

Inhalt

I. TEIL: BEGRÜNDUNG	1
1. Lage des Plangebietes.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109.....	1
1.2 Geltungsbereich der 2. v. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109	1
2. Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	1
2.1 Tatsächliche Situation.....	1
2.2 Rechtliche Situation.....	1
3. Städtebauliche Konzeption.....	1
3.1 Grundzüge der Planung.....	1
3.2 Gliederung des Plangebietes der 2. vereinfachten Änderung.....	2
4. Planung.....	2
4.1 Allgemeines.....	2
4.2 Planungserfordernis.....	2
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 und dessen 2. v. Änderung.....	3
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
5.3 Verkehrliche Erschließung.....	4
6. Ver- und Entsorgung	4
7. Nachrichtliche Mitteilungen	4
7.1 Gesetzlich geschützte Biotope (Knicks).....	4
8. Durchführung der Planung und Kosten	4
9. Verfahrensmerk.....	5

I. TEIL: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 ist in zwei unterschiedliche Teilbereiche untergliedert.

Innerhalb des Teilbereiches 1 wurde eine Fläche, zwischen der Westtangente und der Beuthiner Straße sowie nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung des Geschwister-Scholl-Rings in Eutin-Neudorf, der Wohnbebauung zugeführt. Aus Gründen der gesicherten Erschließung des Plangebietes wurde eine Fläche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 40 mit in die Planung einbezogen.

Mit dem Teilbereich 2 wurde eine Fläche nördlich der Bundesstraße 76 überplant, die als Ausgleichsfläche dem, mit dem Teilbereich 1 vorbereiteten, Eingriff zugeordnet wurde.

1.2 Geltungsbereich der 2. v. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

Die Stadt Eutin plant mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 eine Korrektur in den zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes – Teilbereich 1 – sowie eine Modifizierung der Textziffer 1.(2) der textlichen Festsetzung.

Die Grundzüge der Planung werden von den angestrebten Änderungen nicht berührt, sodass als Planungsinstrument ein vereinfachtes Änderungsverfahren gewählt werden konnte.

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Tatsächliche Situation

Die Erschließungsarbeiten im Plangebiet „Teilbereich 1“ des Bebauungsplans Nr. 109 konnten im vergangenen Jahr abgeschlossen werden. Im östlichen Bereich, an der Beuthiner Straße, wurden zudem die ersten Gebäude fertiggestellt und bezogen.

2.2 Rechtliche Situation

Für die mit der 2. vereinfachten Änderung überplanten Bereiche des Plangebietes gelten bis zur Rechtskraft dieses Planwerkes die Festsetzungen der am 27.01.2010 in Kraft getretenen Bebauungsplan-satzung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Eutin sowie dessen am 12.11.2010 in Kraft getretenen 1. Änderung.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 nicht berührt, sodass ein vereinfachtes Planverfahren auf den gesetzlichen des § 13 BauGB zur Anwendung kommt.

3.2 Gliederung des Plangebietes der 2. vereinfachten Änderung

Die Änderungsplanung umfasst folgende zwei Bereiche:

- Zuschnitt der westlichen Baugrenzen innerhalb des WA 1 – Gebiets,
- Änderung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des § 63 Abs. 1 LBO S-H 2009

4. Planung

4.1 Allgemeines

Mit den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 schafft die Stadt Eutin eine Angebotsplanung, um die unvermindert bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung befriedigen zu können. Neben den, im Rahmen der Nachverdichtungsanalyse herausgearbeiteten Flächen für die Ansiedlung von unterschiedlichsten Formen der Wohnbebauung, stehen innerhalb der städtischen Grenzen des Mittelzentrums „Eutin“ drei kleinere Baugebiete, unterschiedlichster Wohnqualität, für Interessenten bereit.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wurde die nördliche Baugrenze innerhalb des WA 2 – Gebiets, die Ausdehnung des Geh- und Leitungsrechts zum Regenrückhalteraum, die Begünstigten des Nutzungsrechts über die private Verkehrsfläche östlich der Wendeplatzanlage sowie die Festsetzung des Fassadenmaterials für die Hauptkörper geändert. Durch die 1. Änderung konnte bereits die Wertigkeit des überplanten Baugebiets sowohl für die städtischen Versorgungsträger als auch für die Bauinteressenten verbessert werden.

Mit dieser 2. vereinfachten Änderung erfolgt eine Verbesserung der Wertigkeit des Plangebiets für die Bauinteressierten. Daneben kann auf die von den ersten Grundstückskäufern festgestellten Defizite in der Planung reagiert werden.

4.2 Planungserfordernis

Im Rahmen der Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke hat sich herausgestellt, dass die Baugrenzen der westlichen Grundstücke eine sehr geringe Tiefe aufweisen. Im Gegensatz zu den nördlichen Baugrenzen, mit einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 22 m, haben die westlich festgesetzten Baugrenzen nur eine Tiefe zwischen ca. 17 und 19 m. Aufgrund dieser Tatsache ergibt sich ein eingeschränkter Gestaltungsspielraum für die hochbaulichen Anlagen. Die Ausweisung würde die künftigen Eigentümer dazu veranlassen ihre Gebäude straßenseitig zu errichten. Da Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und diese sich auf der straßenabgewandten ruhigeren und sonnigeren Westseite anbieten, wird diese Problematik weiter verschärft.

Mit Verschiebung dieser Baugrenzen um 3 bis 5 m wird im westlichen Bereich, wie auf den restlichen Baugrundstücken im Plangebiet, eine freiere Gestaltung verbunden mit heterogeneren Gebäudeanordnungen erreicht. Zudem wird ausreichend Fläche für die Anordnung von Terrassen geschaffen.

