



Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/89 der Stadt Eutin

für das Gebiet des ehemaligen Spielplatzes im Bereich des Geschwister-Scholl-Rings

Übersichtsplan



Verfahrensstand:



Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2012

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 04.03.2013 bis 04.04.2013

Beteiligung der TÖB, Behörden u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BAUGB

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	1
3.1 Tatsächliche Situation	1
3.2 Rechtliche Situation.....	2
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	2
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	2
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
6. Erschließung	3
6.1 Erschließung	3
7. Ver- und Entsorgung	3
8. Städtebauliche Daten	4
9. Kosten	4

I. Begründung

1. Planungsanlass

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 25.09.2012 für das Gebiet des ehemaligen Spielplatzes im Bereich des Geschwister-Scholl-Ringes die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/89 beschlossen. Das Plangebiet ist eingebunden in den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 36/89, der am 08.02.1994 rechtsverbindlich wurde und die erstmaligen Bebauungsmöglichkeiten westlich der Beuthiner Straße in Eutin-Neudorf initiierte.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sollen die planerischen Voraussetzung geschaffen werden, eine bisher festgesetzte öffentliche Spielplatzfläche entsprechend ihrem Potential einer privaten Hausgartennutzung zu zuführen und eine vorhandenen Wegeführung als öffentliche Verkehrsfläche „Fußweg“ gesichert. Die Spielplatznutzung der Fläche wurde 2010 eingestellt. Es bestehen konkrete Erwerbsabsichten für die überplante Fläche.

Der Fußweg zwischen dem Wohngebiet und dem angrenzenden Nahversorgungsbetrieb war bislang als Nutzungsrecht planerisch gesichert.

Die textlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die überplante Spielplatzfläche ist dreiseitig von überwiegend wohnbaulich genutzten Flächen umschlossen. Östlich grenzt das Grundstück eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Familia) an die Fläche. Sowohl im Norden als auch im Süden tangieren bestehende Hausgärten der dortigen Einzelhausbebauung die ehemalige Spielplatzfläche. Im Süden grenzt ein gebietsinterner Verbindungsweg zwischen dem Geschwister-Scholl-Ring und der Einkaufsmöglichkeit an die überplante Fläche.

Der Fußweg befindet sich in einem guten Ausbaustandart.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Tatsächliche Situation

Durch die allseits umschlossene Randlage war der Spielplatz kaum einsehbar und wurde häufig nicht bestimmungsgemäß genutzt. Dies hatte erhebliche Schäden durch Vandalismus zur Folge. Aufgrund des Umfangs der Zerstörungen wurden in der Vergangenheit nur noch Notreparaturen durchgeführt. Weiterhin wurde nach und nach die Sitzgelegenheiten demontiert und die Spielgeräte stillgelegt.

Eine Nutzung als Spielplatz war immer weniger möglich und konnte nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand durch umfangreiche Neubeschaffungs- und Wartungskosten wieder hergestellt werden. Schließlich wurde die Nutzung als Spielplatz durch vollständiges Abräumen der Spielgeräte Mitte/ Ende 2010 aufgegeben.

Seither liegt diese städtischen Fläche ohne Nutzung brach. Eine Veräußerung des Grundstückes durch die Stadt Eutin war bisher aufgrund der bindenden Festsetzung des Bebauungsplanes als „öffentliche Grünfläche“ nicht möglich.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, das städtische Grundstück an private Interessenten veräußern zu können.

Mit der Überplanung des Gehweges und dessen Ausweisung als öffentliche Verkehrsflächen passt die Stadt Eutin die bestehende Situation den rechtlichen Rahmenbedingungen an. Aufgrund der starken Nutzungsintensität der bislang lediglich als Nutzungsrecht über einer Wohnbaufläche festgesetzten Wegeführung hat diese Fläche eine hohe Wichtigkeit und eindeutig einen öffentlichen Charakter.

3.2 Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin weist die Grünfläche „Spielplatz“ nicht als gesonderte Flächendarstellung aus. Er markiert lediglich durch ein Symbol die Lage eines öffentlichen Spielplatzes am Geschwister-Scholl-Ring.

