

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 90

DER STADT EUTIN

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
DER EHEMALIGEN BAHNSTRECKE EUTIN - NEUSTADT,
DER BAHNSTRECKE EUTIN - LÜBECK
UND EINER VERBINDUNGSLINIE
ZWISCHEN DEN BEIDEN BAHNSTRECKEN**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1-3), 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen der ehemaligen Bahnstrecke Eutin - Neustadt, der Bahnstrecke Eutin - Lübeck und einer Verbindungslinie zwischen den beiden Bahnstrecken.

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Anlass der Planung	3
2.	Planung	4
2.1	Art der Nutzung	4
2.2	Maß der Nutzung	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Gestaltung	5
2.5	Naturschutz und Landschaftsplanung	6
3.	Schallimmissionen	7
4.	Bodenschutz	10
5.	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Trinkwasser-/ Stromversorgung/ Gasversorgung	11
5.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	11
5.3	Müllbeseitigung	12
5.4	Löschwasserversorgung	12
5.5	Telekommunikation	13
6.	Hinweise	13
7.	Kosten	13
8.	Beschluss	14

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert Eutin als Mittelzentrum. Der Regionalplan für den Planungsraum II von 1976 weist Eutin ebenfalls als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums aus.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum II (Entwurf, Gesamtfortschreibung 2001)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb des Naturparkes „Holsteinische Schweiz“ als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitt.

Die nördlich der ehemaligen Bahnlinie Eutin-Neustadt gelegenen Flächen des Standortübungsplatzes sind ebenso wie die östlich angrenzenden Waldflächen des Rübeler Holzes als Schwerpunktbereiche des vorgesehenen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes dargestellt. Die Flächen des Rübeler Holzes sind als FFH-Gebiet gemeldet und zur Eintragung als Teil des europäischen Netzes Natura 2000 vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 liegt vollständig außerhalb des gemeldeten FFH-Gebietes.

Landschaftsplan / Flächennutzungsplan Eutin

Für das Stadtgebiet wird zurzeit im Parallelverfahren ein neuer Flächennutzungsplan und ein Landschaftsplan aufgestellt. Beide Pläne befinden sich im Entwurfsstadium. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Westteil des Geltungsbereiches bereits gewerbliche Bauflächen vor, die von der ehemals geplanten Ostumgehung durchschnitten werden. Der Ostteil des Geltungsbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht entsprechend der angestrebten Nutzung eine Darstellung von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung einer Nutzung der Haupterschließung als Umgehungsstraße vor. Der Entwurf des Landschaftsplanes berücksichtigt die städtebaulichen Entwicklungsabsichten und stellt zugleich die notwendigen Grünkorridore innerhalb der Gewerbeflächen und freizuhaltenen Randbereiche dar.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 90 stellt die Stadt die 67. Flächennutzungsplanänderung auf.

Teile des Bebauungsplanes Nr. 90 südwestlich der Bahnstrecke, an der Röntgenstraßen liegen heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin. Für diese Bereiche ersetzt das neue Planungsrecht das Alte.

1.2 Anlass der Planung

Die Stadt Eutin verfügt nicht mehr über ausreichende gewerbliche Bauflächen, um ansiedlungswilligen Betrieben ein entsprechendes Angebot bereitstellen zu können. Deshalb soll im Plangebiet ein Gewerbegebiet in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Gemeinde Süsel geplant werden.

Im Vorfeld der aktuellen Bauleitplanungen wurde bereits eine „Konzeptstudie mit alternativen Erschließungsvarianten für ein Gewerbegebiet Eutin/ Süsel“ erarbeitet (im Auftrag der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH, Verfasser: Planungsbüro Ostholstein, 12.10.2000). Die Stadt Eutin hat zudem im Rahmen der Flächennutzungsplanung umfangreiche planerische Untersuchungen durchgeführt, um zu klären, an welchen Standorten und in welchem Umfang die Entwicklung von Wohnbau-

und Gewerbeflächen möglich ist (Planung: Blanck: Wohn- und gewerbliche Bauflächen, Potenzialuntersuchung für die Stadt Eutin, Eutin, Januar/ Februar 1999).

In den letzten Jahren sind in der Stadt umfangreiche planerische Untersuchungen durchgeführt worden, um geeignete Standorte für die Gewerbegebietsplanung zu finden. Dies geschah zunächst im Rahmen der Flächennutzungsplanung und wurde 1998/ 99 durch eine „Potenzialuntersuchung für die Stadt Eutin, Wohn- und gewerbliche Bauflächen“, vom Januar/ Februar 1999 vertieft. Hier wurden umfangreiche Untersuchungen zur Suche nach neuen Gewerbeflächenstandorten durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Flächen, die Gegenstand dieser Konzeptstudie sind, sich sehr gut für die Planung neuer Gewerbegebiete eignen.

2. Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 22,78 ha groß. Davon sind rd. 15,1 ha Baugebiete. In der Planzeichnung sind die Baugebiete als „Darstellung ohne Normcharakter“ in 72 Baugrundstücke aufgeteilt. Es ergibt sich so eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 2.100 m², bei einer Bandbreite von 1.500 m² bis 4.600 m².

2.1 Art der Nutzung

Alle Bauflächen im Plangebiet werden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Unter Beachtung der vorliegenden Schallgutachten sind die gewerblichen Bauflächen auch teilweise als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt (vgl. Anlagen: Schallgutachten). Einzelhandelsbetriebe sind nur in Zuordnung zu Betrieben zulässig, um die Funktionen der Innenstadt nicht zu beeinträchtigen (Ziffer 1.1 a Text). Gleichzeitig sind auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in enger Anlehnung an die südwestlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 31 und 31A für die Gewerbegebiete an der Röntgenstraße. Gleichzeitig werden die Obergrenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt. Da in Gewerbegebieten regelmäßig Hallen entstehen, die auch eine Länge von mehr als 50 Meter aufweisen, ist in 7 von 10 Baugebieten im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Am südöstlichen Plangebietsrand gilt jedoch eine offene Bauweise, um auf die besonderen Bedürfnisse der Amphibienpopulationen im Umfeld des Plangebietes einzugehen. Die festgesetzten Bauhöhen ermöglichen zweigeschossige Gewerbegebäude mit flach geneigten Dächern oder Lagergebäude. Am nördlichen Rand des Plangebietes, dem künftigen Siedlungsrand der Stadt Eutin, sind die Bauhöhen auf 10m begrenzt, um einen abge-

stufen Siedlungsrand zu erreichen. Gleichzeitig wird so der Tatsache Rechnung getragen, dass diese Flächen etwas höher liegen, als der übrige Teil der Baugebiete. Die Baugebiete GE-8 bis -10 stellen nur mittelfristig den Siedlungsrand dar, so dass hier die Bauhöhe 11,5m beträgt.

2.3 Erschließung

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind insgesamt rd. 29.000m² groß.

Die Erschließung erfolgt über die verlängerte Röntgenstraße. Hierzu wird eine Brücke über die Bahnlinie Eutin - Lübeck errichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 reicht bis unmittelbar an die Röntgenstraße (Bebauungsplan Nr. 31) heran. Die Flächen dafür stehen eigentumsrechtlich zur Verfügung.

Eine bestehende Wegeverbindung für landwirtschaftlichen Verkehr zwischen der Oldenburger Landstraße und dem Plangebiet bzw. den landwirtschaftlichen Flächen südöstlich des Plangebietes ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für eine langfristige Erweiterung des Plangebietes in Richtung Südosten sind die Erschließungsstraßen bis an den Geltungsbereich herangeführt und entsprechende Weiterführungen durch Pfeile markiert.

Für die Erschließungsstraßen ist eine textliche Festsetzung zu den Grundstückszufahrten getroffen, womit die Breite und die Anzahl der Zufahrten geregelt werden. Damit soll ausgeschlossen werden, dass Gewerbetreibende auf gesamter Grundstücksbreite entlang der Straße Zufahrten einrichten. Dieses wäre gestalterisch nicht verträglich und hätte Auswirkungen auf die Zahl der Parkplätze.

Zu dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Plangebiet lassen sich derzeit keine Aussagen treffen. Dieses ist sehr stark von der Art der Betriebe abhängig. Es ist derzeit davon auszugehen, dass sich im Gebiet überwiegend kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln werden.

2.4 Gestaltung

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind Festsetzungen zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen getroffen. Auch sind textliche Vorgaben im Bebauungsplan zur Gestaltung der Außenanlagen festgesetzt. Damit wird einerseits eine städtebauliche Gestaltung erreicht aber auch die besonderen Belange des Amphibienschutzes werden so berücksichtigt.

