

Bebauungsplan Nr. 75
"Ossenhöfe I"
3. Änderung

- 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, 07.08.1998

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	1
2. Ziel und Zweck der Änderung	1
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Inhalt der Änderung	5
5. Eingriffsbeurteilung	7
6. Ver- und Entsorgung, Kosten	7
7. Hinweis, Verfahrensvermerke	8

1. Vorbemerkung

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft das Quartier 9 des seit dem 06.12.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I". Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 1,1 ha. In der 2. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde diese Teilfläche bereits gegenüber dem ursprünglichen Plan geändert.

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.

Während die 2. Änderung des Bebauungsplanes noch die überwiegende Nachfrage bei den freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern sah, so wird für diese Teilfläche nun eine Vermarktung von Reihenhäusern als sinnvoll betrachtet. Durch die bestehenden Festsetzungen der 2. Änderung können Reihenhäuser nur in sehr geringem, unwirtschaftlichen Maße realisiert werden (keine Realteilung der Grundstücke). Die 2. Änderung setzt für dieses Quartier die Verringerung der Vollgeschosse von III auf II fest und die Bauweise von Hausgruppen in Einzelhäuser.

Durch die 3. 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 wird der Änderungsbereich überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer GFZ von 0,5 dargestellt. Entlang der Moorhauser Landstraße ist ein Streifen von ca. 45 m Breite als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Von diesem 45 m Streifen werden in dem Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" bereits 24 m als "Allgemeines Wohngebiet" (Quartier Nr. 9) festgesetzt. Die Abwägung zu dieser Festsetzung war Bestandteil des Planverfahrens des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I". In der vorliegenden 3. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurden die Grenzen des "Allgemeinen Wohngebietes" nicht verändert. Von daher ist die Änderung in diesem Punkt identische mit dem ursprünglichen Plan. Die 3. Änderung sieht keine grundsätzlich geänderten Bauflächen vor, so daß die 3. Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und aus dem Bebauungsplan Nr. 75 entwickelt wurde.

4. Immissionsschutz

Immissionen auf das festgesetzte Wohngebiet werden im wesentlichen durch den Verkehrslärm auf der Moorhauser Landstraße K8 entstehen. Diese Problematik wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 analysiert. In dieser Untersuchung des Ingenieurbüros Gerlach wurden die Immissionsbelastungen ohne und mit einem 4,3 m hohen Wall durchgeführt. Entsprechend den Berechnungstabellen und den Übersichtsplänen können für das Quartier 9 analog zu dem Immissionsort I1 folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Immissionsbelastung ohne Wall, bei 25 m Abstand zu beiden Spuren der K8 und bei einer Höhe von 6m über Straßenniveau beträgt am Tag 60,8 dB(A) und in der Nacht 52 dB(A).
- Die Richtwerte der DIN 18005 (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) werden erst in einem Abstand von 54 m zur Straßenmitte erreicht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" beträgt der Abstand zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Fahrbahnmitte der Moorhauser Landstraße 34 m. In diesem Abstand zur K8 betragen die Werte ca. 59,2 dB(A) am Tag und 51,4 dB(A) in der Nacht. Das heißt, daß bereits hier die Orientierungswerte der DIN18005 überschritten werden. Ebenso werden hier die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht) geringfügig überschritten.

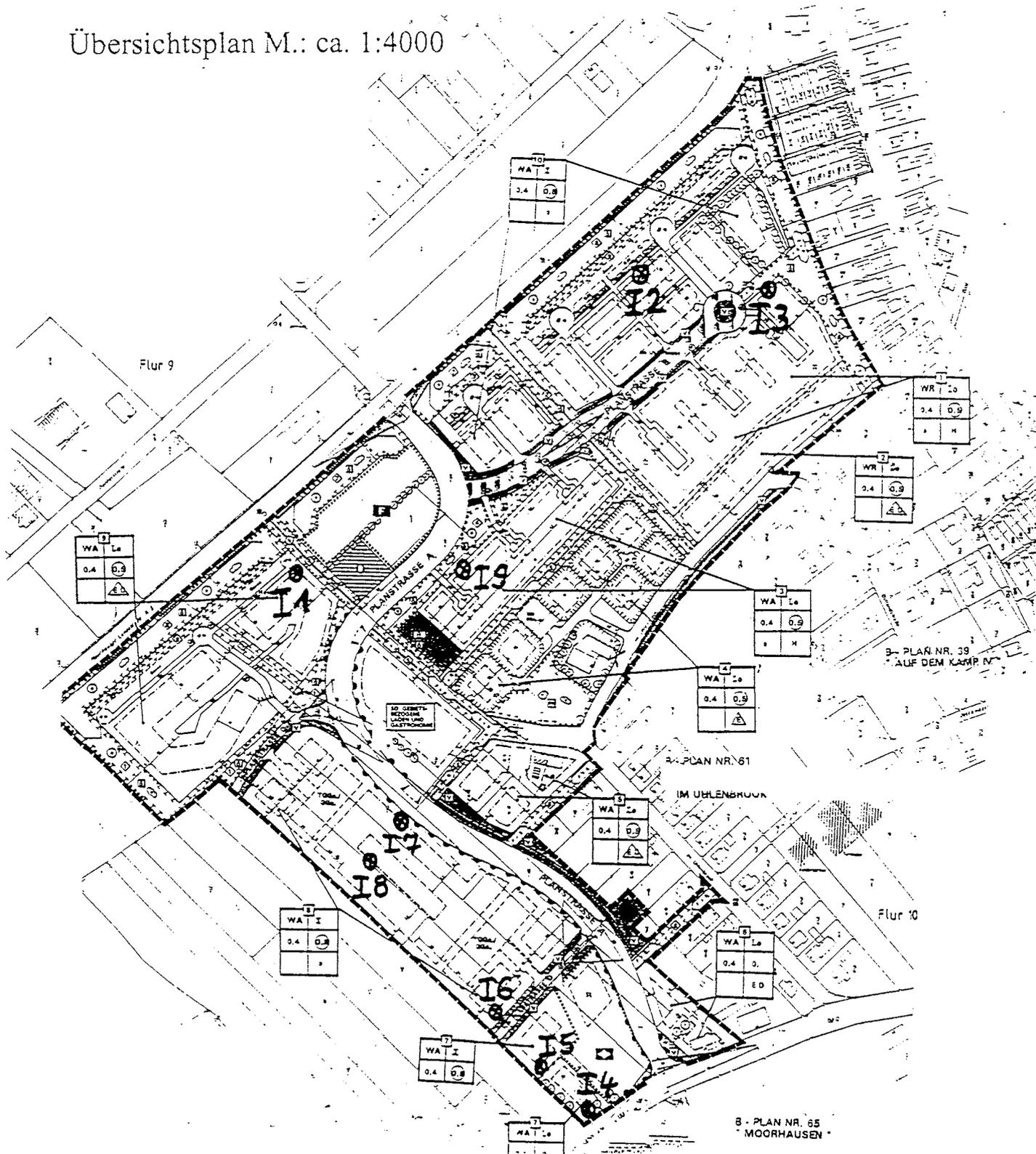
In der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 75 beträgt der Abstand zu K8 30 m. Durch den um 4 m geringeren Abstand zur Straße werden dieser Wert um jeweils wieder 0,58 dB(A) erhöht. Diese Differenz ist laut den Aussagen des Gutachters nicht mehr Wahrnehmbar. Die Unterschiede die wahrnehmbar sind, liegen in diesem Bereich ca. bei 2,5 dB(A).

