

WOHNBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

EUTIN-SÜD

Auftraggeber:

Stadt Eutin
Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz
Fachdienst Stadt- und Gemeindeplanung
Lübecker Straße 17
23701 Eutin

Verfasser:

PROKOM GmbH
Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen
Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
☎ 0451 / 610 20 26
Fax 0451 / 610 20 27
E-Mail luebeck@prokom-planung.de

Erstellt:

Lübeck, den 24.09.2020

Anl. 2

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich der Stadt Eutin.....	4
3	Ausgangssituation für Entwicklungskonzept	5
3.1	Flächennutzungsplan der Stadt Eutin aus 2006	5
3.2	Landesweite Biotopkartierung Schleswig-Holstein	7
3.3	Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Fortschreibung Landesentwicklungsplan Entwurf 2018	8
3.4	Landschaftsplan der Stadt Eutin.....	10
4	Entwicklungskonzept Eutin-Süd	12
4.1	Städtebauliches Konzept.....	12
4.2	Abschnittsweise Verlegung der Kleingärten	12
4.2.1	Alternative 1.....	13
4.2.2	Alternative 2.....	15
4.3	Fazit.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin, Stand: 07.07.2006	6
Abb. 2:	Blick von der Siemensstraße südlich in die Ackerfläche, die im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt ist (Aufnahme v. 01.09.2020).....	7
Abb. 3:	Blick vom Feldweg südlich Dosenredder östlich in die Ackerfläche, die im F-Plan als südliche Wohnbaufläche W8 dargestellt ist (Aufnahme v. 20.08.2020).....	7
Abb. 4:	Gesetzlich geschütztes mesophiles Grünland frischer Standorte (GMm/GMf)	8
Abb. 5:	Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Auszug)	9
Abb. 6:	Fortschreibung Landesentwicklungsplan - Entwurf 2018	9
Abb. 7:	Landschaftsplan der Stadt Eutin aus 2005 (Auszug).....	11
Abb. 8:	Blick vom Alten Braaker Mühlenweg in Richtung Osten. Hier würde in Alternative 1 die verlegte Kleingartenfläche der Stufe 3 angelegt.	14
Abb. 9:	Blick von einem landwirtschaftlichen Weg am Meinsdorfer Weg in Richtung Westen. Hier würde sowohl in der Alternative 1 als auch in der Alternative 2 der verlegte Abschnitt der Stufe 1 angelegt.	15

- Abb. 10: Blick von einem landwirtschaftlichen Weg am Meinsdorfer Weg in Richtung Westen. Hier würde sowohl in der Alternative 1 als auch in der Alternative 2 der verlegte Abschnitt der Stufe 1 angelegt.16
- Abb. 11: Blick auf den landwirtschaftlichen Weg am Meinsdorfer Weg, der sich für eine Erschließung der verlegten Kleingärten bereits im jetzigen Zustand in beiden Alternativen eignen würde16

VERZEICHNIS ANHANG

Tabelle Anhang: Auswertung "Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich nach § 34 und § 30 BauGB der Stadt Eutin" mit Aktualisierungen - Stand 24.09.2020

- Abb. 1: Wohnbauliches Entwicklungskonzept Eutin-Süd. Abschnittsweise Verlegung von Kleingärten – Alternative 1
- Abb. 2: Wohnbauliches Entwicklungskonzept Eutin-Süd. Abschnittsweise Verlegung von Kleingärten – Alternative 2
- Abb. 3: Wohnbauliches Entwicklungskonzept Eutin-Süd. Stufenweise städtebauliche Entwicklung

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Freiwillige Feuerwehr in Eutin benötigt einen neuen Standort, der den derzeitigen und auch zukünftigen Anforderungen an eine moderne und funktionale Feuerwehr gerecht wird. Nach intensiver Suche ist in dem rd. 4,8 ha großen Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 143 am Meinsdorfer Weg der passende Standort gefunden worden.

Die Stadt Eutin hat sich mit dem B-Plan Nr. 143 weiterhin dazu entschlossen, die angrenzenden Flächen städtebaulich zu entwickeln und ein neues Wohngebiet östlich der Feuerwehr zu planen. Dieses soll ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt werden und somit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Ziel ist die zeitnahe Planung und Erschließung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 143 baten aus dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung die Landesplanungsbehörde und das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht um Aussagen zu den Innentwicklungspotenzialen (siehe Ziffer 2).

Darüber hinaus bat die Landesplanungsbehörde um eine Begründung der von der Stadt geplanten langfristigen Siedlungsentwicklung im Süden Eutins bis zur B 76 (siehe Ziffern 3 und 4).

Mit der Bewertung der Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich der Stadt und einem wohnbaulichen Entwicklungskonzept sollen diese Fragestellungen beantwortet werden.

2 NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IM INNENBEREICH DER STADT EUTIN

Das Mittelzentrum Eutin hat als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt der Region auch eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll entsprechend dieser Funktion ausreichenden Wohnungsbau ermöglichen. Hierbei hat nach Ziffer 3.6.1 Abs. 6 des Entwurfs der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2018 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

Mit der Untersuchung "Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich nach § 34 und § 30 BauGB der Stadt Eutin für das gesamte Stadtgebiet. Erläuterung – Aktualisierung 2010"¹ erhielt die Stadt Eutin eine theoretische Analyse der Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich, um bei der Neubaufächenausweisung maßvoll vorgehen zu können.

Diese Analyse aus dem Jahr 2010 wurde im Jahr 2020 aktualisiert. Die Untersuchung aus 2010 basiert auf folgenden theoretischen Annahmen:

1. Ermittlung von Baulücken innerhalb des "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" nach § 34 BauGB und Untergliederung in:
 - 1. Priorität; d.h., hier ist eine kurzfristige Bebauung denkbar (sprich: zwischen den Jahren 2010 bis 2015),

¹ Planung:Blanck 2010: Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich nach § 34 und § 30 BauGB der Stadt Eutin für das gesamte Stadtgebiet. Erläuterung - Aktualisierung 2010. Stand: 11.11.2010.