2.5 Naturschutz und Landschaftsplanung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes hat das Umweltministerium Schleswig-Holstein im Juli 2003 im Rahmen des zusammenhängenden, kohärenten ökologischen Netzes NATURA 2000 ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung vorgeschlagen (FFH-Gebiet). Es handelt sich hier um den Gebietsvorschlag „P1829-306 Röbeler Holz“. Dieser Vorschlag befindet sich derzeit im Anhörungsverfahren.

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren sind das Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz, die die europäische FFH-Richtlinie (92/43 EWG) umsetzen.

Aufgrund dieser Gesetze ist es schon heute erforderlich, dass bei Planungen im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang zu diesen Gebieten die Verträglichkeit dieser Planungen mit den Schutz- und Erhaltungszielen geprüft werden muss.

Zum Bebauungsplan Nr. 90 sind weitere landschaftsplanerische Untersuchungen durchgeführt worden. Dazu gehören:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung im Sinne der FFH-Richtlinie
- Grünordnungsplanung nach dem LNatSchG

Diese Unterlagen sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

Als geschützte Biotopstrukturen sind im Plangebiet Gehölzflächen, Knicks und Sukzessionsflächen (ehem. Bahndamm) vorhanden. Diese werden in ihrem Bestand abgesichert. Gleichzeitig sind in der Planung umfangreiche grünordnerische Festsetzungen enthalten, die insbesondere den geschützten Amphibien im Umfeld des Gebietes ein dauerhaftes Überleben sichern sollen.

Dazu gehören u. a.:

- Vermeidung großflächiger Versiegelungen, gleichzeitig Festsetzung von Anpflanzungen in verschiedener Form.
- Die Straßenentwässerung erfolgt in offenen Gräben. So sind keine Hochborde erforderlich, die Amphibien nicht überqueren können.
- In den Gebieten GE-8 bis -10 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass Amphibienwanderungen vorrangig im südöstlichen Teil des Plangebietes geschehen. Die Durchlässigkeit des Gewerbegebietes für Amphibien bleibt so erhalten.
- Durchs Gewerbegebiet sind hauptsächlich Wanderungen des Kammmolches zu erwarten. Für ihn sind mit Gehölzen bestandene Flächen als Leitstrukturen gut geeignet. Daher sind verschiedenartige Anpflanzungen festgesetzt.

-
- Im Rahmen der Erschließungsarbeiten und des Zuschnitts der künftigen Baugrundstücke werden in einigen Bereichen des Gebietes, entlang der Grundstücksgrenzen und rechtwinklig zur Straße, Böschungen entstehen. Diese Böschungen werden begrünt und stellen so sehr gute Strukturen zum Erhalt der Amphibienwanderungen dar.

Zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt durch eine Verpflichtungserklärung der Stadt gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde, wonach die Ausgleichsflächen zeitgleich mit dem Baubeginn herzustellen sind und die Kosten auf die zuständigen Grundeigentümer umgelegt werden.

3. Schallimmissionen

Diesem Erläuterungsbericht sind drei Schallgutachten beigelegt:

1. Schalltechnisches Gutachten Nr. 02-03-4; Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, vom 16.04.2002
2. Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens Nr. 02-03-4; Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, vom 18.12.2002
3. 2. Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens Nr. 02-03-4; Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, vom 08.09.2003

Begriffsbestimmungen und Erläuterungen:

1. Bei der Ansiedlung eines Betriebes ergeben sich die einzuhaltenden Immissionswerte aus der Größe und Lage des Betriebsgrundstückes und den dort festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Dabei sind bei der Schallausbreitungsberechnung diejenigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die auch bei der Bestimmung der flächenbezogenen Schallleistungspegel zu Grunde gelegt wurden.
2. Die Einhaltung der Immissionswerte ist im Rahmen der bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von Betriebsansiedlungen durch Geräusch-Immissionsprognosen nachzuweisen. Zur groben Abschätzung der Zulässigkeit eines Vorhabens bzw. der Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung die prognostizierten und auf die Betriebsfläche sowie die maßgebenden Beurteilungsverfahren bezogenen Gesamtschallleistungen mit den im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln verglichen werden.

