

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14a,

3. ÄNDERUNG

DER STADT EUTIN

**FÜR EIN GEBIET ÖSTLICH DER ALBERT-MAHLESTEDT-STRASSE,
WESTLICH DES BISCHOF-WILHELM-KIECKBUSCH-GANGES UND
NÖRDLICH DES DR.-WITTERN-GANGES IN EUTIN**

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 DER BEHÖRDEN, TÖB (§ 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	5
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
4	Immissionen / Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Strom- und Gasversorgung	7
5.2	Wasserver- / und –entsorgung	7
5.3	Müllentsorgung	8
5.4	Löschwasserversorgung	8
6	Hinweise	8
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Denkmalschutz	9
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Billigung der Begründung	10

B E G R Ü N D U N G

Zur **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a** der Stadt Eutin für ein Gebiet östlich der Albert-Mahlestedt-Straße, westlich des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges und nördlich des Dr.-Wittern-Ganges in Eutin

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das im Plangebiet vorhandene Bestandsgebäude beherbergt bereits eine Kindertagesstätte und befindet sich energetisch und haustechnisch in einem nicht mehr zeitgemäßen und dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Eine weitere Kindertagesstätte an anderer Stelle in Eutin wird ebenfalls aus den gleichen Gründen nicht mehr fortbestehen können, da die Sanierungskosten für beide Einrichtungen finanziell nicht leistbar sind und eine zu hohe Belastung für den Träger darstellen würden. Als Lösung wird nun ein zeitgemäßer und attraktiver Neubau einer Kindertagesstätte im Plangebiet angestrebt, in der die beiden bisherigen Einrichtungen zusammengefasst werden sollen. Der geplante Neubau hat eine etwas größere Grundfläche als das Bestandsgebäude und auch einen moderneren Grundriss. Demnach wird die Anpassung der Festsetzung des Ursprungsplan Nr. 14a erforderlich. Die Stadt Eutin unterstützt dieses Vorhaben und passt die Bauleitplanung an das geplante Vorhaben an, indem die Baugrenzen und die Grundflächenzahl entsprechend modifiziert werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 980 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, 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

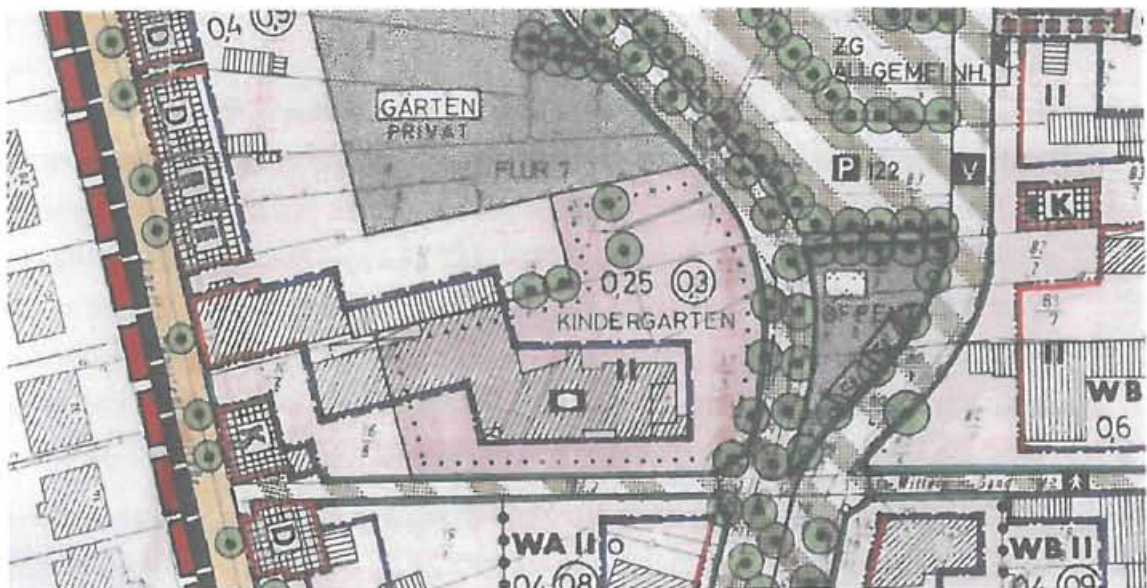
1.2 Rechtliche Bindungen

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“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt das Plangebiet entsprechend der ausgeübten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ dar.

Für das Plangebiet gilt der in Teilen rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14a der Stadt Eutin aus dem Jahr 1999. Dieser setzt für das Plangebiet ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindergarten - fest.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 14a der Stadt Eutin

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet bzw. die Kindertagesstätte wird im Süden durch die fußläufige Verbindung des Dr.-Wittern-Ganges begrenzt. Östlich und nordöstlich des Grundstücks erstreckt sich ein großer öffentlicher Parkplatz, welcher bis zur südlichen Bebauung an der Peterstraße reicht. Auch hier verläuft zwischen dem Grundstück der Kindertagesstätte und dem Parkplatz die fußläufige Verbindung des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges. Im Westen und im Nordwesten befindet sich die rückwärtige Bebauung der Nachbargrundstücke welche direkt auf die Grenze gebaut wurden. An der nördlichsten Grundstücksgrenze schließen sich die Privatgärten der Wohnbebauung der Albert-Mahlstedt-Straße an.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet besteht aus einer ca. 2.790 m² Fläche für Gemeinbedarf.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zwei sanierungsbedürftige Kindertagesstätten durch einen modernen und zeitgemäßen Neubau in integrierter, innerstädtischer Lage zu ersetzen ergeben sich keine Planungs- oder Standortalternativen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung/Wiedernutzbarmachung 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 eine Kindertagesstätte die durch einen Neubau ersetzt wird. 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

Eine Art der baulichen Nutzung entsprechend des Nutzungskataloges der BauNVO §§ 1-11 wird nicht festgesetzt. Für das Plangebiet wird weiterhin eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Differenzierung: „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.4.1 Maß der baulichen Nutzung

Als der Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von ursprünglich 0,25 auf nun 0,35 angehoben. Da zwei bestehende Kindertagesstätten mit dem geplanten Neubau zusammengefasst werden sollen, bedarf es einer flexiblen und zeitgemäßen und auch etwas größeren Grundrissgestaltung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl

von 0,4 in den angrenzenden Gebieten, wird eine Anhebung des Versiegelungsgrades für die geplante Kindertagesstätte an dieser Stelle für vertretbar gehalten. Ebenfalls aus Gründen der Flexibilität bei der Entwurfsgestaltung und Flächenausnutzung, wird zukünftig auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Dem gegenüber werden die ursprünglich festgesetzten maximal zwei Vollgeschosse weiterhin zugelassen. Um einer unangemessenen Höhenentwicklung im Innenstadtbereich entgegen zu wirken, wird künftig eine maximale Firsthöhe von 10 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt.

3.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Planung des Neubaus werden eine offene Bauweise und ein neu zugeschnittenes Baufenster zentral auf dem Grundstück festgesetzt.

3.4.3 Gestaltungssatzung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a der Stadt Eutin werden diverse baugestalterische Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Eutin erforderlich. Die Stadt Eutin geht aufgrund des speziellen Bauvorhabens und auch aufgrund der gesonderten Lage dieser Bauflächen davon aus, dass geringfügige Abweichungen von der „*Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt*“ vertretbar sind und möchte diese im Rahmen einer Ausnahme genehmigen.

Insgesamt ist anzumerken, dass es sich bei dem Neubau des Kindergartens um ein für sich stehendes Einzelgebäude handelt, welches sich grundsätzlich in das weitere Umfeld der historischen Altstadt einfügen soll. Allerdings sind aufgrund seiner Solitärstellung keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild durch die benannten Abweichungen von der Gestaltungssatzung zu erwarten.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Die Kindertagesstätte wird weiterhin von Osten über den Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang verkehrlich erschlossen. Die Stadt Eutin ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

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.

Ein Großteil des Baumbestandes im Plangebiet wird als zu erhalten festgesetzt. Trotzdem wird 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

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.

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas 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

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.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist durch Anschluss an die zentrale Kläranlage der Stadt Eutin ordnungsgemäß zu beseitigen.

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

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Eine Untersuchung hat ergeben, dass der anfängliche Altlastenverdacht ausgeräumt wurde. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass kleinräumig gering verunreinigter Boden angetroffen wird. Aus diesem Grund ist die untere Bodenschutzbehörde bei Bodenarbeiten zu beteiligen.

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 Teilversegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“. Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

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 29.06.2016 gebilligt.

Eutin, den 25.07.2016




(Schulz)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 14a, 3. Änderung ist am 28.07.2016 In Kraft getreten.