- 2. Priorität; d.h., hier sollte zunächst der Erhalt der bestehenden Grün- und Gartenflächen im Vordergrund stehen.
2. Ermittlung von Baulücken innerhalb von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und Untergliederung in:
 - 1. Priorität; d.h., hier ist eine kurzfristige Bebauung zulässig, da die Fläche erschlossen ist (sprich: zwischen den Jahren 2010 bis 2015),
 - 2. Priorität; d.h., hier ist eine Bebauung erst möglich, wenn die Fläche erschlossen wurde.
 3. Ermittlung von Bereichen des Stadtgebietes, die bisher nicht bebaubar sind, weil sie nicht als *"im Zusammenhang bebauten Ortsteiles"* nach § 34 BauGB gelten, für die sich eine Nachverdichtung mittels Bauleitplanung jedoch anbietet.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in einer Tabelle im Anhang aufgeführt. Neben den o.g. Kategorien führen noch weitere Kriterien zur Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale:

- Alle untersuchten Baulücken und Nachverdichtungspotenziale liegen zwischen dem Siedlungsgebiet und der B 76 bzw. der L 174
- Einige der Baulücken und Nachverdichtungspotenziale sind für eine Bebauung nicht verfügbar, da z.B. keine Verkaufsbereitschaft besteht.
- Aufgrund der theoretischen Annahmen ergeben sich kurz-, mittel- oder langfristige Bebauungsmöglichkeiten.

Für das konkrete Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 143 werden in der Tabelle im Anhang die kurzfristigen Bebauungsmöglichkeiten gesondert aufgeführt. Demnach sind im Stadtgebiet Eutin und den Ortsteilen Neudorf, Sibbersdorf, Fissau und Sielbeck 34 Wohneinheiten kurzfristig, d.h. bis 2025 herstellbar.

Aufgrund der Festsetzungen könnten im Bebauungsplan Nr. 143 ca. 50 Wohneinheiten entstehen. In der Stadt Eutin besteht gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen ein großer Bedarf an Bauland, so dass sich die Stadt entschieden hat, im Zusammenhang mit der Standortfestlegung für die Feuerwehr im Süden Eutins weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Da der Plangeltungsbereich etwas abgesetzt vom Siedlungsrand am Meinsdorfer Weg liegt, hat sich die Stadt Eutin für die Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes für Wohnbauflächen im Süden Eutins entschieden.

3 AUSGANGSSITUATION FÜR ENTWICKLUNGSKONZEPT

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Eutin aus 2006

In dem Bereich zwischen dem "Alten Braaker Mühlenweg", dem Meinsdorfer Weg, dem Dosenredder und dem Gewerbegebiet Siemensstraße sind im Flächennutzungsplan südlich der Siemensstraße bis zur B 76 eine geplante gemischte Baufläche, zwei geplante Wohnbauflächen (beide W8) und eine optionale Baulandfläche dargestellt (siehe Abb. 1). Die geplanten Bauflächen entsprechen den Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Eutin aus 2005 (siehe Abb. 7).

Südlich der Wohngebiete zwischen "Alten Braaker Mühlenweg", Meinsdorfer Weg und Dosenredder sind im F-Plan die Kleingartenanlagen Quanswiese / Dosenredder als Grünfläche, eine weitere Grünfläche, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Südlich der B 76, westlich des Meinsdorfer Weges bis zum Alten Braaker Mühlenweg, stellt der Flächennutzungsplan "Flächen für die Landwirtschaft" und einen geplanten Wanderweg dar. Direkt an den Alten Braaker Mühlenweg grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Südlich der B 76, östlich des Meinsdorfer Weges stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf (Baubetriebshof) und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsport" dar.

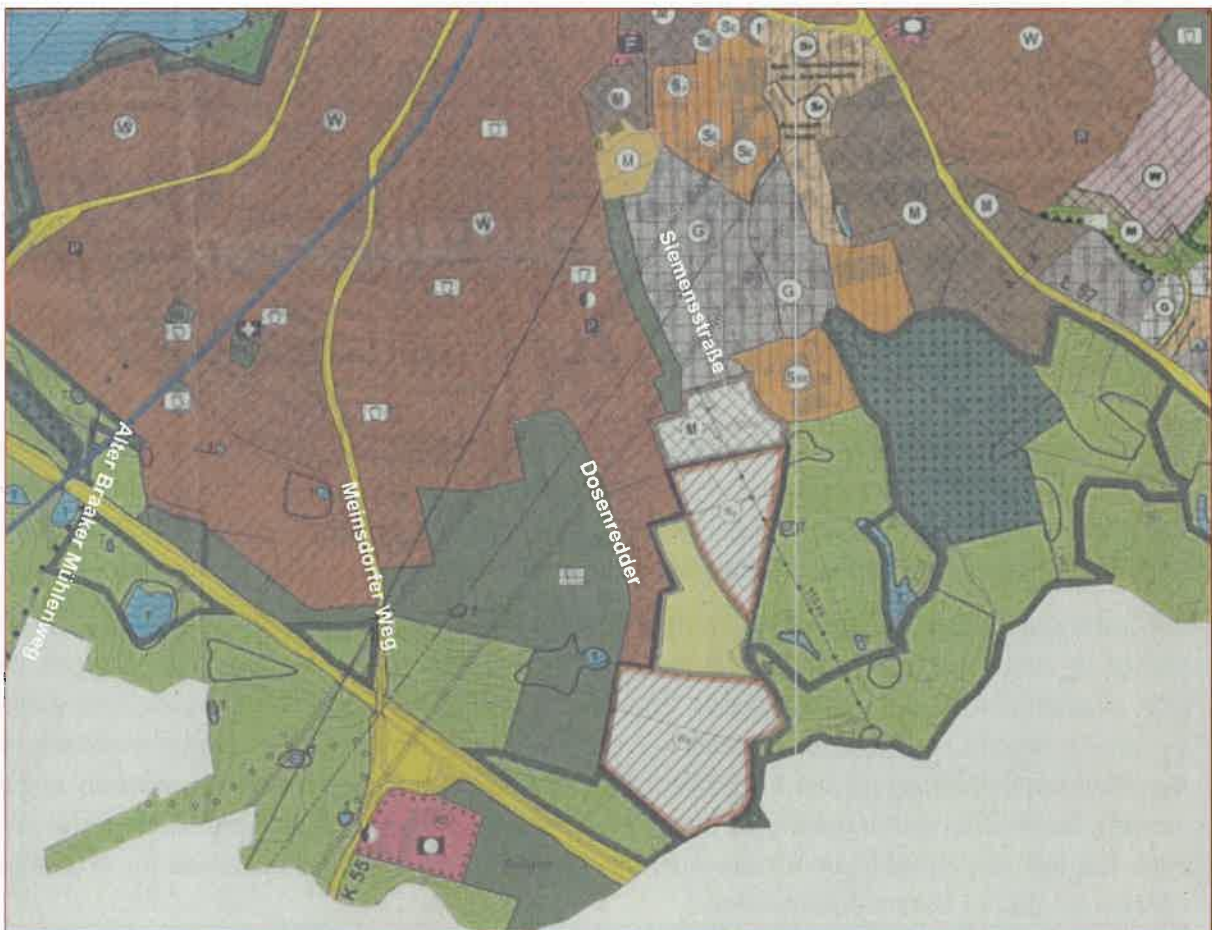


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin, Stand: 07.07.2006



Abb. 2: Blick von der Siemensstraße südlich in die Ackerfläche, die im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt ist (Aufnahme v. 01.09.2020)