Das „Schalltechnisches Gutachten (Nr. 02-03-4)“ kommt unter Ziffer 7.0 zu folgenden Ergebnissen:

*„Die Stadt Eutin beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 die Ausweisung eines Gewerbegebietes entlang der Bahnlinie Eutin – Bad Schwartau.
Das Ingenieurbüro für Schallschutz wurde mit folgenden Untersuchungen beauftragt:*

- Beurteilung der Lärmimmissionen durch die geplante Gewerbegebietsausweisung an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Gewerbe-/Industriegebiet an der Röntgenstraße bzw. der noch zu erwartenden Zusatzbelastungen durch eine optionale Erweiterung der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 90 nach Südosten
- Ermittlung und Beurteilung der Schienenverkehrslärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes
- Ausarbeitung von Schallschutzmaßnahmen bzw. von erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 90.

Gewerbelärm

Zur Einhaltung der den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 90 zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwerte bzw. -anteile nach Abschnitt 5.4 sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel im Bebauungsplan festzusetzen. ...

Schienenverkehrslärm

Der Tag – Orientierungswert von 65 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Der Nacht – Orientierungswert von 55 dB(A) wird ab einem Abstand von 60 m zur Bahngleismitte (Farbumschlaglinie dunkelocker – hellocker in Anlage 20) eingehalten. ...*

In der Ergänzung des Gutachtens werden auch die Auswirkungen der Bundeswehr analysiert:

„4 Geräuscheinwirkung der Bundeswehr auf schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 90

Am 09.12.2002 fand eine Ortsbesichtigung des Bundeswehrgeländes im Beisein des Hauptfeldwebels der Rettberg – Kaserne, Herrn Heinsen, und des Immissionsschutzbeauftragten der Wehrbereichsverwaltung I in Kiel, Herrn Grzella, statt. Die Wehrbereichsverwaltung ist die zuständige Behörde für die Überwachung der Bundeswehranlagen nach § 52 BImSchG und Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren.

Folgende Bereiche und Nutzungen der Rettberg – Kaserne sind zu unterscheiden:

- Kasernengelände mit Verwaltungs- und Unterkunftsgebäuden, Werkstätten, Kleinkaliber – Schießstand, Exerzierplätzen und Sportplätzen
- Panzerverladungsrampe (Verladung von gepanzerten Ketten- und Radfahrzeugen häufiger als 10 mal pro Jahr, Verladeereignis mit bis zu 25 Fahrzeugen und einer Dauer von etwa 5 Stunden tags und auch nachts)
- Standortübungsplatz (Übungsgelände für Panzerfahrzeuge und Schusswaffen mit Kalibern bis 20 mm, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen).

Der Standortübungsplatz und die Panzerverladungsrampe sind in der Anlage 2 gekennzeichnet. Das Kasernengelände erstreckt sich nördlich der Bahnlinie von den Sportplätzen im Osten bis zur Schade-Straße im Westen.

Detailliertere Angaben zum Nutzungsumfang liegen insbesondere für den Standortübungsplatz nicht vor. Seitens der Rettberg – Kaserne wird Wert darauf gelegt, maximale Nutzungsintensitäten in Anspruch nehmen zu können. Da die Bundeswehr jedoch nach TA Lärm zu beurteilen ist, müssen sich die Nutzungsintensitäten gleichwohl an dem in der TA Lärm festgelegten Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnhäuser im Einwirkungsbereich der Anlagen orientieren.

Bei der Abschätzung der maximalen Schallemissionsansätze für die drei o. g. Einrichtungen der Bundeswehr fließt daher die Bestandssituation wie folgt mit ein:

- Es ist davon auszugehen, dass das Kasernengelände und die Panzerverladerampe jeweils für sich an der Wohnbebauung Jacobistraße nur soviel Lärm erzeugen dürfen, dass zumindest die nach TA Lärm für die bestehende Gemengelage heranzuziehenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Dies ist nachts dann der Fall, wenn die immissionswirksame flächenbezogene Schallleistung des Kasernengeländes maximal $L_w'' = 57 \text{ dB(A)}$ pro m^2 und der Beurteilungs -

Schallleistungspegel der Panzerverladung maximal $L_{WB} = 110 \text{ dB(A)}$ in der lautesten Stunde betragen. Dies wird den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt.

Für den Tag werden die als Maximalwerte anzusehenden Schallleistungen von $L_W'' = 65 \text{ dB(A)}$ pro m^2 für das Kasernengelände und $L_W = 120 \text{ dB(A)}$ bzw.

$L_{WB} = 115 \text{ dB(A)}$ bei 5-stündiger Einwirkdauer innerhalb der Beurteilungszeit 06:00 – 22:00 Uhr angesetzt.

