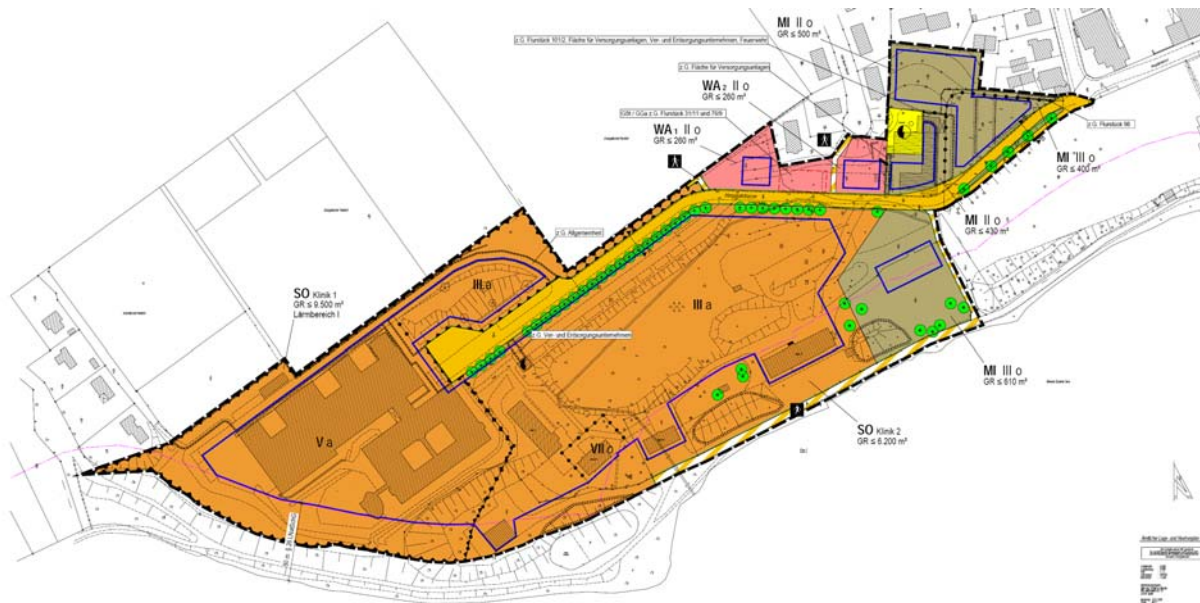


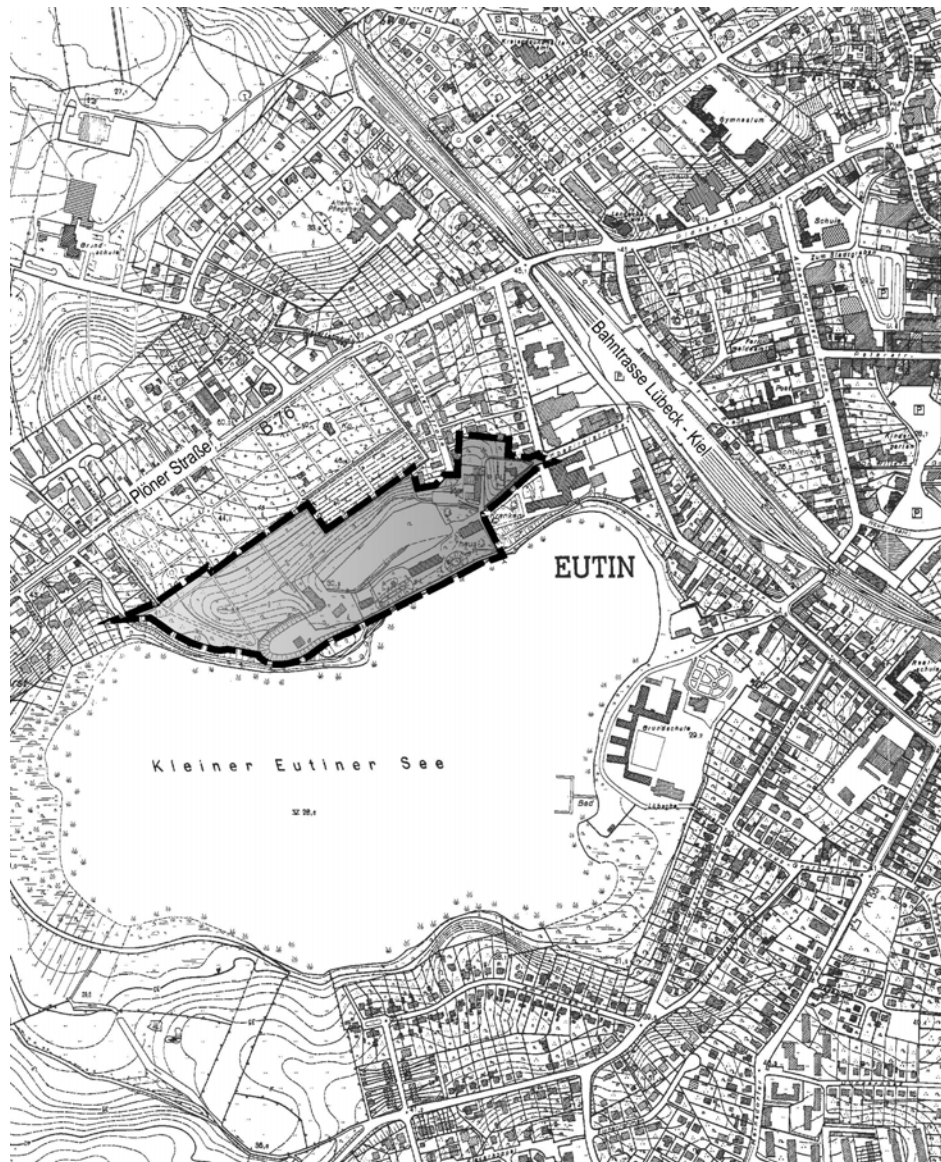


4. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 70 der Stadt Eutin

für das Gebiet zwischen der Janusstraße, dem Nordufer des Kleinen Eutiner Sees, der Südgrenze des Friedhofes und der Südgrenze der Wohnbebauung Fritz-Reuter-Straße / Gorch-Fock-Weg

Begründung

Übersichtsplan



Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Töb's und Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- Beteiligung Töb's, Behörden und Gemeinden (§§ 4 (2) und 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	4
2.	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
2.1	Regionale Planungen	8
2.2	Kommunale Planungen	8
2.3	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	8
3.	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.1	Abgrenzung	9
3.2	Bestandsaufnahme	9
3.3	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	9
3.4	Flächenbilanz	9
4.	Begründung	9
4.1	Entwurfsbegründung	9
4.2	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur	10
4.3	Erschließung	13
4.4	Grünplanung	15
4.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	20
5.	Immissionen und Emissionen	21
5.1	Immissionen von der alten B 76/Elisabethstraße	21
5.2	Immissionen von der Plöner Straße auf das Sondergebiet	22
5.3	Immissionen vom MI-500-Gebiet auf das nördlich angrenzende Wohngebiet	22
5.4	Emissionen von den Stellplätzen in den SO-Gebieten	23
5.5	Immissionen vom Hubschrauberlandeplatz im SO-1-Gebiet	23
5.6	Immissionen von der Versorgungsfläche	23
6.	Ver- und Entsorgung (siehe näher Anlage 1)	24
6.1	Stromversorgung	24
6.2	Wasserver- und -entsorgung	24
6.3	Löschwasserversorgung	25
6.4	Müllentsorgung	26
6.5	Gasversorgung	26
6.6	Fernwärme	26
7.	Hinweise zum Bodenschutz	27
8.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
9.	Kosten	28
10.	Verfahrensvermerk	28

Anlage 1: Fachtechnische Stellungnahme zu den Belangen des Straßenbaus und der Ver- und Entsorgungsproblematik vom Ing.-Büro Höger und Partner GmbH Eutin vom 15.09.2009 und vom 27.10.2010,

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Eutin von neuvia-ingenieure, Hoisdorf, vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg vom 21.09.2009 und vom 26.01.2010.

1. Planungserfordernis

Im Plangebiet befindet sich eine Klinik mit 225 Betten. Sie ist die einzige Klinik der Schwerpunktversorgung im Kreis Ostholstein. Die Klinik bietet Behandlungen in den Medizinischen Zentren der Onkologischen Tagesklinik, des Adipositas-Zentrum Ostholstein und des Brustzentrums Ostholstein an sowie in den Fachabteilungen der Allgemein-, Kinder- und Viszeralchirurgie, der Gefäßchirurgie, der Orthopädie und Unfallchirurgie, der Hand- und Mikrochirurgie, der Inneren und Intensivmedizin, der Gynäkologie, der Geburtshilfe, der Neugeborenen, Kinder- und Jugendmedizin, der Anästhesie und der Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde. Des weiteren umfasst das Angebot der Klinik im Bereich der Pflege und Betreuung eine Psychologische Praxis, eine Physiotherapie, einen Pflegebereich, den Sozialdienst mit Betreuung und die Klinikseelsorge.