Abb. 3: Blick vom Feldweg südlich Dosenredder östlich in die Ackerfläche, die im F-Plan als südliche Wohnbaufläche W8 dargestellt ist (Aufnahme v. 20.08.2020)

3.2 Landesweite Biotopkartierung Schleswig-Holstein

In der landesweiten Biotopkartierung wurde ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten nördlichen Wohnbaufläche W8, südlich der Siemensstraße, als "Mesophiles Grünland frischer Standorte" kartiert (siehe Abb. 4). Gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

ist das mesophile Grünland gesetzlich geschützt. Damit sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. Eine Ausnahme von dem Verbot kann gemäß § 21 Abs. 3 LNatSchG nicht zugelassen werden.

Die Lage des gesetzlich geschützten mesophilen Grünlands in der Mitte aller im F-Plan südlich der Siemensstraße dargestellten Bauflächen verhindert eine geschlossene Bebauung der dargestellten Flächen mit Anschluss an das Gewerbegebiet Siemensstraße und an die Wohnbebauung am Dosenredder sowie eine flächenübergreifende Erschließung.



Abb. 4: Gesetzlich geschütztes mesophiles Grünland frischer Standorte (GMm/GMf)
(Quelle: MELUND 2020²)

3.3 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Fortschreibung Landesentwicklungsplan Entwurf 2018

In der Darstellung des Regionalplans 2004 liegen die im F-Plan dargestellte gemischte Baufläche südlich der Siemensstraße und die nördliche Wohnbaufläche W8 im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siehe Abb. 5). Im Bereich Dosenredder und Meinsdorfer Weg liegen die Wohngebiete jeweils innerhalb der Darstellung "baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet".

² MELUND 2020: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung 2020: Biotopkartierung Schleswig-Holstein. Kartierdatum: 09.06.2017



Abb. 5: Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Auszug)

Schraffur Rot = baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet; Schraffur Orange = Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

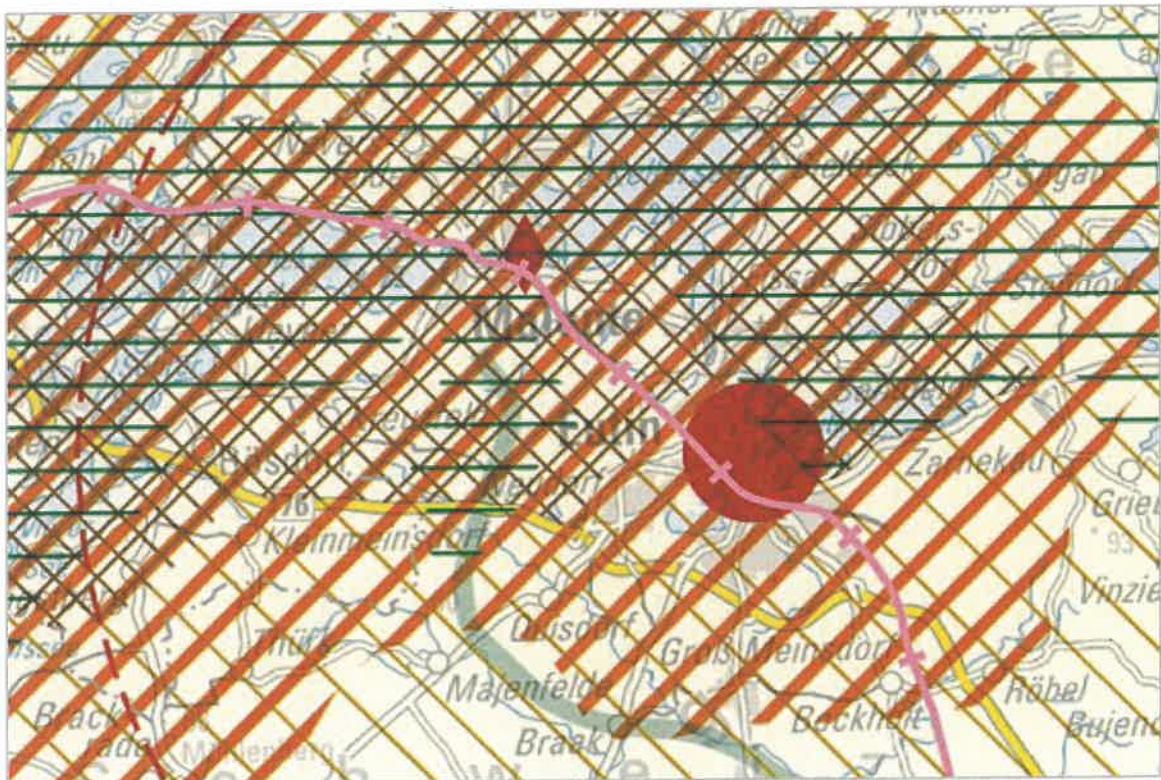


Abb. 6: Fortschreibung Landesentwicklungsplan - Entwurf 2018

Schraffur orange = Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum; Schraffur gelb/braun = Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

Das südliche Stadtgebiet Eutin liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Im Entwurf 2018 des Landesentwicklungsplans liegt das südliche Stadtgebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (siehe Abb. 6).

3.4 Landschaftsplan der Stadt Eutin

Im Landschaftsplan der Stadt Eutin sind nördlich der B 76 und südlich der Siemensstraße die im F-Plan dargestellten Bauflächen (gemischte Baufläche und Wohnbauflächen W 8) ebenfalls dargestellt (siehe Abb. 7).

Nördlich der B 76 und östlich des Alten Braaker Mühlenweges sind "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und "Flächen für natürliche Sukzession" dargestellt. Die noch dargestellte geplante Wohnbaufläche W 9 ist zwischenzeitlich bebaut (B-Pläne Nr. 89 und Nr. 97).