Mit der geplanten Festsetzung der bisherigen Spielplatzfläche als Bauflächen weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung in Verbindung mit der ohnehin nur geringen Flächenschärfe der vorbereitenden Bauleitplanung wird keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die neu ausgewiesene Baufläche als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplanes, der als bodenordnerische Grundnutzung die gesamte Fläche am Geschwister-Scholl-Ring als Wohnbaufläche darstellt.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/89 greift die Stadt Eutin ordnend in den baulichen Bestand ein und regelt sowohl eine unbefriedigende Flächensituation als auch die Rechtsverhältnisse einer bestehenden Fußwegverbindung.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der geplanten Flächensortierungen fügt sich in die Strukturen des baulichen Umfeldes ein und ergänzt diese sinngemäß. Mit der Planung reagiert die Stadt Eutin auf die bestehende Situation und schafft die planerische Voraussetzung, eine bisher in öffentlicher Nutzung befindliche Fläche an private Erwerbsinteressenten zu veräußern. Sie reagiert auf einen städtebaulichen Missstand, der sich durch das Brachfallen einer aufgegebenen Spielplatznutzung inmitten wohnbaulich genutzter Flächen widerspiegelt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist eine Ausweisung der bisherigen Spielplatzfläche als „Allgemeines Wohngebiet und deren Zuordnung zu angrenzenden Baugrundstücken. Eine hochbauliche Nutzung der umgewidmeten Flächen durch die Schaffung von neuen Baufenstern wird mit der Planung nicht vorbereitet.

Vielmehr erfolgt die Ausweisung der Fläche in Anlehnung an vorhandene Strukturen im Umfeld und sieht eine Erweiterung der Hausgartennutzung vor. Baulich könnten die neu ausgewiesenen Bauflächen für Nebenanlagen und sonstige grundstücksbezogenen verfahrensfreie Bauvorhaben auf der Grundlage der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO 2009) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in Anspruch genommen werden.

Die Ausnutzung der Bauflächen wird in Anpassung an das angrenzende Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bei I-geschossiger Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus übernommen. Bedingt durch die Veränderungen der anrechenbaren Grundstücksflächen, die mit der Erweiterung der einzelnen Baugrundstücke einhergeht bedeutet dies, je nach eigentumsrechtlichen Zuschnitt der neuen Grundstücke, eine Anhebung der anrechenbaren Flächen und mithin eine Veränderung der Bebauungsmöglichkeiten für die Wohngebäude. Hierbei bleibt jedoch der Zuschnitt des Baufensters von der Planung unberührt.

Ziel ist die deutliche Vergrößerung der Hausgartenflächen und nicht dessen bauliche Nutzungsinanspruchnahme, ähnlich den Gegebenheiten, die in dem übrigen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36/89 vorzufinden sind.

Die Ausweisung der bestehenden Wegeverbindung komplettiert das Netz der fußläufigen Verbindung abseits der Hauptverkehrsverbindung und setzt bestehende Nutzungsbedingung rechtlich fest. Bauliche Veränderungen werden mit dieser Festsetzung nicht vorbereitet.

6. Erschließung

6.1 Erschließung

Die Erschließung der neu ausgewiesenen privaten Wohnbauflächen kann alternativ über den öffentlichen Fußweg oder direkt von den angrenzenden privaten Grundstücken erfolgen. Die Wahl der Erschließung ordnet sich den neuen Eigentumsverhältnissen unter.

7. Ver- und Entsorgung

Die Regelung der Ver- und Entsorgung des Ursprungsbebauungsplanes bleibt von dieser 1. vereinfachten Änderung unberührt. Für die neuen bzw. geänderten Flächenausweisung sind keine gesonderte Regelungen erforderlich.

8. Städtebauliche Daten

Fläche	Bezeichnung	Größe	gesamt
Wohngebiet	WA I	2.090m ²	
	=Wohngebiet		2.090m ²
Verkehrsfläche	Fussweg	290m ²	
	= Verkehrsfläche		290m ²
Gesamtfläche:			<u>2.380m²</u>

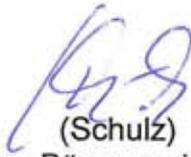
9. Kosten

Der Stadt Eutin entstehen für die Aufstellung der vereinfachten Bebauungsplanänderung keine externen Planungskosten.

Ziel der Planung ist auch die Schaffung der Voraussetzung für den Verkauf stadteigener brachliegender Flächen an privaten Eigentümern und mithin die Erwirtschaftung von städtischen Einnahmen.



Eutin, den 07.08.2013


(Schulz)
Der Bürgermeister



Fachbereich Bauen, Dipl. Ing. Susanne Stange, bearbeitet 31.07.2013
 Fachdienst 6.3. Stadt- und Gemeindeplanung, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin,
 Tel. 04521/793-0, E-mail: fb-bauen@eutin.de, Internet: www.eutin.de