- Es ist davon auszugehen, dass der Standortübungsplatz an den nächstgelegenen Wohnhäusern im Nordosten und im Nordwesten (IO 5 und IO 6 in der Anlage 8) nur soviel Lärm erzeugen darf, dass die Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten mit den Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Dies ist dann der Fall, wenn die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel des gesamten Standortübungsplatzes $L_W'' = 71 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tags und $L_W'' = 56 \text{ dB(A)}$ pro m^2 nachts nicht übersteigen. Die sich mit Einrechnung der Fläche ergebenden immissionswirksamen Gesamtschallleistungen betragen $L_W = 133 \text{ dB(A)}$ tags und $L_W = 118 \text{ dB(A)}$ nachts. Dies wird den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Die Schallausbreitungsberechnungen zu den Nachweisorten IO 1 – IO 5 mit diesen Schallleistungen, die als plausible Größen für die sich aus der Bestandssituation ergebenden maximal zulässigen Nutzungsintensitäten angesehen werden können, sind als Anlagen 9 und 10 beige-fügt. Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen dabei nach DIN ISO 9613-2 mit Summenpegeln bei der Ausbreitungsfrequenz 500 Hz und einer Quellhöhe von 1 m. Die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes A_{gr} wird nach Abschnitt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 berechnet. Topografische Abschirmungen werden nicht berücksichtigt.

Im nächsten Schritt werden mit diesen Schallleistungen und dem beschriebenen Ausbreitungsverfahren flächendeckende Berechnungen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 90 vorgenommen. Dabei wird auf der sicheren Seite liegend keine Einzelbetrachtung des Kasernengeländes, der Panzerverladung und des Standortübungsplatzes wie bei der Ermittlung der maximalen Schallemissionsansätze, sondern eine Summenbetrachtung mit gleichzeitiger Einwirkung vorgenommen. Die entsprechenden Lärmkarten sind als Anlage 11 (Tag) und als Anlage 12 (Nacht) beige-fügt.

Die Berechnungsergebnisse lassen sich wie folgt bewerten:

- Schutzbedürftige Nutzungen: Büroräume

Tagsüber sind auf den Gewerbeflächen ... Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) für Gewerbegebiete nicht auszuschließen. (Flächen GE-1, GE-3, GE-6 und GE-7, Textziffer 1.2.2)

Es wird empfohlen, durch Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass zu öffnende Fenster von Büroräumen auf den nachfolgend gekennzeichneten Teilflächen nur auf den schallabgewandten südwestlichen Gebäudeseiten angeordnet werden dürfen.

- Schutzbedürftige Nutzungen: betriebsbezogene Wohnräume

Für die schutzbedürftigen betriebsbezogenen Wohnräume ist die Beurteilungssituation für die Nacht, die gegenüber dem Tag ungünstiger ausfällt, maßgebend.

Nachts sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) für Gewerbegebiete auf etwa der Hälfte des Plangebietes ... nicht auszuschließen. Folgende Festsetzungen werden empfohlen:

1. Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen auf den Teilflächen im Einwirkungsbereich der Panzerverladung, ... (Flächen „schutzbedürftige Wohnnutzung: Wohnräume-1“, Textziffer 1.1 d))
2. Auf den in der Anlage 12 hellroter eingefärbten Teilflächen dürfen zu öffnende Fenster von betriebsbezogenen Wohnaufenthaltsräumen nur auf den schallabgewandten südwestlichen Gebäudeseiten angeordnet werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn durch rechnerischen Nachweis auf der Grundlage des Lärmgutachtens zum B-Plan sichergestellt wird, dass an den zu öffnenden Fenstern durch geeignete Gebäudeanordnung oder durch Abschirmungen anderer Gebäude eine Pegelminderung gegenüber den Anlagen der Bundeswehr von mindestens 5 dB(A) eintritt. (Flächen „schutzbedürftige Wohnnutzung: Wohnräume-2, Textziffer)

Diese Maßgaben werden im Bebauungsplan Nr. 90 berücksichtigt und durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Empfehlung im Lärmpegelbereich III, entlang der Bahn, betriebsbezogene Wohnungen auszuschließen wird nicht gefolgt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier zwar nachts überschritten, aber aufgrund der Verhältnismäßigkeit dieser Planung zur städtebaulichen Situation in anderen Bereichen des Stadtgebietes Eutin erscheint eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen gerechtfertigt. So liegen z. B. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Charlottenviertel Wohngebiet ebenso dicht an der Bahn. Auch hätte der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Planung.