Östlich des Meinsdorfer Weges und südlich der dargestellten Kleingartenanlage ist die größte Teilfläche des Plangeltungsbereichs des B-Plans Nr. 143 ohne Darstellungen.

Südlich der B 76, westlich des Meinsdorfer Weges bis zum Alten Braaker Mühlenweg, wird der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang eingeräumt. Zudem soll auch in diesem Bereich die bestehende Kleinteiligkeit erhalten bleiben. Westlich des Meinsdorfer Weges wird die Einrichtung eines Wander- und Reitweges vorgeschlagen. Bei den dargestellten gesetzlich geschützten Biotopen handelt sich um Kleingewässer und einen Weiher.

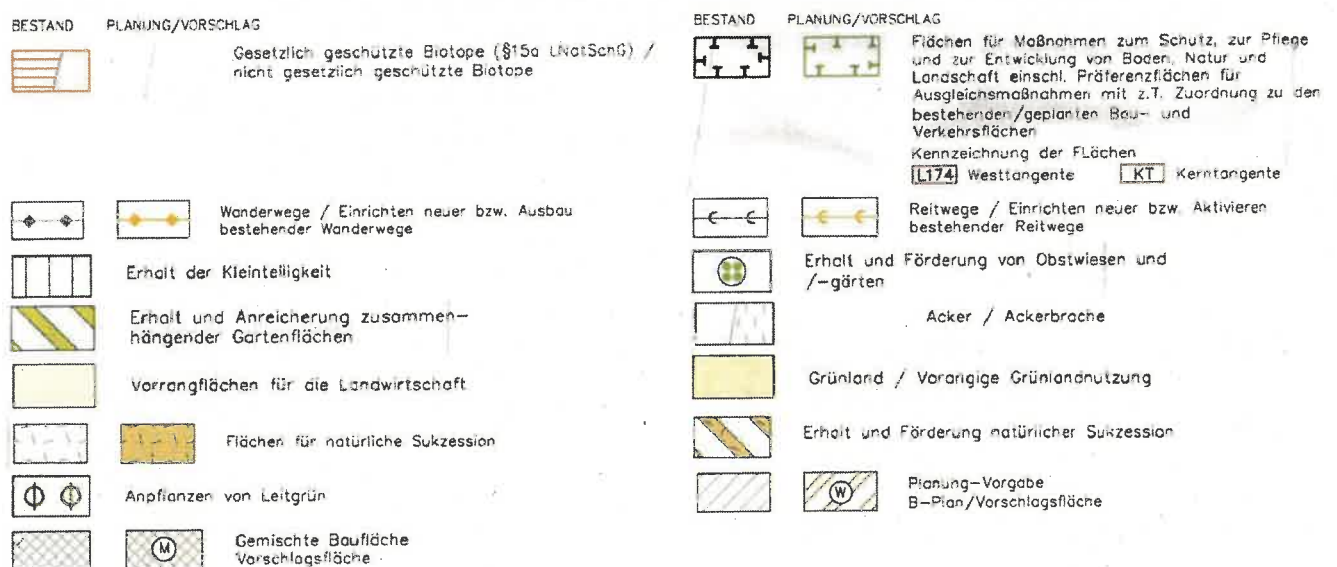
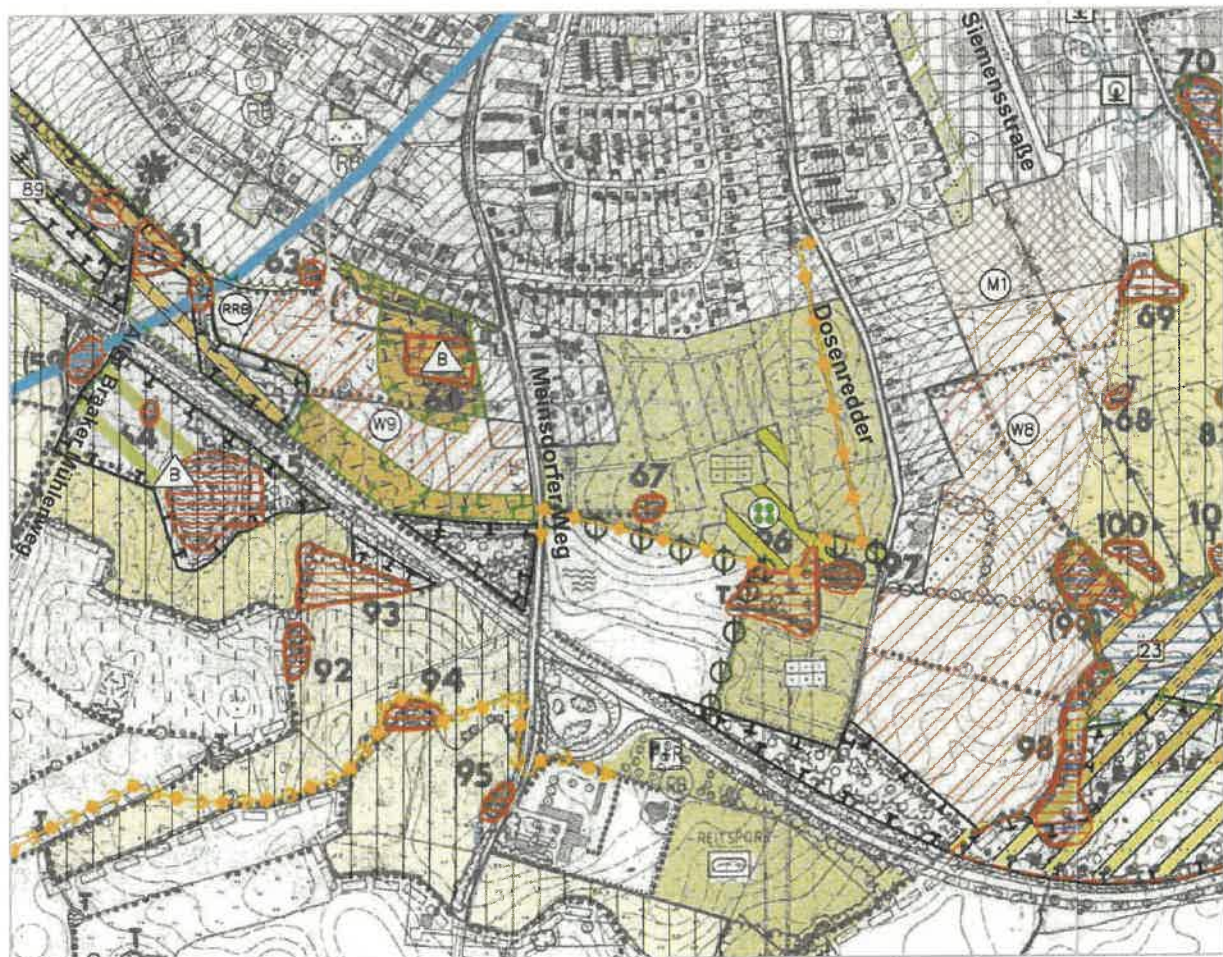