Die Onkologische Tagesklinik befindet sich in dem südlich gelegenen Altbau. Ansonsten sind die übrigen Abteilungen in dem 2002 neu errichteten Klinikbau untergebracht, der insgesamt über eine hochmoderne Ausstattung verfügt.

Die Klinik ist zudem Akademisches Lehrkrankenhaus für die Medizinische Fakultät der Universität zu Lübeck und Standort des Rettungshubschraubers Christoph 12.

Aufgrund des kompakten medizinischen Angebotes lagen so die Patientenzahlen im Jahr 2006 bei 10.365 stationär und 14.935 ambulant behandelten Patienten. Das waren 6 % mehr, als im Vorjahr.¹

Aus diesen Daten ist erkennbar, dass sich die Klinik bereits zu einem zentralen Versorgungsschwerpunkt entwickelt hat. Somit entspricht die Entwicklung den Grundzielen des staatlichen Gesundheitssystems, nach welchem Kliniken unter anderem so effizient und kostengünstig wie möglich arbeiten und dabei die Bevölkerung mit der Gesundheitsversorgung zufriedenstellen sollen.

Allerdings gilt das Grundziel auch für die Zukunft! Daher geht der Trend zur Zentralisation aller medizinischen Angebote und der Unternehmungen, die dafür mit erforderlich sind. Nur so kann langfristig eine effiziente, kostengünstige und zugleich hochwertige Gesundheitsversorgung der Bevölkerung sichergestellt werden.

Im Vorwege erfolgten Untersuchungen von Alternativstandorten. So wurde geprüft, ob beispielsweise das Labor an einem anderen Standort der Stadt gebaut werden kann. In dem Fall wären aber die Wege grundsätzlich zu lang. Nur wenn das Labor neben einer Klinik liegt, können die kurzfristigen Untersuchungen erfolgen. Auch nur dann lohnt sich eine ständige Bereithaltung des erforderlichen Personals. Weiterhin wurde geprüft, ob außerhalb der Waldflächen mit den Krähenestern das Labor gebaut werden kann. Nach den vorliegenden Bodengutachten ist eine Bebauung mit Gebäuden im südlichen Teil – zwischen Haus II und IV, aber vor dem 50 m Streifen zum See - der Fläche nicht möglich. Auch nahe des alten Bauhofs ist so ein Gebäude technisch und logistisch nicht machbar.

Von der Klinik liegen nun erste konkrete Konzepte vor. So ist der Neubau eines Ärztehauses angedacht und die Einrichtung einer Tagespflege für psychisch kranke Kinder in einem Altbaugebäude. Weiterhin soll ein Großlabor vor Ort gebaut werden, welches dem Krankenhaus und den Ärzten in der Umgebung eine durchgängige hochwertige Versorgung mit deren Leistungen absichert. Als wesentlicher Punkt ist zudem die Regelung der Stellplatzproblematik. Der Ursprungsplan setzt südlich der Klinik eine Versorgungsfläche „Abwasser“ fest. Bisher steht hier der alte Bauhof der Stadt Eutin. Dieser wird nun von der Klinik als Hausmeisterbereich genutzt. Wie der Anlage 1 Seite 4 zu entnehmen ist, liegt diese Fläche topographisch ungünstig. Die Nutzung der Fläche für eine Regenwasserrückhaltung ist nur mit

¹ Vgl. Sana Kliniken Ostholstein GmbH, Klinik Eutin, Qualitätsbericht 2006, am 26.08.2009 unter http://www.sana-oh.de/fileadmin/bilderpool/sana-ostholstein/downloads/Eutin_QB06.pdf

erheblichem baulichem Aufwand möglich. Der Nutzungsgrad wäre hingegen sehr gering. Da Rückhaltungsmöglichkeiten bestehen, die weniger Eingriffe in den Naturhaushalt erfordern, besteht kein Erfordernis mehr für die Sicherung dieser Fläche. Somit bietet sich die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche für den Klinikbetrieb an.

Da der Einzugsbereich der Klinik und auch die Patientenzahlen sich stetig erhöhen, müssen insgesamt neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die im Einklang mit den bestehenden räumlichen Grenzen der Klinik stehen sowie bedarfsgerecht sind. Daher besteht für diesen Bereich ein städtebaulicher Planungsbedarf.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 eine Versorgungsfläche fest. Diese dient jedoch nur in einem kleinen Bereich der festgesetzten Zweckbestimmung. Im verbleibenden Bereich ist bisher die Rettungswache untergebracht und wird daher zweckentfremdet genutzt. Zudem grenzt direkt an das Gebäude die Fahrbahnkurve der Janusstraße/Hospitalstraße. Diese ist sehr unübersichtlich und sichert keinen flüssigen Verkehr. Insgesamt besteht hier ein städtebaulicher Ordnungsbedarf, der im Falle einer Neubebauung dringend umgesetzt werden sollte.

Weiterhin setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 für die verbleibende Fläche nördlich der Janusstraße Gemeinschaftsgaragen bzw. –stellplätze zugunsten eines MI-0,3-Gebiet fest. Dieses Gebiet lag nach dem Ursprungsplan auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Für diese Fläche gilt jedoch nun die 3. Änderung, die aber keine MI-0,3-Fläche mehr enthält. Somit fehlt der Zuordnungsbezug.

Zudem gab es in Bereich der 3. Änderung zwischenzeitlich einen Eigentümerwechsel. Zwischen diesem und dem Eigentümer der im Plangebiet liegenden Fläche fehlen privatrechtliche Vereinbarungen, die dem Eigentümer der Fläche der 3. Änderung Nutzungsrechte gewährleisten. Somit ist eine Sicherung der Stellplätze für einen anderen Grundstückseigentümer nicht mehr realistisch. Daher sind im besagten Teilbereich nun die Unterbringung der Rettungswache und der Bau eines Logopädiezentrums geplant.

Insgesamt besteht das Ziel der Planung das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 – mit Ausnahme des Geltungsbereiches der 3. Änderung – städtebaulich neu zu ordnen. Letztendlich sind dann nur noch die 3. und 4. Änderungen planungsrelevant.

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant werden oder
3. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant werden, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie

5. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung

Es ist allgemein anerkannt, dass auch „Außenbereiche im Innenbereich“ mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB überplant werden, wie beispielsweise Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Band I, Stand: April 2009, § 13a Rn. 31; Battis, Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl., 2007, § 13a Rn. 4 etc). Übereinstimmend damit wird auch in der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 13.07.2009 – Vf. 3-VII-09-, zit.n.juris, davon ausgegangen, dass sich „... der Begriff der Innenentwicklung auch auf die „Außenbereiche im Innenbereich“ bezieht und damit auch Flächen einschließen kann, „... deren Bebaubarkeit sich ... nach § 35 BauGB richtet.“

Entscheidend dürfte es insoweit darauf ankommen, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist oder nicht (siehe Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Band I, Stand: April 2009, § 13a Rn. 27). Dies ist aus Sicht der Stadt vorliegend zu bejahen. Dabei ist zu bedenken, dass die seit jeher in unmittelbarer Nachbarschaft der Klinikgebäude vorhandenen, mit Bäumen bestandenen Flächen eher den Eindruck einer das Klinikgelände arrondierenden Parklandschaft vermitteln, als denn denjenigen eines eigenständigen Waldes. Hiergegen spricht auch schon der aus der relativ geringen Größe und Belegenheit folgende Umstand, dass diese Flächen forstwirtschaftlich in keiner Weise nutzbar sind. Zudem wäre die Anwendbarkeit von § 13a BauGB auch dann nicht ausgeschlossen, wenn man demgegenüber unterstellen wollte, dass die besagte, mit Bäumen bestandene Fläche gleichwohl als „Wald“ im Rechtssinne zu qualifizieren ist. Insoweit ist erneut auf die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 13.07.2009 (– 3-VII-09 zit.n.juris) zu verweisen, in der ausdrücklich festgestellt wird, dass sich „weder dem Wortlaut des Gesetzes noch dessen Begründung (BT-Drs 16/2496) ... entnehmen (lässt), dass Gebiete mit bestimmter Nutzung vom beschleunigten Verfahren ausgeschlossen sind“, und dass „die Auffassung, dass auch Waldflächen im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB überplant werden, ... daher verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist.

Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche

In diesem Fall sind zukünftig im Klinikbereich ($9.500 \text{ m}^2 + 6.200 \text{ m}^2 =$) 15.700 m^2 Grundfläche zulässig. Die 20.000 m^2 sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche

Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

So ist nach Anlage 1 Nr. 18.4.1 zum UVPG der Bau eines Parkplatzes von mehr als 10.000 qm UVP-pflichtig. Vorliegend geht es aber nicht um ein eigenständiges Parkplatz-Vorhaben, sondern darum, dass in bestimmtem Umfang Stellplätze als unselbstständige Nebenanlage für den Klinikbetrieb er-

richtet werden, zum Erfordernis der Unterscheidung zwischen Parkplätzen als eigenständigen und gesondert festsetzungsfähigen (Haupt-)Anlagen – und damit Vorhaben – und Stellplätzen als Nebenanlagen vgl. etwa OVG Lüneburg, Urteil vom 05.12.2006 - 1 N 156/05 -, BRS 70 Nr. 50. Mithin stellen die vorgesehenen Stellplätze kein UVP-pflichtiges Vorhaben i. S. v. Anlage 1 Nr. 18.4.1 zum UVPG dar.

Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

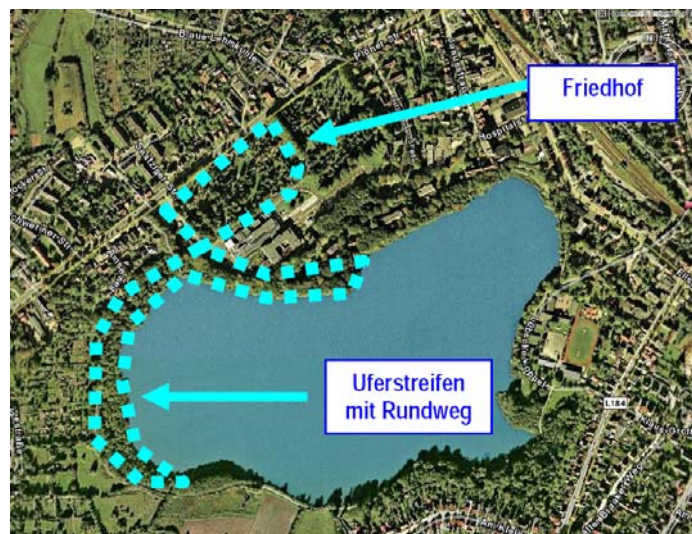
Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Es ist korrekt, dass die Waldbeseitigung insbesondere zu einem Verlust von Lebensräumen von Saatkrahen führt. Da in der Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen, kommt die Untersuchung in der Anlage 2 zu dem Ergebnis, dass ein Verstoß in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht besteht.

Der Standort dient als Brutplatz und in der Zeit außerhalb der Brutzeit als Sammelplatz, um gemeinsam an den Schlafplatz – außerhalb des Plangebietes - zu fliegen. Da Abholzungen in Brutzeiten grundsätzlich verboten sind, setzt die Planung nicht die Grundvoraussetzung für die Beseitigung derartiger Brut- und Lebensstätten.

Durch das Vorhandensein so ungewöhnlich vieler Ausweichplätze ist davon auszugehen, dass die Krähen in ihrem Bestand nicht gefährdet sind:

Bild 1: Lage der Ausweichplätze im Umgebungsbereich:



Weiterhin ist im Vorwege geprüft worden, ob es Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse gibt. Sie liegen hier nicht vor.

Die Krähen lassen in der Umgebung kaum andere kleinere Vogelarten zu. Dieses bestätigen die im Rahmen der Erarbeitung der Anlage 2 und die zusätzlich im Dezember 2009 kaum Kleinvögel oder Nester im Waldgehölz angetroffen wurden. Eine wichtige Brut- und Lebensstätte für weitere Arten ist daher nicht erkennbar. Auf das Vorkommen von anderen geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen keine Hinweise vor. Dieses wurde ebenfalls im Vorwege geprüft.

Somit liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

2.1 Regionale Planungen

Der bereits seit 2007 planungsrelevante Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 (LEP) ordnet Eutin als „Mittelzentrum“ ein. Nach dem Ziel des Planes stellen diese regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat dasselbe Ziel. Auch hier wird Eutin unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt zuerkannt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, könnte das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet liegen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand wird die Fläche aber nicht Bestandteil des Wasserschongebietes werden. Gemäß der Karte 2 gilt ganz Eutin als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“. Zudem verweist der Plan auf das Landschaftsschutzgebiet, welches an das Plangebiet grenzt.

2.2 Kommunale Planungen

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt den westlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Klinik“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar, die südwestliche Fläche als Versorgungsfläche „Regenrückhaltebecken“, den mittleren Teil als Waldfläche und den verbleibenden Bereich als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Für den nordöstlichen Bereich gilt seit dem 09.08.2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70, für den nordwestlichen Bereich seit dem 09.08.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und für das verbleibende Gebiet seit dem 12.09.1999 der Bebauungsplan Nr. 70.

Für Eutin gilt eine Baumschutzsatzung mit Stand vom 14.12.1987, die am 02.04.1990 geändert wurde. Nach § 2 Abs. 3 der Satzung gelten auch die Bäume als geschützt, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind.

Seit dem 28.10.2005 gilt für Eutin ein Landschaftsplan. Dieser steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am 2. April 2009 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt im 50 m Schutzstreifen zu Gewässern nach § 26 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Zusätzliche Eingriffe sind hier nicht geplant

Zur bestehenden Waldfläche ist ein 30 m breiter Schutzstreifen nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches (BauGB) freizuhalten. Zudem ist er nach § 1 LWaldG zu erhalten.

Weiterhin könnten in dem Waldbereich geschützte Tiere nach § 42 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) leben.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Kleinen Eutiner Sees sowie südlich des Friedhofes bzw. südlich der Wohnbebauung Fritz-Reuter-Straße / Gorch-Fock-Weg.

3.2 Bestandsaufnahme

Die Nutzung des Plangebietes erfolgt bisher gemäß den geltenden Vorgaben des Ursprungsplanes und seiner 1. und 2. Änderung.

3.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die geplante 4. Änderung entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Daher ist eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Größe in m²	Gesamtgröße
Mischgebiet 350 m ²	1.200 m ²	
Mischgebiet 400 m ²	1.960 m ²	
Mischgebiet 500 m ²	2.090 m ²	
Mischgebiet 610 m ²	4.730 m ²	
Mischgebiet		9.980 m²
Allgemeines Wohngebiet		2.760 m²
Sondergebiet 1	25.640 m ²	
Sondergebiet 2	31.250 m ²	
Sondergebiet		56.890 m²
Erschließungsstraße	4.920 m ²	
Gehwege	1.350 m ²	
Verkehrsgrün	240 m ²	
Verkehrsfläche		6.510 m²
Gesamt		76.140 m² (7,6 ha)

4. Begründung

4.1 Entwurfsbegründung

Die Stadt Eutin beabsichtigt die Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Neuordnung und Aufwertung des Klinikgeländes und seiner Umgebung am Kleinen Eutiner See. Hauptziel ist die Schaffung der baulichen Voraussetzung für eine Zentralisation der medizinischen Grundversorgung der Region im Klinikbereich selbst und in den direkt angrenzenden Baugebieten.

4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 70 mit seiner 1. und 2. Änderung werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

MISCHGEBIETE (MI):

- ↪ Das südöstliche Mischgebiet nach § 6 BauNVO bleibt gesichert. Folgende Änderungen werden aufgenommen:
 - ↪ Da die im Ursprungsplan festgesetzte nördlich angrenzende Erschließung bzw. die Waldfläche heute nicht mehr vorhanden sind und somit die Erschließungsfunktion für die dahinter liegenden Grundstücke nicht mehr gegeben ist, wird die Fläche bis an die Hospitalstraße erweitert.
 - ↪ Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen waren nach § 19 Abs. 4 BauNVO der alten Fassung nicht in die Grundflächenzahl mit einzurechnen. Daran orientiert sich die bisher zulässige Grundfläche von 450 m². Nach der aktuellen BauNVO vom 23.01.1990 sind jedoch die Flächen in die Grundflächenzahl einzuberechnen, die von den baulichen Anlagen der Hauptnutzung überdeckt werden. Damit zukünftig in dieser Baufläche Balkonen, Loggien und Terrassen möglich bleiben, wird die Grundflächenzahl auf 610 m² erhöht.
 - ↪ Da die Dreigeschossigkeit übernommen wird, ist die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl entbehrlich.
 - ↪ Zwecks Klarheit der Bauweise erfolgt die Festsetzung einer „offenen“ Bauweise.
- ↪ Das Mischgebiet nördlich der Janusstraße wird um die Fläche erweitert, die in der 2. Änderung als Versorgungsflächen ausgewiesen ist, aber bereits heute dafür nicht mehr benötigt wird. Zudem soll die verbleibende Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Folgende Änderungen ergeben sich aus der Zielvorgabe:
 - ↪ Im Bereich der ehemaligen Versorgungsfläche sollen nun mischgebietstypische Nutzungen möglich sein. Bisher reicht die überbaubare Grundstücksfläche bis an die angrenzende Janusstraße heran und behindert somit eine freie Fahrsicht. Daher wird nur noch die überbaubare Fläche bzw. Grundfläche abgesichert, die zwecks Behebung dieses städtebaulichen Defizits entsprechend vertretbar ist. Bisher ist das Gebäude zweigeschossig bzw. besteht in einer offenen Bauweise. Diese Festsetzungen bleiben erhalten.
 - ↪ In der nördlich gelegenen Fläche ist zukünftig – statt einer Stellplatznutzung - eine zweigeschossige, offene Bauweise auf einer Grundfläche von 500 m² zulässig. Diese Struktur dient der optischen Anpassung der im Westen und Norden angrenzenden Wohnbebauung. Die Baugrenze verläuft freizügig und lässt eine offene Bebauung zu.
 - ↪ Im östlichen Bereich ist nun eine kompakte Bebauung angedacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 lässt parallel der Janusstraße eine zweigeschossige Parkpalette zu. Diese ist von drei Seiten von dreigeschossigen Gebäuden gesäumt. Daher bietet sich die Schließung der platzartigen Situation durch ein dreigeschossiges Gebäude im Norden durchaus an. Entsprechend erfolgt für diese Fläche die Festsetzung einer dreigeschossigen, offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 400 m².

ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA):

- ↪ Nördlich der Hospitalstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 70 zwei Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Angedacht ist für diese Standorte zukünftig die verstärkte Nutzung für Betriebswohnungen insb. für Krankenschwestern oder –pfleger. Diese sind in der Regel kleiner und benötigen folglich mehr Stellplätze. Um diese Planung realisieren zu können, erfolgen folgende Änderungen:

- ↳ Das WA-2-Gebiet vergrößert sich zukünftig, weil der ursprünglich geplante Fußweg nun den Verlauf der bestehenden zentralen Versorgungsleitungen angepasst wird.
- ↳ Das WA-1-Gebiet vergrößert sich ebenfalls um die bestehende Grünfläche. Hier ist dann die Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätze und/oder –garagen für beide WA-Gebiete vorgesehen.
- ↳ Das bisherige Maß der Bebauung wird durch die Festsetzung einer bindenden Grundfläche bzw. einer offenen, zweigeschossigen Bauweise sowie einem möglichen zusätzlichen Kellergeschoss beibehalten.

SONSTIGE SONDERGEBIETE – KLINIK (SO):

- ↳ Das verbleibende Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ gesichert, welches zu Zwecken der allgemeinen Gesundheitsversorgung der Bevölkerung dient.
- ↳ Die Baufläche wird um den Bereich erweitert, in dem nach dem Ursprungsplan ein Regenrückhaltebecken gebaut werden sollte.
- ↳ Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des 50 m Schutzstreifens zu Gewässern nach § 26 LNatSchG um 3 m erweitert. Wie im Punkt MI-Gebiete beschrieben, sollen so vorhandene Balkone etc. in ihrem Bestand abgesichert werden.
- ↳ Zudem erfolgen folgende Neuordnungen:
 - ↳ Die im Bebauungsplan Nr. 70 als Klinikbereich festgesetzte Klinikfläche – mit Ausnahme des Parkdecks – wird zukünftig als „Klinik 1“-Gebiet betitelt. Die überbaubare Fläche orientiert sich an den aktuellen Bestand. Die abweichende Bauweise und die 5-Geschossigkeit bleiben gesichert. Es erfolgt abweichend die Erhöhung der Grundfläche um 1.000 m². Dadurch wird der Bestand abgesichert und ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft bereitgestellt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, da dies nach der aktuellen Bau-nutzungsverordnung nicht mehr erforderlich ist.
 - ↳ Die im Ursprungsplan ausgewiesene Waldfläche sowie die südlich angrenzende WA-Fläche bzw. die MI-Fläche werden zukünftig als Sonstiges Sondergebiet „Klinik 2“-Gebiet festgesetzt. Das in der südwestlichen Ecke gelegene siebengeschossige Hochhaus bleibt mit seiner Geschossigkeit und der offenen Bauweise gesichert. Auf der verbleibenden Fläche sind dreigeschossige Gebäude in einer offenen Bauweise zulässig. Die Grundfläche von 6.200 m² sichert zum Einen der bauliche Bestand im Süden der Fläche ab und lässt zum Anderen Ergänzungsbauten im übrigen Baugebiet zu.

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:

- ↳ Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Versorgungsfläche in der eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (KWK) sowie zentrale Anlagen der Ver- und Entsorgung untergebracht sind. Diese Fläche bleibt im Bestand gesichert.
- ↳ Innerhalb des Klinik-2-Gebietes liegt zudem eine Trafostation von zentraler Bedeutung. Auch diese wird in ihrem Bestand festgesetzt.

Text:

MISCHGEBIETE (MI):

- ↳ Der Bebauungsplan Nr. 70 schließt Tankstellen aus. Aufgrund der Lage des Gebietes ist davon auszugehen, dass dieser Standort für Tankstellen unattraktiv ist. Daher besteht kein Erfordernis mehr für die Beibehaltung dieser Festsetzung.

☞ Der Ausschluss der Vergnügungsanlagen wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA):

☞ Der Ursprungsplan schließt sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke aus. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Maßes der baulichen Nutzung und der Lage der Baufläche ist davon auszugehen, dass sich die genannten Nutzungen hier ansiedeln. Daher erscheint der gesetzlich vorgegebene Nutzungskatalog des § 4 BauNVO ausreichend für dieses Gebiet.

SONSTIGE SONDERGEBIETE – KLINIK (SO):

☞ Für das gesamte Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- ☞ Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Klinik dienen,
- ☞ Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienende Berufe,
- ☞ Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- ☞ Läden zur Versorgung der Patienten und Mitarbeiter der Klinik,

Diese sind vollständig aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

☞ Für das SO-1-Gebiet bleibt nach wie vor der Hubschrauberlandeplatz zulässig.

☞ Das SO-2-Gebiet soll nicht dem ständigen Aufenthalt von Patienten dienen. Daher besteht hier nicht der Schutzanspruch eines Klinikgeländes mit stationärer Behandlung. Aus diesem Grunde werden hier folgende Nutzungen zugelassen, die mit den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO vergleichbar sind:

- ☞ In diesem Gebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die der Versorgung der Klinik und der in der Region ansässiger Berufe nach § 13 BauNVO, die der Gesundheit dienen (z. B. medizinisches Labor).
- ☞ Im Plangebiet befinden sich bereits Schwesternwohnheime. Diese werden in ihrem Bestand gesichert. Zudem sollen hier auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Patientenangehörige möglich sein, die dem Klinikbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

NEBENANLAGEN

☞ Damit die straßenparallele Bauflucht nicht mit hochbaulichen Nebenanlagen eingeengt wird, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen sind in den MI-, WA- und SO-Gebieten im Abstand von 4 m zur Straßenverkehrsfläche – Hospitalstraße – nicht zulässig sind.

☞ Bisher erfolgt die Festsetzung eines Parkdecks im SO-Gebiet. Dieses entstand bisher nicht. Da die Einzugsbereiche von Kliniken stetig steigen und damit auch der Stellplatzbedarf, soll die Möglichkeit offen gelassen werden, dass im SO-Klinik-2-Gebiet zwei Parkdecks auf einer Grundfläche von je 2.300 m² errichtet werden können.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

☞ Im WA-Gebiet wird in Hanglage ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) – statt eines reinen Garagengeschosses – zugelassen.

☞ Bisher regelt sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Somit sind Höhenunterschiede bis 1,50 m möglich. Da sich hier Nutzungen der Gesundheitsversorgung konzentrieren sollen, bietet sich ein „behindertengerechter“ Höhenunterschied zwischen dem Gelände und der Erdgeschossfußbodenhöhe an. Daher erfolgen die Festsetzung einer reduzierten Erdgeschossfußbodenhöhe und die Definition eines Bezugspunktes.

- ✚ Um hier die gewünschten Mischnutzungen ansiedeln zu können, ist ein erhöhter Versiegelungsgrad im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Daher erfolgt eine entsprechende Anpassung, bezogen auf die jeweiligen Baugebiete.

BAUWEISE

- ✚ Die abweichende Bauweise (sprich: Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzschutzabstände) wird von dem ursprünglichen SO-Gebiet auf das neu geplante SO-Gebiet erweitert. Dadurch sollen im gesamten Baugebiet zweckgebundene Gebäude möglich sein.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 sowie deren 1. und 2. Änderung sowie dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

4.3 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 70 mit seiner 1. und 2. Änderung werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- ✚ Die bisher festgesetzte verkehrsberuhigte Erschließung im Süden ist nicht mehr erforderlich, da das SO-Gebiet nur einem Eigentümer gehört. Erschließungsbedingte Rechte zugunsten Dritter sind somit nicht zu mehr berücksichtigen.
- ✚ Der Fußweg von der Hospitalstraße zur Fritz-Reuter-Straße wird so verlegt, dass darunter zukünftig alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, die der zentralen Erschließung dienen.
- ✚ Gesichert werden zukünftig alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die der Sicherung der vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung Dritter dienen.
- ✚ Auf die Kennzeichnung der Flächen für Stellplätze im SO- und MI-Gebiet wird verzichtet. Hier ist von einem hohen Stellplatzbedarf auszugehen, sodass eine Festsetzung der Fläche kaum städtebauliche Wirkung hat.
- ✚ Im WA-Gebiet wird hingegen eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze zugunsten beider WA-Gebiete festgesetzt. Diese sollen sich parallel der Hospitalstraße konzentrieren. Großflächige Abgrabungen im nördlichen Hangbereich sind hingegen hier nicht gewünscht.
- ✚ Der Kurvenbereich der Hospitalstraße wird in einer übersichtlichen Form gesichert.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnungen und der Text-Teile zum Bebauungsplan Nr. 70 sowie deren 1. und 2. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

4.3.1 Stellplätze

Bisher stellt sich die Stellplatzsituation wie folgt da:

Lfd.-Nr.	Gebiet	St-soll nach LBO	St-ist B-Plan	Realität
1.	B-Plan Nr. 70: MI-0,3-Gebiet (ehemals Krankenhaus)	150	75 St im Baugebiet 150 St bei heutigen Heizwerk	Da hier die Rettungswache Platz beansprucht, werden noch 50 Stellplätze durch die Klinik genutzt.
	B-Plan Nr. 70, 2. Ä: MI-0,3-Gebiet	150	118 St im Baugebiet 107 St bei heutigen Heizwerk	
	B-Plan Nr. 70, 3. Ä.: Beinhaltet kein MI-0,3-Gebiet → Zuordnung fehlt			Erbringung aller Stellplätze im eigenen Baugebiet
2.	WA-1	7	11 St im Baugebiet	Bestehen nicht. Regelung soll so bleiben
3.	WA-2	6	9 St im Baugebiet	
4.	Klinik	64	102 St ohne Parkdeck; mit 200 St. 59 St im Baugebiet 57 St im Wald Insg.: 218 (316) St	Auf der Stellplatzanlage bestehen 78 St, vor der Klinik 8 St und auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei 150(-180) St (statt der geplanten 57 St) mit den 50 St an der Rettungswache. → Insg. 286(-316) St
5.	Häuser II-IV	77 141 St		

Demnach dienen die 150 Stellplätze (St) nahe Fritz-Reuter-Straße zu keinem Zeitpunkt der Klinik.

Wie bereits in der Begründung unter Punkt 4.3.1 dargelegt, reichen die Stellplätze für den Klinikbereich nach der LBO von 141 nicht. Der Bebauungsplan lässt ohne Parkdeck 218 St zu; wovon 59 St in den Baugebieten entstehen sollten. Wäre dies umgesetzt worden, dann hätten insb. die Grünflächen in Richtung See dafür genutzt werden müssen.

Mit Parkdeck wären 316 St möglich (incl. Bebauung heutiger Grünflächen). Damit könnte der Stellplatzbedarf zukünftig knapp gedeckt werden. Allerdings sind zum heutigen Zeitpunkt Parkdecks sehr teuer und nur rentabel, wenn hohe Parkgebühren genommen werden. Dann weichen die Autofahrer erfahrungsgemäß in die angrenzenden Baugebiete aus, um Kosten zu sparen. In diesen Fall wäre zu erwarten, dass dann die öffentlichen Parkplätze am Bahnhof belegt wären. Da dieser Kostenfaktor und die städtebauliche Problematik bekannt sind, wird es zu diesem Zeitpunkt kein Parkdeck geben; jedoch soll die Option beibehalten werden.

Bisher bestehen 286(-316) St mit den 50 St an der Rettungswache. Bei Wegfall der 50 St könnte als Ersatz sicherlich der Bestand an der Onkologie abgesichert werden und die Vorgaben des Ursprungsplanes umgesetzt werden. Dann wäre die Stellplatzbilanz folgende:

ca. 150 (- 180) St an der Onkologie (vorhandene St-Anlage).
 + 59 St zwischen den Häusern II-IV (auf jetziger Grünanlage).
 + 8 St an Klinik
+ 78 Hauptstellplatz
 = 295 (-325) St

Allerdings wäre dann immer noch ein Fehlbedarf von 50 bis 80 St. Somit würde zwar der Bebauungsplan eine planungsrechtlich korrekte Rechnung darlegen. Das Stellplatzangebot reicht jedoch dann

immer noch nicht. Zudem müsste dann ebenfalls der Wald in dem Bereich der bereits bestehenden Stellplätze offiziell weggeplant werden, was letztendlich eine Waldgröße hinterlassen würde, welche die „Waldeinstufung“ selbst infrage stellen würde. Zudem wären die Grünflächen in Richtung See zu beseitigen.

Insgesamt benötigt die Klinik ein immer wachsendes Stellplatzangebot allein aus der Tatsache heraus, dass die Einzugsbereiche größer werden. Um die Umgebung nicht mit parkendem Verkehr zu beeinträchtigen, ist eine Stellplatzlösung auf dem Grundstück selbst erforderlich. Hier sind realistische und bedarfsgerechte Lösungen erforderlich. Das heißt:

- ↳ sie müssen finanzierbar sein,
- ↳ sie müssen rund um die Uhr nutzbar sein (bei Schichtbetrieb nutzt keiner Stellplätze im dunklen Waldbereich)
- ↳ sie müssen für den vorhandenen Bedarf im Klinikgebiet ausreichen,
- ↳ sie müssen im Klinikbereich entstehen können.

Somit gibt es die Lösungen:

1. Beseitigung der parkähnlichen Grünzonen zum See und Schaffung von Stellplätzen dort bis an den Wald heran (= Angsträume) oder
2. Ausweisung von Stellplätzen im jetzigen Waldbereich und Schaffung einer parkähnlichen Situation im gesamten Klinikgebiet.

Der Variante 2 wird der Vorrang gegeben, weil so auch Freiräume für die Patienten und Angestellten im Klinikbereich verbleiben.

Alle übrigen Baugebiete sind ebenfalls ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

4.3.2 Parkplätze

In den MI- und WA-Gebieten können ca. 68 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 12 bis (: 3 =) 23 Parkplätze nachzuweisen. Aufgrund der städtischen Lage erscheinen 11 Parkplätze als ausreichend.

Im Bereich des Bahnhofes stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zu Verfügung. Diese liegen im Umkreis von 300 m und sind somit für alle Besucher leicht erreichbar.

Im Rahmen des genannten Stellplatzerlasses sind von den (225 Betten : 4 =) 57 Pflichtstellplätzen im Klinikbereich ca. 50 % für Besucher frei zu halten. Somit deckt diese Regelung bereits die Pflichtparkplätze mit ab.

4.4 Grünplanung

4.4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 70 mit seiner 1. und 2. Änderung werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- ☞ Die 20 Bäume, die den Ausgleich für die 1. Änderung und die 13 Bäume, die den Ausgleich für die 2. Änderung dienen, werden im Plangebiet gesichert. Da bisher nicht alle Anpflanzungen erbracht worden sind, werden die Baumstandorte dem neuen Planungskonzept angepasst.
- ☞ Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eutin gelten alle in einem Bebauungsplan festgesetzten Bäume als zu erhalten. Durch geplante Aufschüttungen im Bereich des SO-2-Gebietes sowie durch die Neuordnung der Flächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes können nicht alle Bäume erhalten werden. Daher erfolgt hier eine Änderung des Baumbestandes.
- ☞ Im nördlichen Teil – zwischen den beiden WA-Flächen - setzt der Ursprungsplan eine private Parkanlage fest, die zu begrünen ist. Das Ziel der Planung besteht darin, in den WA-Gebieten Wohnungen zu errichten, die insbesondere den örtlichen Angestellten dienen. Erfahrungsgemäß besteht das Interesse an solchen Wohnungen bei allein lebenden Personen. Daraus resultiert ein höherer Stellplatzbedarf. Damit dieser vor Ort untergebracht werden kann, wird in dieser Planung auf die Beibehaltung der Grünfläche verzichtet.
- ☞ Weiterhin fällt die bisher im Ursprungsplan im Südwesten gelegene Extensivgrünfläche weg. Der Anlage 1 ist zu entnehmen, dass das Regenrückhaltebecken an diesem Standort kaum umsetzbar ist. Daher ist die Sicherung dieser Schutzbegrünung nicht mehr erforderlich. Da es sich bei der Fläche um eine Abgrabungsfläche handelt, die möglicherweise wieder aufgeschüttet werden könnte, bleibt nur noch der südliche Gehölzstreifen gesichert.
- ☞ Im Ursprungsplan ist eine ca. 8.700 m² große Waldfläche im Sinne § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) vorhanden und entsprechend festgesetzt. Diese soll nun beseitigt werden, damit hier die Kliniknutzung kompensiert werden kann. Daher hat die Stadt am 28.08.2009 einen Antrag auf Inaussichtstellung einer Umwandlung des Waldes nach § 9 LWaldG gestellt. Diese liegt seit dem 01.12.2009 vor. Danach gilt ein Ausgleichsfaktor von 1: 3 für den existierenden Waldbestand (sprich: nicht Planung). Entsprechende Flächen stehen dafür nicht zur Verfügung. Daher ist eine entsprechende Ausgleichszahlung zu tätigen.