Eine weitere Einschränkung ist die Unzulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und verfahrensfrei Bauvorhaben gem. § 63 LBO S-H 2009. Die ersten Grundstückskäufer haben den Wunsch geäußert, sich ein Gartenhaus oder Gartenpavillon in ihre Gartengestaltung zu integrieren. Dieses ist gemäß dem Ursprungsbebauungsplan jedoch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Den Eigentümer wird durch die verwehte Errichtung der Nebenanlage zudem in der Nutzung des Gartens eingeschränkt. Hierzu wurden bereits einige Ausnahmen im Rahmen der Bauantragsverfahren angestrebt.

Für potenzielle Käufer ist diese nicht nachvollziehbare Einschränkung ein Kaufhindernis. Insbesondere auf den größeren westlich gelegenen Grundstücken, mit einer Fläche von etwa 1.200 m², ist eine uneingeschränkte Nutzung und Gestaltung des Gartens zu begrüßen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 und dessen 2. v. Änderung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die Art der baulichen Nutzung wird leicht verändert. Nebenanlagen und verfahrensfreie Bauvorhaben gem. § 63 Abs. 1 LBO S-H 2009 sind nun ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig. Unzulässig bleiben derartige Nebenanlagen und Vorhaben weiterhin zwischen Hauptverkehrsstraße und der Hauptverkehrsstraße zugewandten Baugrenze. Die Einschränkung bleibt bestehen, damit im Bereich zum öffentlichen Straßenraum eine städtebaulich einheitliche Gestaltung erzielt werden kann. Im rückwertigen vom Straßenraum nicht einsehbaren Grundstücksbereich soll hingegen eine freie Gestaltung und Nutzung ermöglicht werden. Auswirkungen dieser kleineren Anlagen auf die geschützten Biotop können ausgeschlossen werden. Zudem ist aufgrund des Gehrechts zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 23/4 zum Knickunterhalt immer ein Abstand von 3 m zu den Grünstrukturen gewährleistet.

Garagen und Carports nehmen mehr Fläche in Anspruch und sind baulich dominanter als Nebenanlagen, daher bleiben diese weiterhin nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem Ursprungsplan wurden für die einzelnen Teilgebiete zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um einen ausreichenden Gestaltungsraum für die abschließende Grundstücksaufteilung zu sichern. An dieser Grundidee wird auch bei diesem zweiten Änderungsverfahren festgehalten.

Mit der vorliegenden 2. Änderung ist auf den westlichen Baugrundstücken eine Verschiebung der westlichen Baugrenze geplant.

Durch die angestrebte Verschiebung der Baugrenzen um 3 bis 5 m in westliche Richtung wird, bezogen auf den Zuschnitt der betroffenen Einzelgrundstücke, eine bessere Ausnutzung der festgesetzten GRZ = 0,25 und die, für die Lage und den Zuschnitt dieses Grundstückes nötige, flexiblere - Anordnung eines Baukörpers ermöglicht. Die Gesamtversiegelung des Baugrundstückes und mithin des gesamten Wohngebietes „Perla“ bleibt unverändert, da das Maß der baulichen Nutzung nicht Bestandteil der Änderung ist. Die Baugrenzen werden nach der Verschiebung zwischen 20 und 24 m Tief sein.

Mit der neuen Festsetzung ergibt sich eine Qualitätssteigerung für die Bebaubarkeit des Grundstücks mit Hauptgebäude und Terrassenanordnung.

Im Bereich des geschützten Biotops wird die Baugrenze lediglich um 3 m verschoben, damit weiterhin ein Abstand von mindesten 7 m eingehalten wird.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die grundsätzliche Erschließungskonzeption des Plangebietes ist von der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1.1 Allgemeines

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung bleiben von diesem Änderungsverfahren unberührt und erfolgen entsprechend den Angaben der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan. Gleiches gilt für die Ausführungen zur Strom- und die Erdgasversorgung, Müllentsorgung und Telekommunikation.

6.1.2 Löschwasserversorgung:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) vorzusehen. Die Dimensionierung der Löschwasserbevorratung erfolgt auf den Anlagen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches, Stand Februar 2008.

Durch den mit der 1. Änderung festgesetzten vollständigen Verzicht auf Holz als Fassadenmaterial für die Hauptbaukörper entspricht das Plangebiet einem Bereich mit „kleiner Gefahr der Brandausbreitung“. Erforderlich ist die Löschwasserbevorratung von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Diese Löschwasserversorgung wird von vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung abgedeckt.

7. Nachrichtliche Mitteilungen

7.1 Gesetzlich geschützte Biotope (Knicks)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein gem. § 21 LNatSchG geschütztes Biotop. Die Baugrenze wird in diesem Bereich nur um 3 m nach Westen verschoben. Damit wird ein Mindestabstand von 7 m zwischen möglicher Bebauung und Biotopfläche erreicht. Das Biotop bleibt dadurch von der Änderung unberührt.

Aufgrund der geringen Größe von Nebenanlagen und verfahrensfreie Bauvorhaben gem. LBO können Auswirkungen auf die geschützten Biotope können ausgeschlossen werden. Zudem ist aufgrund des Gehrechts zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 23/4 zum Knickunterhalt immer ein Abstand von 3 m zu den Grünstrukturen gewährleistet.

8. Durchführung der Planung und Kosten

Der Stadt Eutin entstehen durch dieses Änderungsverfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 keine Kosten. Die Kosten werden vom Investor getragen. Die Erstattung der Kosten ist über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

9. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung hat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.06.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den ~~20.06.2012~~ 26.07.2012




(Schulz)
Der Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am ~~20.06.2012~~ 26.07.12 in Kraft getreten.

Eutin, 12.07.2012