

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 36/89 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich der Plöner Straße und westlich der Beuthiner Straße in Eutin-Neudorf einschl. des Famila Handelsmarktes

1. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 36/89 wurde aufgestellt und entworfen nach den §§ 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1757) auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 20.06.1989 und mit Erlaß des Innenministers vom 09.03.1976 -Az.: IV 810b-812/2-55.12- genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin * sowie aus der 2. Änderung des F-Planes vom 12.12.1981.

2. Lage und Umfang des Plangebietes:

Lage, Abgrenzungen und Umfang des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1 : 25 000 und aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1 : 1000 abzulesen.

Der Bebauungsplan Nr. 36/89 der Stadt Eutin mit einer Flächengröße von ca. 11,5 ha liegt nördlich der Plöner Straße und westlich der Beuthiner Straße in Eutin-Neudorf und umfaßt das Grundstück des Famila Handelsmarktes.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Planungsanlaß und Zielsetzung

Der eigentliche Planungsanlaß besteht darin, den Bebauungsplan Nr. 36 und dessen verschiedene Änderungen der städtebaulichen Entwicklung anzupassen und durch einen umfassenden Plan zu ersetzen. Der Bebauungsplan Nr. 36/89 gleicht sich in seinen wesentlichen Festsetzungen, seiner Erschließung sowie der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung dem unmittelbar benachbarten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 an. Das Straßenprofil wird in seinem Ausbaugrad dem des Bebauungsplanes Nr. 40 entsprechen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, um eine problemlose Erschließung in Bezug auf Herstellung und Unterhaltung zu gewährleisten. Hinzu kommt eine Vereinfachung in der Kostenveranlagung. Wie im B-Plan Nr. 40 soll den Bauinteressenten im Bebauungsplanbereich Nr. 36/89 die Möglichkeit eröffnet werden, sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Flächen werden großzügig angelegt. Neu im Plangebiet des B-Planes Nr. 36/89 sind ein Verbindungsweg zwischen dem Geschwister-Scholl-Ring und dem Grundstück des Famila-Handelsmarktes, Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und die Verlegung des Kinderspielplatzes auf eine geeignetere Grundstücksfläche. Der Bebauungsplan Nr. 36/89 schließt daneben auch den Fortfall von Firstrichtungsfestsetzungen auf bestimmten Grundstücken ein. Er ordnet die öffentlichen Parkplätze am Geschwister-Scholl-Ring völlig neu, das Regenrückhaltebecken wird verändert und verschiedene redaktionelle Änderungen werden berücksichtigt.

