

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET
ZWISCHEN DER WEIDESTRAßE,
BÜRGERMEISTER-STEENBOCK-STRASSE UND BÜRGERSTRASSE
SOWIE EINER VERBINDUNGSLINIE ZWISCHEN DER
WEIDESTRAßE UND DER BÜRGERSTRASSE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, 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)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünstrukturen	7
4	Schallschutz	7
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	8
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Löschwasserversorgung	9
5.5	Gasversorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Bodenschutz	9
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Beschluss der Begründung	10

Anlage 1: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG 31.07.2008: Schalltechnische Untersuchung zum BV: Neubau eines NETTO-Marktes mit Bäcker in Eutin, Bürgermeister-Steenbock-Straße.

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 59** der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen der Weidestraße, Bürgermeister-Steenbock-Straße und Bürgerstraße sowie einer Verbindungslinie zwischen der Weidestraße und der Bürgerstraße

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 definiert die Kreisstadt Eutin als Mittelzentrum für den Stadt- und Umlandbereich Eutin mit rd. 37.000 Einwohnern. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2009 aus dem Jahr 2008 weist Eutin als Mittelzentrum aus. Der Bebauungsplan Nr. 59 ist seit dem 25.02.1996 rechtsverbindlich. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin beschloss am 04.12.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59. Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Innerhalb des Plangebietes soll ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt werden. Dies ist nach den Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 59 nicht möglich, da die ausgewiesenen Stellplätze und die festgesetzte Grundflächenzahl dieses nicht zulassen. Eine Anpassung der Festsetzungen ist erforderlich.

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet innerhalb der Stadt Eutin südlich des Stadtzentrums an der Bürgermeister-Steenbock-Straße, Ecke Weidestraße. Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Geschäfts- und Wohnhäuser vorhanden, die zur Realisierung des Lebensmitteldiscountmarktes abgerissen werden sollen. An der Weidestraße bilden die vorhandenen Gebäude mit den südlich angrenzenden Gebäuden eine kleinteilige, geschlossene Blockrandbebauung und prägen das Ortsbild.

Westlich an der Weidestraße grenzen an das Plangebiet ein Einkaufsmarkt mit Getränkemarkt und eine Spielhalle. Nördlich des Plangebietes befinden sich an der Bür-

germeister Steenbock-Straße Geschäfts- und Wohngebäude. Östlich grenzt auf der anderen Straßenseite der Bürgerstraße ein Fahrzeughandel mit Werkstatt an. Süd-östlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude.

Über die Weidestraße ist die Bundesstraße 76 zu erreichen. Über diese ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Busbahnhof und der Bahnhof der Stadt Eutin, der an der Bahnlinie Kiel-Lübeck liegt, sind 800m entfernt. Damit verfügt das Plangebiet über eine Anbindung an den ÖPNV.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

MI-Gebiet	4.255 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.247 m ²
Plangebiet	5.502 m²

3.1 Bebauung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes vorgesehen. Grundlage der Planung ist ein vorliegender Bauantrag. Geplant ist der Neubau eines Marktes incl. Bäcker mit einer Gesamtverkaufsfläche von 798 m² und einer Bruttogeschossfläche von 1.265 m². Die Bäckerei nimmt von der Gesamtverkaufsfläche eine Verkaufsfläche von etwa 25 m² ein. Das Planvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Eutin. Dieser weist das Gebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus.

Zu dem Vorhaben liegt eine positive Stellungnahme der Landesplanung vom 29.04.2008 vor. Diese beinhaltet folgende Aussagen:

„Die Stadt Eutin ist als Mittelzentrum gem. Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 2 des Landesraumordnungsplans (Neufassung) grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel bis 8.000 m² bzw. 10.000 m² geeignet., so dass hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächengröße des Lebensmitteldiscounters incl. Bäcker keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Nach Art der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass ein Lebensmittel-discountmarkt incl. Bäcker mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 800 qm grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig ist. Nicht mehr zulässig wäre die Ansiedlung innerhalb eines Mischgebietes, wenn von ihm wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die in der Regel bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm zu erwarten sind, ausgehen. Zwar liegt die geplante Brutto-Geschossfläche mit 1.264,40 qm über der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO, mit einer Verkaufsfläche von 798,18

qm bleibt der geplante Discountmarkt incl. Bäckerei aber unterhalb der Grenze der Großflächigkeit, die nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG erst bei 800 qm Verkaufsfläche beginnt.

Anhaltspunkte für eine Unzulässigkeit des Planvorhabens zum Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes incl. Bäcker mit einer Gesamtverkaufsfläche von 798,18 qm seien im Ergebnis von hieraus nicht ersichtlich. Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben auf der Basis einer rechtsgültigen Bauleitplanung nicht entgegen.“

Ergänzend zur 1. Änderung des Bebauungsplanes schließt die Stadt Eutin einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger um gestalterische Details und Fragen der Erschließung zu regeln.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Ein Lebensmitteldiscountmarkt inkl. Bäcker mit einer Verkaufsfläche von unter 800m² ist innerhalb des Mischgebietes zulässig. Städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Das zweigeschossige Wohngebäude an der Weidestraße bleibt erhalten. Eine Wohnnutzung ist auch im Obergeschoss des Baufensters Ecke Weide-/ Bgm.-Steenbock-Straße möglich.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,35 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl ermöglicht den Bau des Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Bruttogeschossfläche von 1.265 m² auf den Flurstücken 36, 38/1, 38/2, 39/1, 39/3, 39/4, 40/2, 40/3, 41/1, 41/2 und 32 tlw. Zudem wird durch diese Grundflächenzahl der Bestand des vorhandenen Wohngebäudes in der Weidestraße abgesichert.

Um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sicherstellen und die erforderlichen Zu- und Ausfahrten herstellen zu können, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 150% zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,00 m über OKFF begrenzt. Diese Höhe ermöglicht die Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes. Innerhalb für das südliche Baufenster an der Weidestraße werden maximal zwei zulässige Geschosse festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht den benachbarten Gebäuden.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baugrenzen wird das zukünftige Gebäude im nordwestlichen Teil des Plangebietes angeordnet. An der Weidestraße und an der Bürgermeister-Steenbock-Straße werden Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die vorhandene Blockrandbebauung soll so aufgegriffen und die ursprüngliche Bauflucht eingehalten werden, um den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren. Die Ecke Weidestraße/ Bürgermeister-Steenbock-Straße ist als gerundete Baugrenze festgesetzt, um die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches auch für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Zudem ist diese Festsetzung aus gestalterischen Gründen notwendig. Für das Baufenster wird eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren werden durch Baugrenzen die vorhandenen Wohngebäude auf dem Flurstück 42 abgesichert. Auch hier erfolgt an der Weidestraße die Festsetzung einer Baulinie zur Fortsetzung der Blockrandbebauung. Zudem wird für dieses Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dem Bestand entspricht.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Für einen geplanten Werbepylon wird festgesetzt, dass maximal ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über dem vorhandenen Geländeniveau zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass Werbepylone das Ortsbild beeinträchtigen. Deshalb sind auch Festsetzungen zum Ausschluss von Werbung auf Fensterflächen enthalten.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bürgermeister-Steenbock-Straße und die Bürgerstraße. Für die Bürgermeister-Steenbock-Straße und die Bürgerstraße sind Ein- und Ausfahrtsbereiche vorgesehen. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Bürgermeister-Steenbock-Straße. Aber auch aus der Bürgerstraße kann Richtung Süden gefahren werden.

Von der Weidestraße ist ausschließlich eine Zufahrt für PKW vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Schulwegsicherung für zwei Schulen in der Umgebung sind keine Ausfahrten zur Weidestraße zulässig. Im Rahmen des Planvollzuges, auf Grundlage vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger und ordnungsrechtlicher Maßnahmen, soll sichergestellt werden, dass die Zufahrt Weidestraße nur als solche für PKW als Rechtsabbieger genutzt wird.

