

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Eutin
(Kreis Ostholstein)

Gebiet: östlich des Schloßparks zwischen Oldenburger Landstraße
(L 57), Gr. Eutiner See und Jungfernort - Bereich Bauhof

1. Rechtsgrundlagen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Eutin wurde aufgestellt und entworfen nach den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.- vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) , i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) auf der Grundlage

1. des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 09.07.1992
2. des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom 25.03.1993
3. des Satzungsbeschlusses vom 15.12.1993
4. des mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.1976 -Az.: IV-910b-812/2-55.12- genehmigten und am 13.01.1987 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin, i.V.m. der im Parallelverfahren durchgeführten Flächen-nutzungsplanänderung Nr. 24/88 der Stadt Eutin.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/88 wurde vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein mit Erlaß vom 15.01.1992 unter dem Az.: IV 810-512.111.55.12 (24 Ä) genehmigt.

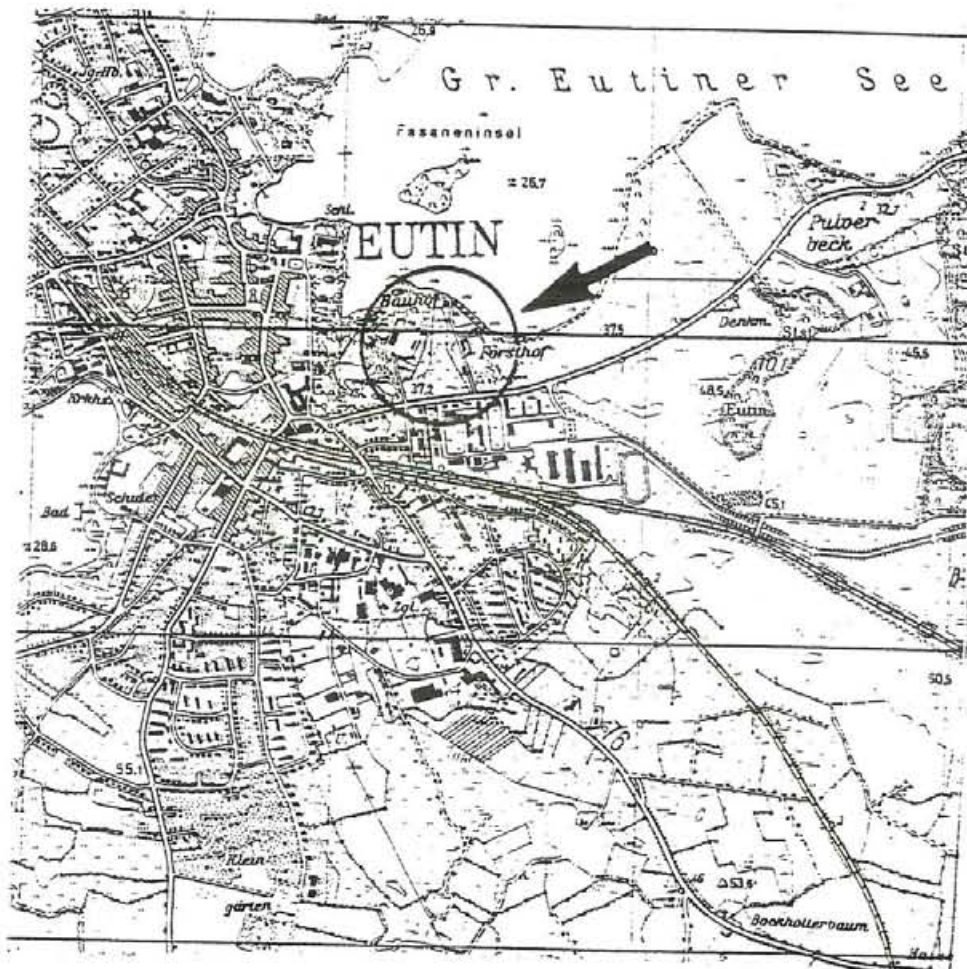
2. Lage und Umfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48

Die Lage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 ist im nachgehefteten Übersichtsplan i.M. 1 : 25 000 dargestellt. Die Plangrenzen gehen aus der Planzeichnung - Teil A - i. M. 1 : 1000 hervor.

Die 1. Änderung umfaßt die Flurstücke 4/3, 4/5, 4/7, 4/8, 5/1, 5/2, 5/8, 6/2, 6/5, 6/6, 6/7 der Flur 10 Gemarkung Eutin, 11/3, 11/4, 12, 13, 14/1, 14/4, 15/2, 15/3, 15/4, 17/1, 17/11, 17/12 und 17/14 der Flur 16 Gemarkung Eutin und damit den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 48.

Die Gesamtflächengröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 8,5 ha.

3. Übersichtsplan i.M. 1 : 25 000



4. Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48

Durch die veränderte Verfügbarkeit von Grundstücksflächen des SO-Gebietes "Hotel" in Verbindung mit einer konkreten Golfhotelplanung muß eine Abstimmung mit den Festsetzungen des gültigen B-Planes Nr. 48 erfolgen. Weil darüber hinaus Änderungsbedarf, z.B. für die vorhandene Slipanlage mit Bootssteg für das Motorschiff der Eutiner Seerundfahrt, die Standortverlegung für die Pumpstation, die Tennisplätze usw. besteht, wird die Überarbeitung des Bebauungsplanes unumgänglich.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Entwurfskriterien

Von der Grundhaltung des B-Planes Nr. 48 in Bezug auf die Einordnung des SO-Gebiets "Hotel" in die Umgebung weicht die 1. Änderung nicht ab. Vielmehr ist die Heraufsetzung des Maßes der Nutzung weiterhin das Ergebnis der Reduzierung der Fläche für das Hotel-Sondergebiet. Die neu in die Planung aufgenommenen Tennisplätze dienen der Attraktivitäts- bzw. Angebotssteigerung für das Golfhotel. Dazu gehören auch golfspezifische Einrichtungen in der Grünfläche "Hotel", die das Üben des sog. "kurzen Schlags" in Hotelnähe ermöglichen.

Für die Eutiner Seerundfahrt wurde die Festsetzung der bereits vorhandenen Slipanlage an dem im Plan dargestellten Standort erforderlich.

Die Pumpstation ist von der Höhenlage aus gesehen, an tiefster Stelle festgesetzt worden.

5.2 Bauweise und Festsetzungen der Art und des Maßes der Nutzung

Im SO-Gebiet Hotel ist ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes einschl. Restauration zulässig. Daneben können ein Kurzentrum und ein Tagungszentrum mit entsprechenden Einrichtungen errichtet werden, ebenso sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Hausmeister im Bereich der Hotelanlage als möglich vorgesehen.

Ziffer 1.1 Nr. 5 des Textes -Teil B- des Bebauungsplanes Nr. 48 ist so zu bewerten und auszulegen, daß es sich bei den Anlagen für die Freizeitgestaltung um einen Betrieb (bzw. Art) handelt, für den insgesamt drei Wohnungen zulässig sind.

Stellplätze und öffentliche Parkplätze sollen in der für das Hotel erforderlichen Anzahl in unmittelbarer Nähe und innerhalb der Hotelanlage nachgewiesen werden.

Das Maß der Nutzung wird im Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl = 0,45 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 mit der Maßgabe nach § 20 (3) BauNVO, daß der Dachgeschoßausbau mitzurechnen ist, festgesetzt. Es ist Dreigeschoßigkeit und abweichender Bauweise -a- vorgesehen. Die abweichende Bauweise sieht vor, daß in der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die vorhandenen Kulturdenkmäler werden in den Gebäudekanten durch Baulinien mit eingeschossiger Bauweise fixiert. Die zweckgebundenen baulichen Anlagen der Erwerbsgärtnerei Baumschule und des Fischereibetriebes werden mit max. Grundflächen in eingeschossiger Bauweise festgelegt.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eingeschossige, offene Bauweise, die Grundflächenzahl mit 0,15 und die Geschoßflächenzahl mit 0,25 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wie für die Erwerbsgärtnerei Baumschule und den Fischereibetrieb gilt, daß Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück an geeigneter Stelle zu schaffen sind.

6. Grüngestaltung

Die Grüngestaltung richtet sich ausschließlich nach den Ziffern 7 u. 8 des Textes -Teil B- der Bebauungsplansatzung. Es wird davon ausgegangen, daß die Hotelplanung einen Grünbegleitplan aufstellen wird, der über die Grundfestsetzungen der Ziffern 7 u. 8 des Textes -Teil B- hinausgeht. Die übrigen Grundstücksflächen im Bebauungsplanbereich sind schon jetzt ausreichend mit Grün bestanden, so daß der Erhaltung und Pflege die größere Aufmerksamkeit zukommt.

7. Verkehrserschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze

Der Anschluß des Sondergebietes Hotel erfolgt im Fall der Erwerbsgärtnerei Baumschule über die Straße Am Schloßgarten. Die Gemeinbedarfsfläche wird von der L 57 und der Straße Jungfernort erschlossen. Die Straße Jungfernort erschließt auch den Fischereibetrieb und über den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestatteten Fußweg am Gr. Eutiner See, die Slipanlage, den Bootsanleger und das Pumpstationsgebäude.

Aussagen über die Anlage der erforderlichen Stellplätze enthält Ziffer 5.2 dieser Begründung. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sollen, soweit sie dem Sondergebiet zugeordnet werden müssen, auf dessen Flächen errichtet werden. Das gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche.

Zum Schutz der Straßenbäume darf eine Versiegelung der Radwegeflächen nicht erfolgen.

Das in der Planzeichnung besonders differenziert festgesetzte Nutzungsrecht auf dem Flurstück 5/1 Flur 10 Gemarkung Eutin trägt einer vorliegenden vertraglichen Vereinbarung Rechnung.

8. Sondergenehmigungen

Die Genehmigungen von Einzelvorhaben in Bezug auf den Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bedürfen der Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. der unteren Landschaftspflegebehörde.

9. Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen und deren Geltungsbereich werden in der Planzeichnung bzw. im Text Teil B unter Ziff. 9. festgesetzt.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die die Bebauungsplanänderung die Grundlage bildet:

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

10.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 u. 26 BauGB).

10.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren 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.

11. Ver- und Entsorgung des Bebauungsplanänderungsgebietes

11.1 Frischwasserversorgung

Die zentrale Frischwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Frischwassernetz durch die Stadtwerke Eutin. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Erlaß des Innenministers des Landes Schl.-H. vom 17.01.1979 -Az.: IV 350b-166.30- sichergestellt.

11.2 Stromversorgung

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur mit Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel. 04524/8901-4) durchzuführen. Es sind der Schleswig AG ggf. geeignete Standortplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG herbeizuführen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG zu sichern. Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

11.3 Gasversorgung

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

11.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation, das Regenwasser wird schadlos über entsprechende technische Vorkehrungen bzw. Einrichtungen in den Großen Eutiner See abgeleitet.

11.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung gewährleistet der Zweckverband Ostholstein.

12. Hinweis auf Selbstschutz

Der Bundesverband für Selbstschutz empfiehlt den Bauträgern und Bauherren die Einrichtung von größeren Sammelschutzräumen. Einerseits werden beachtliche finanzielle staatliche Hilfen angeboten, andererseits verursacht ein nachträglicher Einbau eines Schutzraumes - falls überhaupt möglich - einen erheblichen Kostenaufwand. Auskünfte und spezielle Beratungen über ungefähre Baukosten und typische Gestaltung sowie die zur Zeit bestehenden staatlichen Förderungen erteilen kostenlos BVS-Dienststellen im Land Schleswig-Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel, Uhlenkrog 40, 2300 Kiel - Tel. 0431/688004.

13. Erschließungsmaßnahmen

Etwa erforderliche Erschließungsmaßnahmen werden von einem Bauträger übernommen. Die Erschließungsflächen und Einrichtungen werden der Stadt Eutin in fertigem Zustand übergeben.

14. Kosten

Da das Bebauungsplangebiet erschlossen ist, fallen für die Stadt Eutin keine Erschließungskosten an.

Eutin, 08. 08. 1994



Grimm
Bürgermeister

Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Eutin

Die Begründung erhält unter Ziffer 5 zur Erfüllung des Hinweises Nr. 5 in der Verfügung des Landrats des Kreises Ostholstein vom 09.11.1994 -Az.: 61-1-1-12 B 48 (1) - 741 sm-ni- folgende redaktionelle Ergänzung:

"Die in der Planzeichnung innerhalb der Grünfläche -Hausgärten- und der Grünfläche -Baumschule- dargestellten baulichen Anlagen ohne die Bezeichnung "künftig fortfallende bauliche Anlage" haben Bestandsschutz."

Eutin, den 13.12.1994



Grimm
Bürgermeister