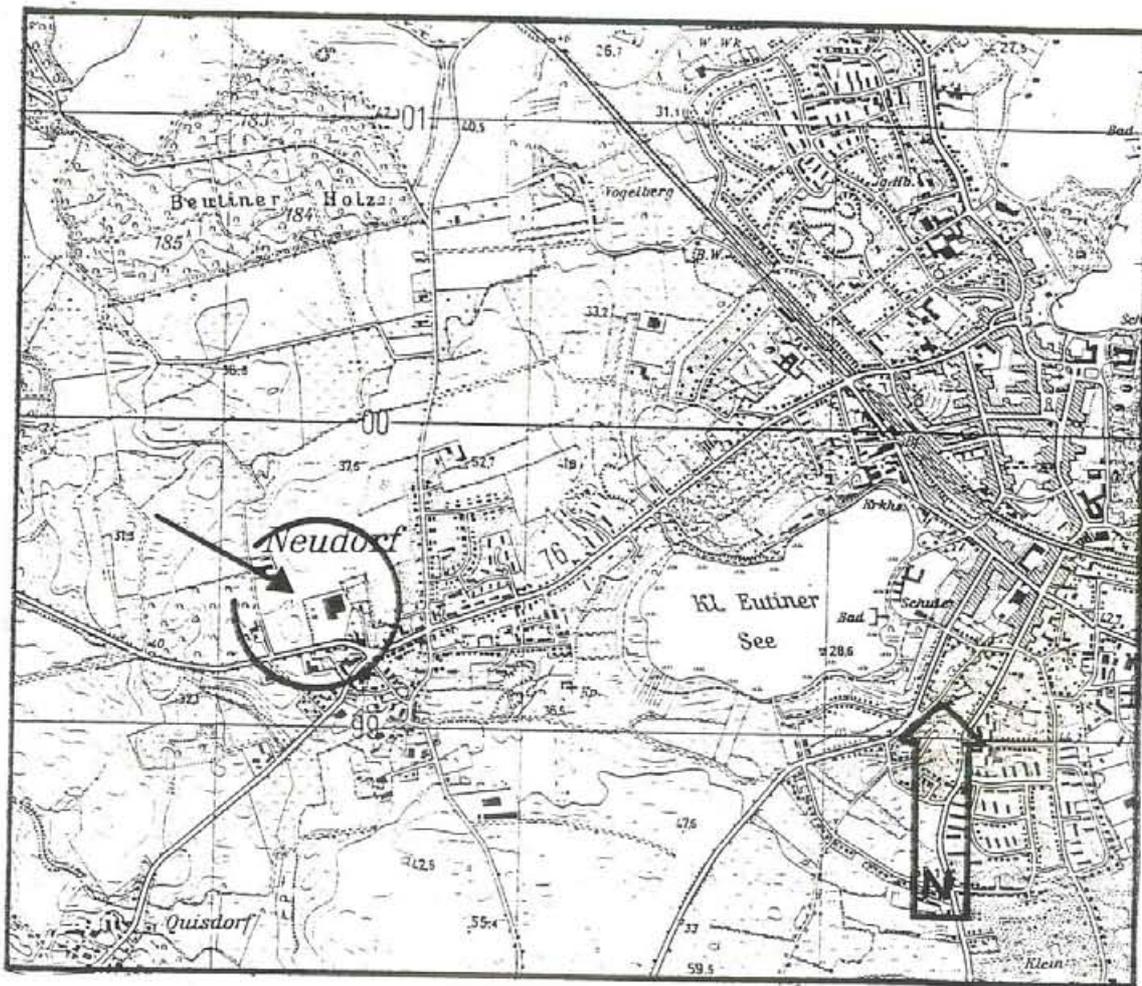
Durch Festsetzung von abweichender Bauweise im Innenbereich des Geschwister-Scholl-Ringes und die Zulässigkeit der Ausnahme nach

* Ergänzung gem. Verfügung des Landrats des Kreises OH vom 17.12.1992 -Az.: 61-1-1-12B36(89) 684 sm-per -



[Handwritten signature]
Grimm

-Bürgermeister-



Übersichtsplan i.M. 1 : 25 000

§ 4 Abs. 3 Ziff. 6 BauNVO wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Gruppenkleinsiedlung eröffnet.

Dem ausgewiesenen MI-Gebiet nördlich der B 76 (Plöner Landstraße) kommt Pufferfunktion zwischen den angrenzenden SO-, GE- und WA-Gebieten zu, und zwar sowohl in Bezug auf den Immissionsschutz als auch hinsichtlich der Nutzung. Den Ausschluß von Vergnügungsstätten (Text Teil -B-, Ziff. 1.2) erfordert die unmittelbare Nähe der Wohngebiete, weil befürchtet und angenommen wird, daß sich diese Art der Nutzung zum Störfaktor für das Wohnen entwickelt.

Es soll städtebaulich ein Absinken des Niveaus innerhalb benachbarter Gebietsausweisungen verhindert werden; außerdem mit dem Ziel, daß auch künftig keine Strukturveränderungen entstehen, etwa durch Attraktivitäts- und Imageverlust der Wohnnutzung.

3.2 Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 36/89 umfaßt den gesamten Bebauungsplan Nr. 36 und hat eine Bruttobaulandfläche von..... 11,38 ha,
Verkehrsfläche 0,52 ha

Die Nettobaulandfläche beträgt 10,86 ha.

Das MI-Gebiet enthält die Nutzungsziffern 0,4 GRZ, 1,0 GFZ, III Geschößzahl, MD = 22° - mit dem Zusatz, daß im Falle der Maximalausnutzung das III. Geschöß als Mansarddach auszubilden ist.

Im Bereich der WA-Gebietsflächen liegt die Grundflächenzahl -GRZ- bei 0,2 bis 0,25.

Die Geschößfläche -GFZ- liegt bei 0,3 bis 0,4.

Die Geschößzahl wird mit I bis II festgesetzt.

Im SO-Gebiet sind bestimmte Grundflächen -GR- ausgewiesen mit Festsetzung entsprechender Traufhöhen -TH-.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des zweigeschossigen WA-Gebietes Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Wahl der Dachform als Sattel- oder Walmdach ist bei Dachneigungen zwischen 38° und 52° freigestellt.

