

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 21a

DER STADT EUTIN

FÜR

EIN GEBIET ZWISCHEN DEN STRAßEN MEINSDORFER WEG,
AM HEGEBRUCH UND GALGENBERG

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ☒ BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Erschließung	6
3.4.1	Stellplätze	6
3.5	Grünplanung	6
3.5.1	Eingriffe	6
3.5.2	Grünplanerische Festsetzungen	6
4	Immissionen und Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Wasserver- und -entsorgung	8
5.2	Löschwasserversorgung	8
6	Hinweise	8
6.1	Bodenschutz	8
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
8	Kosten	9
9	Billigung der Begründung	9

Anlage 1: „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 21a, 1. Änderung der Stadt Eutin“, Projektnummer: 13019, Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor, 31.01.2013

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 21a, 1. Änderung** der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen den Straßen Meinsdorfer Weg, Am Hegebruch und Galgenberg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ungenutzte Restfläche bzw. Baulücke im Ortsbild der Stadt Eutin dar. In der Vergangenheit wurde mehrfach versucht eine angemessene Bebauung auf dem Grundstück zu errichten. Dabei stellten sich die Festsetzungen des Ursprungsplanes von 1997 als hinderlich und nicht mehr zeitgemäß beziehungsweise zielführend heraus. Diese sehen eine Konzentration der Baumas- sen am Meinsdorfer Weg vor.



Ausschnitt BP N. 21a Eutin

Weiterhin erschweren die sehr detaillierten und kleinteiligen Festsetzungen des Ursprungsplanes die heutigen Planungsziele umzusetzen. Angestrebt wird die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus am Meinsdorfer Weg. In diesem sollen seniorengerechte Wohnungen entstehen bzw. betreutes Wohnen möglich sein. Dafür ist es erforderlich den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, um eine Neuordnung

der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um einen kompakten Geschosswohnungsbau mit Seniorengerechten Wohneinheiten im Plangebiet errichten zu können.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahmen der Innenentwicklung in einem bereits verbindlich überplanten Gebiet handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche der 1. Änderung entspricht ca. 1.390 m², somit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 06.10.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) Schleswig-Holstein wird Eutin als Mittelzentrum im Zentralörtlichen System mit einem 10 km-Umkreis/Stadtrandkern dargestellt. Gleichzeitig liegt Eutin innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum und innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II wird Eutin ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich östlich des Meinsdorfer Weges und ist im Norden, Osten und Süden von weiterer Bebauung umgeben. Südlich und östlich des Plangebietes schließt sich kleinteilige Wohnbebauung an. Nördlich des Plangebietes finden sich großmaßstäbliche Gebäude die vom Deutschen Roten Kreuz als Schulräume genutzt werden. Das Plangebiet selbst sollte in der Vergangenheit bereits bebaut werden, dabei kam es aber nur zu Errichtung von Tiefgaragenelementen. Das Grundstück ist seitdem ungenutzt und die Tiefgaragenelemente nach wie vor vorhanden.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	4.630 m ²
Verkehrsfläche	300 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	340 m ²
Verkehrsgrün	180 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	5.450 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung ist auch weiterhin eine Bebauung der Flächen möglich. Änderungen ergeben sich nur für die überbaubaren Flächen. Art und Maß der Nutzung bleiben bestehen. Eine Zusammenfassung der Baufenster ermöglicht nun die Errichtung eines großen kompakten Baukörpers und eine Umlagerung der Stellplatzflächen. Die bisherige innerstädtische Brachfläche wird somit neu geordnet.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzungen erfolgen keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bleibt weiterhin bestehen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfällt, da die Stadt Eutin die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse als ausreichend ansieht. Es sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Weiterhin wird eine maximale Firsthöhe von 13,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 6 BauNVO um 15 % der maximal festgesetzten Grundflächen vorgesehen, um ausnahmsweise Außenterrassen und Balkone abzusichern.

Die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage ist nicht mehr Bestandteil der Planung.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die 1. Änderung erfolgt eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die im Ursprungsplan drei größeren und zwei kleineren Baufenster werden nun zu einem kompakten Baufenster am Meinsdorfer Weg zusammengefasst.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin vom Meinsdorfer Weg erschlossen.

3.4.1 Stellplätze

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks werden Stellplatz-/Garagenflächen ausgewiesen. Gleichzeitig wird in einem 10 m breiten Bereich hinter der Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ausgeschlossen. Zusätzlich werden im nördlichen Bereich des Plangebietes Stellplatzflächen zu Gunsten des Flurstücks 3506 ausgewiesen.

Die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage ist nicht mehr Bestandteil der Planung.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Eingriffe

Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung, da die Grundflächenzahl gleich bleibt.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und somit würden sich grundsätzlich auch keine Ausgleichserfordernisse ergeben. Das begründet sich in der Zielsetzung der Nachverdichtung den Vorrang einzuräumen was mit einem sparsamen Flächenumgang einhergeht.

3.5.2 Grünplanerische Festsetzungen

Bestehende Gehölze entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sollen erhalten bleiben und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ergänzt werden. Die bestehenden Bäume entlang des Meinsdorfer Weges werden weiterhin als „zu erhalten“ festgesetzt.

Zusätzlich wird die Festsetzung aus dem Ursprungsplan zur Anpflanzungen von Bäumen auf dem Baugrundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche über-

nommen. Geplant sind klein- bis mittelkronige Bäume anzupflanzen. Dafür kommen folgende Baumarten in Frage:

Zierkirsche	<i>Prunus sargentii</i> „Acoolade“
Zierapfel	<i>Malus floribunda</i>
	<i>Malus Hillieri</i>
Weiss- u. Rotdorn	<i>Crataegus „Carrierei“</i>
	<i>Crataegus laevigata</i>
	„Paul's Scarlet“
Kugelahorn	<i>Acer Platanoides „Globosum“</i>
Akazie	<i>Robinia pseudoacacia „Monophylla“</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>

4 Immissionen und Emissionen

Um eventuelle immissionsschutzrechtliche Konflikte bezüglich der Stellplatzanlage und dem angrenzenden reinen Wohngebiet zu untersuchen, wurde eine Schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Aus dieser geht hervor, dass durch den Betrieb der Pkw-Stellplatzanlage keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

„Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 21a, 1. Änderung der Stadt Eutin“, Projektnummer: 13019, Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor, 31.01.2013

Im „Kapitel 3 Zusammenfassung“ werden dazu folgende Ausführungen gemacht:

„Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ist eine Pkw-Stellplätze) für die Nutzung vorrangig durch die Hausbewohner vorgesehen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen aus dem geplanten Betrieb der Pkw-Stellplatzanlage an den maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung im allgemeinen und reinen Wohngebiete (WAWR) prognostiziert. [...]“

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft sowohl Tags als auch nachts überall eingehalten werde. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ist somit durch den Betrieb der Pkw-Stellplatzanlage aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten.“

5 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

5.1 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zuzuführen. Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die Städtischen Betriebe Eutin – Stadtentwässerung.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist der städtischen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

5.2 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Eutin wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Eutin" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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 Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen 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.

7 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 **Kosten**

Es entstehen der Stadt keine Kosten aufgrund der Planung.

9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 17.04.2013..... gebilligt.

Eutin, den 25.04.2013




(Schulz)

- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a ist am 30.04.2013..... in Kraft getreten.