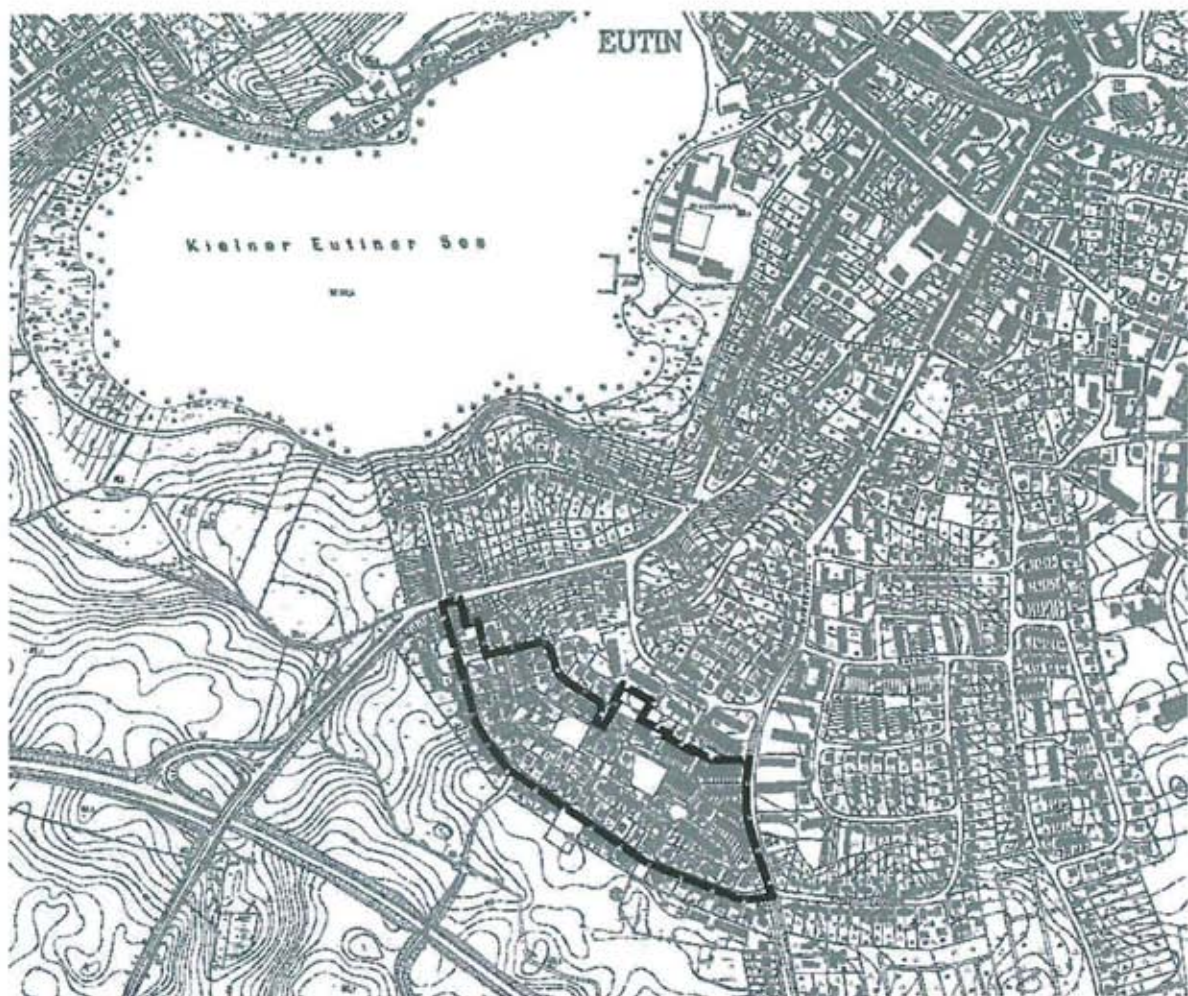




Satzung der Stadt Eutin über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 I

für das Gebiet zwischen Braaker Mühlenweg, Kleverkoppel, öffentlichem Fußweg und Meinsdorfer Weg

Begründung

Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 13 (2) Nr. 1 i. V. m. 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Beteiligung Töb's und Behörden (§§ 13 (2) Nr. 1 i. V. m. 4 (1) BauGB)
- **Beteiligung Gemeinden, Töb's und Behörden (§§ 13 (2) Nr. 3 i. V. m. 2 (2), 4 (2) BauGB)**
- **Öffentliche Auslegung (§§ 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB)**
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- Abschließender Beschluss der Stadtvertretung (§§ 13 i. V. m. 10 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	2
1.1	Aufstellungsbeschluss	2
1.2	Planungserfordernis	3
1.3	Planverfahren	3
2.	Ausgangssituation	3
3.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
3.1	Tatsächliche Situation	4
3.2	Rechtliche Situation	4
4.	Planungskonzept	4
4.1	Grundzüge der Planung	4
4.2	Entwicklung des Plangebietes	4
4.3	Entwicklung des Plangebietes	5
5.	Inhalte der Bebauungsplanänderung	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise	5
5.2	Bäume	5
6.	Erschließung	7
7.	Ver- und Entsorgung	8
8.	Flächenbilanz	8
9.	Durchführung der Planung und Kosten	8
10.	Verfahrensvermerk	9

1. Planungsanlass**1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 03. 12. 2009 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 I, für das Gebiet zwischen Braaker Mühlenweg, Kleverkoppel, Quitschenbarg und Meinsdorfer Weg als vereinfachten Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufzustellen.

1.2 Planungserfordernis

Die Stadt Eutin beabsichtigt mit dem Änderungsverfahren, die Bauleitplanung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen. Weiterhin sollen die planerischen Voraussetzungen für die Beseitigung städtebaulich unverträglicher Baumpflanzungen geschaffen und die straßenverkehrsbezogenen Planfestsetzungen an die örtliche Situation angepasst werden.

In den bisher rechtsverbindlichen Planwerken waren zur städtebaulichen Durchgrünung des Wohngebietes „Kastanien“ - dunkelrotblühende Rosskastanie und die weißblühende Rosskastanie der Sorte „Baumannii“ festgesetzt. Diese umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen begründeten sich vorwiegend aus der ursprünglichen Planungssituation. Mit der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde bis dato landwirtschaftlich genutzte Fläche, einer Wohnbebauung unterschiedlichen Themenschwerpunkten zugeführt. Mittels der Grünordnung sollte bereits während der Bauphase eine städtebauliche Raumbildung innerhalb des neuen Baugebietes gewährleisten werden.

Die dunkelrotblühende Rosskastanie kann je nach Standortgüte und günstigen Umweltbedingungen einen Kronendurchmesser von 6 m bis zu 12 m und eine Höhe von 10 m bis zu 15 m erreichen. Die weißblühende Rosskastanie (Baumannii) kann je nach Standortgüte und günstigen Umweltbedingungen einen Kronendurchmesser von 12 m bis zu 20 m und eine Höhe von 20 m bis zu 30 m erreichen. Beide Sorten blühen mit auffällig großen Blütenständen deren Einzelblüten gefüllt sind. Sie bilden daher keine oder höchstens einige wenige Früchte aus.

Alle Einzelbäume wurden im Rahmen der damaligen Erschließungsmaßnahme auf die Grundstücksgrenzen gepflanzt. Sie befinden sich auf öffentlichem Grund.

Mit dieser Standortwahl verblieb teilweise lediglich ein Abstand von 3,00 m zu den benachbarten Baugrenzen, sodass es zu starken Beeinträchtigungen der Gebäude und kleiner Reihenhausgärten durch Beschattung kam.

Zwischenzeitlich hat der Baumbestand eine beachtliche Höhe und Breite erreicht. Neben den Beeinträchtigungen durch Verschattung sind auch mögliche Beeinträchtigungen durch heranwachsendes Wurzel- und Astwerk an den Gebäuden nicht auszuschließen. Erste Fällaktionen am Karl-Ullrich-Weg wurden als Reaktion auf den stark beeinträchtigenden Baumbestand mit dessen ausgeprägter Wuchsform bereits Anfang 2000 durchgeführt.

Mit dem Änderungsverfahren wird die städtebauliche Situation hinsichtlich der Durchgrünung überprüft.

1.3 Planverfahren

Die Grundzüge der Planung werden mit der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Daher bietet sich hier ein vereinfachtes Planverfahren nach § 13 BauGB an.

2. Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 I der Stadt Eutin umfasst den Innenbereich des Wohngebietes zwischen dem Braaker Mühlenweg, der Kleverkoppel, dem Quitschenbarg und dem Meinsdorfer Weg.

Mit der 4. vereinfachten Änderung werden die folgenden Planwerke teilweise überplant:

- Neufassung der von der „teilweisen Vorweggenehmigung“ ausgenommenen Restflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 27 im Bebauungsplan 27 I,
- Bebauungsplan Nr. 27 I, Änderung Nr. 2/84,
- Bebauungsplan Nr. 27 I, Änderung Nr. 3/84.

Die Änderungen innerhalb des Plangebietes betreffen das Großgrün auf öffentlichem Grund sowie die Anordnung der Sichtfelder an den Knotenpunkten der Verkehrsflächen.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Tatsächliche Situation

Die Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind nahezu vollständig bebaut. In der rechtsverbindlichen Bauleitplanung wurde zwischen „Allgemeinen Wohngebieten“ und „Reinen Wohngebieten“ unterschieden. Die realisierte bauliche Nutzung der Baugrundstücke folgt diesem festgesetzten Gebietscharakter.

Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und/oder der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind im Rahmen dieser Planüberarbeitung nicht erforderlich. Auch die Erschließungskonzeption mit Anliegerstraßen, als Haupteerschließungsstraßen, und abzweigenden Stichstraßen in Form von Wohnstraßen kann unverändert beibehalten werden. Somit werden die Grundzüge der Ursprungspläne nicht berührt.

3.2 Rechtliche Situation

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eutin sind die überplanten Flächen als Wohnbauflächen mit zwei integrierten Regenrückhaltebereichen, eingebunden in Grünflächenausweisungen, dargestellt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes 27 I sowie der bisherigen Änderungen dieses Planwerks folgt dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches. Mit der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung bleiben die Baugebietsausweisungen unverändert, demgemäß ist auch diese Änderungsplanung flächennutzungsplankonform.

4. Planungskonzept

4.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes. Die innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Baugrundstücke sind, mit Ausnahme von zwei bisher unbebauten Einzelhausgrundstücken im Bereich der Dittmannstraße, bebaut. Die grünordnerischen Festsetzungen sind mit Ausnahme von einigen Grundstücken entlang des Karl-Ullrich-Weges weitgehend umgesetzt worden.

Die Bebauung ist an den Haupteerschließungsstraßen von Einzelhäusern geprägt. Eine bauliche Verdichtung erfolgt im Inneren des Plangebietes und zum nordöstlichen und nördlichen Rand des Plangebietes. Dort sind sowohl Doppelhäuser als auch Reihenhäuser als Hausgruppen errichtet worden.

Die Bebauung ist überwiegend von Gebäuden, die reinen Wohnzwecken dienen, geprägt.

Eine Sonderform der Nutzung bildet lediglich das „Haus der Begegnung“ in der Straße „Am Schlehenbusch“. Das dortige Gemeindezentrum dient als Veranstaltungsgebäude mit angeschlossener Pastorenwohnung der evangelischen Kirche als Gemeindehaus.

4.2 Entwicklung des Plangebietes

Die Stadt Eutin hat bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 27 umfangreiche grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen. Diese wurden mit nachfolgenden Änderungsverfahren konkretisiert.

Neben der Neuordnung von Bauflächen und des Erschließungskonzeptes wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 I auch das städtebauliche Konzept zur Anordnung der Baumstandorte neu konzipiert. Insbesondere im Bereich des Karl-Ullrich-Weges wurden die Standorte der einzelnen Bäume neu definiert, und lockerer angeordnet.

Anstelle der dort noch im Ursprungsplan (Neufassung, der von der „teilweisen Vorweggenehmigung“ ausgenommenen Restflächen innerhalb des Bebauungsplanes) vorgesehenen Anpflanzungen von Baumtoren mit Alleecharakter, sieht die spätere, verwirklichte Planung dort eine wechselseitige Bepflanzung entlang des Weges vor. Umgesetzt wurde die wechselseitige Anpflanzung im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung. Die gewählten Baumstandorte sowie die Baumarten folgten den Festsetzungen der 3. Änderungen des Bebauungsplanes 27 I.

Am Karl-Ullrich-Weg sowie dessen flankierenden Nebenwegen und auf den öffentlichen Grünflächen wurde die weißblühende Rosskastanie der Sorte „Baumannii“ gepflanzt. Für den Straßenraum des Braaker Mühlenweges sowie den Straßenraum des angrenzend an das Änderungsgebiet verlaufenden Quitschenbarg wurde die dunkelrotblühende Rosskastanie verwendet.

4.3 Entwicklung des Plangebietes

Mit der Planung werden zwei unterschiedliche Themenbereiche neu konzipiert:

- Durchgrünung des Plangebietes,
- Sichtdreiecke zur Annäherung und Anfahrtsicht innerhalb der 30-km/h-Zone.

5. Inhalte der Bebauungsplanänderung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten auf der Basis der bisherigen Planungen unverändert fort.

5.2 Bäume

Ausgelöst wurde das Planungserfordernis, durch die umfangreichen Bedenken der Bewohner gegen die bestehenden Einzelbaumstandorte innerhalb des Plangebiets. Mit der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption beabsichtigte die Stadt Eutin eine intensive Durchgrünung des Plangebietes entlang der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Wege, auf gezielt gewählten Standorten für Solitärbäume und Alleen. Ziel war insbesondere eine frühzeitige Durchgrünung eines großmaßstäblichen Baugebietes, zur Schaffung von städtebaulichen Räumen und eine Baugebietsidentität. An dieser grundsätzlichen Zielsetzung hält die Stadt Eutin weiterhin fest.

Mit der Benennung von rot- oder weißblühenden Kastanien als Baumart präsentierte die Bauleitplanung eine Artenauswahl, differenzierte hierbei allerdings nicht zwischen den Bäumen entlang des Braaker Mühlenweges, als Haupteerschließungsstraße und dem Karl-Ullrich-Weg mit angrenzenden Grünflächen, im Innenbereich der Bebauung. Bei der Umsetzung des Bepflanzungskonzeptes wurde jedoch zwischen der anzupflanzenden Baumart im Innenbereich und der im Braaker Mühlenweg gepflanzten Baumart unterschieden. Für die städtebauliche Gestaltung des Braaker Mühlenweges wurde die rot blühende Kastanie (*Aesculus x carnea* 'Briotii' Scharlach-Kastanie) gewählt. Für diese Kastanienart beträgt die maximale Wuchshöhe 10 - 15 m und der zu erzielende Kronendurchmesser 6 - 12 m.

Zur räumlichen Einfassung des Karl-Ullrich-Weges wurden die weiß blühenden Kastanien (*Aesculus hippocastum* 'Baumannii', Gefüllte Roß-Kastanie) verwendet und dort wechselseitig direkt auf den Grundstücksgrenzen zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Weg angepflanzt.

Um dieses Durchgrünungskonzept des Innenbereiches fortzusetzen, wurden auf den öffentlichen Grünflächen, angrenzend an die Regenrückhaltebecken ebenfalls die weiß blühenden Kastanien gepflanzt. Für diese Baumart beträgt die maximal zu erzielende Wuchshöhe 20 - 30 m. Der Kronendurchmesser für die ausgewachsenen weiß blühenden Kastanien wird mit 12 - 20 m eingeschätzt. Obwohl diese genannten Größenordnungen nur bei sehr optimalen Standortbedingungen erzielt werden, die hier nicht gegeben sind, werden die gewählten Baumarten für den knapp bemessenen Raum zwischen der Reihen- und Einzelhausbebauung entlang des Karl-Ullrich-Weges zu groß.

5.2.1 Bäume im Karl-Ullrich-Weg sowie auf den Grünflächen

Aufgrund früherer Fällungen sind die Kastanienstandorte entlang des Karl-Ullrich-Weges zwischenzeitlich stark ausgedünnt. Trotzdem wünschen einige Anlieger weitere Fällungen von Einzelbäumen. Auch die Standorte auf den öffentlichen Grünflächen führten zu Konflikten mit den Anliegern, sodass dort, um Härtefälle zu vermeiden, ebenfalls einige Fällaktionen vorgenommen wurden.

Eine abschließende Lösung zur Akzeptanz der Bäume durch die Anwohner, der nach wie vor im Wachstum befindlichen Kastanien konnte mit dieser Ausdünnaktion jedoch nicht erwirkt werden.

Ein harmonisches Durchgrünungskonzept, wie es die Ursprungsplanung vorsah, ist zwischenzeitlich nicht mehr vollständig ablesbar. Von der anfänglichen Planungs idee „einer Allee entlang der fußläufigen Wegeverbindung“ zwischen Meinsdorfer Weg und Kleverkoppel sind in weiten Teilen nur noch Fragmente vorzufinden. Durch die Baumfällungen aus vorher engen Baumreihen entstanden Freiräume, die den noch verbliebenen Kastanien zum Teil verbesserte Wachstumsbedingungen bieten. Dies drückt sich im weiteren Wachstum des Baumes und auch der Baumwurzeln aus und führt zu erneuten Beeinträchtigungen der Anwohner.

Darüber hinaus sind wiederholt starke Rückschnitte des Astwerks erfolgt. Die Kastanien bilden an diesen Stellen tief in den Stamm hineinreichende Bereiche aus totem Holz, die nicht komplett vernarben und einen Ansatzpunkt für Hohlstellen im Stamm bilden können. Weiterhin haben viele Stämme Kerben und Risse und Verletzungen der Rinde bis in das Holz des Stammes hinein. Das kann langfristig die Stabilität beeinträchtigen und könnte letztlich die öffentliche Sicherheit entlang der fußläufigen Wegeverbindung gefährden. Kronenrückschnitte oder ähnliche baumchirurgische Maßnahmen werden wegen der damit verbundenen Nachteile für das Erscheinungsbild bei den Kastanien als nicht sinnvolle Alternative zu einer Fällung angesehen.

Verursacht durch diese Rahmenbedingungen hat sich die Stadt Eutin zu einer Überprüfung des bisher rechtsverbindlichen grünordnerischen Konzeptes entschieden.

Ausgelöst durch diese erneuten neuen Zweifel an der Standortwahl sowie der gewählten Baumart für den Innenbereich und die zwischenzeitlich realisierte Eingrünung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Wegen, hat sich die Stadt Eutin entschieden, künftig auf Großgrünfestsetzungen für den Bereich „Karl-Ullrich-Weg und öffentlichen Grünflächen“ vollständig zu verzichten.

Die in den bisherigen Planung vorgesehenen Festsetzungen von Einzelbaumstandorten und Baumarten werden mit dieser 4. vereinfachten Änderung ersatzlos aufgehoben. Die geänderte Festsetzung ermöglicht künftig eine einzelfallbezogene Entscheidung zum Erhalt oder der Beseitigung der Kastanien.

Da sich die Bäume ganz oder teilweise auf öffentlichem Grund befinden, ist ihre Fällung nur mit Zustimmung der Stadt Eutin rechtlich umsetzbar. Folglich ist die Entwicklung der Innenbereichsdurchgrünung auch nach Rechtsverbindlichkeit des Planwerkes seitens der Stadt Eutin steuerbar. Um eine abgestimmte Steuerung zu ermöglichen, wird eine Checkliste ausgearbeitet, in der die Kriterien für eine Baumbeseitigung festgehalten sind. Diese Liste dient dem Bauausschuss als Entscheidungshilfe und soll unnötige Baumfällungen vermeiden.

5.2.2 Bäume im Braaker Mühlenweg

Entlang des Braaker Mühlenweges hat sich die Stadt Eutin bei der Umsetzung der rechtlichen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 27 sowie dessen Änderungen entschieden, dort als Straßenbaum die dunkelrotblühende Rosskastanie „*Aesculus carnea -Briotti-*“ anzupflanzen. Der ursprüngliche Bewuchs ist dort, mit Ausnahme eines einzelnen Baumes, der zwischenzeitlich beseitigt worden ist, vollständig erhalten. Im östlichen Bereich des Braaker Mühlenweges wurde in die harmonische Reihe der rotblühenden Kastanien, eine weißblühende Kastanienart eingefügt. Im Straßenraum sichtbar wird dies, während der Blühphase und durch die üppigere Wuchsform dieser Kastanienart.

Ausgangspunkt für die Überarbeitung des Pflanzkonzeptes entlang des Braaker Mühlenweges sind ebenfalls Anliegerbedenken. Ausgelöst durch die heutigen Ausdehnungen der roten Kastanien stellen die Kastanien eine Beeinträchtigung der privaten Grundstücksnutzung dar. Eine weitere Problemlage betrifft das Wurzelwerk der Kastanien. Hier besteht an einigen Standortbereichen die Gefahr, dass die Wurzeln der Kastanien durch eventuelle Bruchstellen der Rohre in die Grundstücksentwässerungsleitungen eindringen und dort Verstopfungen bewirken. Ein dritter Aspekt zur Begutachtung des bisherigen Pflanzkonzeptes betrifft die Ausführung der einzelnen Baumscheiben. Diese sind an den meisten Standorten als solche nicht vorhanden. Die Bäume stehen direkt im Gehwegpflaster. Teilweise sind durch Wurzeln hochgedrückte Pflastersteine zu erkennen.

Insgesamt gehen jedoch eine hohe städtebauliche Prägung und eine starke raumbildende Wirkung von den Kastanien aus. **Um dennoch auf die o. g. Probleme eingehen zu können, sieht die Bauleitplanung einen vollständigen Verzicht auf die bindenden Festsetzungen von Straßenbäumen entlang des Braaker Mühlenweges vor und ermöglicht stattdessen eine einzelfallbezogene Beseitigung der Bäume.** Dabei ist die raumbildende Wirkung der Bäume, in Form einer Allee bzw. Baumreihe, zu erhalten. Sofern durch Baumfällungen der Alleecharakter verloren geht, ist mit entsprechenden Neupflanzungen für die Wiederherstellung Sorge zu tragen. Unabhängig vom Verzicht auf bindende Festsetzungen kann die Stadt Eutin auch künftig steuernd in die städtebauliche Erscheinung dieses Gesamtbildes eingreifen. Zur Steuerung der Baumfällungen wird eine Checkliste ausgearbeitet, welche zu beachten gilt.

Ergänzend zu den Kastanien wurden durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücken Grünakzente gesetzt. Neben den Einfriedungen mittels Hecken aus vorwiegend heimischen Sträuchern wurden die Anpflanzungsfestsetzungen auf den Privatgrundstücken zwischenzeitlich weitgehend umgesetzt. Somit bieten insbesondere die Grundstücke auf der Ostseite des Braaker Mühlenweges einen stark durchgrüntem Charakter.

In den Vorgärten der straßenraumflankierenden Einzelhausbebauung auf der Westseite des Braaker Mühlenweges sind -mit Ausnahme einer Birne als Solitärbaum- keine weiteren Großbäume vorzufinden. Die Baugrundstücke sind meist festsetzungskonform mit einer lebenden Einfriedigung begrenzt. Weiterhin sind kleinere Strauchgruppen in den Vorgärten vorzufinden, allerdings kaum Einzelbäume als Halb- oder Hochstamm.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird mit dieser 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 I nicht geändert.

Mit der Widmung der Straße im Plangebiet zu einer Wohnstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h entfallen die Erfordernisse der RAST 06 an den plangebietsinternen Knotenpunkten, Sichtfelder, für die Haltesicht- und die Anfahrsicht freizuhalten. Bei der Beachtung der räumlichen Sichtverhältnisse müssen lediglich in den Übergangsbereichen zwischen dem Braaker Mühlenweg zu den angrenzenden übergeordneten Haupteerschließungsstraßen Sichtfelder vorgesehen werden. Diese

Neuordnung der räumlichen Sichtverhältnisse ist Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und in dem Planwerk textlich und zeichnerisch geordnet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser orientieren sich an den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen rechtsverbindlicher 1.-3. Änderung über ein vorhandenes System der Leitungstrassen.

Die Entsorgung des anfallenden Müll- und Wertstoffauskommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 I umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

9. Durchführung der Planung und Kosten

Der Stadt Eutin entstehen Kosten für die Fällung der Kastanien einschließlich des Ausfräsens der Baumstubben sowie gegebenenfalls für Nachpflanzungen.

Der künftige Fortfall von Sichtdreiecken ist kostenneutral und erfordert nur eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung.

10. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.07.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 09.09.2011




(Schulz)
Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am 09.09.11 in Kraft getreten.