

B E G R Ü N D U N G

ZUR ÄNDERUNG NR. 2/84 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 I DER STADT EUTIN FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN BRAAKER MÜHLENWEG, WILHELM-WISSER-STRASSE, QUITSCHENBARG UND KLEVERKOPPEL

1. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung Nr. 2/84 des Bebauungsplanes Nr. 27 I der Stadt Eutin wurde durchgeführt gemäß §§ 2, 8 und 9 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) auf der Grundlage des Änderungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 19.06.1984 und des am 09.03.1976 genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin -Az. IV 810b-812/2-55.12-.

2. Lage (Ausdehnung) und Umfang des Plangebietes

Die Änderung Nr. 2/84 erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 I der Stadt Eutin und wird begrenzt durch die Achse des Braaker Mühlenweges, die Achse der Wilhelm-Wisser-Straße, die Achse der Straße Quitschenbarg, eine Verbindungslinie zur Südgrenze der öffentlichen Treppenanlage, die Süd- und Ostgrenzen der öffentlichen Treppenanlage, die Ost-, Süd-, West- und Südwestgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen des Wendepplatzes Kleverkoppel, eine Verbindungslinie zur Achse der Straße Kleverkoppel und die Achse der Straße Kleverkoppel bis zur Achse des Braaker Mühlenweges.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Änderungsgründe und Kriterien

Die geplante II-geschossige Bebauung entlang der Straße Kleverkoppel läßt sich teilweise aufgrund mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer der Wilhelm-Wisser-Straße zur Arrondierung der rückwärtigen zur Straße Kleverkoppel gelegenen Flächen schwer realisieren.

Auch hat das Bürgerinteresse an der ursprünglich geplanten Bebauung stetig abgenommen, so daß in Anlehnung an die aktuellen wirtschaftlichen

Erfordernisse eine I-geschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen wird, wobei das städtebauliche Grundkonzept der ursprünglichen Planung im wesentlichen erhalten bleibt.

Das Erfordernis der geschlossenen Straßenrandbebauung entlang des Braaker Mühlenweges wird nicht zuletzt auch aufgrund des extrem steigenden Geländes für entbehrlich gehalten. Die Grundstücksflächen sollen der umliegenden bereits vorhandenen Reihen- bzw. Doppelhausbebauung zugeordnet werden.

Außerdem wird auf die Fußwegverbindung von der Straße Kleverkoppel zur Wilhelm-Wisser-Straße verzichtet, weil dieser Weg wegen guter sonstiger Wegeverbindungen entbehrlich ist und die Anlegung wegen des Höhenunterschiedes zu kostenaufwendig würde.

Die Anbindung erfolgt über die Gehwege der Straßen Kleverkoppel, Braaker Mühlenweg und die Straße Am Kleinen See. Die fußläufige Anbindung zum Stadtkern erfolgt über die Treppenanlage zwischen der Straße Kleverkoppel und Quitschenbarg.

3.2 Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Festgesetzt ist für die Wohnbebauung: Reines und Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise; eine Grundflächenzahl -GRZ- von 0,30; eine Geschoßflächenzahl -GFZ- von 0,40; eine Geschoßzahl mit I bzw. II Geschossen; eine Dachneigung von 35° - 48° in Satteldachausführung bzw. im Teilgebiet Ia auch Walmdachausführung.

4. Verkehrerschließung

Das Erschließungskonzept des B-Planes Nr. 27 I wird von der Änderung Nr. 2/84 nicht berührt. Die Erschließung ist bereits fertiggestellt.

5. Grüngestaltung

Festsetzungen zur Grüngestaltung werden sowohl zeichnerisch als auch textlich ohne Veränderungen aus dem gültigen B-Plan Nr. 27I übernommen.

Für Privatgrundstücke der Teilgebiete I und Ia wird im Interesse einer gut begrünter Gesamtwohnanlage ein Anpflanzungsgebot dahingehend festgesetzt, daß je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hoch- oder Halbstammgehölz einheimischer Laubbäume bei beliebiger Standortwahl zu pflanzen und zu erhalten ist.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

6.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).

6.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BBauG).

6.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BBauG 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.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 9 (5) BBauG wird in der Planzeichnung das gesamte Plangebiet zwischen Wilhelm-Wisser-Straße u. Kleverkoppel besonders gekennzeichnet und im Teil "B" (Text) Ziff. 7 mit dem Zusatz versehen, daß bei der Bebauung in diesem Bereich ggf. besondere bauliche Vorkehrungen -gegen Lärmimmissionen- zu treffen sind (s. auch Anlage 1).

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin.

8.2 Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromnetz der Schleswig. Für die eventuell erforderlich werdenden Transformatorstationen sind Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Der Standort dieser Stationen ist jeweils durch die grundbuchliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Schleswig AG abzusichern.

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 bereits vorhandene Trennsystem der städtischen Kanalisation.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein

9. Hinweis auf den 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 z. Zt. bestehenden staatlichen Förderungen erteilen kostenlos BVS-Dienststellen im Lande Schleswig-Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel.

10. Schätzung der Kosten, die der Stadt Eutin durch die Erschließung und die Erschließung begleitende Maßnahmen entstehen

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt wie in der Begründung zum B-Plan

Nr. 27 I dargelegt. Durch diese Änderung Nr. 2/84 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Eutin, den *16.12.1986* S t a d t E u t i n
- Der Magistrat -



(Grimm)

Bürgermeister

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
L_{AM} (PKW)	53 dB(A)	45 dB(A)
L_{AM} (LKW)	61 dB(A)	52 dB(A)

Der Mittelungspegel PKW und LKW (L_{AM}) beträgt:
(Bild 17 der DIN 18005, 1976)

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
L_{AM} PKW+LKW	61 dB(A)	54 dB(A)

Für die A-sphaltdecke der L 184 sind je 3 dB(A) in Abzug zu bringen; 4 dB(A) sind hinzuzurechnen, weil die Entfernung bis zum Immissionsort 12 m beträgt.

Danach ergibt sich:

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
Mittelungspegel	61 dB(A)	54 dB(A)
Erhöhung	1 dB(A)	1 dB(A)
Planungsrichtpegel	55/50 dB(A)	45/40 dB(A)
Überschreitung	7/12 dB(A)	10/15 dB(A)

Nach den Richtlinien für baul. Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, Fassung Sept. 75, unter Berücksichtigung der vorstehenden Lärmpegelermittlungen, fallen die in der Bebauungsplanänderung Nr. 2/84 gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind, unter den Lärmpegelbereich III (Tabelle 1 maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)).

Aus Tabelle 2 der Richtlinien sind danach als bewertete Schalldämm-Maße $RW = 40$ dB für Außenwände bzw. $Rw = 35$ dB für Fenster zu entnehmen. Das bedeutet, daß im gekennzeichneten Bereich das Flächengewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer mind. $1,5 \text{ KN/m}^2$ betragen muß (Tabelle 3a der Richtlinien).

Als Fensterart sind Einfachfenster mit Isolierverglasung erforderlich, deren Isolierglas mind. einem R_w von ≈ 37 dB entspricht (Tabelle 5a der Richtl.). Die Flügel oder Blendrahmen müssen mind. 2 umlaufende Dichtungsprofile jeweils in derselben Ebene haben.

Im Teil B -Text- der Bebauungsplanänderung Nr. 2/84 des Bebauungsplanes Nr. 27 I sind die Anforderungen an die Ausführung von Außenwänden und Fenster unter Ziffer 7 Immissionsschutz festgesetzt.