

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. (VEREINFACHTEN)
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71
DER STADT EUTIN**

FÜR DAS GEBIET
NÖRDLICH DER JACOB-REHDER-STR. UND
ÖSTLICH DER RIEMANNSTR.

STAND 14.05.07

Auftraggeber: Stadt Eutin

Verfasser: Architekturbüro Bielke und Struve
Weidestraße 23
23701 Eutin

1 Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 71 (Kurgebiet), rechtskräftig seit 31.05.2003 wurde mit Beschluss vom 30.09.2004 erstmals geändert und soll erneut geändert werden. Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414). Da die Grundzüge der Planung von dieser Änderung nicht betroffen werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Weitere Grundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Januar 2000 (GVOBL Schleswig-Holstein Seite 47, ber. Seite 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2004 (GVOBL. Schl.-H. 2005 S.2).

2 Anlass der 2. (vereinfachten) Änderung

Der B-Plan Nr. 71 der Stadt Eutin wurde am 31.05.2003 als Satzung beschlossen. Erklärtes Ziel des Gesamtplanes war die Ausweisung überwiegend kurortbezogener und touristischer Nutzungen im Bereich zwischen Bleekergang und Schwimmhalle. Für einen Teil der Grundstücke im Bereich des Heinrich-Lüth-Weges und der neu geschaffenen Jacob-Rehder-Straße wurde zwischenzeitlich eine Bebauung für betreutes Wohnen realisiert. Auch weitere Grundstücke wurden zwischenzeitlich auf der Grundlage des B-Planes Nr. 71 bebaut bzw. fortentwickelt. Insbesondere die bauliche Entwicklung im Bereich der von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke kann derzeit als überwiegend abgeschlossen betrachtet werden. So wurde auch auf dem Flurstück 32/3 der Bestand saniert. Aufgrund dieser Tatsache ist davon auszugehen, dass die in der ursprünglichen Planung beabsichtigte Zusammenlegung von Teilgrundstücken und die damit verbundene Absicht einer gemeinsamen baulichen Lösung insbesondere auf den Flurstücken 32/3 und 31/1 auf lange Sicht nicht realisiert werden kann. Um daher die bestehende, an der nördlichen Grenze des Flurstücks 31/1 außerhalb der überbaubaren Flächen gelegene Bebauung langfristig in seiner Nutzung zu sichern, soll mit dieser 2. (vereinfachten) Änderung die überbaubare Fläche dem Bestand angepasst und eine Umnutzung in Wohnraum ermöglicht werden.

Im Zuge dieser 2. (vereinfachten) Änderung wird darüberhinaus die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Jacob-Rehder-Straße in die Riemannstraße den tatsächlichen Erschließungsverhältnissen angepasst.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Da die Änderung lediglich die unter 2 beschriebene Bestandssituation regeln soll, wird der Geltungsbereich auf das betroffene Grundstück, Flurstück 31/1 sowie das von den geänderten Festsetzungen ebenfalls betroffene Flurstück 32/3 einschließlich der halben Breite der angrenzenden Jacob-Rehder-Straße begrenzt. Der Geltungsbereich betrifft somit das gesamte Teilgebiet 13 der Ursprungsplanung.

Er umfasst eine Fläche von ca. 1.689 qm und ist begrenzt im Norden durch das Flurstück 30/4, im Osten durch das Flurstück 33/3, im Süden durch die Jacob-Rehder-Straße und im Westen von der Riemannstraße.

4 Festsetzungen

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Das Teilgebiet 13 des Ursprungsplanes ist als Mischgebiet ausgewiesen. Während die Straßenrandbebauung der Riemannstraße in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt ist, sollte mit der Reduzierung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss im rückwärtigen Grundstücksbereich eine städtebauliche Zonierung erfolgen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,5 ergibt sich aufgrund der historischen Struktur und der sehr schmalen Grundstücke die bereits in der Ursprungsplanung getroffene Festsetzung einer einseitig zulässigen Grenzbebauung, die im Bestand in der nunmehr geplanten Form bereits vorhanden ist. Die verändert ausgewiesene überbaubare Fläche nimmt unter Wahrung der bei eingeschossiger Bebauung erforderlichen Abstandsfläche zur jeweils südlichen Grenze die Konturen des Bestandes im Wesentlichen auf.

Zur Wahrung berechtigter nachbarlicher Belange wird auf die zwingende Festsetzung der Grenzbebauung mittels Baulinie verzichtet. Die Realisierbarkeit bleibt somit abhängig von der Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn.

Die auf dem Flurstück 32/3 bereits in der Ursprungsplanung festgesetzte Erweiterung der überbaubaren Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze bleibt zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung auch in dieser 2. (vereinfachten) Änderung unverändert bestehen.

Wie bei der Art der Nutzung, bei der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl, werden auch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe grundsätzlich beibehalten. Dabei wird jedoch für den rückwärtigen Teil unter Berücksichtigung der Bestandsituation auf eine Mindestneigung verzichtet.

Der bereits im Ursprungsplan formulierten wesentlichen Zielsetzung einer baurechtlichen Absicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen hofartigen Strukturen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird auch mit dieser 2. (vereinfachten) Änderung Rechnung getragen.

4.2 Verkehrsflächen / private Stellplatzflächen

Im Rahmen der Erschließungsplanung ergaben sich im Bereich der Einmündung Jacob-Rehder-Straße / Riemannstraße von den bislang festgesetzten Fahrbahnbreiten abweichende Notwendigkeiten. Die Umsetzung erfolgte in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer des Flurstückes 32/3. Zur Wahrung der planungsrechtlichen Konformität mit der nunmehr vorhandenen Verkehrsfläche, erfolgt eine Ausweisung des betreffenden Grundstücksabschnittes als öffentliche Verkehrsfläche.

Alle übrigen im Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzten Verkehrsflächen werden von dieser 2. (vereinfachten) Änderung nicht betroffen. Die Aussagen zu den privaten Stellplatzflächen gelten unverändert auch für diese Änderung.

4.3 Ver- und Entsorgung

Alle im Bebauungsplan Nr. 71 getroffenen Aussagen zur Ver- und Entsorgung haben auch für diese 2. (vereinfachte) Änderung unverändert Bestand.

5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die mit dieser Änderung verbundene Verlagerung der überbaubaren Fläche hat keine relevante Auswirkung auf die im Ursprungsplan ausführlich dargelegte Eingriffsbewertung. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich gelten für diese 2. (vereinfachte) Änderung unverändert .

Aufgrund dieser Tatsache wird gem. §13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB , welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6 Umsetzung der Planung, Kosten

Die im Ursprungsplan getroffenen Aussagen zur Bodenordnung bleiben auch für diese 2. (vereinfachte) Änderung gültig. Mit dem Abschluss des Erschließungsvertrages am 11.02.04 konnten die Regelungen zur inneren Erschließung teilweise bereits im Sinne des Ursprungsplanes gesichert werden. Hinsichtlich der Sicherung der im Ursprungsplan getroffenen Ausgleichsmaßnahmen findet die Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135 a-c BauGB Anwendung. Im Übrigen ergeben sich durch diese 2. (vereinfachte) Änderung keine Auswirkungen auf die im Ursprungsplan dargelegten Kosten für die Umsetzung der Planung.

7 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 04.07.2007 gebilligt.

Eutin, den 12.09.2007

L.S.

Stadt Eutin
Der Bürgermeister

-gez. Unterschrift-

Schulz