Abb. 7: Landschaftsplan der Stadt Eutin aus 2005 (Auszug)

4 ENTWICKLUNGSKONZEPT EUTIN-SÜD

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Zusammenhang mit den Planungen zum neuen Standort für die Feuerwehr am Meinsdorfer Weg wurden von der Stadt Eutin auch Überlegungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Umfeld des Standortes der Feuerwehr angestellt. Weder im Flächennutzungsplan noch im Landschaftsplan widersprechen Darstellungen einer Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich.

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereichs an der B 76 ergibt sich jedoch eine abgesetzte Lage vom bestehenden Siedlungsrand am Meinsdorfer Weg. Zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und dem Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 143 liegt eine Teilfläche der Kleingartenanlage Quanswiese/Dosenredder.

Da eine Umsetzung der im F-Plan geplanten Bauflächen südlich der Siemensstraße aufgrund der Nicht-Verfügbarkeit der Flächen und der Lage des gesetzlich geschützten mesophilen Grünlands mittelfristig nicht zu erwarten ist, hat sich die Stadt Eutin für eine abschnittsweise wohnbauliche Entwicklung zwischen Meinsdorfer Weg und Dosenredder, ausgehend von den bestehenden Wohngebieten, entschieden.

Hierfür ist jedoch eine Verlegung der Kleingartenanlage Quanswiese / Dosenredder erforderlich, die abschnittsweise erfolgen soll. Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes soll sodann der abschnittweisen Verlegung der Kleingärten folgen.

Ein 1. städtebauliches Konzept stellt eine mögliche wohnbauliche Entwicklung dieses Gebietes dar (siehe Abb. 3 im Anhang). Ausgehend von

- dem Anschluss der inneren Erschließung an den Meinsdorfer Weg und den Dosenredder auf der Höhe des Haselredders,
- der Lage des neuen Feuerwehrstandortes nördlich der B 76 und östlich des Meinsdorfer Weges,
- der Einbeziehung der inneren Erschließung des B-Plans Nr. 143,
- der Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls östlich des geplanten Feuerwehrstandortes und
- dem Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops südwestlich des Dosenredders

kann hier ein Wohngebiet entstehen, das großzügig mit Grünflächen umgeht und durch teilweise tiefe Grundstücke den Bewohnern dort die Möglichkeit der Selbstversorgung bietet. In Anlehnung an die umgebenden Wohngebiete geht das Konzept hier von einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aus. Standorte mit einer geplanten Bebauung mit mehr als 2 Vollgeschossen sind aufgrund der Topografie im südlichen Teilgebiet bezüglich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prüfen.

4.2 Abschnittsweise Verlegung der Kleingärten

Bei der Verlegung der Kleingärten aus der insgesamt rd. 12 ha großen Anlage Quanswiese / Dosenredder wird davon ausgegangen, dass die Kleingärten in 3 Abschnitten verlegt werden

und am neuen Standort in etwa gleichgroßen Abschnitten in einer in sich geschlossenen Kleingartenanlage entstehen. Weiterhin ist eine Verlegung auf Flächen im nahen Umfeld der vorhandenen Kleingartenanlage erforderlich, damit sich die Erreichbarkeit der verlegten Anlage für die Pächter der Kleingärten gegenüber der bestehenden Kleingartenanlage nicht wesentlich erhöht.

Aufgrund von Darstellungen im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan sowie aufgrund von vorhandenen ökologisch höherwertigen Flächen ist eine Verlegung der Kleingärten auf Flächen nördlich der B 76 im Bereich zwischen der Braaker Landstraße und dem Dosenredder nicht möglich.

Infolgedessen erfolgte die Standortsuche südlich der B 76 westlich und östlich des Meinsdorfer Weges.

Bis zur Stadtgrenze befinden sich der Baubetriebshof der Stadt Eutin und Nutzflächen eines Reitsportvereins östlich des Meinsdorfer Weges. Die Restflächen im Eutiner Stadtgebiet sind hier für eine Verlegung der gesamten Kleingartenanlage zu klein.

Weiter südlich, direkt angrenzend an die Stadtgrenze, befinden sich zwei Wohngebäude auf dem Gebiet der Gemeinde Süsel, so dass eine in sich geschlossene Kleingartenanlage weit abgesetzt vom Meinsdorfer Weg errichtet werden müsste.

Aus diesen Gründen ist eine Verlegung der gesamten Kleingartenanlage östlich des Meinsdorfer Weges nicht möglich.

Westlich des Meinsdorfer Weges befinden sich südlich der B 76 innerhalb des Stadtgebietes bis zum Alten Braaker Mühlenweg noch ausreichend Flächen für eine Verlegung der gesamten Kleingartenanlage, auch unter Berücksichtigung eines gesetzlich geschützten Gewässers östlich des Alten Braaker Mühlenweges, der vorhandenen Knicks und den Darstellungen im F-Plan und Landschaftsplan bezüglich der Maßnahmenflächen für den Naturschutz. Dieser Standort wurde als Alternative 1 geprüft.

Da in Alternative 1 eine in die Länge gezogene schmale Kleingartenanlage entstehen würde, wird in Alternative 2 versucht, den Pächtern eine kompaktere Kleingartenanlage anzubieten, unter Berücksichtigung des gesetzlich geschützten Gewässers, der vorhandenen Knicks und den Darstellungen im F-Plan und Landschaftsplan bezüglich der Maßnahmenflächen für den Naturschutz. Aufgrund des Grenzverlaufs ist hierbei ein Ausweichen auf das Gebiet der Gemeinde Süsel notwendig.

Eine Verlegung und Neuordnung der Kleingartenanlage Quanswiese / Dosenredder bietet zudem die Chance, das bisher von den übrigen Quartieren abgesetzte Teilgebiet der Kleingartenanlage nördlich der B 76 (Stufe 3 in den Abbildungen 1 und 2) in eine zusammenhängende Kleingartenanlage zu integrieren.

