

Stadt Eutin

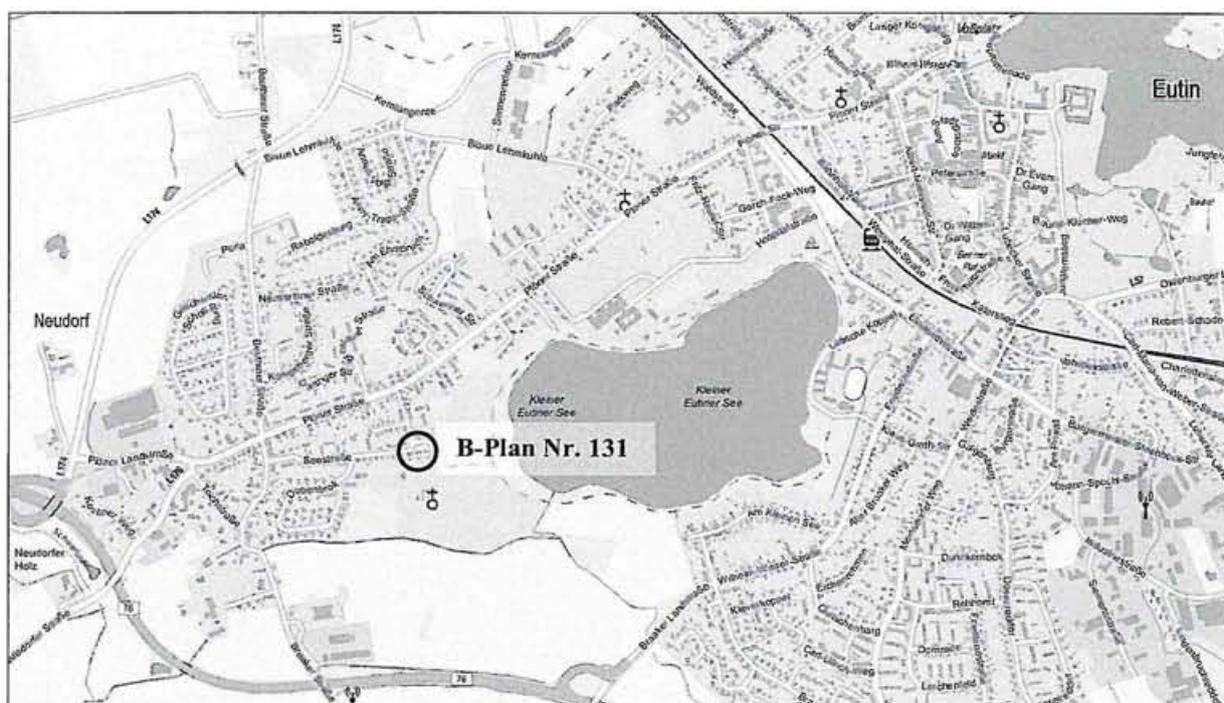
Bebauungsplan Nr. 131

"Bereich Seestraße-Michaelisstraße, nördlich des Friedhofs Neudorf"

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss vom 09.12.2015



Stand November 2015

Stadt Eutin
Der Bürgermeister
Herr Klaus-Dieter Schulz
Markt 1
23701 Eutin

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40
Email: plankontor-neuruppin@t-online.de • plankontor-hamburg@t-online.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen.....	3
2.0	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
3.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
4.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	6
5.0	Umgebung und Zustand des Plangebietes	8
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Erschließung.....	13
6.4	Technische Infrastruktur.....	14
7.0	Belange von Natur und Landschaft.....	14
8.0	Denkmalschutz	17
9.0	Flächenberechnung.....	18
10.0	Planverfahren	19

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. 03 2015 (GVOBl. S. 96)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Mai 2015, (GVOBl. S. 105).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LnatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 225).

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Eutin im Kreis Ostholstein liegt ca. 45 km südöstlich der Landeshauptstadt Kiel im landschaftlich attraktiven Tourismusgebiet der Holsteinischen Schweiz. Das historische Oberzentrum Lübeck befindet sich ca. 35 km südlich und ist über die Bundesstraße 76 sowie die A1 in 45 Minuten erreichbar, wobei eine direkte Bahnverbindung zwischen beiden Städten die Fahrzeit auf 33 Minuten verkürzt. Ihre Lage an der holsteinischen Seenplatte sowie die Nähe zu den traditionellen Ostseebädern Timmendorfer Strand und Scharbeutz tragen zur hohen Standortqualität der Stadt Eutin und zur Lebensqualität ihrer 17.735 Einwohner (1. und 2. Wohnsitz, Stand 31.05.2015) bei. Deshalb und aufgrund der umfangreichen mittelzentralen Infrastrukturausstattung hatte der Kreis Ostholstein in den vergangenen Jahren eine relativ hohe Einwohnerzuwanderung zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl der Stadt Eutin stieg seit 2002 um ca. 4 % und widersteht somit den allgemeinen Trends der demografischen Entwicklung, deren Vorzeichen auf Bevölkerungsrückgang zeigen. Die Bevölkerungsentwicklung ist eine der wesentlichen Grundlagen für die Formulierung von Entwicklungszielen im Rahmen der nachfolgend für den Standort Eutin ausgewerteten übergeordneten Planwerke.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne im Land. Er unterstützt die Umsetzung der landespolitischen Ziele, die Entwicklung der Teilräume und die Stärkung der kommunalen Planungsverantwortung. Die Stadt Eutin ist

im System zentraler Orte des Landesentwicklungsplans 2010 Schleswig-Holsteins als Mittelzentrum dargestellt. Die Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Damit verbunden ist die Zielsetzung, die Siedlungsentwicklung des Landes auf ihre Schwerpunkte zu konzentrieren um eine effiziente und günstige Infrastrukturversorgung zu gewährleisten. Eine Festsetzung von Wohnbauflächen an zentraler Stelle, wie bei der vorliegenden Planung, gewährleistet kurze Wege und eine langfristige Auslastung der örtlichen Infrastruktur und entspricht dem landesplanerischen Leitbild einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.

Der Zielsetzung einer kompakten und Flächen sparenden Siedlungsstruktur entspricht die vorliegende Planung in besonderer Weise, da nicht nur die Lage im Raum vorteilhaft ist, sondern auch das Prinzip der städtebaulichen Nachverdichtung zum Tragen kommt. Dieses wurde vom Gesetzgeber durch die Einführung des § 13a BauGB für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ besonders gestärkt, indem die Schaffung von Baurecht auf der Ebene der Bauleitplanung wesentlich vereinfacht wurde. Somit soll ein Ausufern der Siedlungstätigkeit auf die sogenannte „Grüne Wiese“ vermieden und kompakte Siedlungsentwicklung gefördert werden, um letztendlich den Flächenverbrauch zu senken.

Die Stadt Eutin liegt gemäß der Darstellung der Hauptkarte in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Dieser soll als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Die vorliegende Planung schafft als ein kleiner Baustein dieser Strategie zusätzlichen Wohnraum durch Nachverdichtung in einer wachstumsträchtigen Raumkategorie.

Insgesamt gibt es kein landesplanerisches Entwicklungsziel, das der angestrebten Nachverdichtung eines Wohngebietes entgegensteht. Der Landesentwicklungsplan stellt in der Hauptkarte Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. Die Lage des Plangebietes im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung steigert vielmehr indirekt aufgrund der Lagegunst den Wert des auszuweisenden Baulandes.

2.2 Regionalplanung

Die Stadt Eutin liegt im Planungsraum II des Regionalplanes 2004, wurde aber im Vorgriff auf die Neuaufstellung zusammen mit dem Kreis Ostholstein, der Hansestadt Lübeck sowie den an die Freie und Hansestadt Hamburg angrenzenden Kreisen zum neuen Planungsraum III zusammengefasst. Der Prozess der Neuaufstellung des Regionalplanes läuft seit 2013 und befindet sich im Stadium nach dem zweiten Planerforum.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Eutin in Verbindung mit der im Planungsraum III liegenden Stadt Plön einen gemeinsamen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, in Ostholstein bestehend aus Teilen der Nachbargemeinden Malente, Süsel, Kasseedorf und Bosau. Um die Nutzungsansprüche in der Region Eutin besser koordinieren zu können, wurde mit den umliegenden Gemeinden eine „Vergleichende Analyse“ zur künftigen Entwicklung durchgeführt. Im Ergebnis haben die Stadt Eutin und die beteiligten Gemeinden eine Vereinbarung zu einer gemeindenachbarliche Planungscoordination für den betroffenen Siedlungsraum getroffen. Danach zeigt die "Vergleichende Analyse" die maximalen Möglichkeiten für die wohnbauliche Entwicklung im Untersuchungsraum auf, die auch als Angebot für spätere kommunale

Planungen anzusehen sind. Gemäß dieser Vereinbarung sollen die Planungen der Kommunen am Entwicklungsrahmen dieser Analyse ausgerichtet werden. Jedes Jahr wird eine Überprüfung der Zielsetzung und Rahmenbedingungen innerhalb des Planungsgebietes vorgenommen. Dies gilt insbesondere für die vereinbarten 5-Jahres-Kontingente. Die Überprüfung erfolgt im Rahmen einer ständigen Arbeitsgruppe bestehend aus den Bürgermeister/ -innen der beteiligten Kommunen. Das Wohnbauflächenkontingent für Eutin wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

Im Regionalplan wird für Eutin als Zentrum im ländlichen Raum als eines der Ziele auch die Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort genannt. Die Förderung der Stadt und des direkten Umlandbereiches sowohl als bedeutender Siedlungs- wie auch als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt dient der Weiterentwicklung und Stärkung des ländlichen Raumes.

Die im B-Plangebiet vorgesehenen Geschosswohnungsbauten in attraktiver Ortsrandlage mit direktem Zugang zur attraktiven Landschaft der Holsteinischen Schweiz stehen in direktem Zusammenhang mit dem im Regionalplan genannten Ziel der Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes. Diese Wohnumfeldqualität wird durch die Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung als langfristiges Entwicklungsziel festgeschrieben. Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Vorbehaltsgebiete) umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer Landschaftsstruktur und ihres Potenzials an zum Beispiel Infrastruktur und Erschließung als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft, erhalten bleiben. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und Ortsbilder zu achten, insbesondere ist eine Zersiedelung zu vermeiden. Da der Bereich der vorliegenden Planung als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet von Eutin dargestellt ist und es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, kann eine Zersiedelung ausgeschlossen werden. Eine Wohnbebauung steht dem Entwicklungsziel Tourismus grundsätzlich nicht entgegen.

Das Gebiet der Stadt Eutin liegt im Überlagerungsbereich der regionalen Entwicklungsinitiativen RegiOH (Regionales Entwicklungskonzept Ostholstein) und dem ERL (Entwicklungskonzept Region Lübeck). Die Region Ostholstein - Lübeck ist in den letzten Jahren zunehmend zusammengewachsen. Dieses spiegelt sich in den siedlungsstrukturellen Verflechtungen zwischen der Hansestadt Lübeck und den Umlandgemeinden wie Bad Schwartau, Stockelsdorf, Timmendorfer Strand und Ratekau wider. Darüber hinaus hat sich der regionale Einzugsbereich des Oberzentrums Lübeck infolge der Vereinigung Deutschlands um das östliche Umland erweitert. Die anhaltende Stadt-Umland-Wanderung sowie die Verlagerung städtischer Funktionen führen zu einer Zunahme der stadtreionalen Pendler-, Einkaufs- und Naherholungsbeziehungen. Diese fortschreitenden Verflechtungen bewirken, dass wesentliche Aufgaben der Kernstadt und ihrer umliegenden Städte und Gemeinden nur noch im regionalen Kontext erfüllt werden können. Die Erarbeitung gemeinsamer Entwicklungsstrategien ist darauf eine richtige Antwort.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin wurde am 13.09.1977 festgestellt und in den Jahren 2005 bis 2007 grundlegend überarbeitet, mit dem Ziel der Neufeststellung des FNP. Dieser neue Flächennutzungsplan wurde am 01.10.2008 festgestellt. Seit dem 07.07.2006 war dieser neue Flächennutzungsplan bereits teilweise wirksam - auch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 131 "Bereich Seestraße - Michaelisstraße, nördlich des Friedhofs Neudorf", welches in der Planzeichnung als Wohnbaufläche dargestellt

ist. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage, die dementsprechend als Grünfläche dargestellt ist. Südöstlich befindet sich der Friedhof des Stadtteils Neudorf. Da das Plangebiet bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist, ist von der planungsrechtlichen Situation eines nicht überplanten Innenbereiches gemäß § 34 auszugehen. Auch die Erschließung ist gesichert, sodass nach Abriss der vorhandenen Gebäude auch weiterhin Baurechte bestehen. Da aber detaillierte Steuerungsziele vorliegen, die über das Einfügungsgebot hinausgehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser beinhaltet die Festsetzung von ca. 0,4 ha allgemeinem Wohngebiet und erfüllt deshalb das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

In der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 als Wohnbaufläche dargestellt. Örtlich angrenzend in einer Tiefe von ca. 105,6 m ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt und in 230 m Entfernung von der östlichen Grenze des B-Plangeltungsbereiches befindet sich das Westufer des Kleinen Eutiner Sees.

Südlich des Planungsgebietes, auf dem Flurstück 121/9 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt, der Neudorfer Friedhof. Etwa 15 m südlich der Plangebietsgrenze befindet sich der Parkplatz für den Friedhof.

Südlich der Gebäude Seestraße Nr. 5 und Nr. 7, d.h. auf dem Flurstück 119 und westlich angrenzend ist im FNP eine Waldfläche dargestellt, kombiniert mit dem Symbol eines öffentlichen Spielplatzes.

3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das 0,68 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Siedlungsfläche des Ortsteiles Neudorf, in 230 m Entfernung vom Kleinen Eutiner See, 150 m südlich der Plöner Straße als zentraler Verkehrsachse und der historischen Zufahrt zur Stadt Eutin aus Richtung Plön. Die Lage ist stark geprägt durch den grünen Baum- und Gehölzbestand im Osten von den Kleingärten und im Süden durch den Friedhof Neudorf.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Neudorf in der Flur 4 und umfasst folgende Flurstücke vollständig oder teilweise: 77/75 teilweise (Seestraße), 94, 95 und 96.

4.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das B-Plangebiet ist Teil eines städtebaulich relativ homogenen Siedlungsgebietes, welches seinen Ursprung im Bau diverser Kleinsiedlerhäuser aus den 1930er Jahren hat, wie sie sich in den Altbauten der Seestraße Nr. 1 bis Nr. 3 noch zeigen. Zur Straße stehen in der Regel zweigeschossige Wohnhäuser mit 4 bis 6 (kleineren) Wohnungen und einem ausreichend großen Gartenanteil, um dort Obst- und Gemüse für den Eigenbedarf anbauen zu können. Im rückwärtigen Grundstücksteil standen kleinere Schuppen oder sogar Ställe im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Nutzgartens.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet, die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein (im Folgenden Wobau OH) hat ihren Ursprung im Jahre 1938 mit der Gründung der „Gemeinnützigen Wohnstättengesellschaft mbH, Eutin“ in dieser Siedlung in Eutin-Neudorf. Der Ende der 1930er Jahre begonnene Siedlungsbau setzte sich nach dem Ende des 2. Weltkrieges aufgrund hoher Wohnungsnot und einem verstärkten Mietwohnungsbau ab 1949 und in den 1950er Jahren fort. Dieses dokumentiert sich auch durch zahlreiche Gebäude der 1950er Jahre

im Siedlungsbereich „Seestraße / Michaelisstraße“ in Neudorf. Die Geschäftsstelle der Wobau OH befindet sich aufgrund der eigenen Gründungsgeschichte auch in diesem Quartier und innerhalb des Plangebietes, in der Seestraße Nr. 7. Die Wobau OH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit 28 Kommunen des Kreises so auch der Stadt Eutin, dem Kreis Ostholstein und der Sparkasse Holstein als Gesellschafter. Als solche ist sie von ihrer Aufgabenstellung dem Wohnungsbau verpflichtet, dabei sowohl der Sanierung und Modernisierung der Altbauten, wie auch der Schaffung von neuem und zusätzlichem Wohnraum. Dabei ist sie zunehmend an den Wohnbedürfnissen älterer Menschen orientiert. In diesem Zusammenhang hat die Wobau OH auch den eigenen Wohnbaubestand auf die Möglichkeit einer innerstädtischen und sozialverträglichen Nachverdichtung im Bestand überprüft. Auch das in § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch formulierte Ziel der Raumordnung, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen zu lassen, wird mit dieser Planung berücksichtigt.

Die im Plangebiet befindlichen drei Wohnhäuser Seestraße Nr. 1 bis Nr. 3, gebaut Ende der 1930er Jahre mit jeweils 5 Wohnungen, haben inzwischen einen sehr schlechten Bauzustand. Die Wohnungsgrundrisse dieser Kleinwohnungen mit engen Treppen in den Keller und in die Obergeschosse können auch mit hohem Aufwand weder als behindertenfreundliche Wohnungen noch als Wohnungen für Familien oder ältere Menschen hergerichtet werden. Weiterhin besteht kein Bedarf mehr die großen Gartenflächen als Nutzgärten für die Eigenversorgung mit Obst und Gemüse (oder für Kaninchenställe) zu nutzen.

Daher hat sich die Wobau OH entschieden, auf dem eigenen Flurstück 94 die 3 Altbauten abzubauen und durch 3 neue mehrgeschossige Wohnhäuser zu ersetzen. Die 15 unsanierten und kleineren Wohnungen können so ersetzt werden durch 30 neue und größere Wohnungen, davon ein großer Anteil für mobilitätsbehinderte Menschen, da 2 der geplanten 3 Neubauten Aufzüge erhalten werden.

Die Dimensionierung der geplanten Neubauten entspricht nicht den Grundflächen der Siedlungshäuser, die vor über 80 Jahren auf der Südseite der Seestraße gebaut wurden. Zusätzlich zeigt das Baugrundstück Höhenunterschiede von fast 3,0 m. Daher hat sich die Stadt entschieden, auch für dieses relativ kleine Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort Gebäudestellungen, Gebäudedimensionierungen und vor allem auch Gebäudehöhen so festzusetzen, dass sich eine städtebauliche Einfügung in das benachbarte Siedlungsgefüge ergibt. In Konsequenz dieser städtebaulichen Überlegungen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt auf seiner Sitzung vom 7. Mai 2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 131 aufzustellen. Dieser Bebauungsplan soll die städtebaulichen Strukturen der vorhandenen Umgebung im Ortsteil Neudorf beachten und gleichzeitig aktuelle städtebauliche und raumordnerische Ziele, wie die vorrangige Innenentwicklung der Stadt im Bereich bereits vorhandener Siedlungsflächen berücksichtigen.

Aufgrund der Lage im Innenbereich hatte der Ausschuss gleichzeitig beschlossen, den Plan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, so dass zunächst geplant war, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Im Rahmen der Entwurfserörterung im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Eutin auf der Sitzung am 09. Juli 2015 wurde beschlossen, für dieses Planverfahren doch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

Im Ergebnis der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und hierbei besonders des Schutzes der Alleebäume an der Seestraße erfolgte eine Änderung des Planentwurfes, der in der Sitzung des Ausschusses am 08.10.2015 als Entwurf beschlossen

wurde, um damit die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes im Bauamt der Stadt Eutin in der Zeit vom 21.10.2015 bis zum 20.11.2015. Gleichzeitig erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmals die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange. Für die Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2015 ist geplant die Abwägung der erneut eingegangenen Stellungnahmen vorzunehmen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

5.0 Umgebung und Zustand des Plangebietes

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich überwiegend zweigeschossige Mietwohnhäuser auf stark durchgrüntem Grundstücken. Auf der Südseite der Seestraße befinden sich überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser. Im Plangebiet befindet sich außerdem – äußerlich einem der benachbarten Einfamilienhäuser angepasst – das Büro- und Verwaltungsgebäude der Wobau OH in der Seestraße Nr. 7. Die Firsthöhe des Gebäudes Seestraße Nr. 7 ist 8,55 m über dem Geländeniveau. Auf dem Flurstück 94 befinden sich 3 Altbauten aus den 1930er Jahren mit jeweils 5 Wohnungen. Aufgrund des nach Süden stark abfallenden Geländes liegt das Grundstücksniveau bei den Rückseiten der 3 Altbauten im Gartenbereich um 1,60 m bis 1,80 m niedriger als der Hauseingangsbereich, so dass die rückwärtigen Kellereingänge „eigentlich“ ebenerdig in den Gartenbereich führen.

Die Firsthöhen der 3 Altbauten liegen bei 54,30 m ü. NHN am östlichen Gebäude (Nr. 1) bis 56,00 m ü. NHN am westlichen Gebäude (Nr. 5). Die nördlich angrenzende Verkehrsfläche der Seestraße liegt vor dem Haus Nr. 5 bei ca. 46,60 m ü. NHN und das Ostende des Parkplatzes bei ca. 45,30 m ü. NHN, so dass die Gebäudehöhe ca. 9,00 bis 9,40 m über dem angrenzenden Verkehrsflächenniveau liegen.

Die 3 jeweils 48 qm Grundfläche umfassenden Stall- und Schuppengebäude im Gartenbereich sind zum Beginn der Bauleitplanung im Juni 2015 bereits abgebrochen. Sehr gebietsprägend ist südlich des Hauses Seestraße Nr. 5 ein Wallnussbaum, der im Jahre des Baus der Kleinsiedlerhäuser in die Gartenanlage gepflanzt wurde (Walnussbäume vertreiben die Fruchtfiegen der Obstbäume).

Auf dem Grundstück der Wobau OH-Verwaltung (Flurstücke 95 und 96) wurde auf der Rückseite der Betriebshof der Wobau OH mit diversen Nebengebäuden errichtet. Südlich der Plangebiete, auf dem Flurstück 119, wurde im Jahre 2003 die 230 qm Grundfläche umfassenden Gerätehalle errichtet, so dass sich der Betriebshof der Wobau OH insgesamt um ca. 60,0 m in Richtung Süden vergrößert hat. Die Stadt akzeptiert den Bestand des Betriebshofes an diesem Standort, auch wenn der Betriebshof nicht unbedingt der Kategorie der zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Da die Stadt einen Betriebshof in einem allgemeinen Wohngebiet langfristig nicht stärken und weiterentwickeln möchte, soll auf dem Flurstück 119 weder der Flächennutzungsplan geändert werden, noch wird die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 einbezogen.

Der Betriebshof der Wobau OH, der zum kleinen Teil im Baufeld 1.2 und zum größeren Teil südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, ist eine baugenehmigte Anlage. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung 1.2 im Teil B ist der § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung, in dem geregelt wird, dass für ein Baugebiet eine bauliche Anlage zugelassen wird, die sonst dort nicht zulässig wäre, wenn hierfür eine Baugenehmigung vorliegt. Somit wird ein Bestandsschutz sichergestellt, die dem genehmigten Betrieb auch eine gewisse betriebsinterne Umstrukturierung ermöglicht.

Im Baufeld 1.2 mit der genehmigten Anlage befinden sich ein Bürotrakt und ein Materiallager des Bauhofes. Da über die B-Planfestsetzung keine Betriebserweiterung, sondern nur der Bestandsschutz einer genehmigten Anlage geregelt wird, ist es im Rahmen des B-Planaufstellungsverfahrens nicht erforderlich ein Emissions-, bzw. Immissionsgutachten zur Gebietsverträglichkeit zu erstellen.

Der Betriebshof der Wobau OH wird Montag bis Donnerstag zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr und Freitags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr genutzt. Aktuell sind dort werktags innerhalb dieser Betriebszeiten 20 bis maximal 30 Fahrbewegungen vorhanden. Das sind zum einen ca. 10 Fahrbewegungen durch Mitarbeiter, die dort auf die Mitarbeiter-Stellplätze fahren und ca. 10 (bei Sondersituationen vielleicht auch etwas mehr) Fahrbewegungen durch die Wobau eigenen Servicefahrzeuge, welche morgens das Betriebsgelände verlassen und mittags, bzw. nachmittags zurückkommen. Dazu kommen höchstens, allerdings nicht jeden Werktag, zwei bis vier Fahrzeugbewegungen durch Materialanlieferungen. Da in den Abend- und Nachtzeiten und am Wochenende und Feiertagen keinerlei Fahrzeugbewegungen vorkommen und aufgrund der sehr geringen Anzahl von Kfz-Bewegungen zum und vom Betriebshof, kann festgestellt werden, dass dies nicht zu unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen bei der vorhandenen oder zukünftigen Wohnnutzung führen wird.

Sollte für den Betriebshof, der im Wesentlichen auf dem Flurstück 119 außerhalb des Plangebietes liegt, zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Veränderung erfolgen, für die ein Bauantrag zu stellen wäre, muss im Rahmen dieses Bauantragsverfahrens dann geprüft werden, ob ein derartiges Gutachten zu erstellen ist. Der Betriebshof stellt im Wesentlichen einen Gebäudekomplex zur Lagerung und zum Unterstellen von Material und von Geräten dar. Von dort aus gehen keine solchen Gebäudeemissionen aus, dass es zu Problemen mit der angrenzenden Wohnnutzung kommt. Dieses wird unterstützt durch die oben dargestellten Arbeitszeiten, aus denen erkennbar ist, dass Montags bis Donnerstags ab 16.00 Uhr und Freitags ab 12.00 Uhr dort keinerlei Betriebstätigkeiten mehr vorhanden sind.

Südlich des Plangebietes senkt sich das Gelände nochmals um ca. 2,50 m bis zum Friedhofsparkplatz und die ca. 15,0 m Raum zwischen der ehemaligen Gartenfläche der Kleinsiedlerhäuser und dem Parkplatz werden geprägt durch einen Hochbaumbestand. Im Norden und Osten des Plangebietes befindet sich die Straßenverkehrsfläche der Seestraße mit einem öffentlichen Parkplatz für 22 PKW nördlich der Häuser Seestraße Nr. 1 und Nr. 3. Die vorrangige Verkehrsführung, auch für die dort fahrende Stadtbuslinie, die eine Haltestelle an der Westseite des Parkplatzes hat, verläuft von der westlichen Seestraße in Richtung Norden, abzweigend in die Michaelisstraße. Die „kleine“ Seestraße als Zufahrtsstraße zum Friedhof wird beidseitig gesäumt durch 19 Linden. Diese große „Lindenbaumkulisse“ leitet dann über in die östlich angrenzende Kleingartenanlage.

Das Geländeniveau im Bereich Seestraße/ Michaelisstraße liegt bei 47,11 m bis 47,62 m ü. NHN und hat seinen niedrigsten Punkt bei 40,16 m NHN am Friedhofstor. Die südlichen Teile der an der Seestraße gelegenen Flurstücke haben eine Geländehöhe von ca. 44,5 m ü. NHN im Westen bis ca. 42,3 m ü. NHN im Osten. Dieser natürliche Geländesprung kann dazu genutzt werden, dass die Neubauten, auch bei einer Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse, in der Entwicklung der Gebäudehöhen das örtliche „Höhenmaß“ der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude nicht, oder zumindest nicht deutlich überschreiten.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist insgesamt 0,68 ha groß, davon wird südlich und westlich der Seestraße auf 3.925 qm gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich aufgrund

unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und der Betriebshofnutzung im Westen in die Baufelder 1.1, 1.2, 2 und 3 gliedert. Die Seestraße wird einschließlich des öffentlichen Parkplatzes mit insgesamt 2.202 qm als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese wird ergänzt durch eine 83,0 qm große öffentliche Verkehrsfläche, nur als Gehweg in den Kleingartenbereich und zwei, die abknickende „kleine“ Seestraße flankierende, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“.

Im Rahmen der Bestandsvermessung wurde beim Gebäude Seestraße Nr. 7 auf dem Flurstück 95/96 mit der dort ansässigen Verwaltung der Wobau OH eine Firsthöhe von 56,15 m ü. NHN, das heißt ca. 8,55 m über dem Eingangsniveau an der Seestraße ermittelt. Der abzureißende Altbau Seestraße 5 hat aufgrund des relativ hohen ausgebauten Dachgeschosses eine Firsthöhe von 56,00 m ü. NHN, d.h. dort liegt die Firsthöhe ca. 9,40 m über der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche. Planungsziel ist, dass sich der erste östlich anschließende Neubau an dieser vorhandenen Gebäudehöhe orientieren soll. Um noch Raum für weitere gestalterische Maßnahmen zu erhalten, wurde für das Baufeld 1.2, welches den Altbau an der Seestraße Nr. 7 und den geplanten Neubau an der Seestraße Nr. 5 umfasst, eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 57,0 m NHN, d.h. 0,85 m über der vorhandenen Firsthöhe des Hauses Seestraße Nr. 7 und 1,0 m über der Firsthöhe des vorhandenen Altbaus Seestraße Nr. 5 festgesetzt. Östlich des Neubaukomplexes bleiben die dort vorhandenen Linden erhalten. Die vorhandenen Baumkronen überragen auch die Neubauten. Vom Kleinen Eutiner See her sind die Gebäude nicht sichtbar, da sie durch die 2 Lindenbaumreihen an der Seestraße vollständig verdeckt werden. Selbst im Winter haben die Alleebäume die Wirkung von „Jalousiebäumen“, das heißt, die dahinter stehenden Gebäude sind nur schemenhaft zu erkennen.

Bei den 3 geplanten Ersatzneubauten in der Seestraße Nr. 1, 3 und 5 soll der vorhandene Geländesprung genutzt werden, um bei den Hausnummern 1 und 3 drei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses ermöglichen zu können. Aufgrund dieser insgesamt 4 Geschosse ist es wirtschaftlich vertretbar, in beiden Gebäuden einen Fahrstuhl einzubauen. Während das Gebäude im östlichen Baufeld 3 mit einer Gebäudehöhe von maximal 57,0 m NHN die Gebäudehöhe von Baufeld 1.1 wieder aufnimmt, wird es als städtebaulich vertretbar angesehen, wenn der mittlere Neubau in Baufeld 2 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 58,5 m NHN 1,5 m über der benachbarten Gebäudehöhe liegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese geringe Gebäudehöhendifferenz aus dem öffentlichen Straßenraum kaum wahrnehmbar sein wird. Somit fügen sich die Gebäudehöhen der zukünftigen 3 Einzelhäuser, welche grob an den Standorten der 3 alten Einzelhäuser stehen, in das vor allem von der Seestraße und der Michaelisstraße erlebbare Ortsbild harmonisch ein und dokumentiert die aktuellen städtebaulichen Ziele einer ortsverträglichen innerörtlichen Nachverdichtung.

Für die geplanten Neubauten auf dem Flurstück 94 erhält das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster in Nord-Süd-Richtung eine Tiefe von 20,0 m bis 22,0 m, wobei sich durch den Rückversatz der Baugrenze in Richtung Süden eine leichte Staffelung der Neubauten ergibt. Die geplanten drei Wohnungsneubauten haben ihre schmalste, ca. 13,0 m breite Seite nach Norden zur Seestraße und ca. 19,0 m in der Tiefe nach Süden. Bei allen drei Neubauten ist der Bau eines zusätzlichen Staffelgeschosses geplant, wobei über den Bebauungsplan nicht festgesetzt wird, an welcher Stelle und in welcher Form die Staffelung erfolgt. Die drei abzureißenden Altbauten haben eine Straßenfront von jeweils 17,0 m, so dass die drei neuen Gebäude mit ihrer Stirnseite zur Seestraße diese historische Gebäudeanordnung übernimmt.

Südlich der drei Neubauten entsteht die Gemeinschaftsstellplatzanlage, die von Osten her über die „kleine“ Seestraße erreicht wird. Damit der vorhandene, vor 77 Jahren gepflanzte Walnussbaum erhalten bleiben kann, endet die Gemeinschaftsstellplatzanlage ca. 4,0 m östlich des Baumstammes um das Wurzelwerk zu schützen. Bei Erhalt der dort vorhandenen

Trafoanlage können dort 17 Stellplätze als offene und überdachte Stellplätze (Carports) gebaut werden. Zum Schutz der Linde am Rand der Seestraße und zum Schutz des Walnussbaumes im Westen der Stellplatzanlage wird festgesetzt, dass dort nur offene Stellplätze gebaut werden dürfen. Im Mittelbereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage ist es alternativ zulässig offene oder überdachte Stellplätze zu bauen. Westlich des Walnussbaumes wird eine weitere Stellplatzfläche als offene Stellplatzanlage für bis zu 5 Pkw festgesetzt, die über das Flurstück 95 angefahren werden kann. Diese Stellplätze sind als Mitarbeiterstellplätze für die Wobau OH geplant. Der Ersatz-Wohnungsbau der Häuser Seestraße Nr. 1 - 3 soll verbunden werden mit einer Umgestaltung der nördlich anschließenden Freiräume einschließlich des Parkplatzes an der Seestraße.

Der öffentliche Parkplatz mit 22 Plätzen soll neu gestaltet und in einen niveaugleichen Fußgängerbereich integriert werden. Da von dieser Gehweg-/ Parkplatzfläche zukünftig ein 2 m breiter Gehweg durch das Verkehrsbegleitgrün Nr. 1 auf die „kleine“ Seestraße geführt wird, kann im Parkplatzbereich auf einen separaten Gehweg auf der Südseite der Seestraße verzichtet werden. Die Anordnung der doppelten Parkplatzreihe rückt somit um 2,5 m nach Norden. Südlich der südlichen Parkplatzreihe verbleibt eine bis zu 6,4 m breite Fläche für Fußgänger und zum Kfz-Rangieren, so dass es möglich ist den zu Planungsbeginn dort noch vorhandenen Gehweg in das allgemeine Wohngebiet zu integrieren.

Zwischen der nach Süden verzogenen Baugrenze und dem Beginn der Verkehrsfläche verbleibt daher im WA-Gebiet eine 7,9 m bis 8,4 m breite Fläche. Dort können ein Kleinkinderspielplatz, Fahrradstellplätze und die Zuwegungen, eventuell auch als Rampen zu den Neubauten der Seestraße Nr. 1 und Nr. 3 angelegt werden. Somit werden 126,8 qm aus dem bisherigen Straßenflurstück 77/75 zukünftig dem allgemeinen Wohngebiet und damit dem dortigen Privatgrundstück zugeordnet.

In der „kleinen“ Seestraße stehen beidseitig der Seestraße 19 Linden, die eine zum Friedhofseingang führende Allee bilden. Keiner der Bäume befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern innerhalb der angrenzenden Grünflächen oder dem allgemeinen Wohngebiet.

Die 12 östlich der Seestraße vorhandenen Linden und die 2 Linden im Nordwesten befinden sich in den dort als „Verkehrsbegleitgrün“ (VGB) festgesetzten Grünflächen und somit auf städtischem Grund. Die 6 Linden auf der Westseite befinden sich auf dem Flurstück 94, im allgemeinen Wohngebiet und somit auf einem Privatgrundstück. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen stellen diese Linden eine Allee dar, die nach § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein in Gänze geschützt ist.

Abweichend von der ersten Entwurfsfassung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde zum verbesserten Alleeschutz in der zum Satzungsbeschluss geführten Planfassung (Stand November 2015) die östliche Baugrenze weiter nach Westen verzogen, so dass zwischen dem Baumkronenrand der östlich stehenden Linden und der Baugrenze noch ein Mindestabstand von 2,0 m verbleibt. Somit ist es möglich, die östlich angrenzenden 2 Linden zu erhalten. Südlich des Baufeldes wurde die Zufahrt zum Gemeinschaftsstellplatz jetzt so geplant, dass die südlich stehende Linde ebenfalls erhalten bleiben kann. Aufgrund einer zu großen Nähe zum geplanten Neubau und zum Bau der Stellplatzzufahrt ist es allerdings weiterhin erforderlich 2 Linden zu fällen, für die 2 Ersatzpflanzungen innerhalb der westlichen Alleereihe geplant sind. Durch den weitgehenden Erhalt der Alleebäume auch auf der westlichen Straßenseite und die Neupflanzungen mit bereits relativ kräftigem Stammumfang (18/20) wird der Erhalt der Allee sichergestellt. Die vorhandenen Linden haben eine Wuchshöhe, welche den direkt angrenzenden Neubau Seestraße 1 überragt, so dass - wie beim Altbaum-

bestand – die Bäume wie „Jalousiebäume“ wirken und die relative Massivität des Neubaus von der Südostseite gesehen, verdeckt.

Da die 2 zu fallenden Linden in der Allee auf einem Privatgrundstück stehen, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz zur Fällung dieser Alleebäume beantragt.

Um die an der Westseite des Parkplatzes beginnende Parkplatzbegrünung durch zwei Rotdornbäume ergänzen zu können, wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass innerhalb dieser Vorfläche im WA-Gebiet der Baufelder 2 und 3 insgesamt 4 neue Rotdornbäume als südliche Raumkante zum öffentlichen Gehweg-/ Parkplatzbereich zu pflanzen sind.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten 3.925 qm großen Baugebiet nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Teil B wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1.1 bestimmt, dass die somit nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Vergnügungsstätten und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zulässig sind. Dieses wird durch den städtebaulichen und sozialen Wunsch begründet, in diesem fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Gebiet keine Spielhallen als Vergnügungsstätten zuzulassen. Der vollständige Ausschluss von Tankstellen begründet sich in dem Umstand, dass auch auf dem im Plangebiet vorhandenen Betriebshof keine Betriebstankstelle entwickelt werden soll, was letztlich diesen Standort des Betriebshofes langfristig weiter festigen würde.

Bezüglich des vorhandenen Betriebshofes der Wobau OH hat es in den vergangenen Jahren keine Probleme bezüglich eventueller von dort ausgehender Emissionen gegeben, so dass die Stadt Eutin diesen Betriebshof als Bestand an diesem Standort akzeptiert. Dieses wird nun durch die städtebauliche textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO geregelt. Diese beinhaltet, dass im WA-Teilgebiet des Baufeldes 1.2 der vorhandene Bauhof zulässig ist und bauliche Maßnahmen des vorhandenen Betriebshofes in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen stattfinden. Der Betriebshof der regionalen kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaft ist nicht zu verwechseln mit einem Bauhof eines Bauunternehmens. Die baulichen Anlagen im Baufeld 1.2 werden als Büro- und Mitarbeitergebäude und als Materiallager genutzt. Das größere Materiallager- und Werkstattgebäude befindet sich auf dem südlich angrenzenden Flurstück 119.

Störungen durch Kfz-Verkehr zum Betriebshof gegenüber der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sind aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Die Betriebszeiten sind Montags bis Donnerstags von 7 Uhr bis 16 Uhr und am Freitag von 7 Uhr bis 12 Uhr. Werktäglich ist mit 20 bis maximal 30 Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Das sind 5 An- und 5 Abfahrten der Mitarbeiter zu den Mitarbeiterstellplätzen und in der Regel 5 bis 6 Abfahrten und 5 bis 6 Rückkehrfahrten der Betriebsfahrzeuge, die morgens zu einzelnen Wohnstandorten fahren und im Verlauf des Nachmittags zurückkommen. Dazu kommen (nicht täglich) Fremdfahrzeuge für Materiallieferungen.

Aufgrund der verfestigten Nutzung des Verwaltungsgebäudes der Wobau OH auf den Flurstücken 94 und 95 ist es städtebaulich sinnvoll in den Baufeldern 1.1 und 1.2 Anlagen für Verwaltung nicht nur als Ausnahme zuzulassen, sondern in diesem konkreten Fall auch als allgemein zulässig. Dieses wird in den textlichen Festsetzungen durch die städtebauliche Festsetzung 1.3 geregelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse und maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen bereits, dass über dem II. Vollgeschoss in den Baufeldern 1.1 und 1.2 sowie über dem III. Vollgeschoss in den Baufeldern 2 und 3 noch ein weiteres Staffelgeschoss, jeweils mit Flachdach, gebaut werden kann.

In dem bis in die rückwärtige Grundstücksflächen baulich vorgeprägten Bereich der Flurstücke 95 und 96, die grundbuchlich zusammengeführt sind, bietet die Festsetzung der Baugrenzen die Möglichkeit, im Fall eines Fortzuges des Betriebshofes in den hinteren Teil des Flurstückes noch ein zusätzliches Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen zu bauen, allerdings aufgrund des rund 3,0 m niedrigeren Geländeniveaus auch mit einer dann 3,0 m niedrigeren maximalen Gebäudehöhe als im höher gelegenen Baufeld 1.1. Dieser theoretisch mögliche Wohnungsbau in hinterer Reihe hat in Bezug auf die westlich angrenzenden Baugrundstücke und deren Bebaubarkeit nach § 34 BauGB keine prägende Wirkung (für eine mögliche zusätzliche rückwärtige Wohnnutzung), da auf den Flurstücken 95 und 96 bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine massive Bebauung bis zur südlichen Flurstücksgrenze vorhanden ist.

Da die Flurstücke 95 und 96 grundbuchlich zusammengeführt sind, wird darauf hingewiesen, dass bei der GRZ-Ermittlung auf diesen Flächen die Flurstücke 95 und 96 der Flur 4 der Gemarkung Neudorf als ein zusammenhängendes, 1.000 qm großes Grundstück zu betrachten sind.

6.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Seestraße.

Für das aus den Flurstücken 95 und 96 bestehende Baugrundstück wird die Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des Flurstückes 95 festgesetzt. Dieses ist der Bereich der heute bereits vorhandenen Zufahrt.

Für die 3 Neubauten auf dem Flurstück 94 wird die Ein- und Ausfahrt an der östlichen Seite des Flurstückes, nördlich des Friedhofeingangs festgesetzt, so dass es nicht zulässig ist in Richtung zur dortigen Seestraße und zu dem platzartig neu zu gestaltenden Parkplatzbereich Ein- oder Ausfahrten für Kraftfahrzeuge zu bauen. Dieses sichert einen autofreien nördlichen Vorgartenbereich in den Baufeldern 2 und 3.

Im Teil B wird eine Zuordnung der Gemeinschaftsstellplatzanlage geregelt. Der Gemeinschaftsstellplatz Nr. 1 (westlich des Walnussbaumes) wird der Verwaltung, dem Betriebshof der Wobau OH auf den Flurstücken 95 und 96 und den neuen Wohngebäuden Seestraße 1-3 auf dem Flurstück 94 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen Nr. 2 bis Nr. 4 werden nur den Wohnnutzungen in den Baufeldern 1.1, 2 und 3 zugeordnet.

In der Seestraße verläuft eine Stadtbuslinie mit einer Haltestelle an der Westseite des öffentlichen Parkplatzes. Die jetzt gewählte Trennung der allgemeinen Verkehrsflächen und dem Gehweg-/Parkplatzteil sichert den Stadtbusen die Möglichkeit in Fahrtrichtung Norden die Bushaltestelle so anzufahren, dass der Bus im Haltestellenbereich vollständig parallel zum vorhandenen Hochbord steht.

6.4 Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH (SWE), die sich in der an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Seestraße befindet. Über diese Trinkwasserleitung ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sichern, wobei eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96 m³/h für zwei Stunden verbindlich nachzuweisen ist. Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass das Löschwasser von der SWE in der Menge zur Verfügung gestellt wird, die zu dem jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich einstellenden Druck entnommen werden kann. Über die SWE erfolgt auch die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas.

Die Stromleitungen verlaufen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Im südwestlichen Teil des Flurstückes 94 befindet sich im ehemaligen Gartenbereich eine Trafostation. Hier wird im Rahmen des anschließenden Bauantragsverfahrens geklärt, ob der Trafo an diesem Standort bestehen bleibt. Sollte auf diesem Standort verzichtet werden, können alternativ dort weitere Stellplätze entstehen.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung Eutin. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist so weit möglich über unterschiedliche Versickerungsmöglichkeiten vor Ort zur Versickerung zu führen. So weit dieses nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser schadlos über die städtische Regenwasserkanalisation abzuführen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die zentralen Schmutzwasserleitungen der städtischen Betriebe Eutin Stadtentwässerung eingeleitet, die sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsflächen befindet. Von dort aus wird das Schmutzwasser zur Klärung in die zentrale Kläranlage der Stadt Eutin geführt.

7.0 Belange von Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung Verfahren durchgeführt. Die Stadt Eutin hatte sich entschieden, das Verfahren dennoch zweistufig, d.h. mit frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dies begründet sich mit der geringen Plangebietsgröße von 6.820 qm und der damit einhergehender Grundfläche von kleiner 20.000 qm sowie der Lage im bebauten Siedlungsbereich. Weiterhin ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz erforderlich noch sind Natura-2000-Gebiete von der Planung tangiert.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes gemäß BNatSchG und LNatSchG S.-H. zu berücksichtigen.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete und weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb keines Schutzgebietes.

Die Stadt Eutin befindet sich in der Holsteinischen Schweiz. Große Teile der Holsteinischen Schweiz sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Ein Teilbereich des Landschaftsschutz-

gebietes „Holsteinische Schweiz“ ist der Kleine Eutiner See mit seinen Uferflächen sowie der Kleingartenanlage direkt östlich und des Friedhofes südlich des Plangebietes. Durch die Planung werden das Landschaftsschutzgebiet und seine Ziele nicht tangiert.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in planungsrelevanter Nähe.

Pflanzen- und Biotopschutz

Während einer Begehung im Juni 2014 wurden die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend aufgenommen. Das Plangebiet ist gemäß „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Schleswig Holstein“ den Siedlungsbiotopen zuzuordnen, hier der Zeilenbebauung.

Neben der Straßen- und Parkplatzsituation im Norden des Plangebietes sind die drei abzubrechenden Wohngebäude und die dahintergelegenen Hof-, hier: im Wesentlichen Rasenflächen sowie die Seestraße, die sich im Westen des Plangebietes als Lindenallee darstellt, diesem Siedlungsbiotop zuzuordnen.

Die Lindenallee genießt den gesetzlichen Biotopschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG S-H. Eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ist gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme (seitens der unteren Naturschutzbehörde) zugelassen werden, wenn diese Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

Die erste Planungsvariante sah vor, dass fünf Lindenbäume aus der Allee gefällt werden und in dieser Allee nicht wieder ersetzt werden können.

Um dem Biotopschutz gerecht zu werden wurde eine zweite Variante geprüft und als biotopschonender empfunden als Variante 1. Diese Variante sieht vor statt der ehemals 5 abgängigen Bäume nur noch 2 Bäume zu entfernen, diese aber innerhalb der Allee entlang der Seestraße wieder auszugleichen. Der Erhalt der Bäume wird durch die Verkürzung des Baufensters in Baufeld 3 möglich. Für die Stellplatzzufahrt müssen allerdings zwei Bäume entfernt werden. Einer der neu zu pflanzenden Bäume soll nördlich der geplanten Zufahrt neu gepflanzt werden. Der zweite soll in etwa auf Höhe des östlichsten der 3 Bestandgebäude gepflanzt werden. An diesem Standort ist die Allee lückig und wird durch diese Ausgleichsmaßnahme geschlossen. Hier sollen auch bereits etwas größere Bäume mit dem Stammumfang 18/20 gepflanzt werden, um möglichst bald den Lückenschluss in der Lindenallee der Seestraße zu erreichen. Die übrigen Alleebäume sowie ein Walnussbaum im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches werden mit einem Erhaltungsgebot versehen. Weitere Gehölze, die im Rahmen des B-Plans entfernt werden müssen, sind nicht nach Gehölzschutzsatzung geschützt. Nördlich des Baufeldes 2 und 3 sollen zwischen dem Baufenster und der öffentlichen Parkplatzfläche 4 Bäume neu gepflanzt werden.

Fazit zum gesetzlichen Biotopschutz

Durch die Variantenprüfung und die Entscheidung für die Variante 2 hat sich die Situation für den Biotopschutz wesentlich verbessert, denn anstatt der ehemals 5 abgängigen Alleebäume sind in dieser Variante nur noch 2 zu entfernen. Diese 2 Bäume werden jedoch innerhalb der Lindenbaumallee wieder ausgeglichen und zusätzlich ein Anpflanzgebot für 4 weitere Bäume zwischen Baufeld 2 und 3 und der öffentlichen Parkplatzfläche festgesetzt. Die Stadt beantragt für die Beseitigung der Alleebäume im Rahmen des B-Planverfahrens eine Inaussichtstellung der Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz bei der unteren Naturschutzbehörde, mit ausführlicher Begründung für die Erforderlichkeit zur Fällung dieser 2 Alleebäume.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden u.a. für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Besonders geschützte Pflanzenarten, die nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützt sind, wurden nicht festgestellt (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Potentiell können durch die Planung bestimmte in Schleswig-Holstein vorkommende Brutvögel- und Fledermausarten betroffen sein (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG).

Speziell kann eine Betroffenheit vorliegen durch:

- Abbruch der Gebäude mit der Folge der
 - o potentiellen Tötung von Gebäudebrütern (Jungvögel bzw. Zerstörung von Gelegen) und Fledermäusen (Keller sind potentielle Winterquartiere, Sommerquartiere auf dem Dachboden)
 - o dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für beide Artengruppen
- Baumfällung (2 Lindenbäume sowie einige Einzelbäume an der Südgrenze des Plangebietes) mit der Folge
 - o potentiellen Tötung von z.B. Höhlenbrütern (Jungvögel bzw. Zerstörung von Gelegen) und Fledermäusen (Baumhöhlen können potentielle Sommer- und ab einer bestimmten Stammstärke auch Winterquartiere darstellen)
 - o dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für beide Artengruppen
 - o potentiell Verlust von Habitaten artenschutzrechtlich relevanter Käferarten

Während einer Begehung im Juni 2015 konnte ein erster Eindruck von allen Gebäuden von außen, vom östlichsten auch von innen und von den abgängigen bzw. zur Fällung vorgesehenen Bäumen und deren Eignung bzw. Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse gewonnen werden.

Auf dem Dachboden des östlichsten Wohngebäudes wurde Fledermauskot gefunden. Der Boden wurde augenscheinlich in dem Bereich länger nicht gefegt. Die geringe Menge des Fledermauskotes lässt die Vermutung auf ein kurzzeitiges Sommer- oder Übergangsquartier zu, für eine Wochenstube wurde die Menge als zu gering eingeschätzt. Die Keller stellten sich grundsätzlich als geeignetes Winterquartier dar, wiesen keine Öffnungen auf, die ein Eindringen von Fledermäusen vermuten ließ. Jedoch können Fledermäuse bei nachts geöffneten Kellerfenstern in die Räume gelangen.

Weiterhin wurde in einem der zwei Schornsteine des östlichsten Gebäudes ein Dohlenest festgestellt. Die Bettelrufe der Jungen waren deutlich zu vernehmen.

Darüber hinaus wurden weitere Vogelarten im Plangebiet registriert, ohne auf deren Brutstandort bzw. -revier Bezug zu nehmen.

Die als abgängig geplanten Bäume wurden nicht auf Baumhöhlen und evtl. weitere Vogelnester geprüft, da sich ersteres aufgrund der Belaubung und der Höhe der Bäume schwierig darstellte.

Fazit zum besonderen Artenschutz

Für Fledermäuse sowie Brutvögel (insbesondere Gebäude- und Höhlenbrüter) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden. Vor Abbruch der Gebäude und vor Baumfällung ist die Nutzung durch Fledermäuse und Avifauna genauer im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

Grundsätzlich wird empfohlen, Baumfällung und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen, so können Tötungen avifaunistischer Arten vermieden werden. Die Baumfällungen sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden.

8.0 Denkmalschutz

Nach der Aussage vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein (Stellungnahme vom 28.07.2015) können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale (gem. § 2 (2)

DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014) durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze/ Denkmale bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9.0 Flächenberechnung

Bei der Satzungsfassung im November 2015 (in Teil A identisch mit der Entwurfsfassung September 2015) ergeben sich folgende Flächenberechnungen:

a) Allgemeines Wohngebiet

Baufeld 1.1	1.489 qm
Baufeld 1.2	520 qm
Baufeld 2	905 qm
Baufeld 3	<u>1.013 qm</u>
Summe WA-Gebiet	3.925 qm

b) Öffentliche Verkehrsflächen

Allgemeine Verkehrsfläche Seestraße	1.606 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg/Parkplatz	593 qm
Gehweg zur Kleingartenanlage	<u>83 qm</u>
Summe Verkehrsfläche	2.282 qm

c) Öffentliche Grünflächen

Verkehrsbegleitgrün 1	116 qm
Verkehrsbegleitgrün 2	<u>502 qm</u>
Summe öffentliche Grünflächen	618 qm
Gesamtfläche Plangebiet	6.825 qm

10.0 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2015 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 131 im Bereich Seestraße/ Michaelisstraße aufzustellen. Der Ausschuss hat ebenfalls beschlossen das Planverfahren gemäß 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Auf der Sitzung für Stadtentwicklung und Umwelt am 09.07.2015 wurde der (Vor-) Entwurf Stand Juni 2015 beraten und beschlossen auf der Grundlage des Entwurfes Stand Juni 2015 auch für dieses Planverfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Hierzu erfolgte eine öffentliche Planauslegung in der Zeit vom 22.07.2015 bis 21.08.2015 und eine Behörden- und TöB-Beteiligung mit Schreiben vom 20.07.2015. Auf der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 08.10.2015 wurde über die abgegebenen Stellungnahmen beraten und beschlossen (Zwischenabwägung) und anschließend der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (Stand September 2015) in der Zeit vom 21.10.2015 bis zum 20.11.2015 im Bauamt der Stadt Eutin. Parallel wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB beteiligt. Eine weitere Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist nicht mehr erfolgt, da sich aus der geringfügigen Änderung keine Betroffenheit ergeben hat. Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 09.12.2015 wurde die abschließende Beschlussfassung zu den nochmals eingegangenen Stellungnahmen beschlossen (Schlussabwägung) und der Satzungsbeschluss gefasst.



(Schulz)

Bürgermeister
Stadt Eutin,
Markt 1, 23701 Eutin



Bearbeitung des Plans durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl. Geoökol. Stefan Stitz / B. Sc. Jan-Erik Messmer

Am Born 6b, 22765 Hamburg

Stand: 26.02.2016