3.3 Umfang der Nutzung

Im B-Planbereich sind an der Plöner Straße, Plöner Landstraße und Beuthiner Straße in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise ca. 50 WE vorhanden. Die Zahl der bebaubaren Einfamilienhausgrundstücke beziffert sich auf 38. Da aber in der Überplanung auch Doppelhäuser zulässig sind, kann sich die Anzahl der möglichen Wohnungseinheiten auf ca. 70 verdoppeln.

Zur Ausweisung des MI-Gebietes in einer Flächengröße von ca. 0,3 ha nördlich der B 76 wurde unter Ziff. 3.1 und 3.2 ausgeführt.

Für das SO-Gebiet -Einkaufszentrum- sind bauliche Erweiterungen im B-Plan 36/89 nicht vorgesehen. Die Festsetzung Außenanlage für Freizeit, Camping, Hobby, Pflanzen und Gartencenter wurde jedoch aus dem Bebauungsplan Nr. 36 ebenso übernommen, wie die über Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

4. Verkehrerschließung:

Das SO-Gebiet -Einkaufszentrum- wird direkt von der Plöner Landstraße -B76- erschlossen. Der Einmündungsbereich ist voll ausgebaut. Er verfügt aus Richtung Plön über eine Linksabbiegespur.

Die Plöner Landstraße, die Plöner Straße und die Beuthiner Straße fassen das B-Plangebiet südlich und östlich ein. Von der Beuthiner Straße erfolgt die innere Erschließung über den Geschwister-Scholl-Ring, der als Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m bzw. 5,50 m ausgebaut wird. Hinzu kommen 1,75 m breite Gehwege, ein 2,00 m breiter Parkstreifen sowie ein Randstreifen von 1,25 m. Die zurückliegenden Grundstücke werden durch öffentliche befahrbare Wege von 3,50 m Breite erschlossen. Als Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden in den Kurvenbereichen der Erschließungsstraße und in den Einmündungsbereichen der Erschließungswege Materialwechsel, z.B. als Aufpflasterungen, angeordnet. Im übrigen ist die Ausbaubreite mit nur 4,50 m Fahrbahn geeignet, einen schnellen und gefährdenden Fahrverkehr zu verhindern.

4.1 Öffentliche Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Im B-Planbereich sind entlang der Erschließungsstraße -Geschwister-Scholl-Ring- Parkstreifen für ca. 25 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die privaten Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Anzahl den einzelnen Grundstücken zugeordnet.

4.2 Kinderspielplatz

Im B-Plangebiet ist ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 800 m² eingeplant. Er wird entsprechend begrünt und mit Spielgeräten versehen.

5. Grüngestaltung:

Die Grüngestaltung wird im wesentlichen den Grundstückseigentümern überlassen. Erhaltenswerte Bäume sind im Plangebiet fixiert. Für die Privatgrundstücke wird im Interesse einer gut begrünter Gesamtwohnanlage ein Anpflanzungsgebot dahingehend festgesetzt, daß für je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hoch- und Halbstammgehölz einheimischer Laubbäume bei beliebiger Standortwahl zu pflanzen und zu erhalten ist.

Für das SO- Gebiet-Einkaufszentrum- besteht als Anlage zum B-Plan Nr. 36 ein Grüngestaltungsplan. Die Aussagen und Festsetzungen dieses Planes werden in den Bebauungsplan Nr. 36/89 vollinhaltlich übernommen.

Das Straßenbegleitgrün des Geschwister-Scholl-Rings entspricht den

Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 40, d.h., daß die öffentlichen Parkstreifen mit Robinien (*robinia pseudo acacia* "monophylla") bepflanzt werden.

6. Gestalterische Festsetzungen:

Die Gestaltung der äußeren Ansichten der Gebäude bleibt weitgehend den individuellen Vorstellungen der Bauwilligen freigestellt. Die im Text -Teil B- beschriebenen Gestaltungsfestsetzungen lassen entsprechenden Spielraum.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Für den Fall, daß die für die Durchführung des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen in Anspruch zu nehmenden Grundstücke oder Grundstücksteile nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erworben werden können, ist eine Umlegung gem. §§ 45 ff BauGB, eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff BauGB und das Enteignungsverfahren gem. §§ 85 ff BauGB vorgesehen. Für den Fall, daß zu bebauendes Gelände sich im privaten Besitz befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung zulassen, wird eine Umlegung gem. §§ 45 ff BauGB und eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff BauGB vorgesehen.