Text:

- ☞ Im Ursprungsplan sind Festsetzungen enthalten, die über die Bodenordnung hinausgehen (wie Stammumfang) bzw. die bereits über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (wie Bepflanzung der unbebauten Grundstücksteile) geregelt sind. Hier besteht kein Erfordernis für die Übernahme der Festsetzungen.
- ☞ Weiterhin sollen fensterlose Fassaden begrünt werden. Da Kliniken und Praxisräume in der Regel lichtdurchflutet sind, gibt es solche Fassaden in diesen Bereichen nicht. Daher wird auf diese Festsetzung verzichtet.
- ☞ Die Zuordnung der 33 Bäume als Ausgleichsmaßnahme für die 1. und 2. Änderung wird auch in die 4. Änderung übernommen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 sowie deren 1. und 2. Änderung sowie dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

4.4.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Die Änderung führt somit zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Verdichtung bestehender Bauflächen bzw. die Umwandlung von Wald- und Grünflächen in Bauflächen wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Zulässig		Neueingriff
Mischgebiet 430 m ²	430 m ²	-	700 m ²	=	- 270 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	220 m ²	-	300 m ²	=	- 80 m ²
Mischgebiet 400 m ²	400 m ²	-	0 m ²	=	400 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	1.170 m ²	-	1.570 m ²	=	- 400 m ²
Mischgebiet 500 m ²	500 m ²	-	0 m ²	=	500 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	800 m ²	-	1.000 m ²	=	- 200 m ²
Mischgebiet 610 m ²	610 m ²	-	450 m ²	=	160 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	1.220 m ²	-	230 m ²	=	990 m ²
Sondergebiet 1	9.500 m ²	-	8.500 m ²	=	1.000 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	4.750 m ²	-	4.250 m ²	=	500 m ²
Sondergebiet 2	6.200 m ²	-	1.020 m ²	=	5.180 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	18.550 m ²	-	9.850	=	8.700
Allgemeines Wohngebiet 1	260 m ²	-	260 m ²	=	0
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	530 m ²	-	130 m ²	=	400 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2	260 m ²	-	260 m ²	=	0
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	130 m ²	-	130 m ²	=	0
Fußwege	1.350 m ²	-	1.350 m ²	=	0
Erschließungsstraße	4.920 m ²	-	4.920 m ²	=	0
Gesamt:					16.880 m²

Die neuen Eingriffe betragen somit 16.880 m². Im Übrigen liegt die nun zulässige Grundfläche für das SO-Gebiet bei 15.700 m² und damit unterhalb der Prüfgrenze für die Untersuchung der Umweltauswirkungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit Anlage 2 BauGB.

Durch die Planung kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Mit der Planung wird die Beseitigung von Brut- und Lebensstätten einer bedeutsame Population der Saatkrähen vorbereitet. Die Saatkrähenkolonie hat sich nach vorliegenden Beobachtungen in den letzten Jahren zwar im Wesentlichen auf dem Gelände des Krankenhauses aufgehalten, hat jedoch innerhalb dieses Reviers immer wieder wechselnde Gehölzgruppen genutzt. Die ersten Krähen wurden 1986 beobachtet, die große Kolonie befand sich zu der Zeit auf dem benachbarten Friedhof. Die Krähen saßen bis zum Neubau des Krankenhauses in den Bäumen vor dem alten Krankenhaus (außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung). Nach dem Wegzug der Patienten zogen sie in die heutige Fläche, obwohl das alte Krankenhaus noch stand. Jetzt ist eine Verschiebung in Richtung des Baumbestandes

südlich des neuen Krankenhauses zu erkennen. Diese Umzüge konnten ebenfalls nicht vorhergesagt werden.

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde daher überprüft, ob ein „Ausweichen innerhalb des Reviers möglich“ ist (im „räumlichen Zusammenhang“) und ob der „Verbleib der landesweiten Population in einem günstigen Erhaltungszustand“ zu erwarten ist (siehe Bild 1). Diese beiden Aussagen konnten von der Untersuchung getroffen werden.

Da Brutkolonien von Saatkrähen als geschützte Vogelart grundsätzlich zu schützen sind, besteht dieser Schutz auch für alle anderen Standorte innerhalb des Stadtgebietes.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (siehe Anlage 2) bezieht sich auf alle vorliegenden Hinweise auf besonders geschützte Arten. Entsprechende Hinweise wurden von der Unteren Naturschutzbehörde, vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Abt. Naturschutz und vom Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70 gegeben. Gegeben wurde der Hinweis auf die Brutkolonie der Saatkrähe, jedoch nicht auf weiter geschützte Arten von Brutvögeln sowie Brut- oder Winterquartiere von Fledermausarten im Erlen-Eschen-Bestand. Die „grenzlinienreichen Grünanlagen und großkronigen Bäume“ die für diese Arten wichtig sein können, bleiben im Plangebiet und im umgebenden Stadt- und Landschaftsraum unverändert erhalten.

Zwecks Erhaltung bzw. Schonung der Saatkrähen wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen, der sicherstellt, dass ein Teil der mit Krähen besetzten Bäume solange erhalten wird, wie sie als Brutbäume genutzt werden. Erst wenn der Abgang der Bäume und der freiwillige Abzug der Krähen aus den Baumkronen der Stadt nachgewiesen werden können, ist eine Fällung der Bäume zulässig

Im Übrigen lassen Krähen in der Umgebung kaum andere kleinere Vogelarten zu. Dieses bestätigen die im Rahmen der Erarbeitung der Anlage 2 und die zusätzlich im Dezember 2009 durchgeführten Bestandsaufnahmen, wonach es an Nestern anderer Vogelarten im Waldgehölz fehlt. Eine wichtige Brut- und Lebensstätte für weitere Arten ist daher nicht erkennbar.

Dadurch, dass die Waldfläche zudem ohne Verbindung zu anderen Grünflächen besteht und er sehr dicht bewachsen ist, gibt es hier keinen Bestand an Säugetieren.

Auf das Vorkommen von anderen geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen keine Hinweise vor. Dieses wurde ebenfalls im Vorwege geprüft.

Die möglichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegen somit nicht vor. Danach gelten die Eingriffe in das Plangebiet als vertretbar.

Südwestlich an das Plangebiet grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), welches mit Verordnung vom 10.06.1965 zum „Schutz der Landschaftsteile im Nordteil des Kreises Ostholstein (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Süsel und Malente)“ erlassen wurde. Da das Plangebiet bereits baulich vorbelastet ist, wirken sich die Verdichtungsmaßnahmen nicht auf das LSG aus. Auch ist durch die bereits vorhandene Eingrünung des Geländes (Friedhof, Grünstreifen parallel zum See) kein Sichtbezug zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gegeben. Somit ist keine negative bauliche Ausstrahlung auf die angrenzenden Landschaftsbestandteile gegeben.

Boden: Gemäß vorliegender Bodengutachten mit Stand vom 22.05.2008 und vom 04.06.2008 vom Ing.-Büro für Geotechnik, Egbert Mücke aus Kiel bestehen im Bereich der jetzigen Waldfläche schwierige Bodenverhältnisse. So existieren Torflinsen und Mudden (siehe Anlage 1). Eine Bebauung ist in einigen Bereichen nur möglich, wenn Pfahlgründungen erfolgen. Auch sind für Stellplatzanlagen umfangreiche Teilsanierungen erforderlich.

Infolge der Planung wird es somit zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten, Stellplätze) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z. B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 26.220 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Für das Plangebiet wird eine fachtechnische Stellungnahme erstellt (siehe Anlage 1). Es basiert auf den vorher genannten Bodengutachten. Die Stellungnahme zeigt auf, wie ein geregelter Regenwasserabfluss erfolgen kann.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wald- und Grünfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist bereits von bis zu 7-geschossigen Gebäuden bebaut. Alle neuen Maßnahmen können maximal noch 3-geschossig werden. Ansonsten grenzen an das Gebiet nach Süden, Norden und Westen hohe Bäume. Diese unterbinden bereits jetzt, dass das Landschaftsbild von diesem Gebiet wesentlich gestört wird. Somit führt die Planung zu keiner Verschlechterung der Situation.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer Wald- und Grünfläche sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 6.970 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist in einigen Gebieten die Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m²)
Mischgebiet 430 m²	0	0	0
Stellplatzflächen	0	0	0
Mischgebiet 400 m²	400 m²	0,5	200
Stellplatzflächen	0	0	0
Mischgebiet 500 m²	500 m²	0,5	250
Stellplatzflächen	0	0	0
Mischgebiet 610 m²	160 m²	0,5	80
Stellplatzflächen	990 m²	0,5	500
Sondergebiet 1	1.000 m²	0,5	500
Stellplatzflächen	500 m²	0,5	250
Sondergebiet 2	5.180 m²	0,5	2.590
Stellplatzflächen	8.700 m²	0,5	4.350
Allgemeines Wohngebiet 1	0	0	0
Stellplatzflächen	400 m²	0,5	200
Allgemeines Wohngebiet 2	0	0	0
Stellplatzflächen	0	0	0
Fußwege	0	0	0
Verkehrsflächen	0	0	0
Summen			8.920

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 8.920 m² festgestellt.

Wasser: Für das Plangebiet wurde eine fachtechnische Stellungnahme erstellt (siehe Anlage 1). Diese legt dar, wie ein geregelter Regenwasserabfluss zu erreichen ist.

Landschaftsbild/Ortsbild: Ausgleichspflichtige Eingriffe in das Landschaftsbild bestehen nicht.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die baurechtliche Zulassung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar, zumal sie der Umsetzung eines öffentlichen Interesses dienen, nämlich der Sicherung der Gesundheitsversorgung der Region.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Nur das MI-610 m²- und die WA-Gebiete kommen als Wohnstandorte für Familien mit Kindern realistisch in Frage. Diese sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen. Die übrigen MI-Gebiete sollen vor allem der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung dienen. Auf dem Klinikgelände selbst besteht ein Spielplatz für Kinder.

Weiterhin beinhaltet die Planung die Sicherung der bestehenden Fußwege. Dadurch wird das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

5. Immissionen und Emissionen

Wie bereits in Punkt 4.2 dargelegt, soll das SO-2-Gebiet nicht dem stationären Aufenthalt von Patienten dienen. Hier sind die Nutzungen vorgesehen, die einen klinischen Betrieb ergänzen, wie Schwesternwohnheime, Tagespflege oder ein Labor. Über die Übernahme von textlichen Begriffen aus § 4 BauN-VO, die über die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) rechtlich nachvollziehbar definiert sind, entsteht hier ein Klinikbereich, der mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO vergleichbar ist. Folglich gliedert sich das Klinikgelände in zwei Bereiche:

1. das SO-1-Gebiet, in dem tags - zumindest an den Fenstern der Gebäude - ein Schutzanspruch von 45 dB und nachts von 35 dB abzusichern ist und
2. das SO-2-Gebiet, in dem tags ein Schutzanspruch von 55 dB und nachts von 45 dB gilt.

Darüber wird gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander aller Baugebiete gesichert, ohne dass hierfür Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

5.1 Immissionen von der alten B 76/Elisabethstraße

Der Ursprungsplan geht von einer Verkehrsmenge auf der Elisabethstraße im Jahre 2015 von ca. 17.880 Kfz/24 h aus. Zwischenzeitlich wurde die Kerntangente eröffnet. Daher ist davon auszugehen, dass der Innenstadtverkehr von Eutin darüber hinaus nicht mehr wesentlich steigen wird.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags	$17.880 \times 0,06 = 1.073 \text{ Kfz/h}$
nachts	$17.880 \times 0,011 = 197 \text{ Kfz/h}$

Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	1.073 Kfz/h	197 Kfz/h
Lkw-Anteil	10 %	3 %
Mittlungspegel	70,21 dB	61,20 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	68,51 dB	58,42 dB
Abstand	260 m	260 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	53,74 dB	43,65 dB
Orientierungswert für Mischgebiete	< 60,00 dB	< 50,00 dB

Abstand	300 m	300 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	52,70 dB	42,61 dB
Orientierungswert für SO-2 + WA-Gebiet	< 55,00 dB	< 45,00 dB

Abstand	480 m	480 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	49,17 dB	39,07 dB
Orientierungswert für SO-1-Gebiet	> 45,00 dB	> 35,00 dB

Lärmpegelbereich I (45-50 dB) > 480* m

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Klinikgebiete sind tags und nachts um ca. 5 dB überschritten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzmauern o. ä. um einen Klinikteil herum aus städtebaulichen und anderen praktischen Erwägungen im Innenstadtbereich nicht akzeptabel sind (= Gefängnischarakter), erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Der festgesetzte Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden zu beachten, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

5.2 Immissionen von der Plöner Straße auf das Sondergebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Eutin wurden am 05.02.2009 an der Plöner Straße 5.329 Kfz/Tag gezählt. Nach der Prognose werden für das Jahr 2025 nun noch 5.500 Kfz/Tag (statt bisher 6.000 Kfz/Tag) angenommen. Daraus resultiert folgende Lärmbelastung:

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags	$5.500 \times 0,06 = 330 \text{ Kfz/h}$
nachts	$5.500 \times 0,011 = 61 \text{ Kfz/h}$

Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	330 Kfz/h	61 Kfz/h
Lkw-Anteil	10 %	3 %
Mittlungspegel	65,09 dB	56,11 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	60,39 dB	50,33 dB
Abstand	155 m	155 m
Höhe	3 m	0 m
Beurteilungspegel	49,26 dB	39,20 dB
Orientierungswert für SO-1-Gebiet	> 45,00 dB	> 35,00 dB

Lärmpegelbereich I (45-50 dB) > 155* m

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die Überschreitung des Lärmpegelbereiches nach der DIN 18005 ist hier genauso hoch, wie von Seiten der Elisabethstraße. Daher erfolgt hier keine energetische Addition des Lärms. Folglich kommen im Klinik-1-Gebiet keine Immissionen von mehr als 50 dB tags bzw. von 35 dB nachts.

5.3 Immissionen vom MI-500-Gebiet auf das nördlich angrenzende Wohngebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 lässt 107 Gemeinschaftsstellplätze in einem Mischgebiet zu, welches neben einem Reinen Wohngebiet liegt. Diese Stellplätze werden nicht, wie ursprünglich geplant, von dem südöstlichen Grundstück genutzt, sondern durch die Klinikmitarbeiter und -besucher. Weiterhin befindet sich hier die Rettungswache, die einen erhöhten Fahrverkehr verursacht. Somit ist davon auszugehen, dass hier bereits mischgebietstypische Immissionen bestehen.

Der Ursprungsplan stuft das nördlich angrenzende Gebiet als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauGB ein. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Einen Bebauungsplan gibt es hier nicht. Durch die Nähe des Gebietes zu den zentralen Verkehrsstraßen Elisabethstraße und Plöner Straße sowie zu dem westlich angrenzenden Mischgebiet zwischen der Janusstraße und der Elisabethstraße, wird die Richtigkeit dieser Einstufung infrage gestellt. Hier handelt es sich eher um ein WA-Gebiet im Sinne § 4 BauNVO.

Ein WA-Gebiet ist grundsätzlich neben einem Mischgebiet zulässig.

5.4 Emissionen von den Stellplätzen in den SO-Gebieten

Bisher bestehen ca. 286 Stellplätze, die der Klinik bereits dienen. Diese werden um ca. 89 Stellplätze ergänzt und zukünftig im SO-2-Gebiet konzentriert. Die Hauptnutzung erfolgt in der Regel zwischen 8 und 17 Uhr bei einer durchschnittlichen Parkdauer von 9 Stunden. Bei 2 Anfahrten je Tag (= 356 Pkw's) sind das also ca. 21 Kfz/h mehr pro Tag sowie 4 Kfz/h mehr pro Nacht.

Diese Verkehrsbewegungen verursachen keine erhöhten Immissionen, die die Anwohner parallel der Hospitalstraße wesentlich beeinträchtigen werden.

Im Übrigen entwickelt sich das Gebiet zwischen der Klinik und der Elisabethstraße zu einem Gesundheitsschwerpunkt, zumal im Bereich der 3. Änderung ein altersgerechtes Wohnen angeboten wird, deren Vorzüge in der Nähe zum Zentrum und zur medizinischen Versorgung gesehen werden.

Da es sich hier um einen reinen Zielverkehr zum Klinikbereich handelt, der keine erkennbaren wesentlich störenden Immissionen verursacht, besteht daher kein Schutzanspruch der angrenzenden Baugebiete zur Hospitalstraße.

Die Lage der geplanten Stellplatzanlage ist hauptsächlich im SO-2-Gebiet vorgesehen. Bindende Konzepte liegen bisher nicht vor. Es besteht die Möglichkeit einer kompakten Stellplatzanlage. Auch ist eine Verteilung von kleinen Stellplatzanlagen über beide Baugebiete denkbar. Weiter können durchaus Bauten parallel zum MI-610-Gebiet entstehen, die dann – im Bedarfsfalle - schalltechnische Schutzmaßnahmen übernehmen könnten.

Auf Grund der bestehenden vielfältigen Varianten, soll sich im Rahmen der Bauleitplanung auf kein Konzept festgelegt werden. Daher wird von einer Berechnung der Emissionsauswirkungen der Stellplätze abgesehen. Diese sind jedoch im Rahmen der Projektplanung darzulegen.

5.5 Immissionen vom Hubschrauberlandeplatz im SO-1-Gebiet

Der Hubschrauberlandeplatz entstand auf Grundlage des Ursprungsplanes. An der ursprünglich geplanten Nutzung ändert sich auch durch diese Planung nichts.

5.6 Immissionen von der Versorgungsfläche

Die Versorgungsfläche grenzt an die MI-500-, MI-430 bzw. WA-260-Gebiete. In der Versorgungsfläche befindet sich eine Verbrennungsmotoranlage der Stadtwerke Eutin GmbH.

Schon zum Zeitpunkt des Ursprungsplanes grenzte die Fläche im Westen (siehe Bebauungsplan Nr. 70) an ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, im Nordwesten an ein vorhandenes Wohngebiet und im Norden und Osten an Mischgebiete nach § 6 BauNVO.

Auf dessen Grundlage wurde auch die Heizzentrale mit dem Blockheizkraftwerk konzipiert. Messungen der Stadtwerke am 07.02.2005 ergaben, dass an dem WA-Gebiet 32 dB (A) ankommen. Auf dem Dach selbst waren im Bereich des Tischkühlers 42 dB (A) gemessen worden. In der Nachtzeit erfolgt eine Drosselung der Kapazitäten auf 70 %, so dass dann an der Stelle nur noch 36 dB (A) sind. Die technischen Anlagen sind zwischenzeitlich nicht geändert worden. Beschwerden aus der Nachbarschaft liegen ebenfalls nicht vor.

Da sich die Planung gegenüber dem Bestand nicht ändert, erfolgt keine Annäherung schutzbedürftiger Anlagen durch diese Planung, die die Erstellung der genannten Nachweise begründen.

Erfolgt jedoch eine Änderung des genehmigten Bestandes, sind Nachweise zur ausreichenden Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen (Schornsteinhöhe) und Erschütterungen jeweils durch eine für die Ermittlung von Emissionen und Immissionen nach den §§ 26, 28 BImSchG bekannt gegebenen Stellen erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung (siehe näher Anlage 1)

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH vorgenommen.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

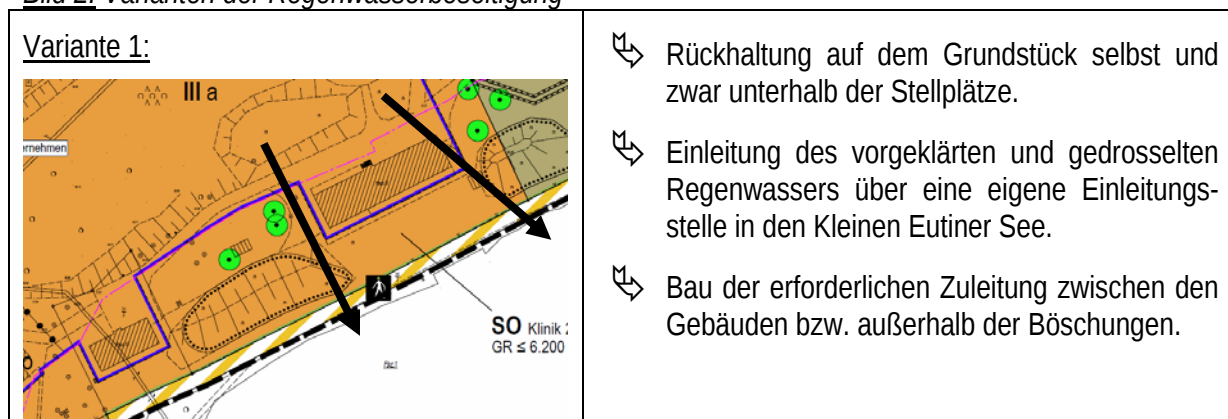
Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

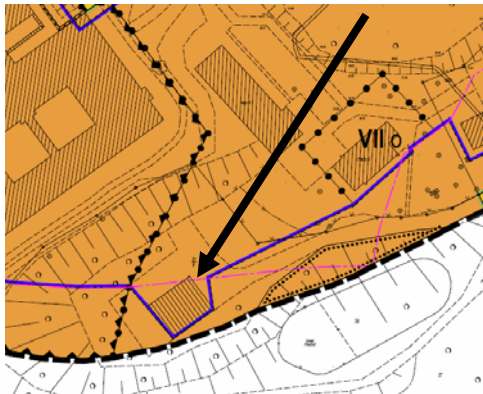
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. So liegen in der Hospitalstraße Schmutzwasserkanäle bis zur bestehenden Klinik. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c Landeswassergesetz (LWG) bzw. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt.

Das auf den Verkehrsflächen und in den Baugebieten anfallende Regenwasser ist jeweils vorzugsweise in Stauraumkanälen zurückzuhalten und anschließend in gedrosselter Form in die öffentliche Regenwasserkanalisation bzw. in den Kleinen Eutiner See zuleiten. Hier sind ein Sandfang und ein Ölabscheider vorzuschalten. Wie der Anlage 1 zu entnehmen ist, kann eine Versickerung im Plangebiet nicht erfolgen.

Für das Klinikgelände selbst gibt es speziell folgende Alternativen:

Bild 2: Varianten der Regenwasserbeseitigung



Variante 2:

- ↪ Rückhaltung auf dem Grundstück selbst und zwar beim alten Bauhof.
- ↪ Einleitung des vorgeklärten und gedrosselten Regenwassers über eine eigene Einleitungsstelle in den Kleinen Eutiner See.
- ↪ Bau der erforderlichen Zuleitung vom Bauhof in Richtung See.

Die zu beachtenden Rahmenbedingungen und die Varianten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Anlagen der Regenwassernutzung sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und zu beantragen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort zurückgehalten wird.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

6.3 Löschwasserversorgung

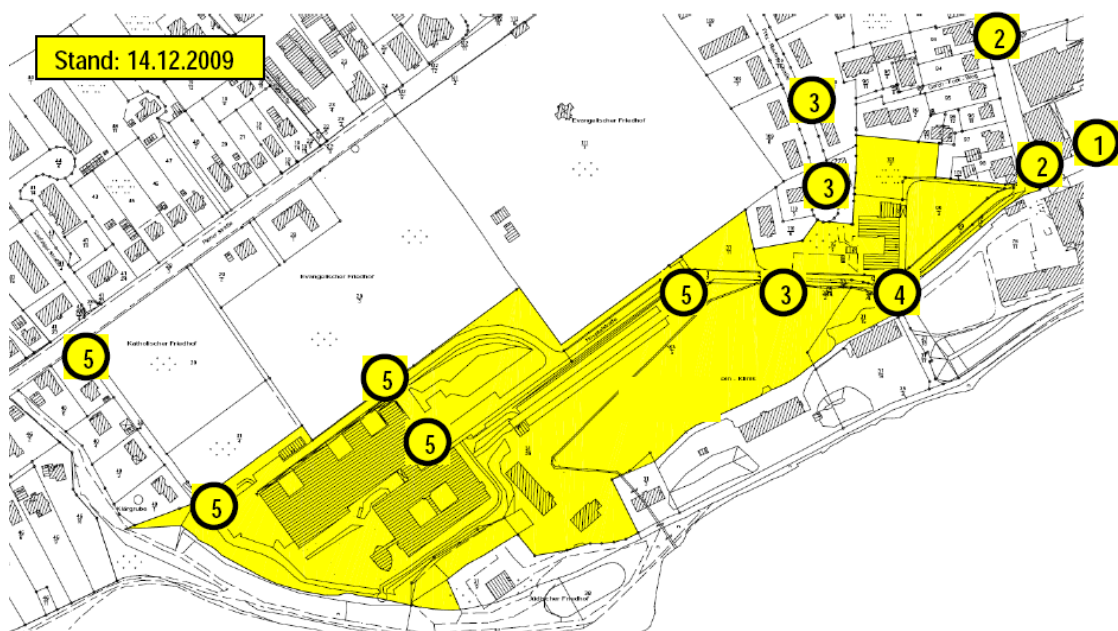
Der Feuerschutz in Eutin wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin " gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin auszustatten.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für die Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen ein Löschwasserbedarf von 48 m³ innerhalb von 2 h abzusichern und für die Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen ein Löschwasserbedarf von 96 m³.

Laut Angaben der Stadtwerke Eutin GmbH vom 14.12.2009 stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten (siehe Bild 3) zur Verfügung, die nach den aktuellen Messungen folgende maximale Löschwassermengen bei einem Druck von 4,8 bar aus dem Trinkwassernetz bereit stellen können:

- ↪ Nr. 1 Elisabethstraße – 73 m³/h,
- ↪ Nr. 2 Janusstraße – 30 m³/h,
- ↪ Nr. 3 Fritz-Reuter-Straße – 40 m³/h,
- ↪ Nr. 4 Hospitalstraße/Weg zum See – 35 m³/h,
- ↪ Nr. 5 Hospitalstraße – 50 m³/h.

Diese Hydranten liegen im Umgebungsbereich von 300 m. Sie gewährleisten die Bereitstellung von mindestens 96 m³/h.

Bild 3: Lage der Hydranten

Es wird darauf hingewiesen, dass nur soviel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Ergeben sich im Rahmen der Projektplanung andere erforderliche Löschwassermengen, so sind für die Vorhaltung der fehlenden Mengen entsprechende technische Vorkehrungen zu ergreifen, wie Bau eines Löschwasserteiches o. ä..

Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (Az.: IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

6.6 Fernwärme

Im Plangebiet betreibt die Stadtwerke Eutin GmbH eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (KWK). Hier erfolgt die gleichzeitige Gewinnung von mechanischer Energie, die in der Regel unmittelbar in Elektrizität umgewandelt wird, und nutzbarer Wärme für Heizzwecke (Fernwärme) in einem Heizkraftwerk. Im Gegensatz zu Wärmekraftwerken, die nur auf Stromproduktion ausgelegt sind, wird bei KWK-Anlagen durch die gleichzeitige Abgabe von Strom und Wärme ein sehr viel höherer Nutzungsgrad (bei gleichzeitiger Nutzung des CO₂-Gehaltes in den Abgasen bis zu 95 Prozent) erreicht.

Allerdings ist diese umweltfreundliche Anlage nicht ausgelastet. Daher empfiehlt sich ein vertraglich gesicherter Anschluss des Plangebietes an das KWK.

7. Hinweise zum Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Abfall: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i. S. dieser Richtlinie zugelassen.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts 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 BauGB 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 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.

9. Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

10. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31. März 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 21.07.2010

L. S.

gez. Unterschrift
(Schulz)
Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist am 21.07.2010 in Kraft getreten.

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 05.07.2010 (GT)