

Begründung

**nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Eutin
für das Gebiet im Straßendreieck östlich der K 55 (Eutin - Groß
Meinsdorf) und südlich der B 76 (Gelände des städtischen Bauhofes)**

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage, Größe und Begrenzung des Bebauungsplangebietes
3. Übersichtsplan M 1 : 25 000
4. Aufstellungsgründe
5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
6. Ortsbeschreibung
7. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten
11. Beschluß über die Billigung

1. Rechtsgrundlagen

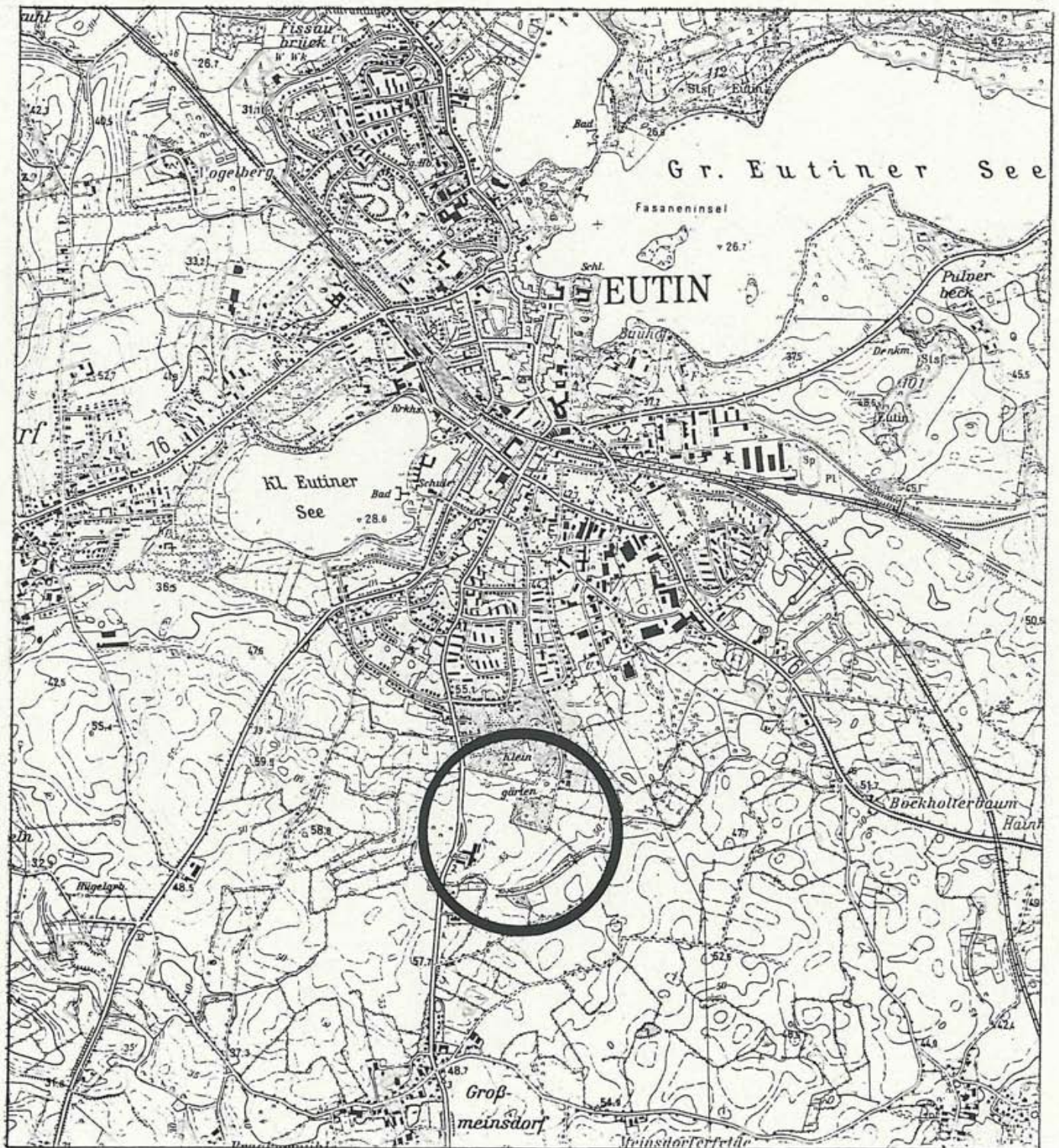
Der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Eutin - Kreis Ostholstein - wurde aufgestellt nach den §§ 8 und 9 i.V.m. § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie auf der Grundlage

- a) des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.10.1994
- b) des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom 10.09.1997
- c) des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2000 und
- d) des mit Erlaß des Innenministers des Landes Schl.-H. vom 03.03.1976
-Az. IV 810 b - 812/2-55.12- genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen
F-Planes der Stadt Eutin in Verbindung mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 39.

2. Lage, Größe und Begrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Straßendreiecks östlich der K 55 von Eutin nach Groß Meinsdorf und südlich der Bundesstraße 76 Lübeck - Kiel. In seiner Größe von ca. 9,0 ha umfaßt es die Flurstücke 28/1 und 26 in voller Größe sowie Teilstücke der Flurstücke 29/3, 30/4 und 11/10 der Flur 13 Gemarkung Eutin. Es wird begrenzt durch die Südgrenze der Trasse der B 76, der Südost- und Westgrenze des Flurstücks 26, der Südgrenze des Flurstücks 28/1 und der Ostgrenze der Trasse der K 55.

Übersichtsplan M = 1 : 25000



4. Aufstellungsgründe

Mit dem Erwerb von Grundstücken und Gebäuden der im Außenbereich gelegenen ehemaligen Bullenstation durch die Stadt Eutin, der inzwischen vollzogenen Umnutzung zum städtischen Bauhof und der beabsichtigten Mitbenutzung von Grundstücksflächen des Bauhofs durch den Reitsport wird die Aufstellung eines B-Planes erforderlich. Einzuschließen in die Aufstellungsgründe sind zunächst die Lage im Außenbereich und weiter die bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche Bauhof mit Kompostierungsanlage und Lagerflächen sowie auf den Flächen für den Reitsport die Festsetzungen für zweckgebundene Bauten und Stellplatzanlagen und für die Gemeinbedarfsfläche Bauhof und Reitplatz zusammen die für die Versiegelung erforderlichen Ausgleichsflächen.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die von der Stadt Eutin erworbenen Flächen und Gebäude der ehemaligen Bullenstation sollen auf Dauer als Gemeinbedarfsfläche Bauhof genutzt werden, wobei künftige Ausbau- und Erweiterungsabsichten ihren Niederschlag im Plan durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gefunden haben. Daneben bietet die Stadt Eutin dem Reitsport bestimmte Flächen an, die der sportlichen Nutzung gewidmet sind mit der Möglichkeit, zweckgebundene Bauten zu errichten und Flächen für den ruhenden Verkehr anzulegen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen haben den Zweck, die baulichen und sonstigen Nutzungen umweltverträglich zu gestalten.

6. Ortsbeschreibung

Die ehemalige Bullenstation konnte mit ihrem Gebäudebestand verhältnismäßig problemlos zu einem städtischen Bauhof umfunktioniert werden. Selbst die vorhandenen Wohngebäude sind zweckentsprechend für Betriebsangestellte oder - Meister weiterhin nutzbar. Außerhalb der Gebäude bieten sich auf ebenem Gelände mit leichtem West-Ost-Gefälle ausreichend Lagerflächen an und für eine Kompostierungsanlage sind ausreichend Freiflächen in Gebäudenähe vorhanden. Der Bauhof hat eine günstige Verkehrsverbindung über die K 55 und die B 76 mit insgesamt vier Ortseinfahrten in die Innenstadt. Die Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof - mit 2,35 ha = 32 % der stadteigenen Grundstücke soll vorausschauend den Ansprüchen der Stadt Eutin für einen größeren Zeitraum genügen. Die Flächen für den Reitsport einschl. der Stellplatzflächen mit 1,0 ha und den Ausgleichsflächen mit 1,6 ha betragen 5 ha. Sie sind zusammen mit dem Bauhof über eine gemeinsame Zufahrt an die K 55 angeschlossen, jedoch erfolgt die weitere Erschließung über eine separat angelegte Zuwegung.

Die Reitsportflächen weisen einen Höhenunterschied von etwa 7 m in West-Ost-Gefälle auf, was den Reitsport jedoch in keiner Weise behindert, weil das Gelände sonst eben ist. Durch die Bepflanzung der Böschung der B 76 im Norden, den festgesetzten Ausgleichsflächen, den vorhandenen und geplanten Hecken und Baumpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes und die geplanten eingeschossigen zweckgebundenen Gebäude fügen sich beide Einrichtungen - Bauhof und Reitplatz - verhältnismäßig zurückhaltend in die umgebende Landschaft ein.

7. Begründung der Planinhalte

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf - Bauhof - sind aus betriebstechnischen Gründen in der abweichenden Bauweise "a" Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Im übrigen waren bereits vor Aufstellung des B-Planes Gebäude vorhanden, die bereits 50 m Länge überschreiten. Das Maß der baulichen Nutzung wird wegen der Außenbereichslage niedrig gehalten und unter Berücksichtigung vorhandener und zu erwartender künftiger Bebauung mit 0,28 als Grundflächenzahl (GRZ) für angemessen zu betrachten. Das gilt auch für die Geschößzahl (Z) I. Für die Kompostierungsanlage erfolgt die Festsetzung durch Einschrieb zur Rechtssicherheit bei der baulichen Durchführung. Im Bereich der Grünfläche - Reitsport - und Stellplätze sind nur drei zweckgebundene Gebäude mit max. begrenzter Grundfläche sowie eine überbaubare Fläche für mobile Bauten festgesetzt in der Absicht, Übermaß und ungeordnete Bebauung zu verhindern. Während der Stellplatzbedarf des Bauhofs auf den betriebseigenen Flächen abgedient wird, sind für den Reitsport Stellplätze außer- und innerhalb der eigentlichen Sportflächen in ausreichender Anzahl ausgewiesen. (siehe Berechnung am Ende dieses Absatzes) Auf die Festsetzung öffentlicher Parkplätze ist wegen der besonderen Situation der Nutzung verzichtet worden. Es wird davon ausgegangen, daß nur Besucher des Reitplatzes oder Bauhofs in Betracht zu ziehen sind, die ihr Kraftfahrzeug jeweils auf den vorgehaltenen Stellplätzen abstellen können und somit Parkplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr nicht notwendig sind.

Zum Eingriff in die Natur und Landschaft wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Müller - Kahns in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht erarbeitet, der Anlage zu dieser Begründung ist. Die Verkehrserschließung für den Reitsport und die Stellplätze erfolgt über eine 5,5 m breite private und mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete separate Wegefläche. Der Bauhof hat einen direkten Anschluß an die Kreisstraße Nr. 55 - Eutin - Gr. Meinsdorf -.

Stellplatznachweis nach dem Stellplatzerlaß (StErl) zur Landesbauordnung.

Da vorgenannter Gesetzestext in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf keine formellen Angaben für Reitsportplätze vorgibt, wurden in Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein - Amt für Bauordnung - folgende fiktive Werte in Ansatz gebracht:

Es sind maximal 500 Reitsportler einschl. Besucher zu erwarten. Hierfür werden 50 - 60 Stellplätze (10,0 x 3,0 m) für Fahrzeuge mit Anhänger ausgewiesen. Außerdem werden weitere $450 / 4 = 112$ Stellplätze für Besucher in der Planzeichnung festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Frischwasserversorgung

Die zentrale Frischwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Frischwassernetz durch die Stadtwerke Eutin

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Bei Bedarf werden weitere Flächen für Transformatorenstationen zur Verfügung gestellt.

8.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Bauhof erfolgt durch Anschluß an die städtische Kanalisation mittels Druckpumpenanlage. Für den Reitsport wird bei Veranstaltungen ein Toilettenwagen bereitgestellt; ferner wird eine abflußlose Sammelgrube vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Bauhofs wird über einen Reinigungsteich der vorhandenen Vorflut zugeleitet. Im Bereich der Reitsportflächen wird das Niederschlagswasser versickert.

8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung gewährleistet der Zweckverband Ostholstein.

8.5 Löschwasserversorgung - Feuerwehr- und Rettungswagenzufahrt

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin vorgenommen. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.07.1979 Az.:IV 350b-166-30 sowie des Amtsblatts W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs steht aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin zur Verfügung.

Bei Reitsport-Sonderveranstaltungen ist die Feuerwehr- und Rettungswagenzufahrt über das interne Wegenetz des städtischen Bauhofs zu gewährleisten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich, da sich die gesamte Fläche in öffentlichem Eigentum befindet.

10. Kosten

Für die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 65 der Stadt Eutin vorgesehenen und für die Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen entstehen der Stadt Eutin nach dem Grünordnungsplan Pkt. 4.3 Kosten in Höhe von DM 62.582,50 das entspricht EUR 31.998,--

11. Beschluß über die Billigung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 65 der Stadt Eutin wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 28.06.2000 gebilligt.

Eutin, den 08.01.2002


Grimm
Bürgermeister

Stand.30.05.2000