 der Gemeinde Lilienthal

Verkehrsmengenangaben gemäß Gesamtverkehrsplan

Berechnung für Verkehrsbelastung auf K8 (Moorhauser Landstraße DTV = 8040)

Eingangswerte der Berechnung:	Immissionsort "I 1" (DG)	
	Tag	Nacht
maßgebliche Verkehrsmenge [Kfz/h]	482	64
darin enthaltener Lkw-Anteil [%]	5	5
Straßenoberfläche [Art]	Gußasphalt	Gußasphalt
Straßensteigung/-gefälle [%]	< 5	< 5
Abstand zu Signalanlagen [m]	>100	>100
Geschwindigkeit Pkw [km/h]	50	50
Geschwindigkeit Lkw [km/h]	50	50
Abstand 1.Spur-Immissionsort [m]	54	54
Abstand 2.Spur-Immissionsort [m]	57	57
Höhe Immissionsort über Straße [m]	6	6
Berechnungsergebnisse: (für beide Spuren)		
Mittelungspegel Lm(25)	65,6	56,9
Geschwindigkeitskorrektur Dv	-4,9	-4,9
Korrektur Straßenoberfläche DStrO	0,0	0,0
Steigungs-/Gefällezuschlag DStg	0,0	0,0
Zuschlag Lichtzeichenanlage	0,0	0,0
Emissionspegel Lm,E (beide Suren)	60,8	52,0
Abstandskorrektur Ds	getrennt je Spur berechnet	
Boden-/Meteorologiedämpfung DBM	getrennt je Spur berechnet	

Mittelungspegel Lm:	55,7	47,0
----------------------------	-------------	-------------

IMMISSIONPEGEL NACH RLS 90

Berechnung für lange, gerade Straße mit Abschirmung durch Wall

Objekt: Bebauungsplan Nr. 75 der Gemeinde Lilienthal

Verkehrsmengenangaben gemäß Gesamtverkehrsplan

Berechnung für Verkehrsbelastung auf K8 (Moorhauser Landstraße DTV = 8040)

	Immissionsort "I 1" (DG)	
	Tag	Nacht
Eingangswerte der Berechnung:		
maßgebliche Verkehrsmenge [Kfz/h]	482	64
darin enthaltener Lkw-Anteil [%]	5	5
Straßenoberfläche [Art]	Gußasphalt	Gußasphalt
Straßensteigung/-gefälle [%]	< 5	< 5
Abstand zu Signalanlagen [m]	>100	>100
Geschwindigkeit Pkw [km/h]	50	50
Geschwindigkeit Lkw [km/h]	50	50
Abstand 1.Spur-Immissionsort [m]	54	54
Abstand 2.Spur-Immissionsort [m]	57	57
Abstand 1.Spur-Wallkrone [m]	16	16
Abstand 2.Spur-Wallkrone [m]	19	19
Höhe Immissionsort über Straße [m]	6	6
Höhe Wallkrone über Straße [m]	4,3	4,3
Berechnungsergebnisse: (für beide Spuren)		
Mittelungspegel Lm(25)	65,6	56,9
Geschwindigkeitskorrektur Dv	-4,9	-4,9
Korrektur Straßenoberfläche DStrO	0,0	0,0
Steigungs-/Gefällezuschlag DStg	0,0	0,0
Zuschlag Lichtzeichenanlage	0,0	0,0
Emissionspegel Lm,E (beide Suren)	60,8	52,0
Abstandskorrektur Ds	getrennt je Spur berechnet	
Boden-/Meteorologiedämpfung DBM	getrennt je Spur berechnet	
Abschirmung durch Wall Dz	getrennt je Spur berechnet	

Mittelungspegel Lm 47,5 38,7

erforderliche Standardzusatzlänge Wall in m (beidseitig jeweils)