4.2.1 Alternative 1

Mit der Alternative 1 wird die Zielsetzung verfolgt, die verlegte Kleingartenanlage Quanswiese / Dosenredder ausschließlich wieder auf dem Gebiet der Stadt Eutin anzusiedeln. Wie die Abbildung 1 im Anhang zeigt, entsteht durch die Verlegung von 3 Abschnitten ein Kleingarten-

gebiet, das, ausgehend vom Meinsdorfer Weg, bis zum Alten Braaker Mühlenweg reicht. Aufgrund der vorhandenen Einschränkungen durch ökologisch höherwertige Flächen, die sich auch in den Darstellungen des F-Plans und des Landschaftsplans wiederfinden, und der engmaschigeren Knickstrukturen ist eine kompakte Verlegung nicht möglich.

Eine weitere Einschränkung ergibt sich durch die Erschließung: Die Erreichbarkeit mit einem Pkw kann ausschließlich über den Meinsdorfer Weg erfolgen, da der Alte Braaker Mühlenweg, außer für landwirtschaftliche Fahrzeuge, nur für Fahrradfahrer und Fußgänger ausgelegt ist.

Selbst landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren den Alten Braaker Mühlenweg überwiegend aus Richtung Süden. Hierdurch ergeben sich innerhalb der Alternative 1 für die Pächter von Kleingärten nahe des Alten Braaker Mühlenweges rd. 600 m lange Wege von einem möglichen Parkplatz am Meinsdorfer Weg bis zu einer Parzelle nahe des "Alten Braaker Mühlenweges".



Abb. 8: Blick vom Alten Braaker Mühlenweg in Richtung Osten. Hier würde in Alternative 1 die verlegte Kleingartenfläche der Stufe 3 angelegt.



Abb. 9: Blick von einem landwirtschaftlichen Weg am Meinsdorfer Weg in Richtung Westen. Hier würde sowohl in der Alternative 1 als auch in der Alternative 2 der verlegte Abschnitt der Stufe 1 angelegt.

4.2.2 Alternative 2

Mit der Alternative 2 wird die Zielsetzung verfolgt, die verlegte Kleingartenanlage Quanswiese / Dosenredder mit einer kompakten Anordnung der Parzellen für die Pächter der Parzellen einfacher zu erschließen und die zurückzulegenden Wege innerhalb der Kleingartenanlage im Vergleich zur Alternative 1 zu verkürzen. Zudem lassen sich hier Quartiere bilden, die das Zusammengehörigkeitsgefühl der Quartiersgemeinschaft stärken.

Der bereits vorhandene, asphaltierte landwirtschaftliche Weg parallel zum Meinsdorfer Weg eignet sich als Zufahrt zu einer Stellplatzanlage am Ostrand der Kleingartenanlage (siehe Abb. 11).

In der Alternative 2 ist eine Einbeziehung von Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Süsel aber unverzichtbar. Wie in Alternative 1 ist bei der Planung der Kleingartenanlage auf die vorhandenen landschaftsbildprägenden Einzelbäume und auf die Knicks Rücksicht zu nehmen.



Abb. 10: Blick von einem landwirtschaftlichen Weg am Meinsdorfer Weg in Richtung Westen. Hier würde sowohl in der Alternative 1 als auch in der Alternative 2 der verlegte Abschnitt der Stufe 1 angelegt.



Abb. 11: Blick auf den landwirtschaftlichen Weg am Meinsdorfer Weg, der sich für eine Erschließung der verlegten Kleingärten bereits im jetzigen Zustand in beiden Alternativen eignen würde

4.3 Fazit

Die Freiwillige Feuerwehr in Eutin benötigt einen neuen Standort, der den derzeitigen und auch zukünftigen Anforderungen an eine moderne und funktionale Feuerwehr gerecht wird. Nach intensiver Suche ist im Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 143 am Meinsdorfer Weg der passende Standort gefunden worden.

Die Stadt Eutin hat sich mit dem B-Plan Nr. 143 weiterhin dazu entschlossen, die angrenzenden Flächen zu entwickeln und ein neues Wohngebiet östlich der Feuerwehr zu planen. Dieses soll ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt werden und somit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 143 bat die Landesplanungsbehörde aus dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung um eine Begründung der von der Stadt geplanten langfristigen Siedlungsentwicklung im Süden Eutins bis zur B 76.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 143 wird der bauliche Zusammenhang zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Bebauung am Meinsdorfer Weg durch die Kleingartenanlage Quanswiese / Dosenredder unterbrochen.

Das Schließen dieser baulichen Lücke ist nur durch eine Verlegung der Kleingärten möglich. Dabei sollte die Verlegung in mehreren räumlichen und zeitlichen Abschnitten erfolgen. Im vorliegenden Entwicklungskonzept wurden 3 Verlegungsstufen angenommen.

Vor diesem Hintergrund wurden für eine Verlegung 2 Alternativen mit Standorten südlich der B 76 betrachtet. Die Alternative 1 zielt auf eine Beschränkung des Standortes auf das Stadtgebiet Eutin. Hierdurch entsteht eine Kleingartenanlage, die durch die Beschränkung der Zufahrt mit Pkw auf den Meinsdorfer Weg für die Pächter lange Wege vom Pkw-Stellplatz zu Parzellen nahe des "Alten Braaker Mühlenweges" verursacht.

Die Alternative 2 zeigt eine kompaktere Anlage, die den Pächtern kürzere Wege bietet und durch die Anlagengestaltung eher ein Zusammengehörigkeitsgefühl vermittelt. Die Gestaltung in Alternative 2 greift allerdings auf Flächen des Gemeindegebietes Süsel zu.

Sofern die Gemeinde Süsel der Inanspruchnahme von Gemeindeflächen zustimmt, ist eine Gestaltung der verlegten Kleingartenanlage wie in Alternative 2 zu empfehlen.

