

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 113,

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER STADT EUTIN

**FÜR EIN GEBIET SÜDÖSTLICH
DER FERDINAND-TÖNNIES-STRASSE,
NORDÖSTLICH UND SÜDWESTLICH
DER LOUISE-WAGNER-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 STADTVERTRETUNG (§ 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	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.4	Verkehr	5
3.5	Grünplanung	5
4	Immissionen / Emissionen	6
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Strom- und Gasversorgung	6
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	6
5.3	Müllentsorgung	6
5.4	Löschwasserversorgung	7
6	Hinweise	7
6.1	Bodenschutz	7
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
8	Kosten	8
9	Billigung der Begründung	9

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 113, 1. vereinfachte Änderung** der Stadt Eutin für ein Gebiet südöstlich der Ferdinand-Tönnies-Straße, nordöstlich und südwestlich der Louise-Wagner-Straße.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Rahmen des Planvollzuges hat sich für das südlichste WA-Gebiet im Bereich der Heintichskoppel herausgestellt, dass durch das Zurückspringen der Baugrenze von der Erschließungsstraße die Baugrundstücke nicht optimal ausgenutzt werden können. Durch das Heranrücken der Baugrenze bis auf 3 m an die östliche Louise-Wagner-Straße könnte eine flexiblere und optimalere Bebauung auf den einzelnen Grundstücken entstehen. Nach der zwischenzeitlich fertig geplanten Erschließungsstraße ergibt sich ein starkes Gefälle von der Straße bis zur nordöstlichen Grenze der Baugrundstücke, welches mittels Hebeanlagen zur Wasserentsorgung ausgeglichen werden müsste. Auf diese und weitere kostspielige technische Anlagen könnten durch ein Heranrücken der Baukörper an die Erschließungsstraße verzichtet werden. Da dem keine gestalterischen oder schallschutztechnischen Belange entgegenstehen unterstützt die Stadt Eutin die Anpassung der Bauleitplanung. Für den westlichen Bereich zwischen Louise-Wagner-Straße und der Bebauung an der Ferdinand-Tönnies-Straße ergeben sich keine Änderungen, da hier die geplante Bebauung gemäß den Bebauungsplanfestsetzung bereits genehmigt bzw. teilweise schon umgesetzt wurde.

Geplant ist nun die Anpassung der Baugrenzen ohne Erhöhung der Grundflächenzahl. 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 hat am die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 weist Eutin als Mittelzentrum aus. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt am süd-östlichen Ortsrand von Eutin, innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im ländlichen Raum. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der

Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum u. a. für die Bereiche Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheit im Vordergrund. Nach dem Regionalplan 2004 liegt das Plangebiet „im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Eutin“ sowie im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wurde die 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eutin aufgestellt. Diese wurde im Oktober 2013 genehmigt und stellt den Planbereich entsprechend als gemischte und Wohnbaufläche dar.

2 Bestandsaufnahme

Der Bereich des Geltungsbereiches wird derzeit immer noch weitgehend intensiv als Grünland genutzt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	6.230 m ²
Mischgebiet	1.000 m ²
Verkehrsfläche	610 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	140 m ²
Gesamt	7.980 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Vergrößerung der Baugrenzen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz. Es entstehen auch keine zusätzlichen Immissionen bei Umsetzung der Planung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben damit gewährleistet.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden differenziert entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen festgesetzt. Das Plangebiet gliedert sich in Mischgebiete nach § 6 BauNVO im Südwesten in Zuordnung zur Lübecker Landstraße und den dort vorhandenen Gewerbegebieten und in Allgemeine Wohngebiete im nordöstlichen Bereich. Diese Baugebietsfestsetzungen werden nach den beabsichtigten Nutzungsanforderungen und –intensitäten im Ursprungsplan weiter untergliedert.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Am Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im Vergleich zum Ursprungsplan keine Änderungen. In dem WA-Gebiet und dem südwestlichen MI-Gebiet stellt die festgesetzte geringe Grundflächenzahl von 0,25 die gewünschte lockere Bebauung sicher.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

An der Bauweise ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Die in den WA-Gebieten festgesetzten nur zulässigen Einzel- und Doppelhäuser stellen den gewünschten Charakter einer lockeren Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sicher. Die MI-2-Gebiete werden entsprechend der Planungsabsicht, dort auch gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, mit einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die einzige Änderung ergibt sich für die überbaubaren Flächen in Form einer Vergrößerung des Baufensters. Der bisherige Abstand der Baugrenze zur Erschließungsstraße betrug im Plangebiet 8 m. Hier erfolgt nun eine Anpassung indem die Baugrenze in Richtung Straße um 5 m auf einen Abstand von 3 m erweitert wird. Dieser Abstand entspricht auch der Festsetzungssystematik für das Mischgebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Louise-Wagner-Straße.

3.4 Verkehr

Durch die Erweiterung der Baugrenzen ergeben sich keine Änderungen für die Verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.5.2 Artenschutz

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

Für das Plangebiet liegt eine „Vogelkundliche Bestandserfassung und Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung“ welche im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes angefertigt wurde. Die darin ermittelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden weiterhin beachtet. Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Aufgrund der Planung ergeben sich keine Änderungen der grünplanerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Auswirkungen aus Verkehrslärm, Gewerbelärm und Immissionen durch den Bundeswehrstandort Rettberg – Kaserne ausgesetzt. Zudem befindet sich im Nordosten ein Bolzplatz. Hierzu hat die Stadt Eutin ein Gutachten erarbeiten lassen (Geräuschemissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113, Ing.-Büro für Schallschutz (ibs), Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln 07.10.2011). Die in der Untersuchung ermittelten Ergebnisse werden weiterhin berücksichtigt und die daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen sind weiterhin Bestandteil der Planung. Aufgrund der Erweiterung der Baugrenze ergibt sich keine Änderung der Lärmsituation im Plangebiet.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung und die Gasversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und gegebenenfalls auszubauenden Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH vorzunehmen.

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die Städtischen Betriebe Eutin-Stadtentwässerung. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zugeführt. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird den Regenrückhaltebecken zugeführt.

5.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein als Träger der Abfallentsorgung geregelt.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Eutin wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Eutin" gewährleistet. Das Plangebiet wird 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. Die notwendige Anzahl von Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Feuerwehr sichergestellt.

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).

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc.

Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern

- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

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“.

- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).

- Wird Boden auf dem Baufeld wiederverwertet, sind die DIN 19731 (Punkt 7), die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003) – LAGA M20 – sowie die Bundesbodenschutzverordnung (§12) zu beachten.

- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend LAGA M20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.

- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und LAGA M20.

- Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung sobald die Menge 30m³ oder 1000m² überschreitet.

- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 09.12.2015 gebilligt.

Eutin, den *18.01.2016*



[Handwritten Signature]
(Schulz)

- Bürgermeister -

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 113 ist am *27.01.2016* in Kraft getreten.