8. Ver- und Entsorgung:

8.1 Trinkwasserversorgung

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

8.2 Stromversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch die Schleswig AG gewährleistet.

Bei Bedarf sind der Schleswig AG geeignete weitere Stationsplätze für die Aufstellung von Trafo-Stationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen .- vorwiegend Gehsteige - kostenlos rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

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 Trennsystem der städtischen Kanalisation. Das Regenwasser wird über das geplante Regenrückhaltebecken und den Vorfluter Nr. 1.55 in die Dodauer-See-Au abgeleitet.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

8.6 Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein (einzusehen bei der Bauaufsichtsbehörde) in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung i.S. von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. S. 269) i.d.F. der Änderungsverordnung vom 09.02.1971 (GVOBl. S. 78) und 12.02.1975 (GVOBl. S. 27). Die genannten Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

8.7 Immissionsschutz

In Bezug auf den Immissionsschutz sind in der Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36/89 Erläuterungen und Berechnungen dargelegt.

Die Berechnung nach DIN 18005 (Anlage 1) läßt wegen der nur geringfügigen Überschreitung der Planungsrichtpegel den Verzicht auf *aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen, gestalterischen und nachbarrechtlichen Gründen Lärmschutzwälle und -wände im Grenzbereich durchaus zu, zumal die den Immissionen der B 76 zugeordneten Schallschutzmaßnahmen die Immission des Parkplatzes mit abdecken.

Für den Immissionsschutz betr. die Warenanlieferung wird die Erklärung des Famila-Handelsmarktes zugrunde gelegt, nachts nur über die Feuerwehrezufahrt zwischen Betriebsgebäude und künftigem Freizeit-, Camping-, Hobby-, Pflanzen- und Gartencenter anliefern zu lassen und auf eine Umfahrt zu verzichten.

*Gegebenenfalls sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu ist der Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 15.11.1990 -Az. IV 850a-516.533.11- Technische Baubestimmungen; hier: Einführung von DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu berücksichtigen.

8.8 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch das städtische Versorgungsunternehmen über entsprechend dimensionierte Hydranten nach dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 IV 350b-166.30.

9. Hinweis auf den Selbstschutz:

Der Bundesverband für Selbstschutz empfiehlt den Bauträgern und Bauherren die Errichtung 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 Kosten und typische Gestaltung sowie die zur Zeit bestehenden staatlichen Förderungen erteilen kostenlos BVS-Dienststellen im Lande Schleswig-Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel, Uhlenkrog 40, 2300 Kiel, Tel.0431/688004.

*Ergänzung gem. Verfügung des Landrats des Kreises OH vom 17.12.1992 -Az.: 61-1-1-12B36(89) 684 sm-per -



10 Zeitliche Abwicklung:

Seit der Genehmigung des B-Planes Nr. 36 im Jahre 1981 sind bauliche Erweiterungen und Umgestaltungen der Parkplatzanlage durchgeführt worden. Im Bereich der Plöner Straße wurden Geschößwohnungen errichtet und inzwischen ist die Erschließungsstraße 'Geschwister-Scholl-Ring' im Rohbau fertiggestellt. Es wird erwartet, daß das Bebauungsplangebiet Nr. 36/89 bis Mitte der 90er Jahre vollständig bebaut ist.

11. Vorgesehene Erschließungsmaßnahmen:

Der Geschwister-Scholl-Ring in einer Länge von ca. 450 m und die öffentlichen befahrbaren Wege sind im Rohbau fertiggestellt.

12. Schätzung der Kosten, die der Stadt durch die Erschließung und die Erschließung begleitende Maßnahmen entstehen:

Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 35/89 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Eutin, den 12.06.1991
Stadt Eutin
Der Magistrat-



Grimm
Bürgermeister



Anlage 1 zu Pkt. 8.7 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36/89

für den Bereich nördlich der Plöner Straße und westlich der Beuthiner Straße
in Eutin-Neudorf einschließlich des Famila-Handelsmarktes

Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau nach DIN 18005,

Teil 1 (Mai 1987) und Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Mai 1987)
sowie Runderlaß des Innenministers vom 23.09.1987 - IV 880 - 511.572.1 -