4. Bodenschutz

Für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen Wasser gefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VawS) vom 29.04.1996, zuletzt geändert am 01.03.1999 (GVOBL. Schl.-H. Nr. 4, Seite 70) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen Wasser gefährdender Stoffe (VV-VawS) vom 09.10.1996, zuletzt geändert am 03.05.1999 (Bekanntmachung des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 21, Seite 212), zu beachten.

Bodenschutz

Grundsätze, die bei Planungen allgemein zu beachten sind: Für Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:

Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (§9Abs.1BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen. Nach Abschluss des Abbaus ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -"

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsflächen im Plangebiet sind insgesamt rd. 8.800 m² groß.

Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen

5.1 Trinkwasser-/ Stromversorgung/ Gasversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Oldenburger Landstraße und über die Röntgenstraße.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen. Das Gewerbegebiet wird an das Umspannwerk Süd angeschlossen.

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluss an die Versorgungsleitung an der Oldenburger Landstraße durch die Stadtwerke Eutin.

5.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 36 c Landeswassergesetz bzw. § 7 WHG gestellt.

Das Oberflächenwasser wird in Regenklärbecken gereinigt und über Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zugeführt. Aus dem Gebiet wird künftig nicht mehr Wasser als bisher dem Vorfluter zugeleitet. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist aufgrund des bindigen Untergrundes nicht möglich.

Bei Gewässerbenutzung ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der Vorfluter zu berücksichtigen und eine Regenrückhaltung einzuplanen. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist schadlos abzuführen. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuziehen. Gewerbegebiete sind danach grundsätzlich als normal verschmutzt einzustufen und vor Einleitung in ein Gewässer ist eine Behandlung des Regenwassers (Regenklärbecken o. Ä.) vorzusehen. Im Bereich der geplanten Gewerbegebiete verlaufen die Verbandsgewässer Nr. 1.14.3, Nr. 1.14.3.1, Nr. 1.14.3.1.1. und Nr. 1.14.3.1.1.1. WBV Schwentine. Überbauungen der verrohrten Gewässerteilstrecken bzw. bauliche Anlagen an diesen Gewässern sind unzulässig. Bei erforderlichen Gewässerumlegungen (Ausbau) wird auf die Genehmigungspflicht § 31 WHG hingewiesen.

Das Schmutzwasser wird über eine zu errichtende Pumpstation dem Schmutzwasserkanal an der Oldenburger Landstraße zugeleitet und der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zugeführt. Weitere Einzelheiten werden im Bebauungsplan Nr. 90 geregelt.

Es liegt eine detaillierte Erschließungs- und Entwässerungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 90 vor. Dabei sind alle gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an die Entwässerung berücksichtigt.

Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen.

5.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Nach dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung

das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden. Das Löschwasser wird aus den neu anzulegenden Regenrückhaltebecken entnommen. Weitere Einzelheiten werden im Bebauungsplan Nr. 90 geregelt.

5.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

6. Hinweise

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) sollte möglichst gering gehalten werden. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden sollten eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes:

Oberflächenwasser darf nicht zur Bahn abgeleitet werden. Die Deutsche Bahn AG ist nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes verpflichtet, ihre dem Eisenbahnbetrieb dienenden Anlagen in einem betriebssicheren Zustand zu halten. Zur Aufrecht-

erhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichtraumprofil und bei elektrifizierten Strecken der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird.

7. Kosten

Nach den Ermittlungen des Ingenieurbüros Höger & Partner vom 22.10.2003 belaufen sich die Kosten für die Umsetzung, einschließlich Ausgleichsmaßnahmen und ohne Flächenankauf, auf rd. 5,5 Mio € brutto. Zu den Einzelpositionen für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

8. Beschluss

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 10. Dezember 2003 gebilligt.

Eutin, 20.02.2004




(Schulz)
Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am in Kraft.

Anlagen:

1. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
2. Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung im Sinne der FFH-Richtlinie
3. Grünordnungsplan nach dem LNatSchG
4. Schalltechnisches Gutachten Nr. 02-03-4; Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, vom 16.04.2002
5. Ergänzung des Schalltechnischen Gutachten Nr. 02-03-4; Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, vom 18.12..2002
6. 2. Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens Nr. 02-03-4 vom 08. September 2003; Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, vom 18.12..2002