

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 94

DER STADT EUTIN

**FÜR DEN BEREICH DES FLURSTÜCKES 48/5
AN DER STOLBERGSTRASSE, ECKE DR.-EVERS-GANG**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 1. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE INFO@PLOH.DE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Eutin für den Bereich des Flurstückes 48/5 an der Stolbergstraße, Ecke Dr.-Evers-Gang

1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert Eutin als Mittelzentrum. Der Regionalplan charakterisiert ebenfalls als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums. Die Stadt erstellt z. Z. einen neuen Flächennutzungsplan und einen Landschaftsplan. Der wirk-same Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG wird nicht durchgeführt, da sich aufgrund der Planung keine erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen er-geben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 liegt derzeit im Bebauungsplan Nr. 14, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südlich angrenzend gilt der Bebauungsplan Nr. 14a, der ein Besonderes Wohngebiet vorsieht.

Planungsanlass und Planungsziel:

Planungsanlass ist der Wunsch eines gastronomischen Betriebes zur Einrichtung ei-ner Außenterrasse, in einem Umfang, der in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Eine entsprechende Baugenehmigung wird nicht erteilt, da der Bebau-ungsplan Nr. 14 dieses nicht zulässt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. Nr. 2 BauNVO nur die der Versorgung des Gebietes zulässigen Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Hierzu gibt es auch ein entsprechendes Urteil des schleswig-holsteinischen Verwaltungsgerichtes vom 19.08.2002.

Das Vorhaben dient jedoch den öffentlichen Interessen der Stadt Eutin. Diese ist be-strebt, ein attraktives, vielseitiges gastronomisches Angebot in der Innenstadt zu er-halten und zu fördern. Eine entsprechende Planung ist angesichts der besonderen städtebaulichen und zentralen Lage des Vorhabens in der Innenstadt gerechtfertigt. Das Grundstück im Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an einer Straßen-/ Wege-kreuzung, direkt an einem wichtigen innerstädtischen Fußweg, ein Sonderfall, für den entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden können.

2. Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird künftig, analog zum südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14a, ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Hier sind auch Außenterrassen für gastronomische Betriebe in der angestrebten Größenordnung zulässig. Hierbei ist berücksichtigt, dass es sich um eine Lage im unmittelbaren Stadtzentrum handelt. Auf der westlichen Seite grenzt ein Kerngebiet an. Daher ist eine Umwidmung eines WA-Gebietes in ein WB-Gebiet planerisch zulässig und angemessen. Selbstverständlich muss der seit langem an diesem Standort vorhandene gastronomische Betrieb alle immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einhalten. Die Fortentwicklung der Wohnnutzung ist mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen vereinbar. Die Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Eutin.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand. Ergänzend wird ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ für gewerblich genutzte Terrassen zugelassen. Dieser Versiegelungsgrad entspricht dem Bestand.

Es wird darauf hingewiesen, dass gewerbliche Terrassen keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind und demnach auch nicht außerhalb der Baufläche zugelassen werden können. Ein diesbezügliches Urteil wurde im Jahre 2002 speziell für das hier betroffene Grundstück gefällt. Das Baufenster ist vergrößert festgesetzt und ein erhöhter Versiegelungsgrad zugelassen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Grundflächenzahl wird jedoch nicht erhöht, um deutlich festzusetzen, dass keine weitere bauliche Verdichtung durch Hochbauten erfolgen soll.

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert. Parkplätze sind im Umfeld vorhanden.

3. Immissionen

Zu dem Vorhaben liegt ein Schallgutachten vor: Schallschutz Nord GmbH, vom 04. April 2005) Danach ist die Planung zulässig. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen (Textziffer 1 - Zusammenfassung):

1) Zusammenfassung

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass beim Betrieb der Gaststätte (einschließlich Außensitzflächen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen nächstgelegenen Fenstern von Aufenthaltsräumen entweder eingehalten oder unterschritten werden.

Anforderungen an die Maximalpegel werden erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um weniger als 30 dB(A) überschreiten.

Den Berechnungen lagen folgende Schallschutzmaßnahmen zu Grunde:

- a) *Auf der Terrasse werden maximal 8 Tische und 32 Stühle aufgestellt (siehe Lageplan, Beilage Nr. 3).*
- b) *Die Nutzung der Terrasse durch Gäste wird tagsüber auf insgesamt 3 Stunden außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit beschränkt. Nachts findet kein Betrieb statt. Die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind in der TA Lärm wie folgt definiert:*
 - 1. *an Werktagen* 06.00 — 07.00 Uhr,
20.00 - 22.00 Uhr
 - 2. *an Sonn- und Feiertagen* 06.00 — 09.00 Uhr,
13.00 — 15.00 Uhr,
20.00 — 22.00 Uhr.
- c) *Zwischen der Terrasse und den Immissionsorten werden 1,5 m hohe Schallschirme errichtet (Höhe bezogen auf die Terrassenoberfläche). Die Schallschirme müssen fugendicht sein und ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen (z.B. 6 mm dickes Glas). Die Lage der Schallschirme zeigt die Beilage Nr. 3.*
- d) *Während der Außenbewirtschaftung muss das Fenster der Küche dauernd geschlossen bleiben, die Küchentür darf nur während des Durchgangs von Personen geöffnet werden. Bei Lüftungsproblemen ist eine zusätzliche schallgedämmte Be- und Entlüftungseinrichtung vorzusehen.*
- e) *Durch technische oder organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass von den Keramikvasen auf der Terrasse keine relevanten Geräuschimmissionen verursacht werden (z.B. durch Anklopfen an den Vasen).*

Auf Grundlage dieses Gutachten wurde verschiedene, bodenrechtliche relevante, textliche und zeichnerische Festsetzungen übernommen: Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster ist auf der Grenze der vorhandenen Gebäude durch eine Baulinie geteilt. Das Baufenster für die Terrasse ist mit einem entsprechendem Einschrieb versehen. Die Standorte der Schallschirme werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Weitergehende Regelungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen zu treffen.

Das neue Schallgutachten wurde im Rahmen der erneuten Auslegung der Planung den Fachbehörden und den betroffenen Bürgern erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Die ursprünglich geäußerten Bedenken wurden nicht wieder vorgebracht.

5. Kosten

Aufgrund der Planung ergeben sich für die Stadt Eutin keine Kosten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser-/ Stromversorgung/ Gasversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen. Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitung der Stadtwerke Eutin.

6.2 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.

6.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 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 48 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.

Die Stadt Eutin geht davon aus, dass Erweiterungen der Infrastruktureinrichtungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung nicht erforderlich sind.

7. Hinweise

Bodenschutz: 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.

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.

8. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 01. Dezember 2005 gebilligt.

Eutin, 04.01.2006..... Siegel



Stadt Eutin

- Der Bürgermeister-

- Schutz-

Der Bebauungsplan trat mithin am 12.1.2006 in Kraft.

Anlage:

1. Schallgutachten: Schallschutz Nord GmbH, vom 04. April 2005.