

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Nr. 52

der Stadt Eutin

für einen Bereich

im Süden von Eutin

begrenzt durch die Achsen

der Elisabethstraße, der Weidestraße,

der Klaus-Groth-Straße und der Friedrichstraße



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3. Ziele und Zwecke der Planung	3 - 4
4. Vorhandene Satzungen	4
5. Begründung der Planinhalte	4
5.1 Ort der baulichen Nutzung	4 - 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6-7
5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
5.4 Verkehrsflächen	9
5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	9 - 10
5.6 Grünflächen, Anpflanzungen	10
5.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11 - 17
6. Ver- und Entsorgung	17
6.1 Frischwasserversorgung	17
6.2 Versorgung mit elektrischer Energie	17
6.3 Gasversorgung	17
6.4 Nahwärmeversorgung	17
6.5 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	17
6.6 Müllbeseitigung	18
6.7 Löschwasserversorgung	18
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
8. Kosten	19
9. Beschluß über die Begründung	19

## **1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Eutin liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Eutin. Dieser setzt für die Flurstücke 67, 68, 69/3, 70/5, 70/6, 71/6 und 72/2 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschößflächenzahl von 2,0 und drei höchstzulässige Vollgeschosse fest.

Im Verlauf der letzten 15 Jahre unterlag das Gebiet einem Nutzungswandel. Das produzierende Gewerbe wurde aufgegeben und Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen drängten nach. Aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 gilt für diesen Bereich die Baunutzungsverordnung von 1968, die die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglichte.

Um nun insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung die notwendige Rechtssicherheit zu schaffen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 erforderlich. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 für diesen Bereich wird in einem gesonderten Verfahren durchgeführt.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die vorliegende Planung steht nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.76, AZ.: IV 810b - 812/2 - 55.12. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepaßt.

## **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Ordnungs- und Entwicklungsauftrag gemäß § 1 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 1 BauGB erstreckt sich auf:

- Aufgabe des Gewerbegebietes wegen Funktionslosigkeit und dafür Festsetzung eines bestandsorientierten Sondergebietes

"Verbrauchermarkt" und Einbeziehung der übrigen Flächen in das umgebende Mischgebiet, um Immissionskonflikte im Sinne eines Verbesserungsgebotes soweit wie möglich zu beseitigen,

- Erschließung brachliegender Flächen für die Wohnnutzung, um Außenbereiche zu schonen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern,
- Sicherung von Abstandsgrün zwischen Mischgebieten mit vorwiegender Wohnnutzung und Mischgebieten mit vorwiegender gewerblicher Nutzung, um Immissionskonflikte zu mindern,
- Schließung der Straßenrandbebauung, um das Straßen- und Ortsbild zu verbessern,
- Ausschluß von Vergnügungsstätten, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen und anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Wilhelm-Wisser-Schule und Kindergarten zu vermeiden,
- Sicherung privater Grundstücksanteile an der Elisabethstraße für die Anlage eines Radweges, um die Verkehrsarten zu entflechten und eine größere Sicherheit in der viel befahrenen Straße zu erzielen.

#### **4. Vorhandene Satzungen**

Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 52 liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Eutin. Für diesen Teilbereich wird das Verfahren zur Aufhebung nach § 2 Abs. 4 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 verbunden.

## **5. Begründung der Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist ausgerichtet auf den Bestand.

Das allgemeine Wohngebiet ist für den Teilabschnitt nördlich der Klaus-Groth-Straße festgesetzt, der durch einen vorherrschenden Wohncharakter gekennzeichnet ist. Der Katalog der ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen wird dahingehend eingeschränkt, daß Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Für Gartenbaubetriebe fehlt die nötige Fläche, und Tankstellen gewährleisten an dieser Stelle nicht das störungsfreie Wohnen.

Das Mischgebiet ist für den Rest des Geltungsbereiches, mit Ausnahme des Sondergebietes, festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung - soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört - und das Wohnen liegen hier gleichberechtigt nebeneinander.

Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem die Nahversorgung der Bevölkerung. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung des Quartiers bei. Über den Bestand hinaus sind die zusätzlichen überbaubaren Flächen im Bereich der Planstraße vorrangig für das Wohnen und im Bereich der Stellplatzanlage südlich und westlich des Verbrauchermarktes der gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Der Nutzungskatalog für Mischgebiete wird dahingehend eingeschränkt, daß Gartenbaubetriebe wegen ihrer Großflächigkeit, Tankstellen wegen ihrer gestalterisch problematischen Einbindung in eine Straßenrandbebauung und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wegen der Schutzbedürftigkeit der Wilhelm-Wisser-Schule gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Auch die ausnahmsweise zulässigen; nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Mischgebiet werden deswegen nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Schräg gegenüber der Wilhelm-Wisser-Schule sind drei Spielhallen vorhanden. Diese sind vor Inkrafttreten der Änderungsverordnung 1990 als sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen worden. Sie genießen städtebaurechtlich als Vergnügungsstätten Bestandsschutz.

Der Verbrauchermarkt hat eine Geschoßfläche von rd. 2300 m<sup>2</sup>. Er dient der gemeindlichen Versorgung und war somit nach der BauNVO in der Fassung 1968 in einem GE-Gebiet zulässig. Nach der BauNVO 1990 ist er außer in Kerngebieten nur in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig. Deswegen wird ein sonstiges Sondergebiet "Verbrauchermarkt" nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Art der zulässigen Nutzung wird vertikal untergliedert, um eine im öffentlichen Interesse liegende Begrenzung der zulässigen Nutzung für den Verbrauchermarkt zu erreichen. Dieser ist nur im Erdgeschoß zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind Arten der Nutzung in Anlehnung an ein Mischgebiet festgesetzt worden. Diese entsprechen den Bedürfnissen der Bevölkerung.

Um die städtebaulich notwendige geschlossene Straßenfront zur Weidestraße wieder herzustellen, sind für das Sondergebiet straßenseitige Erweiterungsflächen zwangsläufig. Sie dienen der Versorgung der zunehmenden Bevölkerung aus den südlichen Baugebieten der Stadt Eutin. Dadurch wird die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen historischen Zentrums als Einkaufs-, Kommunikations-, Kultur- und Versorgungszentrum nicht gefährdet.

Die widerlegliche Vermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in bezug auf nachteilige Auswirkungen ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig, da der Verbrauchermarkt bereits seit 10 Jahren existiert.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich für Teile der Baugebiete bestandsorientiert festgesetzt. Die unterschiedlichen Maßfestsetzungen beruhen auf unterschiedlich großen, anrechenbaren Grundstücksflächen und auf dem Planungsziel, die homogene Straßenrandbebauung zu sichern und, wo sie fehlt, wieder herzustellen.

Die im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden unterschritten, weil die Maßfestsetzung bei Beibehaltung der Parzellenstruktur und unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausgeschöpft werden kann und außerdem der Belang des Bodenschutzes verstärkt zu berücksichtigen ist. Hinzu kommt, daß der Bebauungsplan Nr. 10 eine Rechtsunsicherheit enthält. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist teilweise kleiner, als sie nach der festgesetzten Grundflächenzahl sein darf. Ein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB wird durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung nicht begründet, weil die Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit der Maßfestsetzung überschritten ist.

Für das Sondergebiet "Verbrauchermarkt" wird entsprechend der vertikalen Gliederung das absolute Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um klar definierte Größenordnungen für die zulässigen Nutzungen festzulegen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die ortsbildrelevante Straßenrandbebauung einheitlich mit zwei als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird ausgeschlossen, daß Maßstabsbrüche das Ortsbild beeinträchtigen. Rückwärtige Anbauten und Nebengebäude haben sich den Hauptbaukörpern unterzuordnen und sind deswegen nur eingeschossig zulässig.

Dies trifft nicht für die geplante Randbebauung an dem Platz vor dem Verbrauchermarkt zu, weil dieser einen halböffentlichen Charakter erhalten soll und eine bauliche Begrenzung analog der Straßenrandbebauung. Die festgesetzte höchstzulässige Dreigeschossigkeit im Bereich Verbrauchermarkt berücksichtigt den Bestand.

Die Höhenentwicklung ist vertretbar, weil sie in das Straßenbild bei geschlossener Randbebauung nicht hineinwirkt.

Das Gelände fällt im Bereich der geplanten Randbebauung des Platzes vor dem Verbrauchermarkt nach Süden und Westen erheblich ab. Dieser Höhenunterschied kann für ein weiteres Vollgeschloß genutzt werden, wenn die festgesetzte Geschloßflächenzahl nicht überschritten wird. Gleiches gilt für das allgemeine Wohngebiet.

Der Versiegelungsgrad ist in den Mischgebieten 0,3 (0,65) aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes groß. Um jedoch ein Mindestmaß an Bodenschutz zu sichern, wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,9 einschließlich der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die vorhandene Straßenrandbebauung ist dadurch gekennzeichnet, daß sie häufig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand einhält, der jedoch in den meisten Fällen nicht dem Abstand einer offenen Bebauung gemäß Landesbauordnung entspricht. Dieser Zustand ist ortsbildprägend und zu sichern. Traufgassen und Durchgänge bestimmen die Abfolge der Straßenrandbebauung.

Nach einem Urteil des OVG Lüneburg von 25.01.78 stellt eine grenznahe Bebauung, die auch bei Einhaltung des Grenzabstandes auf dem Nachbargrundstück noch nicht zu einem ausreichenden Gebäudeabstand führt, geschlossene Bauweise dar. Um die ortsbildprägende Bauweise zu sichern und damit auch die Andeutung der Parzellenstruktur, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Fällen, in denen Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden sollen, sind Abstandseinkerbungen entsprechend dem Bestand durch Baugrenzen festgesetzt. Dies hat auch für die Randbebauung der Platzanlage zu gelten, wenn auch dies nicht ausdrücklich festgesetzt wurde. Ergänzend wird die Bauweise durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt.

Zur seitlichen Begrenzung des Straßenraumes ist entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen und der beabsichtigten Gestaltung des Straßenbildes eine vordere Baulinie bis auf Teile in der Klaus-Groth-Straße und Friedrichstraße festgesetzt, die auch teilweise mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfallen. Die Festsetzung der Baulinie ist gerechtfertigt durch das öffentliche Interesse an Erhaltung und Wiederherstellung der einheitlichen Straßenfront. Soweit die Baulinien und Baugrenzen nicht straßenbegleitend verlaufen, sind Überschreitungen in den Mischgebieten 0,3 (0,65) und 0,6 (0,9) sowie in dem Sondergebiet durch Vordächer und offene Vorbauten zulässig.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Klaus-Groth-Straße ist provisorisch mit geschwindigkeitsreduzierenden Einbauten (Pflanzkübel) ausgestattet. Ein endgültiger Ausbau ist erforderlich. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich (30 km/h) festgesetzt.

Für die Erschließung der Grundstücksteile der Flurstücke 30, 31, 58, 59, 60 und 61/1 wird unter Abriß von baulichen Anlagen ein verkehrsberuhigter Anliegerweg mit einer Breite von 4,75 m und einem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit Wendekreis für Personenkraftwagen erforderlich. Die Einmündung in die Klaus-Groth-Straße ist so auszubilden, daß es zu einer echten Kreuzung im Zuge des Braaker Weges kommt, um den Belangen der Verkehrssicherheit zu entsprechen. Der Anliegerweg wird ein Gefälle in Richtung Norden erfordern, um Höhenanschluß an die Grundstücksteile zu erhalten. Der verrohrte Wasserlauf ist in die Verkehrsfläche neu zu verlegen oder offen an der Ostseite der Verkehrsfläche außerhalb notwendiger Böschungsflächen zu führen.

Für die Anlage eines Radweges sind gemäß Ausbauplanung der Stadt Eutin Grundstücksteile von den privaten Flurstücken 71/6 und 70/5 zu sichern. Die entsprechende Verbreiterung der Verkehrsfläche ist festgesetzt.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in Längsaufstellung in der Friedrichstraße, Klaus-Groth-Straße und Weidestraße vorhanden.

Die Erschließung des Verbrauchermarktes erfolgt von der Weidestraße aus, ca 80 m von der Kreuzung der Elisabethstraße/Weidestraße entfernt. Der Anschlußpunkt hält damit ausreichenden Abstand von dem Knotenpunkt, um gefahrlose Einfädelungen in den Verkehrsfluß zu ermöglichen.

### **5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

In dem Mischgebiet 0,3 (0,65) einschließlich SO-Verbrauchermarkt ist aufgrund der Maßfestsetzung eine Geschoßfläche von rd. 13500 m<sup>2</sup> zulässig. Festgesetzt sind insgesamt 238 Stellplätze in ebenerdiger Abstellung und in Tiefgaragen. Das bedeutet, daß auf 57 m<sup>2</sup> Geschoßfläche bzw. rd. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz nachgewiesen wird. Eine Reserve liegt in der Mehrfachnutzung über die verschiedenen Tageszeiten. Die übrigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind so kleinflächig, daß im Grundsatz davon auszugehen ist, daß der notwendige Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken nachweisbar ist. Eine Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen wird für nicht erforderlich gehalten.

### **5.6 Grünflächen, Anpflanzungen**

Zwischen dem Mischgebiet 0,3 (0,65) mit vorwiegend gewerblicher Nutzung und den umgebenden Baugebieten ist zum Schutz der Wohnnutzung eine Grünfläche/Hausgärten, deren Anlage (als Streuobstwiese geplant ist) als Pufferzone festgesetzt ist. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind zusätzlich flächenhafte Anpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern zum Schutz gegen Geräusch- und Abgasemissionen vorgesehen.

Die Stellplatzfläche westlich des Verbrauchermarktes stellt eine relativ große Freifläche dar. Um sie besser in das Plangebiet einzugliedern, ist aus gestalterischen Gründen eine Eingrünung erforderlich. Daher erfolgt die Festsetzung von Einzelbäumen auf drei Seiten des Platzes. Die vierte Seite - die Westfront des Ver-

brauchermarktes - soll hingegen mit einheimischen, standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden. Dabei ist auf vorhandene Öffnungen Rücksicht zu nehmen.

Die Festsetzung von Bäumen ist in diesem Bereich nicht möglich, da von dieser Seite aus die Anlieferung erfolgt bzw. der Abstand zwischen der Baulinie und den Stellplätzen keine Platz für Baumpflanzungen läßt.

An der Westseite der Planstraße sind zusätzliche Baumstandorte in einem begleitenden Grünstreifen zur besseren Einbindung der Erschließungsanlage in die Umgebung geplant. Die Baumarten aller anzupflanzenden Bäume sind aus den Anlagen 1 und 2 - Pflanzempfehlungen und Skizze - zu entnehmen. Die Planung setzt die Erhaltung aller vorhandenen Bäume fest. Diese sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

#### **5.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Anlieferzone für den Verbrauchermarkt liegt an der Nordseite des Platzes. Da in dem Mischgebiet und in dem SO-Gebiet "Verbrauchermarkt" die Wohnnutzung zulässig ist, sind Vorkehrungen gegen Störungen erforderlich. Unter Ziffer 4.1 Teil B-Text des Bebauungsplanes sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Entsprechend der Verkehrsuntersuchung vom 13.08.1986 der Stadt Eutin (Prognose 2000 mit Südumgehung Variante A) wird die durchschnittliche Verkehrsstärke für das Plangebiet tangierende Straße wie folgt eingestuft:

Elisabethstraße	DTV 4789 + DTV 4884 <hr/> gesamt DTV 9673 Kfz/24h
Friedrichstraße	DTV 5352 + DTV 5222 <hr/> gesamt DTV 10574 Kfz/24 h
Weidestraße	DTV 3935 + DTV 3897 <hr/> gesamt DTV 7832 Kfz/24 h

Da keine weiteren projektbezogenen Angaben über die Verkehrsdaten vorliegen, wird die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke  $M$  und der maßgebliche Lkw-Anteil nach DIN 18005 Tabelle 4 ermittelt.

#### a) Elisabethstraße

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem Mischgebiet wird das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 19, Elisabethstraße Nr. 58 gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen von der Elisabethstraße zu erwarten sind.

Die Verkehrsstärke  $M$  beträgt

$$\text{tags} = 9673 \times 0,06 = 580 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts} = 9673 \times 0,011 = 106 \text{ Kfz/h}$$

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel (nach der Lärmprognose für gerade Straßen) wie folgt:

#### **tags**

Verkehrsstärke	=	580 Kfz/h
Lkw-Anteil	=	20,00%
Mittlungspegel	=	69,15 dB
Steigung	=	1,20 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	69,43 dB
Abstand	=	6,00 m
Höhe	=	5,50 m
Beurteilungspegel	=	75,20 dB
75 dB > 60,- dB (Orientierungswert f. Mischgebiete)		

**nachts**

Verkehrsstärke	=	106 Kfz/h
Lkw-Anteil	=	20,00%
Mittlungspegel	=	61,76 dB
Steigung	=	1,20 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	62,05 dB
Abstand	=	6,00 m
Höhe	=	5,50 m
Beurteilungspegel	=	67,82 dB

68 dB > 50,- dB (Orientierungswert f. Mischgebiete)

## b) Friedrichstraße

## 1. Mischgebiet

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem Mischgebiet wird das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 21, Friedrichstraße Nr. 1 gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen von der Friedrichstraße zu erwarten sind.

Die Verkehrsstärke M beträgt

tags	=	10574 x 0,06	=	634 Kfz/h
nachts	=	10574 x 0,008	=	85 Kfz/h

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel (nach der Lärmprognose für gerade Straßen) wie folgt:

**tags**

Verkehrsstärke	=	634 Kfz/h
Lkw-Anteil	=	20,00%
Mittlungspegel	=	69,53 dB
Steigung	=	1,20 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	68,62 dB

Abstand	=	7,00 m
Höhe	=	5,50 m
Beurteilungspegel	=	73,97 dB
74 dB > 60,- dB (Orientierungswert f. Mischgebiete)		

### **nachts**

Verkehrsstärke	=	85 Kfz/h
Lkw-Anteil	=	10,00%
Mittlungspegel	=	59,19 dB
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	57,50 dB
Abstand	=	7,00 m
Höhe	=	5,50 m
Beurteilungspegel	=	62,85 dB
68 dB > 50,- dB (Orientierungswert f. Mischgebiete)		

## 2. Allgemeines Wohngebiet

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem "Allgemeinen Wohngebiet" wird das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 64/1 in der Friedrichstraße 58 gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen von der Friedrichstraße zu erwarten sind.

Die Verkehrsstärke M entspricht der Berechnung für das Mischgebiet entlang der Friedrichstraße.

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel (nach der Lärmprognose für gerade Straßen) wie folgt:

### **tags**

Verkehrsstärke	=	634 Kfz/h
Lkw-Anteil	=	20,00%
Mittlungspegel	=	69,53 dB
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB

Emissionspegel	=	68,62 dB
Abstand	=	9,00 m
Höhe	=	5,50 m
Beurteilungspegel	=	73,16 dB

73 dB > 55,- dB (Orientierungswert f. Allg. Wohngebiete)

### **nachts**

Verkehrsstärke	=	85 Kfz/h
Lkw-Anteil	=	10,00%
Mittlungspegel	=	59,19 dB
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	57,50 dB
Abstand	=	9,00 m
Höhe	=	5,50 m
Beurteilungspegel	=	62,04 dB

62 dB > 45,- dB (Orientierungswert f. Allg. Wohngebiete)

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem Mischgebiet wird das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 70/5 Weidestraße/Ecke Elisabethstraße gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen von der Weidestraße/Ecke Elisabethstraße zu erwarten sind.

Die Verkehrsstärke M beträgt

tags	=	7832 x 0,06	=	470 Kfz/h
nachts	=	7832 x 0,011	=	63 Kfz/h

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel (nach der Lärmprognose für gerade Straßen) wie folgt:

### **tags**

Verkehrsstärke	=	470 Kfz/h
Lkw-Anteil	=	20,00%
Mittlungspegel	=	68,23 dB
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB

Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	67,32 dB
Abstand	=	7,00 m
Höhe	=	5,50 m
Beurteilungspegel	=	72,67 dB
73 dB > 60,- dB (Orientierungswert f. Mischgebiete)		

### **nachts**

Verkehrsstärke	=	63 Kfz/h
Lkw-Anteil	=	10,00%
Mittlungspegel	=	57,89 dB
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	56,20 dB
Abstand	=	7,00 m
Höhe	=	5,50 m
Beurteilungspegel	=	61,55 dB
62 dB > 50,- dB (Orientierungswert f. Mischgebiete)		

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (tags: 60 dB, nachts: 50 dB) und für "Allgemeine Wohngebiete" (tags 55,- dB, nachts 45,- dB) sind deutlich überschritten. Der notwendige Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden, da ein aktiver Schallschutz aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen abzulehnen ist.

Zur Berücksichtigung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung dargestellt. Gemäß Diagramm aus der DIN 18005 erfolgt die Festsetzung von folgenden drei Lärmpegelbereichen entlang der Elisabethstraße, Friedrichstraße und Weidestraße:

Lärmpegelbereich V	0 - 20 m
Lärmpegelbereich IV	20 - 50 m
Lärmpegelbereich III	50 - 120 m

Diese einheitliche Festsetzung der Lärmpegelbereiche errechnet sich annähernd aus der gleichen Auslastung der drei Verkehrsflächen, die sich von ca. 8000 bis ca. 10500 Kfz/24 h erstreckt. An den Kreuzungspunkten tritt keine Überlagerung der Verkehrsimmissionen ein, da sich die Verkehrsströme dort lediglich teilen und untereinander vermischen und rechnerisch keine zusätzlichen Belastungen durch Emissionen auftreten.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Frischwasserversorgung**

Die zentrale Frischwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Frischwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

### **6.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Bei Bedarf werden weitere Transformatorstationen zur Verfügung gestellt.

### **6.3 Gasversorgung**

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

### **6.4 Nahwärmeversorgung**

Von den Stadtwerken Eutin wird eine Nahwärmeversorgung angeboten.

### **6.5 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 36 c LWG bzw. § 7 WHG gestellt. Im übrigen finden die Bestimmungen "Bau und Betrieb von

Anlagen zur Regenwasserbehandlung" im Rahmen der Möglichkeiten Beachtung.

Mit Rücksicht auf die Topographie ist die Sicherung von zwei Leitungsrechten aus den Baugebieten bis zur Friedrichstraße erforderlich.

## **6.6 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

## **6.7 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Die Stadtwerke Eutin als Versorgungsträger stellen fest, daß bei einer max. Entnahmemenge von 1,92 m<sup>3</sup>/h der Mindestdruck von 1,5 bar je nach den tageszeitlichen Bedarfsmengen geringfügig unterschritten wird. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs in der Größenordnung von 48 m<sup>3</sup>/h kann bei normalen Versorgungssituationen als gesichert betrachtet werden.

Für den Bereich MI 0,6 (0,9) wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde für 3 Stunden zur Verfügung gestellt.

## **7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als 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 wird zwischen den Flurstücken 30 und 71/6 erforderlich. Das Verfahren findet nach § 80 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.

## 8. **Kosten**

Für den Bau der Planstraße, den Umbau der Klaus-Groth-Straße und die Verbreiterung der Elisabethstraße werden der Stadt Eutin überschläglich Kosten gemäß BauGB in Höhe von 300 000 DM entstehen. Die Veranlagung der Anlieger richtet sich nach der Erschließungs- und -beitragssatzung der Stadt Eutin.

## 9. **Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 06.12.95 gebilligt.

Eutin, 06.06.1996



  
(Grimm)

- Bürgermeister -

## Anlage 1

**PFLANZEMPFEHLUNGEN**

im Parkplatzbereich Anlieferung SO-Verbrauchermarkt einschl. Park- platzbuchten im NW	Kegelförmiger Spitzahorn - Acer Plata- noides - Emerald Queen H (Hoch- stamm) mit begehbaren Pflanzschei- benabdeckungen
Parkplatzbuchten	Unterpflanzung der 5 Ahorn mit einer weißen bodendeckenden Rosenart (z.B. Swany)
zwischen den Parkplatzbuchten und den hinteren Gartengrund- stücken Friedrichstraße	Anlage einer Streuobstwiese
Planstraße	Schwedische Mehlbeere - Sorbus In- termedia - H (Hochstamm)
Klaus-Groth-Straße bis zum Meins- dorfer Weg	Ergänzung mit weiteren Schwedi- schen Mehlbeeren - Sorbus Interme- dia H (Hochstamm)

