

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 81,

1. ÄNDERUNG

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET NORDÖSTLICH KATERSTIEG,
SÜDÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKE FREISCHÜTZSTRASSE 3 BIS 9,
SÜDWESTLICH DER OTTO- HAESLER-STRASSE EINSCHLIEßLICH
LÜBECKER STRASSE 46 UND WEIDESTRASSE 10

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ☒ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ☒ 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	Rechtliche Grundlagen	2
2	Planungserfordernis	3
3	Begründung	3
3.1	Entwurfsbegründung	4
3.2	Planbegründung	4
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.2	Höhenlage der baulichen Anlagen	4
3.2.3	Verkehrsflächen	5
3.2.4	Immissionsschutz	5
3.2.5	Archäologie	5
4	Ver- und Entsorgung	5
4.1	Wasserver- und –entsorgung, Strom- und Gasversorgung	6
4.2	Müllentsorgung	7
4.3	Löschwasserversorgung	7
5	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
6	Baugrundbeurteilung	8
7	Hinweise	9
8	Kosten	9
9	Beschluss der Begründung	9

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 81, 1. Änderung** der Stadt Eutin für das Gebiet nordöstlich Katerstieg, südöstlich der Grundstücke Freischützstraße 3 bis 9, südwestlich der Otto-Haesler-Straße einschließlich Lübecker Straße 46 und Weidestraße 10.

1 Rechtliche Grundlagen

Entsprechend der übergeordneten Landes- und Regionalplanung ist die Kreisstadt Eutin Mittelzentrum für den Nahbereich Eutin. Als Stadtrandkern II. Ordnung ist der Ort Bad Malente-Gremsmühlen dem Mittelzentrum zugeordnet. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum u. a. für die Bereiche Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheit im Vordergrund.

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81 – 1. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin entwickelt und unterstützt die generelle übergeordnete Zielsetzung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Wohnbauflächen dar.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 – 1. Änderung. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Planes wird gleichzeitig für diesen Geltungsbereich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 81 wirksam.

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Eutin über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen (Gestaltungs- und Werbesatzung) im Bereich der Innenstadt der Stadt Eutin vom 14.12.2007.

2 Planungserfordernis

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 wird erforderlich, weil die überwiegend ungenutzten Gartenflächen südwestlich der Otto-Haesler-Straße zwischenzeitlich zu einem großen Teil von einer Wohnungsbaugesellschaft erworben wurden und für eine generationsübergreifende Wohnbebauung mit sozialer Betreuung genutzt werden soll. Ursprünglich waren hier zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen geplant. Deren Festsetzungen im B-Plan Nr. 81 eignen sich nicht für das nunmehr vorgesehene Konzept. Deswegen ist unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahlen die Änderung im Wesentlichen bezüglich der Höhenentwicklung notwendig. Da die Änderungen sich auf die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3 Begründung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen (Stand: 24.02.2009):

Allgemeines Wohngebiet	5.806 m ²
Besondere Wohngebiete	1.172 m ²
Fußweg	98 m ²
Verkehrsfläche	1.138 m ²
Größe Plangebiet	8.214 m²

3.1 Entwurfsbegründung

Das Entwurfskonzept des Bebauungsplanes Nr. 81 wurde im Grundsatz nicht verändert. Die Anpassung der Erschließung an bereits vollzogene Grundstücksteilungen wird aus praktischen Erwägungen bei den Flurstücken 63/1 und 57/3 notwendig. Das Flurstück 55/3 wird vollends in den Änderungsbereich einbezogen. Der Wohnteil des Hinterhauses kann somit erhalten werden. Das städtische Grundstück Weidestraße 12 bleibt entgegen den Festsetzungen B-Pl. Nr. 81 nunmehr von Veränderungen des Grundstückszuschnitts ausgenommen. Mit diesen besseren Anpassungen an den katastermäßigen Bestand wird die Umsetzung der Änderung wesentlich erleichtert.

3.2 Planbegründung

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits ausgeführt, sind grundsätzliche Änderungen nicht vorgesehen. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen muss aufgrund der vorgesehenen Freiraumplanung und Unterbringung des Stellplatzbedarfes auf 125% erhöht werden. Dies entspricht einer Versiegelung des Bodens im WA 0,3 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,675 und bleibt damit unterhalb der Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8.

Auch die Höhen der baulichen Anlagen werden konzeptgebunden geändert. Auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen im WA 0,3 wird verzichtet. Die festgesetzten absoluten Höhen der baulichen Anlagen entsprechen den bisher festgesetzten Firsthöhen. Dies sind für die 2-geschossige Bebauung 11,5m über den festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen und für die 3-geschossige Bebauung 12,5m über den festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen. Ausgenommen davon ist das Kulturdenkmal Weidestr. 12. Das Flurstück 55/3, Lübecker Straße 46, mit Vorder- und Hinterhaus wird nunmehr dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend in das besondere Wohngebiet mit den nachbarlichen Nutzungsmaßen einbezogen. Diese Änderung erfolgt, um eine mögliche Schlechterstellung zu vermeiden.

3.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale Höhenlage der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe im WA wurde dem Geländeverlauf folgend auf NN bezogen festgesetzt. Die Festsetzung soll die Höhenentwicklung der Gebäude steuern, um eine verträgliche Einfügung in die

Stadtsilhouette zu erreichen. Im absoluten Vergleich mit dem baulichen Bestand in der Weidestraße bleibt die geplante Bebauung mit einer maximalen Höhe von 46,50m üNN unterhalb der Firsthöhen der Gebäude Weidestraße 12 = 48,71m üNN und Weidestraße 6 = 49,20m über NN.

3.2.3 Verkehrsflächen

Die Otto-Haesler-Straße ist als Wohnstraße mit einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug, 6 Parkplätzen und einem Fußweg vom Wendeplatz zum Katerstieg geplant.

3.2.4 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.- Ing. Volker Ziegler hat die Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 im Hinblick auf die planungsrechtlichen Anforderungen ermittelt, beurteilt und Schutzmaßnahmen festgelegt. (Siehe Schalltechnisches Gutachten Nr. 00-11-3 vom 10.11.2000). Zusammenfassend wird festgestellt, dass

- der Straßenverkehr gegenüber dem Schienenverkehr pegelbestimmend ist,
- die höchsten Lärmbelastungen an den vorhandenen Bebauungen auftreten,
- die Überschreitung im Bereich der geplanten Bebauung (ohne Verbindungsstraße zwischen Opernring und Weidestraße) überwiegend nicht mehr als 5 dB(A) betragen.

Der Bebauungsplan setzt unter Teil B-Text die ermittelten Angaben zum passiven Schallschutz fest.

3.2.5 Archäologie

Im unmittelbaren Nahbereich sind archäologische Funde bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4 Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 22.10.2008 hat die Stadtwerke Eutin GmbH folgende Stellungnahme abgegeben, die im Rahmen des Planvollzugs beachtet werden sollte:

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin

GmbH. In diesem Fall sollte insbesondere die Möglichkeiten einer zentralen Heizungsanlage mit dem Anschluss von neuen bzw. bereits bestehenden Gebäuden intensiv betrachtet werden. Die Stadtwerke Eutin GmbH ist daran interessiert, eine möglichst effektive und wirtschaftliche Energieversorgung zu realisieren. Die Stadtwerke Eutin GmbH ist gerne bereit, diese Investitionen einer zentralen Wärmeversorgung im Zuge der Erschließungsmaßnahme bei einer wirtschaftlichen Ausgangslage vorzunehmen.

Generell ist zusätzlich zu beachten, dass bei weiterer Ausweitung der Baugebiete die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, evtl. auch mit Druckerhöhungs- bzw. Gasregel- und Trafostationen, erweitert werden müssen. Die Aufteilung der für die Versorgung entstehenden Kosten ist in einem noch zu vereinbarenden Vertrag zu regeln. Mögliche Umlegungen von Versorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Eine Vorgabe von Materialien für die Trinkwasserhausinstallation erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH nicht; dies ist Aufgabe des Installationsunternehmens.

Bei Bauarbeiten sind auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle durchzuführen. Die Anfahrbarkeit durch Servicefahrzeuge und ggf. eine Wendemöglichkeit muss gewährleistet bleiben. Dies ist generell bei der Wahl der Straßenquerschnitte und Kurvenradien zu beachten. Für die Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Versorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig mit Planum zur Verfügung zu stellen.

Eine Querung des Grundstücks sowie der öffentlichen Parkanlage vom Wendehammer Richtung Südwest senkrecht zum Katerstieg ist für die Verlegung einer Stromversorgung sowie der Regenwasserentsorgung einzuplanen.

Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzeln Sträucher oder Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen. Die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH ist direkt abzustimmen. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Eutin GmbH sind ggf. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kostenfrei zu sichern.

4.1 Wasserver- und -entsorgung, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH, die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser durch die Städtischen Betriebe Eutin – Stadtentwässerung. Die Aufteilung der für die Ver- und Entsorgung entstehenden Kosten ist in einem noch zu vereinbarenden Vertrag zu regeln. Mögli-

che Umlegungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers. Ein kombiniertes Regenrückhaltebecken mit Regenklärbeckenwirkung für Oberflächenwasser von den befestigten Flächen im WA-Gebiet wird im Blockinnenbereich gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 angelegt. Auf die Erlaubnispflicht nach §§ 2-7 WHG und Anlagengenehmigung nach § 35 LWG wird hingewiesen. Falls sich bereits zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen Oberflächenentwässerung in Gewässer II. Ordnung verändern, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides zu beantragen.

Bei Bauarbeiten ist auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle durchzuführen. Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher und Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen. Die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH ist direkt abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zuzuführen. „Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlage, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau von diesen Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein zu informieren.

Innerhalb der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 81 ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in Abstimmung mit den „Städtischen Betrieben Eutin-Stadtentwässerung“ erforderlich.

4.2 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die „Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin“ gewährleistet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334-166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. anzuwenden.

Die Stadtwerke Eutin GmbH können im Brandfall nur die Löschwassermenge zur

Verfügung stellen, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz – bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Laut Angaben der Stadtwerke Eutin stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten zur Verfügung:

- Weidestraße 15,
- Freischützstraße 3,
- Albert-Mahlstadt-Straße 51,
- Carl-Maria-von-Weber-Straße 12.

5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet: Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB). Bodenordnerische Maßnahmen sind im Wege freier Vereinbarungen durchzuführen.

6 Baugrundbeurteilung

Die Baugrundbeurteilung wurde im Mai 2006 durch das Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Dipl.-Ing. Egbert Mücke vorgenommen.

Im o. g. B-Plangebiet steht unterhalb von Mutter- bzw. Oberböden und Aufschüttungen ein wechselhafter Bodenaufbau aus Geschiebeböden, Schluffen und Sanden an. Im südwestlichen Bereich wurden unterhalb der Aufschüttungen und dem Bodenaufbau zwischengelagert organische Weichschichten aus Torf und Mudde erbohrt. Im nordöstlichen Bereich ist nach Kiessandbodenersatzmaßnahmen von Flachgründungsmaßnahmen auszugehen, während im südwestlichen Bereich Tiefgründungsmaßnahmen bzw. umfangreiche Sanierung erforderlich werden. Baugruben können generell frei abgeböschert hergestellt werden. Für unterkellerte Baukörper werden Trockenhaltungsmaßnahmen mindestens in Form von Drainanlagen und ggf. Wannenbildungen erforderlich. Für nicht unterkellerte Baukörper sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 195 vorzusehen. Für die Ableitung sich ggf. aufstauendem Oberflächenwassers und die Festlegung einer Sockelhöhe entsprechend den Gelände- und Verkehrsflächenverhältnissen (endgültige Ausbauhöhen) ist Sorge zu tragen. In der Bauphase ist mit Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen. Von einer Versickerung des Niederschlagswassers sollte Abstand genommen werden. Nach Planungsfortschritt sind abgrenzende Baugrundaufschlussbohrungen bzw. Einzelobjektbearbeitungen notwendig. Endgültige Details sind mit dem Unterzeichner abzustimmen.

7 Hinweise

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklamatorischen Charakter. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VawS) vom 29.04.1996, zuletzt geändert am 01.03.1999 (GVOBL. Schl.-H. Nr. 4, Seite 70) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VV-VawS) vom 09.10.1996, zuletzt geändert am 03.05.1999 (Bekanntmachung des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 21, Seite 212), zu beachten.

8 Kosten

Der Stadt entstehen für den weiteren Ausbau der Otto-Haesler-Straße Kosten in Höhe von rd. 120.000 €.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 01. Juli 2009 gebilligt.

Eutin, 09.09.2009

L.S.

- gez. Schulz -
Stadt Eutin
-Der Bürgermeister-

Der Bebauungsplan Nr. 81, 1.Änderung trat mithin am 16.09.2009 in Kraft.