In der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 75 ist die Möglichkeit festgeschrieben, einen 3m hohen Wall in dem 10 m breiten Grünstreifen entlang der Straße zu errichten. Dieser Wall innerhalb des Änderungsbereichs würde aufgrund der geringen Höhe und der nicht vorhandenen Überlängen nur sehr geringen Schallschutz bieten. Neben dem psychologischen Aspekt würde sich die Immissionsbelastung ebenfalls nur um ca. 0,5 dB(A) verbessern. Das heißt mit einem

Wall von 3 m Höhe wird sich hier die Immissionssituation gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75 -nicht oder wenn, dann nur in einem nicht wahrnehmbaren Maß verändern.

Die Werte der schalltechnischen Untersuchung zum Immissionsort I 1 werden auf den folgenden Seiten abgebildet:

Übersichtsplan M.: ca. 1:4000



IMMISSIONSPEGEL 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)

Eingangswerte der Berechnung:	Tag	Nacht	Immissionsort "1" (DG)
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-Walkkrone [m]	16	16	
Abstand 2.Spur-Walkkrone [m]	19	19	
Höhe Immissionsort über Straße [m]	6	6	
Höhe Walkkrone 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 DSStg	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	getrennt je Spur berechnet	
Boden-/Meteorologiedämpfung DBM	getrennt je Spur berechnet	getrennt je Spur berechnet	
Abschirmung durch Wall Dz	getrennt je Spur berechnet	getrennt je Spur berechnet	
Mittelungspegel Lm	47,5	38,7	

erforderliche Standardzusatzlänge Wall in m (beidseitig jeweils)

184

IMMISSIONSPEGEL 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:	Tag	Nacht	Immissionsort "1" (DG)
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 DSStg	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	getrennt je Spur berechnet	
Boden-/Meteorologiedämpfung DBM	getrennt je Spur berechnet	getrennt je Spur berechnet	
Mittelungspegel Lm	55,7	47,0	

5. Inhalt der Änderung

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück mit der Flurnummer 60/14 sowie Teile der Grundstücke 60/15, 60/16 und 60/33. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Karte zu ersehen.

Die Änderungen in dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird am deutlichsten durch die Gegenüberstellung der Flächenbilanzen. Für das Gebiet des Geltungsbereichs der 3. Änderung (1,1 ha) wurden folgende Werte ermittelt:

	Bebauungsplan 75 2. Änderung	Bebauungsplan 75 3. Änderung
Geltungsbereich der 3. Änderung	12597 m ²	12597 m ²
Wohnbaufläche	8559 m ²	7914 m ²
Anteilig: überbaubare Fläche	5383 m ²	4779 m ²
Anteilig: nicht überbaubare Fläche	2226 m ²	2058 m ²
Anteilig: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	950 m ²	1077 m ²
Straßenverkehrsfläche	478 m ²	1109 m ²
Maßnahmenfläche	2497 m ²	2511 m ²
Erhalt- und Anpflanzfläche	1063 m ²	1063 m ²

Im einzelnen stellen sich die Änderungen wie folgt dar:

Straßenverkehrsfläche

Die Straßenführung wurde gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig geändert. In der 3. Änderung wird eine Verlängerung der bisherigen Stichstraße, die zwischen den Quartieren Nr. 9 und Nr. 9a endet, festgesetzt. Diese Erschließungsstraße wird in das Quartier Nr. 9 geführt und endet mit einer Wendemöglichkeit in der Baufläche. Die Straße, die als öffentliche Straße erstellt wird, dient zur Erschließung des Baugebietes. Es sollen hier 6 Reihenhäuser mit 40 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung des angrenzenden Quartiers Nr. 9a wird durch die geänderte Straßenführung nicht beeinträchtigt.

Bauweise

Bezüglich der Bauweise wird der ursprüngliche Zustand des Bebauungsplanes Nr. 75, in dem für diesen Bereich "Hausgruppen" festgesetzt waren, wieder hergestellt. Aufgrund der Annahme, daß im Geltungsbereich eine Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern bestünde, wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplanes die "Einzelhausbebauung" festgesetzt.

Um die zulässige Gebäudeform der vorhandenen Nachfrage anpassen zu können, ist vorgesehen, durch diese Änderung Hausgruppen zuzulassen. Das heißt, in den Baufeldern sind nur aneinander gebaute Gebäude (Reihenhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

Baugrenzen

Zur besseren Ausnutzung der Fläche wurden die Baugrenzen entsprechend der geänderten Erschließung sowie der geänderten Baustrukturen geändert.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(textl. Festsetzung 5.4)

Im ursprünglichen Plan waren 5m breite Grünstreifen in den Randbereichen der Fläche vorgesehen. Diese Grünstreifen sowie die nordwestlich angrenzende Maßnahmenfläche mit der textlichen Festsetzung 5.1 dienen zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft. Bezogen auf die Flächenbilanz wird die Ausgleichsfläche bezogen auf die Grünstreifen um 127 m² erhöht. Die Streifenbreite wird jedoch von 5 m auf durchschnittlich 3 m reduziert.

Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(textl. Festsetzung 5.2)

Entlang der Moorhauser Landstraße ist eine als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Gegenüber der ursprünglichen Fassung wird die Festsetzung für diesen Bereich um den Zusatz erweitert, daß auf der Fläche auch eine Wallanlage mit einer maximalen Gesamthöhe von 3m und einem maximalen Böschungsverhältniss von 1:3 zulässig ist. Zum Schutz der Bäume soll zwischen dem Wall und den zu erhaltenden Bäume (gemäß der DIN 18920) ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Eine Bestandskarte der vorhandenen Gehölze entlang der Straße ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(textl. Festsetzung 5.1)

Zwischen der Fläche an der Moorhauser Straße und der Wohnbaufläche wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Gegenüber der ursprünglichen Fassung wird die Festsetzung für diesen Bereich um den Zusatz erweitert, daß auf der Fläche auch eine Wallanlage mit einer maximalen Gesamthöhe von 3m und einem maximalen Böschungsverhältniss von 1:3 zulässig ist. Auch hier soll der Abstand zwischen den bestehenden Bäumen und dem Wall 2,5 m betragen.

GRZ

Aufgrund des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes ist erkennbar, daß geringfügige Überschreitungen der GRZ in Teilbereichen des Geltungsbereich zu erwarten sind. Bisher war die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Bezogen auf das gesamte Gebiet wird diese Zahl auch weiterhin eingehalten. Bezogen auf die einzelnen Grundstücke der Reihenhausbebauung treten einzelne Überschreitungen auf. Es wird daher festgesetzt, daß in dem Fall Überschreitungen der GRZ um 0,08 zulässig sind, wenn die gesamte GRZ nicht überschritten wird. Diese Festsetzung wird aufgrund der finanzierbaren Grundstücksgrößen notwendig. Dies entspricht dem Grundsatz vom schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen wird für den Änderungsbereich festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze im Sinne des §12 Abs.1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzung wird aufgrund des städtebaulichen Entwurfes notwendig, der die Einstellplätze konzentriert entlang der der Erschließungsstraße vorsieht.

Alle übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 bleiben bestehen.

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

5. Eingriffsbeurteilung

Wie die Flächenbilanz (vgl. 4.) verdeutlicht, wird die überbaubare Fläche verringert. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden um 127 m² erhöht. Demgegenüber wird die Straßenverkehrsfläche erhöht. Betrachtet man die Gesamtbilanz, so wird durch diese 3. Änderung 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 3. 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 3. 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 09.11.1998

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung Nr. 75 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 20.10.1998

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

gez. Winkenbach

Die Begründung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 75 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.06.1998 bis einschließlich 30.07.1998 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 09.11.1998

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 21.09.1998 beschlossen.

Lilienthal, den 09.11. 1998

gez. Röhr
Bürgermeisterin

gez. Stormer
Gemeindedirektor

L.S

**Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.
Lilienthal, den
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:**

ANHANG 1

Bestandsplan der Gehölze entlang der Moorhauser Landstraße:

