

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BAHNLINIE LÜBECK - KIEL ZWISCHEN
OPERNRING, FREISCHÜTZSTRASSE, LÜBECKER STRASSE,
WEIDESTRAÙE UND DER BAHNLINIE LÜBECK - KIEL

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- 1. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

	Inhalt	Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Anlass der Planung – Planungsabsichten	6
2.0	Planinhalt	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Verkehr	9
3.0	Grünfläche	9
4.0	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Baurecht	10
5.0	Immissionsschutz	10
6.0	Kinderfreundlichkeit	10
7.0	Trinkwasserschongebiet	11
8.0	Ver- und Entsorgung	11
8.1	Trinkwasserversorgung	11
8.2	Versorgung mit elektrischer Energie	11
8.3	Gasversorgung	11
8.4	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	11
8.5	Müllbeseitigung	12
8.6	Löschwasserversorgung	12
8.7	Hinweise	13
9.0	Grundsätze für soziale Maßnahmen	13
10.0	Kosten	14
11.0	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
12.0	Beschluss	14
<u>Anlage 1:</u>	Schalltechnisches Gutachten Nr. 00-11-3, erstellt durch Dipl.-Ing. Volker Ziegler am 10.11.2000	

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel zwischen Opernring, Freischützstraße, Lübecker Straße, Weidestraße und der Bahnlinie Lübeck-Kiel.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) und der Entwurf zum Regionalplan II – Schleswig-Holstein Ost stufen Eutin als Mittelzentrum ein. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 14a erstellte die Stadt die 22. Flächennutzungsplanänderung. Diese wurde mit Erlass des Innenministers am 17.01.1991, Az.: IV 810b-512.111-55.12 (22. Änd.), genehmigt und ist seit dem 13.02.1991 wirksam. Die 22. Flächennutzungsplanänderung stellt die Fläche zwischen Opernring und Bahntrasse sowie östlich der Freischützstraße – zwischen Opernring und Elfenweg – als gemischte Baufläche gemäß § 1, Abs. 1, Nr. 2 Baunutzungsverordnung und die verbleibenden Bauflächen als Wohnbauflächen gemäß § 1, Abs. 1, Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Die Stadt erstellt z.Z. einen neuen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 81 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des zum Teil rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 - Stadtkern Eutin -. Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde am 16.9.1976 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein durch Erlass vom 29.6.1977 - Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.12 (14) teilweise vorweg genehmigt. Es hat sich herausgestellt, dass der Rechtsplan allein nicht das geeignete Instrument zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz ist.

Deswegen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als generelle Zielsetzung für die Durchführung der beabsichtigten Erneuerungsmaßnahmen 1983 beschlossen und 1985 fortgeschrieben. Die Aussagen des Rahmenplanes sind Grundlage für die Änderung, Aufhebung und Aufstellung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 14 ist anschließend in mehrere Teilbereiche aufgeteilt worden. Ein Teilbereich davon wird zukünftig durch den Bebauungsplan Nr. 81 überplant. Daher erfolgt im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14.

Der Bebauungsplan Nr. 81 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Eutin über die "Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt" vom

14.09.1985 und innerhalb der Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG vom 10.07.1984. Außerdem gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987 und die Satzung über Warenautomaten vom 28.11.1974.

In der Sitzung am 16. September 1999 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Eutin südlich der historischen Altstadt, bzw. nordöstlich der Bahntrasse Lübeck – Kiel. Es befindet sich zwischen der Albert-Mahlstedt-Straße, Opernring, Freischützstraße, Lübecker Straße, Weidestraße und der Bahntrasse Lübeck – Kiel.

1.3 Vorhandene Situation

Die Gebäude der Lübecker Straße und Weidestraße gehören zur historischen Vorstadt von Eutin. Diese entwickelte sich im direkten Anschluss zur historischen Altstadt entlang der Zugangsstraße. Hier siedelten sich zum damaligen Zeitpunkt Bauern, Handwerksbetriebe und schließlich auch Läden an. Noch heute bestimmen kleine Läden, Handwerksbetriebe und Wohnhäuser das Bild, allerdings mit abnehmender Bedeutung. Das typische Gebäude der Vorstadt ist das eingeschossige Haus aus rotem Ziegelmauerwerk und roter Ziegeldachdeckung. Entlang der Lübecker Straße ist dieser Bautyp allerdings durch spätere Bauten teilweise abgelöst worden.

Die Gebäude um den Berliner Platz entstanden in Anlehnung an das Grundkonzept des Rahmenplanes. Durch den Bau des ersten Teilabschnittes des Opernringes konnte die Freischützstraße umverlegt werden. Dadurch entstand im Zentrum von Eutin ein neuer Platz; der „Berliner Platz“. Um diese neue städtebauliche Situation, bzw. die neue zentrale Bedeutung des Platzes hervorzuheben, mussten neue Raumkanten geschaffen werden. Die Voraussetzungen dafür schuf der Bebauungsplan Nr. 14A, auf dessen Grundlage die heute vorhandenen Neubauten in der Freischützstraße, Segenhörn und Bischof-Wilhelm-Kickbusch-Gang entstanden. Diese Neubauten sind durchgängig zweigeschossig und sie haben Sattel-, bzw. Zeltdächer.

Das Hotelgebäude am Opernring fällt durch seine Dreigeschossigkeit und die geringe Dachneigung auf. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Lagergebäude.

Nordöstlich der Bahn verläuft der Fuß- und Radweg Katerstieg.

Nördlich davon liegen ungenutzte Gartenflächen, die zu den Grundstücken an der

Lübecker Straße, bzw. Weidestraße gehören. Der Bebauungsplan Nr. 14 sah hier eine Planstraße vor. Deswegen erwarb die Stadt bereits einige Flächen parallel des Katerstieges.

Für die Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen: Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

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 Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen.

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.

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.

1.4 Anlass der Planung – Planungsabsichten

Der Bebauungsplan Nr. 14 – Stadtkern Eutin und auch der Rahmenplan – Fortschreibung 1984 – sahen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Straßenverbindung im Zuge des Opernrings von der Freischützstraße zur Weidestraße unmittelbar nordöstlich der Bahn vor. Von dieser Planung ist aus finanziellen, immissionsschutzrechtlichen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Gründen Abstand genommen worden, jedoch nicht von einer Wohnbebauung auf den weitgehend ungenutzten Gartenflächen. Um die Rechtsgrundlage für die Erschließung im Zuge des Elfenweges und die Bebauung sowie die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches zu festigen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Ziel der Planung ist das Wohnen in der Innenstadt zu fördern. Dazu soll die Möglichkeit einer angemessenen Verdichtung bestehender und geplanter Bauflächen genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Eigenart der Straßenrandbebauung der Lübecker Straße soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Dazu wird das besondere Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt.

2.0 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die allgemeinen Wohngebiete umfassen im Wesentlichen die neu zu bebauenden Flächen. Dort ist der Bedarf der Stadt Eutin für den mehrgeschossigen Wohnungsbau innenstadtnah zu decken. Lagebedingt werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die bauliche Erweiterung, die erschließungsgebunden ausgerichtet ist und eine Raumkante parallel zum Fuß- und Radweg des Katerstieges bildet, liegt im wirtschaftlichen Interesse der Verwendung von Bauland ohne weitere Eingriffe in die freie Erholungslandschaft.

Das besondere Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Damit ist die Wohnnutzung als geplante Hauptnutzung gekennzeichnet. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, da die von ihr ausgehenden Störungen das Wohnen beeinträchtigen. Mit Vergnügungsstätten sind insbesondere Spielhallen gemeint.

Aufgrund vorhandener Nutzungsstrukturen und dem geringen Grad an Wohnruhe wird am Opernring und der Freischützstraße das Mischgebiet festgesetzt. Tankstel-

len und Gartenbaubetriebe sind in dieser Lage städtebaulich nicht vertretbar und werden somit ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind mit Rücksicht auf die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung in der Innenstadt auch im Mischgebiet nicht zulässig. Genehmigte vorhandene Einrichtungen genießen Bestandsschutz.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, festgelegt durch Grundflächenzahlen, der Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß und die Höhe der baulichen Anlagen, in Form von Traufhöhe und Firsthöhe bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, entspricht den Erfordernissen einer erhaltenden Erneuerung. Für die geplante Wohnbebauung im Bereich des Elfenweges ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung eine aufgelockerte offene Bauweise für Stadtvillen. Die sonst innenstadttypische geschlossene Blockrandbebauung wird hier nicht angestrebt.