Der nördliche Bereich der Bürgerstraße ist im Bebauungsplan Nr. 59 als Mischgebiet mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eutin festgesetzt. Dieser Bereich wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da dies der vorhandenen und künftig absehbaren Situation entspricht. Die notwendigen Stellplätze können innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

3.3 Grünstrukturen

Um an der Bürgermeister-Steenbock-Straße im Bereich der geplanten Stellplätze eine Raumkante zu schaffen, ist das Anpflanzen einer Hecke festgesetzt. Diese soll eine Höhe 0,80 Meter nicht überschreiten.

4 Schallschutz

In einem Gutachten, welches der Begründung als Anlage beigelegt ist, wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen, die durch den Betrieb eines NETTO-Marktes an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden, prognostisch ermittelt. Die Beurteilung erfolgt entsprechend der TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb. Das Gutachten der TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock, vom 31.07.2008) beschreibt folgendes Ergebnis (Ziffer 1):

„Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des Marktes die gebietsabhängigen Richtwerte des Tagzeitraumes von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und von 60 dB(A) für Mischgebiete am überwiegenden Teil der Immissionsorte eingehalten bzw. unterschritten werden. Eine Ausnahme bildet die Nordostfassade des mehrgeschossigen Wohnhauses in der Bürgerstraße. Hier wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) im Erdgeschoss um 1 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend ist der Parkplatz.

Im Nachtzeitraum werden die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und von 45 dB(A) für Mischgebiete an allen Immissionsorten weit unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten, wenn folgende Anforderungen an den Schallschutz beim NETTO-Markt beachtet und realisiert werden:

- *Keine Belieferung des NETTO-Marktes im Nachtzeitraum zwischen 22.00 - 06.00 Uhr. Die Belieferung des Backshops vor 06.00 Uhr ist möglich.*
- *Verwendung lärmarmer Einkaufswagen und Positionierung der Einkaufswagen-Sammelbox im Bereich der Einfahrt von der Bürgermeister Steenbock Straße*

- *Anordnung der Ventilatoren für die Rückkühler an der Nordost-Fassade des Marktgebäudes. Alternativ ist die Anordnung auch an der Südost- oder an der Südwest-Fassade möglich.*
- *Anordnung einer Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Wohngebäude der Bürger-Straße (Länge: 27 m; Höhe: 1,8 m).*

Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen beim Betrieb des NETTO-Marktes liegen an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte.

Die Geräuschimmissionen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf den umgebenen Straßen erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Es erfolgt, sofort nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen haben, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.“

Straßenverkehr:

Zum Schutz vor schädlichen Immissionen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese werden entsprechend den Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Eutin, der für das westlich angrenzende Gebiet gilt, festgesetzt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 zu berücksichtigen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplans.

Es liegt von den Städtischen Betrieben Eutin - Stadtentwässerung eine „Genehmigung zur Herstellung von Anschlussleitungen und -einrichtungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ von 05.06.2009 für das Vorhaben vor.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zuzuführen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Eutin wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Für den nördlichen und nordöstlichen Teil der Fläche besteht ein Altlastenverdacht. Ein Gutachten des Baugrundlabor Busse + Partner vom 08.07.2009 beschreibt die Situation und kommt zu dem Schluss, dass der Altlastverdacht bestätigt wurde, eine Sanierung aber nicht erforderlich ist. Es ist jedoch bei Bodenarbeiten mit belastetem Boden zu rechnen, der entsprechend zu behandeln ist. Es sind die Ergebnisse aus dem Gutachten zu beachten und die Bodenschutzbehörde rechtzeitig vom Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden 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 ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 16.12.2009 gebilligt.

Eutin, 21.07.2010

L.S.

- gez. Schulz –

Stadt Eutin

- Bürgermeister –

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 ist am 21.07.2010 in Kraft getreten.