

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

DER STADT EUTIN

**FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH DER PLÖNER STRAÙE
ZWISCHEN DER STRAÙE BLAUE LEHMKUHLE,
DER FREIENWALDER STRAÙE
UND DER KLEINGARTENANLAGE AN DER BLAUEN LEHMKUHLE**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (1) 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
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Eutin für das Gebiet nordwestlich der Plöner Straße zwischen der Straße Blaue Lehmkuhle, der Saatziger Straße und der Kleingartenanlage an der blauen lehmkuhle

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert Eutin als Mittelzentrum. Der Regionalplan charakterisiert ebenfalls als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums.

Im Plangebiet gelten die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987 und die Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten vom 28.11.1974.

Der Aufstellungsbeschuß zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 wurde am 25.08.1992 gefasst. Der Satzungsbeschuß wurde am 22.06.1994 von der Stadtvertretung gefasst. Da der Bebauungsplan aber nicht ausgefertigt wurde, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes notwendig, um das Bauleitplanverfahren abschließen zu können.

1.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Stadt Eutin nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Plangebiet sollen Baulücken innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges geschlossen werden, um den Umfang von Neuausweisungen von Wohngebieten am Stadtrand zu reduzieren. Durch die Nachverdichtung wird eine weitere Bodenversiegelung ausgelöst, die kleinstmöglich gehalten werden sollte.

2. Planung

Im Plangebiet sind, bis auf die Fläche für den Gemeinbedarf -Kirche-, Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entlang der Plöner Straße beträgt die GRZ 0,4, bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise.. Die zulässigen Dachneigungen liegen zwischen 35 und 51 Grad. Bei der Dachart kann zwischen Walm- und Satteldach gewählt werden. Im übrigen Plangebiet beträgt die GRZ 0,25 bei einer eingeschossigen, offenen Bauweise. Es sind überall nur Einzel und Doppelhäuser zulässig. Alle Wohngebiete sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um ein verträgliches Maß der Nutzungsmischung im Plangebiet zu erhalten.

Um ein flexibles Bauen zu gewährleisten sind im Änderungsbereich bewußt weder Firstrichtungen noch Grundstückszufahrten festgelegt worden. Daneben lassen die großzügig festgelegten Baugrenzen variable Hausstellungen auf den Einzelgrundstücken zu. Das gleiche gilt für die gestalterischen Festsetzungen, auf die im Interesse freierer Gestaltungsmöglichkeiten im Text zur Bebauungsplanänderung verzichtet

worden ist. Die notwendigen privaten Stellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Da die Baulücken auch ohne Bebauungsplan bebaubar wären, wird auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Neue Baumpflanzungen sind im öffentlichen Straßenraum von Plöner Straße und Blaue Lehmkuhle festgesetzt.

Als Pflanzenarten kommen folgende Arten in Betracht:

Privatgrundstücke:

Baumhasel,	Corylus colurna
Kleinkroniger Pflaumendorn,	Crataegus prunifolia
Frühe Zierkirsche,	Prunus "Accolade"

3. Kinderfreundlichkeit

Bei der städtebaulichen Planung der Stadt sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. In Eutin ist dies auf unterschiedlichste Weise geschehen. Im Plangebiet selbst stehen keine Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Für größere Kinder stehen im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Die Grundeigentümer im Plangebiet sind aufgefordert bei Bedarf eine Fläche zur Einrichtung eines Kleinkinderspielplatzes zur Verfügung zu stellen. Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen gemäß § 47 GO ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt.

4. Schallimmissionen

Bei der Planung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine Abschätzung der Lärmbelastung gemäß DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 - Grundlage und Hinweise für die Planung - Eingangparameter: DTV = 11.188 KFZ/d Die Beurteilungspegel werden tags und nachts überschritten. Als Schallschutzmaßnahmen kommt aus städtebaulichen Gründen nur passiver Schallschutz in Betracht. Im Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Lärmpegelbereich IV bis 22 Meter

Lärmpegelbereich III 22 - 55 Meter

Lärmpegelbereich II 55 - 120 Meter

5. 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 wassergefährdenden Stoffen sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender 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.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser-/ Stromversorgung/ Gasversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen. Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

Bei Bedarf sind den Versorgungsträgern geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen

6.2 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 Landeswassergesetz bzw. § 7 WHG gestellt. Im übrigen wird auf Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zuzuführen.

Anlagen für wassergefährdende 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.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist schadlos abzuführen. Das ATV Arbeitsblatt A 138 gilt für die Versickerung von Niederschlagswasser. Bei geplanter Versickerung sind insbes. die Kriterien Bodendurchlässigkeit und Grund-

wasserabstand zu berücksichtigen. In Wasserschutzgebieten unterliegt das Versickern von Niederschlagswasser Einschränkungen. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation 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. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser/oberirdisches Gewässer gelten die Vorschriften §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i. V. §§ 21, 31a ff. Landeswassergesetz -LWG- in den z.Zt. gültigen Fassungen.

6.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 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/h für 2 h abzusichern. 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.

Die Stadtwerke Eutin GmbH können im Brandfall nur die Löschwassermenge zur Verfügung stellen, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz – bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Bei einer max. Entnahmemenge von 192 m³/h kann der Mindestdruck von 1,5 bar je nach tageszeitlicher Bedarfsmenge geringfügig unterschritten werden. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs von 48 m³/h kann bei normalen Versorgungssituationen als gesichert betrachtet werden.

6.5 Bodenschutz

Altablagerungen: sind nicht bekannt. Altstandorte: Auf der Fläche an der Plöner Straße zwischen der Freienwalder Straße und Haus Nr. 102 wurde bis in die 1970-er Jahre eine Tankstelle betrieben. Es sind Untersuchungen durchgeführt worden, die eine schädliche Bodenveränderung festgestellt haben. Der Bereich wird mit Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde saniert. Die Sanierung soll in den nächsten 3 Monaten abgeschlossen sein. Das Grundstück gilt dann als unbelastet. Ich bitte Folgendes als Hinweis mit aufzunehmen:

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.) sollte möglichst gering gehalten werden. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgebiet 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.

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.

7. **Kosten**

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

8. **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 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 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.

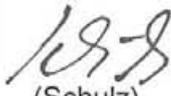
9. **Beschluß der Begründung**

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 18. Juni 2003 gebilligt.

Eutin, 18.08.2003.



Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -


(Schulz)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan trat mithin am 30.8.2003 in Kraft.