Nummer	Untergliederung gem. Untersuchung aus 2010, mit Aktualisierung 2020*	nord- östlich B76	Verfügbarkeit	Bebauungs- möglichkeit	alle verfügbaren Baulücken					alle verfügbaren, kurzfristig bebaubaren Baulücken				
					m²	Anzahl Bauflächen	Mögliche Geschossigkeit	FNP Darstellung	Mögliche Wohneinheiten	m²	Anzahl Bauflächen	Mögliche Geschossigkeit	FNP Darstellung	Mögliche Wohneinheiten
1-1	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja	nicht mehr verfügbar	langfristig	1.400	1	I	W-Gebiet	2					
1-8	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja												
2-2	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja		langfristig	610	1	I	W-Gebiet	2					
2-6	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja	n.v. -Bauvoranfrage in Bearbeitung											
2-7	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja		kurzfristig	590	1	I	W-Gebiet	2	590	1	I	W-Gebiet	2
2-15	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja	keine Verkaufsbereitschaft											
2-18	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja		langfristig	2.020	1	II	W-Gebiet	4					
2-19	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja		langfristig	1.330	1	II	W-Gebiet	4					
2-26	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja	Waldfläche -Umwandl. neg. Besch.											
3-1	Baulücke nach § 34 BauGB - kurzfristig bebaubar	ja	keine Verkaufsbereitschaft											
3-2	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja	keine Verkaufsbereitschaft											
3-3	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja	keine Verkaufsbereitschaft											
4-4	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja		kurzfristig	760	1	I	W-Gebiet	2	760	1	I	W-Gebiet	2
4-7	Nachverdichtungspotenzial durch Neuaufstellung eines B-Planes	ja	Ablehnung d. Anlieger											
4-8	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja	keine Verkaufsbereitschaft											
4-10	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja		kurzfristig	1.730	2 bis 3	I	W-Gebiet	6	1.730	2 bis 3	I	W-Gebiet	6
4-11	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan, sobald Erschließung gesichert ist	ja	nicht erschlossen	mittelfristig	1.050	2	I	W-Gebiet	4					
4-12	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja	nicht verfügbar											
4-13	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja	Abstandsflächen nicht einzuhalten											
4-14	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan, sobald Erschließung gesichert ist	ja	aktive gewerbliche Nutzung	langfristig	3.190	5 + 1	I + II	W-Gebiet	14					
4-17	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja	nicht mehr verfügbar											
5-4	Baulücke nach § 34 BauGB - kurzfristig bebaubar	ja	keine Verkaufsbereitschaft											
5-5	Baulücke nach § 34 BauGB - kurzfristig bebaubar	ja		kurzfristig	970	1	II	W-Gebiet	4	970	1	II	W-Gebiet	4
5-7	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja	nicht mehr verfügbar											
5-15	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja		kurzfristig	860	1	II	W-Gebiet	2	860	1	II	W-Gebiet	2
5-16	Nachverdichtungspotenzial durch Neuaufstellung eines B-Planes	ja		mittelfristig	7.760	12	I	W-Gebiet	24					
5-17	Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel	ja		langfristig	6.410	12	I	W-Gebiet	24					
5-20	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja	nicht verfügbar											
5-24	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja		kurzfristig	1.200	2	I	W-Gebiet	4	1.200	2	I	W-Gebiet	4
5-25	Nachverdichtungspotenzial durch Neuaufstellung eines B-Planes	ja		mittelfristig	9.560	19	I	W-Gebiet	38					
5-26	Baulücke nach § 34 BauGB - kurzfristig bebaubar	ja		kurzfristig	550	1	I	W-Gebiet	2	550	1	I	W-Gebiet	2
5-29	Nachverdichtungspotenzial durch Neuaufstellung eines B-Planes	ja		mittelfristig	13.120	6	II	M-Gebiet	12					
5-31	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja		kurzfristig	2.780	3	II	W-Gebiet	6	2.780	3	II	W-Gebiet	6
5-32	Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich	ja		kurzfristig	1.890	1	II	M-Gebiet	6	1.890	1	II	M-Gebiet	6
					57.780				162	11.330				34

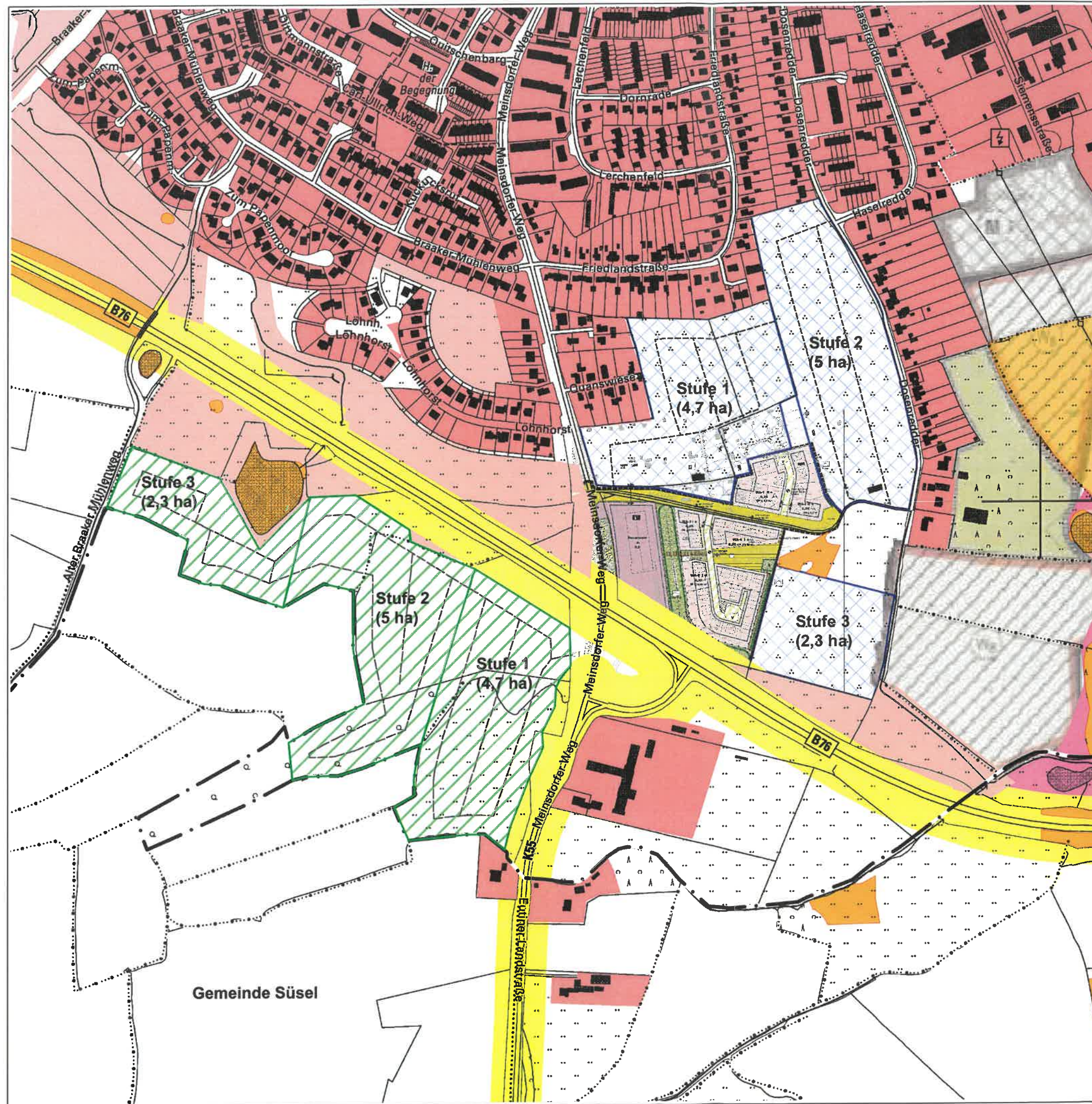
Erläuterung:

Baulücke nach § 34 BauGB - kurzfristig bebaubar Baulücken innerhalb des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" nach § 34 BauGB mit 1. Priorität; d.h., hier ist eine kurzfristige Bebauung denkbar
Baulücke nach § 34 BauGB - Erhaltung als Planungsziel Baulücken innerhalb des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" nach § 34 BauGB mit 2. Priorität; d.h., hier ist der Erhalt der bestehenden Grünflächen vorrangig.
Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan möglich Baulücken innerhalb von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB mit 1. Priorität; d.h., hier ist eine kurzfristige Bebauung zulässig
Baulücke nach § 30 BauGB - Bebauung nach B-Plan, sobald Erschließung gesichert ist Baulücken innerhalb von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB mit 2. Priorität; d.h., hier ist eine Bebauung erst möglich, wenn die Fläche erschlossen wurde
Nachverdichtungspotenzial durch Neuaufstellung eines B-Planes Bereiche des Stadtgebietes, die bisher nicht bebaubar sind, weil sie nicht als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" nach § 34 BauGB gelten, für die sich eine Nachverdichtung mittels Bauleitplanung jedoch anbietet.

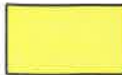
* für das Stadtgebiet Eutin und den Ortsteilen Neudorf, Sibbersdorf, Fissau und Sielbeck

Erläuterung:

kurzfristig sofort bis 2025
mittelfristig 2025 bis 2030
langfristig ab 2030



Zeichenerklärung

-  Straßenrechtliche Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone
-  gesetzlich geschützte Biotope
-  Flächen für Naturschutzmaßnahmen (Quellen: Flächennutzungsplan, B-Pläne, Landschaftsplan)
-  geschützter Landschaftsbestandteil, geplant (Quelle: Landschaftsplan)
-  Bebauungsplan Nr. 143 Eutin (Vorentwurf)
-  Flächennutzungsplan Eutin (Ausschnitt)
 - geplante Wohnbauflächen (W8)
 - geplante Gemischte Baufläche (M)
 - optionale Baulandfläche (gelb)
-  Gemeindegrenze
- Kleingärten:**
 -  Bestand und
 -  Verlegung
- in drei Abschnitten (1, 2, 3)

P 550.1 Wohnbauliches Entwicklungskonzept Eutin-Süd

Abb. 1: Abschnittsweise Verlegung von Kleingärten - Alternative 1

Datum: 21.09.2020 M 1:5000

BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
 TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
 E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE





Zeichenerklärung

-  Straßenrechtliche Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone
-  gesetzlich geschützte Biotope
-  Flächen für Naturschutzmaßnahmen (Quellen: Flächennutzungsplan, B-Pläne, Landschaftsplan)
-  geschützter Landschaftsbestandteil, geplant (Quelle: Landschaftsplan)
-  Bebauungsplan Nr. 143 Eutin (Vorentwurf)
-  Flächennutzungsplan Eutin (Ausschnitt)
 - geplante Wohnbauflächen (W8)
 - geplante Gemischte Baufläche (M)
 - optionale Baulandfläche (gelb)
-  Gemeindegrenze
- Kleingärten:**
 -  Bestand und
 -  Verlegung
- in drei Abschnitten (1, 2, 3)

P 550.1 Wohnbauliches Entwicklungskonzept Eutin-Süd

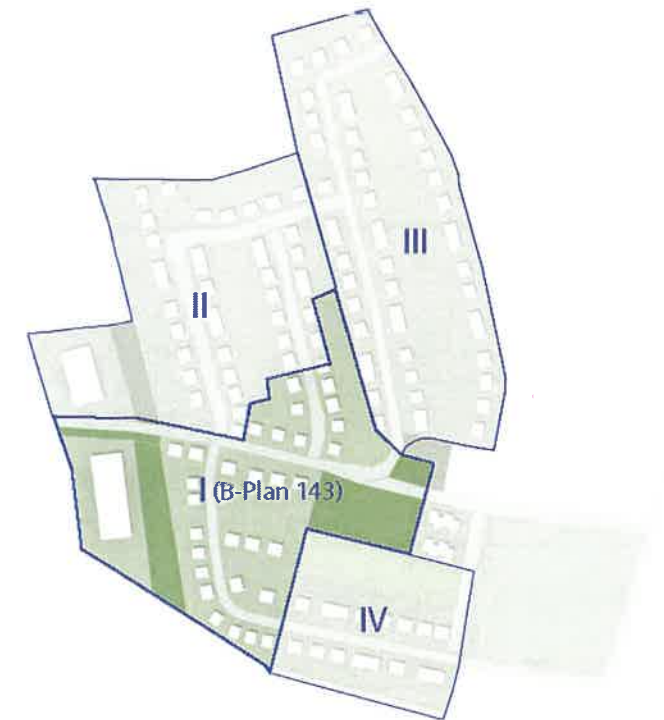
Abb. 2: Abschnittsweise Verlegung von Kleingärten - Alternative 2

Datum: 21.09.2020 M 1:5000

BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
 ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
 TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
 E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE

PROKOM





**P 550.1 Wohnbauliches Entwicklungskonzept
Eutin-Süd**

Abb. 3: Stufenweise städtebauliche Entwicklung

Datum: 21.09.2020

M 1:2500



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE

