

**2. 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

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

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, 05.08.1997

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	1
2. Ziel und Zweck der Änderung	1
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Inhalt der Änderung	2
5. Eingriffsbeurteilung	4
6. Ver- und Entsorgung, Kosten	4
7. Hinweis, Verfahrensvermerke	5

1. Vorbemerkung

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft 5 Teilflächen des seit dem 06.12.1995 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

Die Gemeinde Lilienthal hat sich nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I" am 06.12.1995 intensiv um eine zügige Veräußerung und Bebauung des Gebietes bemüht. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen ist zwischenzeitlich begonnen worden. Doch bisher konnten nur einige der Baufelder an Bauinteressenten vergeben werden.

Die überwiegende Nachfrage zielt auf eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, die durch die bestehenden Festsetzungen nur in sehr geringem Maße realisiert werden können.

Auch für das festgesetzte sonstige Sondergebiet gibt es nur Interessenten, die eine größere Verkaufsfläche als die festgesetzten 1.200 m² realisieren möchten.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 kann der aktuellen Baulandnachfrage in Lilienthal und dem Ziel der Sicherung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde besser entsprochen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1981 werden die Änderungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,5 dargestellt.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die 2. Änderung sieht keine grundsätzlich geänderten Bauflächen vor, so daß die 2. Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

4. Inhalt der Änderung

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen über die Verkehrsflächen, Grünflächen, Art der Nutzung und Baufenster nicht verändert.

In den Teilbereichen I-IV sind bisher nur Hausgruppen zulässig. Das heißt, in diesen Baufeldern sind nur aneinander gebaute Gebäude (Reihenhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

Um die zulässige Gebäudeform der vorhandenen Nachfrage anpassen zu können, ist vorgesehen, durch diese Änderung eine Einzelhausbebauung (Teilbereiche II, III) bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung (Teilbereiche I, IV) zuzulassen.

Gleichzeitig wird, entsprechend der vorhandenen Nachfrage und der geänderten Bauweise, in den Teilbereichen II und III die bisher maximal zulässige Geschößzahl von drei Geschossen auf zwei Geschosse und im Teilbereich IV von zwei auf ein Geschöß reduziert.

Entsprechend den bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten Baufenstern mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung wird für die Teilbereiche II und III auch eine Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt und für den Teilraum IV entfällt die Festsetzung einer Geschößflächenzahl. Die bisherigen Festsetzungen der Grundflächenzahl werden nicht geändert.

Entsprechend der Zielsetzung für das Plangebiet hat die Gemeinde in zentraler Lage des B-Plangebietes Nr. 75 liegend ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung "Gebietsbezogene Läden, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie".

Damit kann für das neue Wohngebiet und für die umgebenden bestehenden Wohngebiete eine ausreichende Versorgung sichergestellt werden. Dieser Bereich der Gemeinde ist derzeit nicht ausreichend versorgt und liegt relativ entfernt vom Ortszentrum.

Errichtet werden soll eine kleine Laden- und Geschäftsgruppe, die nicht den Charakter eines Einkaufszentrums erhält oder großflächige Einzelhandelsbetriebe ermöglicht. Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche wird daher auf max. 1.600 m² beschränkt. Eine Erhöhung gegenüber der bisher festgesetzten Verkaufsfläche ist erforderlich, um eine wirtschaftlich tragfähigere Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen.

Um im Ortskernbereich mit seiner höherwertigen Einzelhandelsstruktur keinen Kaufkraftschwund herbeizuführen und um den innerörtlichen Verkehr durch den Verkehr zur täglichen Daseinsvorsorge zu reduzieren, wird für das sonstige Sondergebiet eine Sortimentsbegrenzung mit gleichzeitiger jeweiliger Verkaufsflächenbegrenzung festgelegt; 700 m² für Lebensmittel, 300 m² für Getränke, 100 m² für Metzger, Bäcker und 500 m² für Textilien, Haushaltswaren, Schuh- und Lederwaren. Gleichzeitig wird dadurch ausgeschlossen, daß sich in diesem Gebiet Betriebe ansiedeln, die nicht verträglich mit der benachbarten Wohnnutzung sind.

Alle anderen Festsetzungen in diesem Bereich werden nicht geändert, wie zulässige Wohnnutzung im Obergeschoß, zulässige kleine nicht störende Handwerksbetriebe und nichtstörende Dienstleistungsbetriebe.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß ein Gebiet entsteht, in dem nur gebietsbezogene Läden, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie zulässig sind.

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

Durch die vorgesehenen Änderungen fügt sich das Gebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

5. Eingriffsbeurteilung

Durch diese 2. Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, so daß kein neuer Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entsteht und die bisherigen Regelungen hierzu bestehen bleiben.

6. Ver- und Entsorgung, Kosten

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

Durch die 2. Änderung sind keine zusätzlichen Anlagen erforderlich.

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

7. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 2. 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 20. Jan. 1998

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 75 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 05.08.1997

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

gez. i.A. Winkenbach

Die Begründung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 75 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.06.1997 bis einschließlich 05.07.1997 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 20. Jan. 1998

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 27.11.1997 beschlossen.

Lilienthal, den 20. Jan. 1998

gez. Röhr
Bürgermeisterin

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.
Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage: