

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 14A,

2. ÄNDERUNG

DER STADT EUTIN

**FÜR EIN GEBIET WESTLICH DES
BISCHOF-WILHELM-KIECKBUSCH-GANGES,
SÜDLICH DER PETERSTRASSE UND
ÖSTLICH DER ALBERT-MAHLSTEDT-STRASSE**

VERFAHRENSSTAND: (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722))

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (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	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	8
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Strom- und Gasversorgung	8
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	8
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Löschwasserversorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Bodenschutz	9
6.2	Archäologie	10
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	11
9	Billigung der Begründung	11

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 14a, 2. Änderung der Stadt Eutin für ein Gebiet westlich des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges, südlich der Peterstraße und östlich der Albert-Mahlstedt-Straße.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für ein innerstädtisches Grundstück in der Albert-Mahlstedt-Straße, welches zwischenzeitlich freigeräumt wurde, ist die Errichtung eines Wohn- und Ärztehauses geplant. Zudem ist es Planungsziel den geplanten Neubau mit einem bestehenden Ärztehaus in der Peterstraße zu verbinden und somit eine barrierefreie und räumlich-strukturelle Verbindung zwischen den Arztpraxen zu erzeugen. Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14a, 1. Änderung. Dieser schließt eine rückwärtige Bebauung aus. Somit ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Ärztehaus schafft.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 360 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14a, 2. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein weist Eutin als Mittelzentrum aus. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt 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. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet „im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Eutin“ sowie im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt den westlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der östlich Bereich in Richtung Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang wird hingegen als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt keine parzellenscharfe Planung dar und ein geringfügiges Abweichen wird an dieser Stelle für vertretbar gehalten. Zudem ändert sich abgesehen von gestalterischen Maßnahmen nichts an der derzeitigen Nutzung dieses rückwärtigen Bereiches.

Für das Plangebiet gilt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a der Stadt Eutin aus dem Jahr 2008. Dieser weist für den westlichen Bereich ein Besonderes Wohngebiet und für den östlichen Bereich eine Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB aus.



Planzeichnung BP Nr.14a, 1.Änderung (2008)

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Eutin und wird im Westen und Osten durch Fußwege begrenzt. Südlich des Plangebietes besteht ein Wohnhaus mit dahinterliegenden Gartenflächen. Nördlich des Plangebietes schließt sich die Bestandsbebauung der Südseite der Peterstraße an. Das Grundstück selbst ist zwischenzeitlich freigeräumt worden und fällt

von West nach Ost um mehrere Meter ab. Am Übergang des Baugrundstücks zum Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang besteht eine Birke in der südlichen Ecke.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Besonderes Wohngebiet	1.130 m ²
Verkehrsfläche	110 m ²
Gesamt	1.240 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter Berücksichtigung des Planungsziels einen modernen und zeitgemäßen Neubau in integrierter, innerstädtischer Lage im Rahmen der Nachverdichtung zu errichten, ergeben sich keine Planungs- und Standortalternativen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Zudem bestand an dieser Stelle bereits ein Gebäude mit Stellplatzanlage. Durch die Modifizierung 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.

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

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Die Eigenart der Wohnnutzungen in der Albert-Mahlstedt-Straße soll erhalten bleiben und fortentwickelt werden. Die geplante Errichtung eines Wohn- und Ärztehauses entspricht somit vollkommen dem Nutzungskatalog eines besonderen Wohngebietes. Gemäß dem Ursprungsplan werden Vergnügungsstätten und Tankstellen weiterhin im Plangebiet ausgeschlossen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Vergrößerung des Baugebietes bis an den Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang kann die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,32 gesenkt werden. Zudem werden die maximalen Vollgeschosse an die Neuplanung angepasst. Somit ist der Hauptbaukörper mit maximal drei Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von 44 m über NHN zulässig. Das entspricht etwa einer Gebäudehöhe von 13 m über Straßenniveau. Zusätzlich wird eine maximale Traufhöhe von 40,20 m zur Albert-Mahlstedt-Straße hin festgesetzt, um eine unverträgliche Höhenentwicklung auch im Vergleich zu den Nachbargebäuden auszuschließen.

Der niedrige östliche Teil, der zukünftig den Neubau mit dem Bestand verbinden soll hat eine Gesamthöhe von ca. 7 m über dem vorhandenen Gelände und maximal zwei Vollgeschosse. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann somit verzichtet werden.

Um eine angemessene Stellplatzanlage mit Zufahrt zu ermöglichen wird der Versiegelungsgrad angehoben, indem die Grundflächenzahl für die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 0,9 überschritten werden kann.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich an der Albert-Mahlstedt-Straße wird entsprechend des Ursprungsplanes auch weiterhin eine Baulinie festgesetzt, um eine einheitliche Bauflucht in dem Straßenzug zu erhalten.

3.4.4 Sonstige Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt“. Das Planvorhaben entspricht bisher deren Vorgaben im betreffenden Bereich der Albert-Mahlstedt-Straße. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung aufgrund der medizinischen

Raumnutzungen bestimmte Fensteranordnungen notwendig werden können, die ein Abweichen von der Gestaltungssatzung bedingen. Geringfügige Abweichungen von der „Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt“ werden für vertretbar gehalten und könnten dann im Rahmen einer Ausnahme genehmigt werden. Insgesamt ist anzumerken, dass sich der Neubau grundsätzlich in das weitere Umfeld der historischen Altstadt einfügen soll. Zudem liegt das Planvorhaben innerhalb einer Erhaltungssatzung und innerhalb der Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern“ Eutin.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird auch weiterhin verkehrlich über die Albert-Mahlstedt-Straße erschlossen. Fußläufig kann das Baugrundstück auch vom Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang erschlossen werden. Die Stadt Eutin ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Im Plangebiet finden sich kaum Grünstrukturen ausgenommen eines Einzelbaumes im südöstlichen Bereich. Diese Birke wird entsprechend als zu erhaltend festgesetzt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

3.6.2 Artenschutz

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

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von ortsbildprägenden Einzelbäumen auch im Innenbereich einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der ausgleichspflichtig ist. Zudem ist der Artenschutz zu beachten, wenn geplant ist, Einzelbäume innerhalb des Plangebietes zu beseitigen.

4 Immissionen / Emissionen

Bezüglich der Immissionen und Emissionen ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

5.2 Wasserver- und –entsorgung

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Wasserver- und –entsorgung.

Trinkwasser

Bei Bauarbeiten sind auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit dem zuständigen Sachbereich durchzuführen. Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher oder Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen.

Niederschlagswasser/Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung Eutin. Regenwasserleitungen u.a. in den Stadtgraben (Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang) sind durch die Kreiswasserbehörde OH genehmigungspflichtig. Eine erforderliche Rückhaltung und ggf. Regenwasserbehandlung ist in Abhängigkeit der versiegelten Flächen vorzusehen. Mögliche Umliegungen von Entsorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers. Erweiterungen und Anbindungen an die vorhandenen Entsorgungsleitungen sind direkt mit der Stadtentwässerung Eutin abzustimmen. Bei Bauarbeiten /Oberflächenerneuerung /Begrünung sind auf die vorhandenen Anlagen des Entsorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher und Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen. Diese Maßnahme sind direkt mit der Stadtentwässerung Eutin abzustimmen. Die Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung -AAS- und die Beitrags- und Gebührensatzung -BGS- der Stadtentwässerung Eutin in der jeweiligen neusten Fassung sind zu berücksichtigen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten und verdichteten Flächen ist schadlos zu beseitigen. Die Notwendigkeit und der Umfang einer ggf. erforderlichen Rückhaltung und Behandlung (Schadstoffrückhalt) des Niederschlagswassers vor der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer/Grundwasser ergeben sich aus der Menge und insbes. der stofflichen Belastung des Regenwassers, welche in Abhängigkeit von der Nutzung der Flächen steht.

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" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 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.

Löschwasser wird von den Stadtwerken Eutin in der Menge zur Verfügung gestellt, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

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 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6

BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmäler 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 Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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 Vorkaufsrechts (§§ 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 29.06.2016 gebilligt.

Eutin, 22.07.2016



(Schütz)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 14a, 2.Änderung ist am 26.07.2016 rechtskräftig geworden.