Die fünf geplanten, südlichen Stadtvillen entstehen auf einem Terrain, welches von West nach Ost ansteigt. Daher wurde für die drei westlichen Stadtvillen davon eine dreigeschossige Bebauung, mit einer Firsthöhe bis zu 12,50 m zugelassen.

Im Übrigen ist das Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert festgesetzt. Ausgenommen die Grundstücke an der Lübecker Straße. Hier sind bauliche Erweiterungen mit verbindlicher Bauflucht zum Elfenweg eingeplant.

Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 kann es bei mehr als zwei Vollgeschossen zu Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO kommen. Diese liegen jedoch im städtebaulich gerechtfertigten Rahmen, da die Gebiete überwiegend bebaut und stadträumlich wichtig sind.

Die Trauf- und Firsthöhen der höchsten Gebäude – Lübecker Straße 40, Weidestraße 6 und 12 sowie der Freischützstraße 9 – wurden auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bezogen eingemessen. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Aus den gemessenen Werten wurde durch Aufrundung die Traufhöhe von 7,50m und die Firsthöhe von 11,50m für das Baugebiet einheitlich festgelegt, ebenso die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Mindestmaß. Da im Einzelfall durchaus auch Gebäude mit 3 Vollgeschossen bei entsprechender Gestaltung vertretbar sind, wurde von § 16 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass von der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse abgewichen werden kann, wenn unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich ist. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, dass nach § 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden können. Dies gilt ebenso für die Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,1. Damit ist eine bessere Anpassung an örtliche Gegebenheiten und an besondere Planungsabsichten möglich. Öffentliche Belange dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden und der Nachbarnschutz muss gewährleistet bleiben.

Die festgesetzten Baulinien am Opernring, Freischützstraße, Lübecker Straße und Weidestraße orientieren sich an der historisch gewachsenen Baustruktur. Sie dienen der Sicherung und Vervollständigung des historischen Straßenbildes.

Die eingetragenen Kulturdenkmale bzw. die Gruppen von eingetragenen Kulturdenkmälern nach § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz und die Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden und zwecks Sicherung der Baukörperform allseits durch Baulinien begrenzt. Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:

- ⇒ Lübecker Straße 36, Kulturdenkmal nach § 1 (2) DSchG
- ⇒ Lübecker Straße Nr. 38, eingetragene Kulturdenkmale nach § 5 (1) DSchG 40 und 42,
- ⇒ Lübecker Straße Nr. 48 Eingetragenes Kulturdenkmal nach § 5 (1) DSchG
- ⇒ Weidestraße Nr. 7 und 9 Kulturdenkmale nach § 1 (2) DSchG

Bei den eingetragenen Kulturdenkmälern und bei den Kulturdenkmälern sind durch rückwärtige überbaubare Flächen Anbaumöglichkeiten gegeben. Da auch die Rückfronten und Gebäudetiefen Teil des denkmalwerten Bestandes sind, der in seinen spezifischen Gestaltungsmerkmalen ablesbar bleiben muss, wurde im Teil B-Text des Bebauungsplanes unter Ziffer 4.2 eine Beschränkung der Anbaumöglichkeit festgesetzt.

Um den Gegebenheiten einer Innenstadt und den planerischen Absichten Rechnung zu tragen, wird § 19 Abs. 4 BauNVO angewendet. Dies bedeutet, dass in Abhängigkeit von der festgesetzten Grundflächenzahl die 50% -Grenze und die Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden kann.

Geometrische Messungen haben ergeben, dass die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude im Grundsatz bis 0,35m über Oberkante Gehweg der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Dieses Maß wird für den Bebauungsplan deswegen allgemein getroffen.

2.3 Verkehr

Nach Aufgabe der Planung zur Fortführung des Operringes parallel zum Bahndamm in südöstlicher Richtung soll nunmehr ein Innenstadtring, bestehend aus Lübecker Straße, Stolbergstraße, Schlossstrasse, Rosengarten, Plöner Straße, Bahnhofstraße mit geplanter Verlängerung bis zur Albert-Mahlstedt-Straße, Operring, Freischützstraße gebildet werden. Dieser übernimmt die Verteilerfunktion für die Bedienung der historischen Innenstadt. Somit verbleiben für den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Verlängerung des Elfenweges mit Anlage eines Wendeplatzes mit einem Wendekreisradius von 10m und die Verbreiterung des Katerstieges zu einem kombinierten Geh- und Radweg als künftige Verkehrsmaßnahmen übrig. Die rückwärtige verkehrliche Erschließung des Grundstücks Freischützstraße 9 ist über den Katerstieg und mittels eines Fahrrechts über die festgesetzte öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Der Engpass im Bereich der Unterführung der Albert-Mahlstedt-Straße mit der Bahn sollte aus verkehrlichen Gründen zukünftig durch Verbreiterung aufgehoben werden. Dafür ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes die Sicherung von Grundstücksflächen voraussichtlich nicht erforderlich. Die Verbreiterung des Straßenabschnitts ist auf dem Gelände der Bahn möglich.

Die erforderlichen Stellplätze im Baugebiet stehen fast ausschließlich auf den Grundstücken zur Verfügung. Im öffentlichen Straßenraum des Geltungsbereiches sind 12 Parkplätze vorhanden und weitere im öffentlichen Straßenraum des Elfenweges geplant.

Der Parkplatzbedarf wird bei voller Ausnutzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung rd. 37 Plätze betragen. (20 000qm Bruttogeschossfläche durch 90qm Geschossfläche und 6 Stellplätze je Parkplatz, EAE 85/95 Ziffer 5.212). Die fehlenden Parkplätze sind auf den in unmittelbarer Nähe gelegenen vorhandenen und geplanten Parkplätzen (Berliner Platz und Bahnhofsgang) nachweisbar.

3.0 Grünfläche

Zwischen Freischützstraße und Weidestraße nordöstlich des Katerstiegs ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Abschirmung der geplanten Bebauung von dem Schienenverkehr der Bahn dient. Falls künftig erforderlich, könnte sie auch durch Änderung der Planung die Fortführung des Operringes aufnehmen; vorausgesetzt, die Immissionsschutzprobleme sind im Rahmen geltender Vorschriften lösbar.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Baurecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 – Stadtkern Eutin. Dieser setzt neben dem baulichen Bestand noch nicht realisierte umfangreiche Parkplatz- und Straßenverkehrsflächen fest. Die vorliegende Planung minimiert die ursprünglich vorgesehenen Eingriffe und bereitet keine zusätzlichen Eingriffe vor. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich (§ 1a (3) BauGB).

5.0 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler wurde beauftragt, die Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Hinblick auf die planungsrechtlichen Anforderungen zu ermitteln, zu beurteilen und Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten. Zusammenfassend wird festgestellt, dass

- der Straßenverkehr gegenüber dem Schienenverkehr pegelbestimmend ist,
- die höchsten Lärmbelastungen an den vorhandenen Bebauungen auftreten,
- die Überschreitungen im Bereich der geplanten Bebauungen überwiegend nicht mehr als 5 dB(A) betragen.

Entlang der vorhandenen Bebauungen ist die Errichtung von Lärmschutzwänden aus städtebaulichen und anderen Gründen nicht möglich. Entlang der Bahnlinie steht die Errichtung von Lärmschutzwänden zum Schutz der geplanten Bebauungen zwischen Freischützstraße und Weidestraße bei schienenverkehrslärmbedingten Überschreitungen von nicht mehr als 5 dB(A) nicht im Verhältnis zum Schutzzweck.

Für den Aufenthalt innerhalb der Gebäude lässt sich ein Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen (siehe Ziffer 5 Teil B-Text des Bebauungsplanes) erreichen. Weitere Ausführungen sind dem anliegenden Gutachten zu entnehmen.

6.0 Kinderfreundlichkeit

Bei der städtebaulichen Planung der Stadt sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise bei der Planung zu beachten. Dies erfolgt in der jeweiligen angemessenen Notwendigkeit. Im Plangebiet selbst stehen keine Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Gemäß Landesbauordnung sind jedoch auf den Grundstücken Spielmöglichkeiten für Kleinstkinder bereitzustellen. Für größere Kinder steht am Kleinen Eutiner See ein Spielplatz, ein Kindergarten und Verkehrsübungsplatz zur

Verfügung.

7.0 Trinkwasserschongebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Eutin (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

Für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen Wasser gefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VawS) vom 29.04.1996, zuletzt geändert am 01.03.1999 (GVOBL. Schl.-H. Nr. 4, Seite 70) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VV-VawS) vom 09.10.1996, zuletzt geändert am 03.05.1999 (Bekanntmachung des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 21, Seite 212), zu beachten.

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen.

8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

8.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Bei Anschluss an die städtische Regenwasser-

kanalisation hat die Stadt Eutin eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen bzw. ist für eine bestehende Erlaubnis eine Änderung zu beantragen, wenn sich die zugelassenen Einleitungsmengen an der Einleitungsstelle in ein oberirdisches Gewässer durch zusätzliche Erschließung erhöhen. Eine Genehmigung nach § 35 LWG ist nur erforderlich, wenn im Verlauf der Regenwasserkanalisation ein Rückhaltebecken/Regenklärbecken angelegt werden sollte. Die Regenwasserkanalisation allein bedarf keiner Genehmigung. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z. B. in Gewerbegebieten und von Durchgangsstraßen anfällt, sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.), für die schadlose Ableitung entsprechend mit Rückhaltewirkung.

Anlagen für Wasser gefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau von diesen Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein umgehend zu informieren.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

8.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 48 m³ innerhalb von 2 h abzusichern.

Laut Angaben der Stadtwerke Eutin stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten zur Verfügung:

- ⇒ Lübecker Straße 41,
- ⇒ Weidestraße 15,
- ⇒ Freischützstraße 3,
- ⇒ Albert-Mahlstedt-Straße 51,
- ⇒ Carl-Maria-von-Weber-Straße 12.

Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin - als Versorgungsträger - mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Im Plangebiet liegen Trinkwasserleitungen mit folgenden Kapazitäten:

⇒ Weidestraße:	DN-150 PVC
⇒ Lübecker Straße:	DN-150 PVC
⇒ Freischützstraße:	DN-150 PVC
⇒ Carl-Maria-von-Weber-Straße:	DN-150 PVC
⇒ Opernring:	DN-150 PVC

Die Stadtwerke kann im Brandfall nur die Löschwassermenge zur Verfügung stellen, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz – bei dem sich dann einstellenden Druck - entnommen werden kann. Für eine genaue Aussage zur Sicherstellung der geforderten Menge an Löschwasser müssen die Stadtwerke einen Hydrantentest vor Ort durchführen. Der entsprechende Nachweis wird im Rahmen der Projektplanung erbracht. Das fehlende Löschwasser ist im Brandfall durch die Stadt zur Verfügung zu stellen. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

8.7 Hinweise

Für Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen: Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

9.0 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die in dem Bebauungsplan gesetzten städtebaulichen Ziele sollen schrittweise verwirklicht werden. Im Rahmen der bisher durchgeführten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen sind die bodenordnerischen Maßnahmen zur Realisierung der Planung im wesentlichen durch Einigung und Abschluss von Kaufverträgen mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt worden. Bei den noch durchzuführenden Eingriffen in die Grundstücksstruktur sind die Auswirkungen auf die Betroffenen als gering einzuschätzen. Im allgemeinen sind keine nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der von der Erneuerungsplanung betroffenen Personen zu erwarten. Tritt jedoch ein Härtefall ein, wird die Stadt ebenso wie in anderen Fällen prüfen, ob und in welchem Umfang Hilfe, Ersatz und Entschädigung zu leisten ist.

10.0 Kosten

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Stadt folgende Kosten zu erwarten:

Maßnahme	Kosten in Euro
Anlage der Grünfläche parallel des Katerstieges	60 000
Verbreiterung des Katerstieges	34 000
Erweiterung des Elfenweges	100 000
Insgesamt	194 000

11.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Eine Grenzregelung findet nach § 80 ff BauGB und die Enteignung nach § 85 ff BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

12.0 Beschluss

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 16. März 2005 gebilligt.

Eutin,

Siegel

Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -

(Schulz)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 81 trat mithin am in Kraft.