Es wird der Beurteilungspegel an einem Gebäude berechnet, das sich in 18,00 m Abstand nördlich von der Achse der zweispurigen Plöner Straße (B 76) im allgemeinen Wohngebiet befindet.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke nach der Verkehrsuntersuchung vom 13.08.1986 der Stadt Eutin (Prognose 2000 mit Südumgehung Variante A)

DTV = 12 172 kfz/24h

Da keine weiteren projektbezogenen Angaben über die Verkehrsdaten vorliegen, wird die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M und der maßgebende Lkw-Anteil nach Tabelle 4 ermittelt. Nach Tabelle 4, Zeile 3, ist

tags: M = 0,06 DTV = 730 kfz/h, p = 20 % = 146 lkw/h

nachts: M = 0,011 DTV = 134 kfz/h, p = 20 % = 27 lkw/h

Aus Bild 3 ergibt sich der Mittelungspegel $L_m(25)$ zu

tags : $L_m(25)$ = 70 dB

nachts: $L_m(25)$ = 62,5 dB

Die Plöner Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton, dafür ergibt sich aus Tabelle 2, Zeile 2

ΔL_{Stro} = - 0,5 dB

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, dafür ergibt sich nach Bild 4

tags: ΔL_v = - 3,5 dB

nachts: ΔL_v = - 3,5 dB

Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 19

für $S \perp O$ = 18 m und H = 3,0 m

$\Delta L_{S'L}$ = - 1,5 dB

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit

...

nach Gleichung (24)

$$\text{tags} \quad L_{\text{T}} = (70 - 0,5 - 3,5 + 1,5) \text{ dB} = 67,5 \text{ dB}$$

$$\text{nachts} \quad L_{\text{T}} = (62,5 - 0,5 - 3,5 + 1,5) \text{ dB} = 60,0 \text{ dB}$$

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Abs. 1 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB nachts 45 dB.

Danach ergibt sich eine Überschreitung von

tags : 12,5 dB

nachts : 15,0 dB

~~Nach den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, Fassung September 1975, und unter Berücksichtigung der vorstehenden Lärmpegelermittlungen, fallen die im Bebauungsplan Nr. 36/89 gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind, unter den Lärmpegelbereich IV (Tabelle 1 - maßgebliche Außenlärmpegel 66 - 70 dB).~~

~~Aus Tabelle 2 der Richtlinien sind danach als bewertete Schalldämm-Maße $R_w = 45 \text{ dB}$ für Außenwände bzw. $R_w = 40 \text{ dB}$ für Fenster zu entnehmen. Das bedeutet, daß im gekennzeichneten Bereich das Flächengewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer mind. $2,50 \text{ KN/m}^2$ betragen muß (Tabelle 3a der Richtlinien).~~

~~Als Fensterart sind Verbund- bzw. Kastenfenster mit Isolierverglasung erforderlich, deren lichter Scheibenabstand mind. 60 mm und die Gesamtscheibendicke 10 mm betragen (Tabelle 5a der Richtlinien). Die Flügel oder Blendrahmen müssen mindestens zwei umlaufende Dichtungsprofile jeweils in derselben Ebene haben.~~

~~Im Teil B -Text- des Bebauungsplanes Nr. 36/89 sind die Anforderungen an die Ausführung von Außenwänden und Fenstern unter Ziff. 8 -Immissionsschutz- festgesetzt.~~

Gestrichen.

Neuer Text siehe Seite 3

*Nach den techn. Baubestimmungen der am 15.11.1990 eingeführten DIN 4109 Az.: - IVa-516.533.11 - einschl. Beiblatt 1 zur DIN 4109 sind unter Berücksichtigung der vorstehenden Lärmpegelermittlungen für die im Bebauungsplan Nr. 36/89 gekennzeichneten Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu wird im Text zum Bebauungsplan unter Ziffer 8 folgender Hinweis gegeben:

"Für die Außenbauteile von Räumen, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen (§ 1 (5) LBO) bestimmt sind, sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm an den Gebäuden gemäß DIN 4109 Ziffer 5 zu treffen. In Bezug auf vorh. Zu- und Abl-uftanlagen ist Ziffer 5.4 der DIN 4109 besonders zu beachten."

* Ergänzung gem. Verfügung des Landrats des Kreises OH vom 17.12.1992
-Az.: 61-1-1-12B36(89) 684 sm-per -



Grimm
Bürgermeister