

BEGRÜNDUNG
ZUR
7. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31
DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH DER MAX-PLANCK-STRASSE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☐ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☒ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.3	Auswirkungen der Planung	4
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.5	Verkehr	5
3.6	Grünplanung	5
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Löschwasserversorgung	6
5	Hinweise	6
5.1	Bodenschutz	6
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
7	Kosten	7
8	Billigung der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 31, 7. vereinfachte Änderung der Stadt Eutin für das Gebiet nordwestlich der Max-Planck-Straße.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Vorhabenträger plant seinen langjährigen Standort im Gewerbegebiet Ohmstraße/Röntgenstraße/Max-Planck-Straße baulich zu erweitern. Bereits im Jahr 2013 waren Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen geplant, die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ermöglicht wurden. Geplant sind nun weitere Anbauten in verschiedenen Bereichen des Bestandsgebäudes, ohne Erhöhung der Grundflächenzahl. Dazu benötigt es eine Anpassung bzw. Erweiterung der Baugrenzen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, somit soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat am 04.09.2014 die Aufstellung der 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 gewerbliche Baufläche dar. Für das Plangebiet gilt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 aus dem Jahr 2013, welcher bereits eine Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,45 festsetzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes nördlich der Lübecker Landstraße (L 57) im nordwestlichen Bereich am Ende der Max-Planck-Straße. Südlich und westlich des Plangebietes, entlang der Max-Planck-Straße schließen sich weitere Gewerbegrund-

stücke an. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Entwässerungsgraben begrenzt, welcher südlich in einen Teich mündet, der als Regenrückhaltebecken fungiert. Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Kleingartenanlage an.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet:	4.470 m ²
Verkehrsfläche:	190 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	60 m ²
Gesamt:	4.720 m²
	0,47 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich um eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, ergeben sich keine Planungsalternativen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Es erfolgt lediglich die Erweiterung der überbaubaren Flächen, welche bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Negative Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange sind von daher nicht zu erwarten.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan (5. Änderung) bleiben unverändert bestehen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber dem Ursprungsplan. Die GRZ von 0,45 sowie die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen gilt unverändert fort.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird gemäß dem Ursprungsplan weiterhin als offene Bauweise festgesetzt. Allerdings erfolgt die Erweiterung der überbaubaren Flächen, indem die Baugrenze bis auf 3 m an die nördliche, 6 m an die östliche und 9 m an die südliche Grundstücksgrenze erweitert wird.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Für die Erschließung bzw. als Räumstreifen wird weiterhin ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger der Stadt Eutin an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Max-Planck-Straße. Änderungen ergeben sich aufgrund der Planung nicht.

3.6 Grünplanung

Im Plangebiet werden analog zum Ursprungsplan zwei bestehende Bäume weiterhin als zu erhaltend festgesetzt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht, somit ergeben sich keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

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

4.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Eutin wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Eutin" gewährleistet. Das Baugebiet ist 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 192 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 96 m³/h für zwei Stunden 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.

5 Hinweise

5.1 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 Bundesbodenschutz-gesetz 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.

6 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.

7 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 25. Februar 2015 gebilligt.

Eutin, den 13.04.2015



(Schulz)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 31, 7. vereinfachte Änderung ist am 24.04.2015 rechtskräftig geworden.