

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN

MAX-PLANCK-STRASSE/ OTTO-HAHN-STRASSE

UND DER LÜBECKER LANDSTRASSE IN EUTIN

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 (3) BauGB)

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Max-Planck-Straße/ Otto-Hahn-Straße und der Lübecker Landstraße in Eutin.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Bebauungsplan ist seit 1991 rechtsverbindlich.

1.2. Anlass der Planung

Im Plangebiet ist nach dem Ursprungsplan der Bau einer kurzen Stichstraße und eines Wendehammers mit einem Durchmesser von 20 Metern vorgesehen. Diese Verkehrsflächen sind nach den heutigen Erkenntnissen nicht mehr notwendig und wirtschaftlich sinnlos. Deshalb wird darauf verzichtet.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 31 ist zwischen Lübecker Landstraße und der Erschließungsstraße eine Wegeverbindung vorgesehen. Aus heutiger Sicht ist diese allerdings entbehrlich, so dass auch darauf verzichtet wird.

2. Planung

Im Plangebiet wird künftig auf die Festsetzung eines Erschließungselementes und der Wegeverbindung verzichtet. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für das nord-östliche Plangebiet wird so die GRZ von 0,35 auf 0,4 erhöht. Künftig wird auch auf die Geschossflächenzahl verzichtet, so dass ein voll ausgebautes 2. Obergeschoss zulässig ist. Die Anhebung der Ausnutzungskennziffern ist aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sinnvoll. Die Baugrundstücke liegen mitten im städtischen Siedlungsgebiet. Im nordwestlich angrenzenden Baugebiet ist ebenfalls eine flächenhafte Zweigeschossigkeit zulässig. Die Grundflächenzahlen in den südlich und südöstlich angrenzenden Baugebieten sind mit 0,45 deutlich höher als im Plangebiet, so dass sich die Planung gut in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Die notwendigen privaten Stellplätze können im öffentlichen Straßenraum und auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Die textliche Festsetzung 6.1 zu dem zulässigen Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen findet im Geltungsbereich der 2. Änderung keine Anwendung mehr. Nach dieser Festsetzung sind im Teilgebiet 3a Erdaufträge bis 3,5m zulässig und Abträge nicht zulässig. Diese Festsetzung macht heute jedoch keinen Sinn mehr, da ein Großteil des jetzigen Plangebietes höher als alle umgebenden Grundstücke liegt. Erdaufträge sind hier nicht notwendig. Gegebenenfalls notwendige Abgrabungen können künftig auf Grundlage der Landesbauordnung geregelt werden. Planungsbedarf durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan besteht nicht mehr.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOl. Seite 237) i. d. F. vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00m von der Landstraße 57, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 57 nicht angelegt werden.

2.3 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind, mit Ausnahme der Baumpflanzungen an dem Erschließungselement, unverändert in die 1. Änderung übernommen worden.

Das Plangebiet wäre ohne den Bauleitplan nach § 34 BauGB bebaubar. Deshalb wird auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

3. Ver- und Entsorgung

Es gelten die Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 31 und seiner 1. Änderung.

Das Löschwasser wird aus dem vorhandenen Trinkwassernetz und den vorhandenen Löschwasserteichen (Regenrückhaltebecken) entnommen. Gem. Erl. des MDI v. 24.08.1999 sind mind. 96 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300m nachzuweisen. Die überbaubaren Flächen befinden sich z. T. in über 100m Entfernung von den Erschließungsstraßen. Notwendige Flächen für Feuerwehrfahrzeuge sind daher bei der Objektplanung nachzuweisen.

4. Kosten

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie für das Planverfahren sind für die Stadt keine Kosten zu erwarten.

5. 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.

6. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 09.10.2002 gebilligt.

Eutin, 29.10.2002

Siegel




(Schulz)

Stadt Eutin

- Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am 2. 11. 2002 in Kraft.