

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 114

DER STADT EUTIN

für das Gebiet zwischen Charlottenstraße, Heintech, Lübecker Landstraße und dem Weberhain

Auftragnehmer:

Stadtplanung Kompakt

Ohmstraße 13

23701 Eutin

☎ 04521/7968-29, ☎ 04521/7968-27

✉ info@stadtplanung-kompakt.de

www.stadtplanung-kompakt.de



Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Planbegründung	7
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	7
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	8
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Grünplanung	10
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen	13
3.1	Emissionen	13
4	Ver- und Entsorgung	16
4.1	Stromversorgung	16
4.2	Wasserver- und -entsorgung	16
4.3	Löschwasserversorgung	17
4.4	Müllentsorgung	17
4.5	Gasversorgung	17
5	Hinweise zum Bodenschutz	18
5.1	Bodenschutz	18
5.2	Altlasten	19
5.3	Denkmalschutz	19
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
7	Städtebauliche Daten	20
7.1	Flächenbilanz	20
7.2	Bauliche Nutzung	20
8	Kosten für die Stadt	20
9	Verfahrensvermerk	20

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes, in dem der gewerbliche und wohnliche Bestand gesichert werden. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich in einem ehemaligen Schulgebäude eine privat geführte Schule der Erwachsenenbildung ansiedeln kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die g. Schule der Erwachsenenbildung ist zur Zeit auf vier Standorte in Eutin verteilt. Diese Situation führt zu langen Wegen und Schwierigkeiten im Organisationsprozess. Daher ist ein Standort gesucht, der dazu geeignet ist, den Schulbetrieb zu zentralisieren.

Das im Osten des Plangebietes gelegene Gebäude war bis zum Jahr 2005 eine Grundschule. Im Gebäude stehen 8 Klassenräume zur Verfügung. Zudem gibt es hier alle Räumlichkeiten, die für einen Schulbetrieb erforderlich sind. Daher wird der Umnutzung eines Gebäudes der Vorrang vor einem Neubau gegeben.

Das Gebiet ist verkehrlich so gut angeschlossen, dass es von einer breiten Zielgruppe zu Fuß, per Rad, per Bus oder per Bahn – mit 15 Minuten Fußweg - erreicht werden kann. Somit ist dies ebenfalls ein erheblicher Standortvorteil.

Die Erwachsenenbildung nimmt an Bedeutung zu. Das resultiert aus der Tatsache, dass viele Jugendliche die Schulausbildung vorzeitig abbrechen und sie dann auf diesem Wege nachholen wollen. Auch gibt es viele Erwachsene, die in ihrem Beruf wenige Einsatzbereiche haben. Diesen wird so eine Umschulung in Berufen ermöglicht, in denen eher ein Fachkräftemangel besteht. Somit sind solche Schuleinrichtungen erforderlich, um qualifizierte Fachkräfte – insb. über den zweiten Bildungsweg – auszubilden.

Der Flächennutzungsplan weist für das Schulgelände eine Wohnbaufläche aus. Wohnbauflächen dienen hauptsächlich Nutzungen, die auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet sind. Da die Schulen der Erwachsenenbildung einen großen Einzugsbereich haben, sind diese in Wohngebieten nicht verträglich.

Südwestlich bzw. westlich des Plangebietes bestehen ein Umschlagzentrum der deutschen Post, ein gastronomischer Service, zwei Läden sowie Wohnungen. Somit ist eine gleichberechtigte Durchmischung von Wohnungen und Gewerbebetrieben vorhanden. Diese Struktur ist typisch für Mischgebiete nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Da sich das Plangebiet nahe dem Ortszentrum befindet, bietet sich hier die Sicherung und Einrichtung von zentralen Einrichtungen eher an, als am Ortsrand. Daher wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung sichert weitgehend die seit Jahren gewachsene Ortsstruktur.

Durch die Aufgabe der Grundschule vor 5 Jahren im östlichen Teil des Plangebietes, war das Grundstück über längere Zeit nicht genutzt. Somit hat sich hier bei den Anwohnern sicherlich ein Ruhebedürfnis entwickelt. Durch das Vorhandensein des zweigeschossigen, kompakten bzw. dominierenden Gebäudes konnte jedoch kaum davon ausgegangen werden, dass sich hier eine Nutzung ansiedelt, die absolut keine Immissionen verursacht. Nun soll hier wieder eine Schule integriert werden. Schulen gelten nicht als gebietsschädliche Nutzungen. Zudem sind allgemeine Wohngebiete (siehe Einstufung des Charlottenviertels im schalltechnischen Gutachten Nr. 02-03-4 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 16.04.2002 aus Mölln zum Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Eutin - Gewerbegebiet) und Mischgebiete nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nebeneinander zulässig.

Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.4 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Durch die Planung einer Schule der Erwachsenenbildung werden Investitionen ermöglicht, die der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen (hier: Ausbilder). Die wiederum bilden dringend benötigte Arbeitskräfte aus. Somit hat das Vorhaben bereits eine Bedeutung für die Allgemeinheit.

Weiterhin werden Nachverdichtungen im Innenbereich vorbereitet. Die ermöglichen es, bestehende Gewerbebetriebe und Läden aber auch Wohnhauseigentümer zu Investitionen vor Ort anzuhalten. Diese sind bisher kaum möglich, da die Bewertung der zum Teil schmalen Grundstücke mit z. T. kleinteiliger Bebauung diese Entwicklung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zulässt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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

Das Plangebiet ist bebaut. Größere Baulücken sind nicht vorhanden. Die Planung bereitet lediglich eine Nachverdichtung vor. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche

Bisher ist das Plangebiet mit ca. 2.830 m² Grundfläche bebaut. Durch die Neuplanung erhöht sich die Grundfläche auf ca. 3.670 m². Die 20.000 m² 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.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. 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.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sind. Das Hofgelände wird nach wie vor durch Kinder intensiv genutzt. Das Gebäude selbst dient zeitweilig als Übungsgelände der Polizei. Eine Ansiedlung von geschützten Arten konnte daher kaum erfolgen.

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.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der geplante Bebauungsplan Nr. 114 entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Daher erfolgt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Regionale Planungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Eutin als „Mittelzentrum“ ein. Nach den Zielen dieser Planung (Punkt 2.2.2) stellen Mittelzentren regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren.

tren mit einem breitgefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Es erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet in einem deklaratorischen Wasserschongebiet liegt.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) folgt dem LEP. Auch hier wird Eutin unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt zuerkannt. Danach ist Eutin u. a. auch als Bildungsschwerpunkt weiter zu entwickeln.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den mittleren Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und die übrigen Flächen als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Der Landschaftsplan kennzeichnet den nordöstlichen Teil mit einem Parkplatzzeichen und die verbleibende Fläche als gemischte Baufläche. Der Plan verweist auf den westlich angrenzenden Weberhain, der als Naturdenkmal geschützt ist.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist im Norden durch die Charlottenstraße begrenzt, im Osten durch die Straße Heintech, im Südosten durch Wohnbebauung, im Süden durch die Lübecker Landstraße/Landesstraße L 57 und im Westen durch einen Graben, dem sich der Weberhain anschließt.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im westlichen Teil des Plangebietes dominiert eine ein- bis dreigeschossige Wohnbauweise. Klare gestalterische Strukturen sind hier nicht zu erkennen.

Im mittleren Bereich befinden sich diverse gewerbliche Nutzungen. Sie haben sich in einem ehemaligen Verbrauchermarkt angesiedelt, der durch seine eingeschossige, kompakte Bauweise mit Flachdach sehr stark dominiert. Das Gelände ist weitgehend versiegelt.

Im östlichen Teil steht ein ehemaliges zweigeschossiges Schulgebäude. Die nördliche Fläche ist gartenmäßig angelegt. Hier befinden sich diverse Bäume, die z. T. auch Bestandteil des Baumkatasters der Stadt sind. Der südliche Teil diente als Spiel- und Stellplatz. Entsprechend ist die Fläche wassergebunden verfestigt. Zu der angrenzenden Wohnstruktur hin besteht ein ca. 2 m breiter Grünstreifen.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Alle Grundstücke sind bebaut. Gründungsprobleme sind hier nicht bekannt. Daher gilt das Plangebiet technisch als bebaubar.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht ortsüblich und zukünftig hier auch nicht gewollt. Daher bleiben sie im Plangebiet ausgeschlossen. Ansonsten regelt die Art der baulichen Nutzung der § 6 BauNVO.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Gerade das Charlottenviertel ist entlang der Lübecker Landstraße und der Charlottenstraße durch Gebäude gekennzeichnet, die eine gerade Bauflucht einhalten und in der Mehrheit durch offenen gestaltete Gärten charakterisiert sind. Um diese offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen den zugehörigen Straßenverkehrsflächen und den Baugrenzen, die den Straßenverkehrsflächen zugewandt sind, zu unterbinden. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Das MI-1-Gebiet ist auf Grund seiner Lage an der zentral gelegenen Lübecker Landstraße besonders attraktiv für Einrichtungen, die auf den Vertrieb ausgerichtet sind. Um hier eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der Werbeanlagen zu gewährleisten, erfolgt im Bebauungsplan eine eindeutige Definition bzw. Einschränkung der hier zulässigen Werbeanlagen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit wird weitgehend an dem Bestand ausgerichtet. Auf Grund der Vielfalt der hier vorhandenen Gebäudehöhen, wird von weiteren Festsetzungen abgesehen.

Die zwei Grundstücke im Westen des Plangebietes sind bereits so bebaut, dass großzügige Erweiterungen nicht mehr möglich sind, wenn:

- der Vorgarten zum Garten erhalten werden soll,
- ausreichend Stellplätze bereit gestellt werden und
- Freiflächen bleiben.

Daher orientiert sich hier die Grundflächenzahl an dem Bestand.

Den übrigen Grundstücken werden Erweiterungsflächen zuerkannt. Diese sind in Richtung der den Straßenverkehrsflächen abgewandten Grundstücksseiten möglich oder dienen der Lückenschließung.

Im Mischgebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder auch Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig und auch z. T. vorhanden. Um ihnen die Anlage der erforderlichen gewerblich genutzte Terrassen-, Außenverkaufs- und Ausstellungsflächen zu ermöglichen, erfolgen die dazu erforderlichen Festsetzungen, die auf die ebenerdigen Anlagen begrenzt sind. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflä-

chen bzw. die Erhöhung der zulässigen Grundflächen um diese Flächen ist bewusst nicht gewollt, da kaum lenkbar ist, dass diese Flächen statt dessen nicht durch Gebäude überbaut werden.

Die Nutzungen des Mischgebiets mit Gewerbebetrieben und Schulen erfordern erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc.. Daher sichern die Festsetzungen für die MI-1 und 2-Gebiete nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gesetzt, dass sie zum einen den Bestand absichern. Zum anderen sollen sie auch neue Baustrukturen zulassen. So ist es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, wenn in dem MI-1-Gebiet wieder die Baufluchten zur Charlottenstraße und zur Lübecker Landstraße geschlossen werden könnten.

Die überbaubare Fläche im MI-2-Gebiet sichert den geschützten Baumbestand im Norden und den Grünstreifen im Süden. Ansonsten werden dem Grundstück durchaus freizügige Entwicklungsmöglichkeiten nach Süden zuerkannt. Auf Grund der vorhandenen Bebauung auf dem angrenzenden MI-1-Gebiet ist dies städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für die Grundstücke im Westen und für das MI-1-Gebiet orientiert sich an dem Bestand. Um eine flexible, zielorientierte Bauweise auch zukünftig zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Sie ermöglicht den Bau von Gebäuden über 50 m Länge.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im Punkt 3 wird der erforderliche Lärmschutz für das Plangebiet dargelegt. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen) abgesichert. Weiterhin erfolgt die Festsetzung, dass die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bei der Projektplanung zu berücksichtigen sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Auch verändern sie die Wahrnehmbarkeit des gesamten Straßenbildes erheblich. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt an der übergeordneten Landesstraße im Süden. Somit ist es zentral angebunden.

Hervorzuheben ist die gute Anbindung des Plangebietes an den Ortskern. Die Verbindung ist durch diverse Fußwege gut ausgebaut. Eutin verfügt über einen Bahnhof. Von diesem aus kann das Plangebiet in 15 Minuten erreicht werden. Ansonsten fahren durch das Baugebiet diverse örtliche und überörtliche Buslinien.

Somit ist das Plangebiet sehr gut auch ohne Fahrzeug erreichbar.

Alle Grundstücke sind über die Lübecker Landstraße, die Charlottenstraße oder den Heintech erschlossen.

Die Planung bereitet die Erhöhung der baulichen Nutzung von ca. 3.090 m² Geschossfläche vor. Bei ca. 90 m² Geschossfläche je Wohnung (siehe Rahmenplans der Stadt Eutin; diese Zahl gilt seit dem in der Stadt als anerkannte Planungsgrundlage) sind bei (3.090 m² : 90 m² =) 3.300 m² neuer Nutzfläche ca. 34 neue Wohnungen möglich. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 34$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = \underline{12,0 \text{ Pkw/h}}$$

Diese 12 Pkw mehr können sich direkt über die Lübecker Straße auf das Stadtgebiet verteilen bzw. sie verteilen sich über die Charlottenstraße über das Baugebiet.

Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind zwar schmal, aber lang geschnitten. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Bisher stellt sich die Stellplatzsituation wie folgt dar:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Grundfläche x Geschossigkeit : 90 m ² Wohnfläche	St-soll nach LBO
1.	Flst. 65/8	190 x II = 380 : 90 =	4
		100 x III = 300 : 90 =	3
2.	Flst. 67/7	170 x II = 340 : 90 =	4
3.	Flst. 65/6	170 x II = 340 : 90 =	4
4.	Flst. 64/8	350 x III = 1.050 : 90 =	12
5.	Flst. 64/9	210 x II = 420 : 90 =	5
6.	Flst. 67/6	1.820 x II = 3.640 : 90 =	40
7.	Flst. 83/13	660 x II = 1.3200 : 90 =	15
			87

Im MI-Gebiet können ca. 87 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 15 bis (: 3 =) 29 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der städtischen

Lage erscheinen 15 Parkplätze als ausreichend. Die Charlottenstraße ist so dimensioniert, dass hier Fahrzeuge parken können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Mit Verweis auf den Punkt 2.1.3 soll im Bereich des MI-1-Gebietes wieder eine Schließung der Bauflucht an der Charlottenstraße möglich sein. Daher wird hier von der Festsetzung der vorhandenen Bäume abgesehen.

Im MI-2-Gebiet stehen u. a. eine Traueresche, eine Eibe und ein Bergahorn. Sie sind in der Baumschutzsatzung der Stadt eingetragen und somit zu erhalten. Weiterhin befindet sich ein Grünstreifen zur südlich angrenzenden Wohnbebauung. Damit die Stellplatzanlagen des MI-2-Gebietes nicht zu dicht an die Wohnbebauung heranrücken können und um einen gewissen Sichtschutz zu wahren, wird dieser festgesetzt.

Westlich grenzt das Plangebiet an einen Graben. Die Böschungen sind sehr steil angelegt. Die Planung sichert diesen Graben als Wasserfläche und den Böschungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferstreifen“. Aus Platzgründen ist eine Bewirtschaftung des Grabens nur vom Weberhain aus möglich.

Der Graben dient als natürlicher Puffer zum Naturdenkmal Weberhain. Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf diese Parkanlage.

Da es sich über eine stark baulich genutzte Fläche in der Stadt handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden Neueingriffe vorbereitet, die nach § 34 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. 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 Erweiterung bestehender Bauflächen wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung – Bestand =	Neueingriff
1.	Flst. 65/8	290 - 290 =	0
2.	Flst. 67/7	170 – 84 =	86
3.	Flst. 65/6	170 – 151 =	19
4.	Flst. 64/8	350 - 330 =	20
5.	Flst. 64/9	210 – 131 =	79
6.	Flst. 67/6	1.830 – 1.474 =	356
7.	Flst. 83/13	660 – 371 =	289
			849

Die Grundstücke sind bereits stark versiegelt. Daher sind hier Zusatzversiegelungen für Stellplätze nicht mehr anzunehmen.

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Planung erfolgt in einem bereits eng bebauten Gebiet. Direkte Erweiterungen sind in Richtung Weberhain nicht möglich, sondern nur in Richtung der Garten- bzw. Hofflächen auf den Baugrundstücken selbst. So ist eine größere Bebauung auf dem Flurstück 67/6 zukünftig zulässig. Dieser Bereich ist bisher vollflächig asphaltiert. Auch ist ein größerer Anbau auf dem Flurstück 83/13 – in Richtung Süden - möglich. Dieser Bereich diente bisher als Schulhof und ist in einer wassergebundenen Form verfestigt. Somit bereitet die Planung keine Eingriffe auf grünordnerisch bedeutsamen Flächen vor.

Im Vorwege wurde augenscheinlich geprüft, ob auf dem Flurstück 83/13 sich Fledermäuse eingenistet haben, da dieses seit 5 Jahren nicht mehr als Schule dient. Möglich wären die Nutzung des Dachbodens oder die von Spaltenquartieren. Nachvollziehbare Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten ergaben sich nicht.

Ansonsten werden der Weberhain, die vorhandenen Großbäume in der Charlottenstraße und die Verbundachse durch das Fließgewässer am westlichen Rand des Plangebiets durch diese Planung nicht verändert. Veränderungen von Bereichen mit Totholzbestand erfolgen ebenfalls nicht. Die Planung bereitet somit keine Eingriffe vor, die in irgendeiner Form das Leben der Vögel oder Fledermäuse verändert.

Der Weberhain ist durch den Graben – mit steilen Böschungskanten - vom Baugebiet abgetrennt. Auswirkungen der Planung auf den Bewuchs im Weberhain sind nicht erkennbar.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 849 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) 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 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 849 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g.

Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenfläche 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 liegt mitten im Ort. Hier geht es im Wesentlichen um eine Bestandsänderung. Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt hier nicht.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Gartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

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

Im Änderungsbereich können ca. 629 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Neueingriff x Ausgleichsfaktor =	Neueingriff
1.	Flst. 65/8	0	0
2.	Flst. 67/7	86 x 0,5 =	43
3.	Flst. 65/6	19 x 0,5 =	10
4.	Flst. 64/8	20 x 0,5 =	10
5.	Flst. 64/9	79 x 0,5 =	40
6.	Flst. 67/6	356 x 0,5 =	178
7.	Flst. 83/13	289 x 0,5 =	144
			425

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen 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.

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

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Mit Ausnahme der MI- 1 und 2-Gebiete kommt das Plangebiet als Wohnstandort für Familien mit Kindern realistisch in Frage. Diese sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im südlichen Teil des Plangebietes, im MI-2-Gebiet, ist eine Stellplatzanlagen mit ca. 35 Standplätzen geplant. Mehr Fahrzeuge sind unrealistisch, da die Masse der Zielgruppe nicht im Besitz von PKWs sind. Die Stellplätze werden montags bis freitags durch jeweils eine An- und ein Abfahren frequentiert. Folglich finden dann 35 Anfahrten und 35 Abfahrten statt. Daraus resultieren 70 Verkehrsbewegungen zwischen 7 und 16 Uhr.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbare Störungen hervorrufen (vgl. hierzu Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94). Trotzdem empfiehlt es sich, eine schalltechnische Optimierung anzuvisieren (siehe Parkplatzlärmstudie Punkt 10.2.3).

Bei Anwendung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergeben sich folgende durchschnittlichen Tagesimmissionen, die ermittelt werden für die am dichtesten mögliche Bauflucht an diesem Stellplatz (=10 m Entfernung von dem südlich angrenzenden Wohngebäude. Allerdings sind erst im Dachgeschoss, in ca. 7 m Höhe, Fenster zum Plangebiet ausgerichtet):

(1) Eingangsparameter

Fläche des Parkplatzes	800 m ²
Anzahl der Parkplätze	35
Bus- und LKW-Parkplätze	0
Kradparkplätze	0
durchschnittliche Verweildauer:	8 h min zwischen 7.00 -16.00 Uhr
Immissionsbezugspunkt:	südlich gelegenes W-Gebiet

(2) Flächenbezogener Schalleistungspegel

Die Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels von 55,14 dB(A) ergibt sich wie folgt:

Lärmprognose Parkplatz: tags

Pkw-Konstante	1
Lkw-Konstante	10
Krad-Konstante	5
Pkw-Frequenz	2

Lkw-Frequenz keine
 Krad-Frequenz keine
 Parkplatzfläche (m²) 800m²
 Schalleistungspegel (Lw^{''}) 49,98 dB(A)

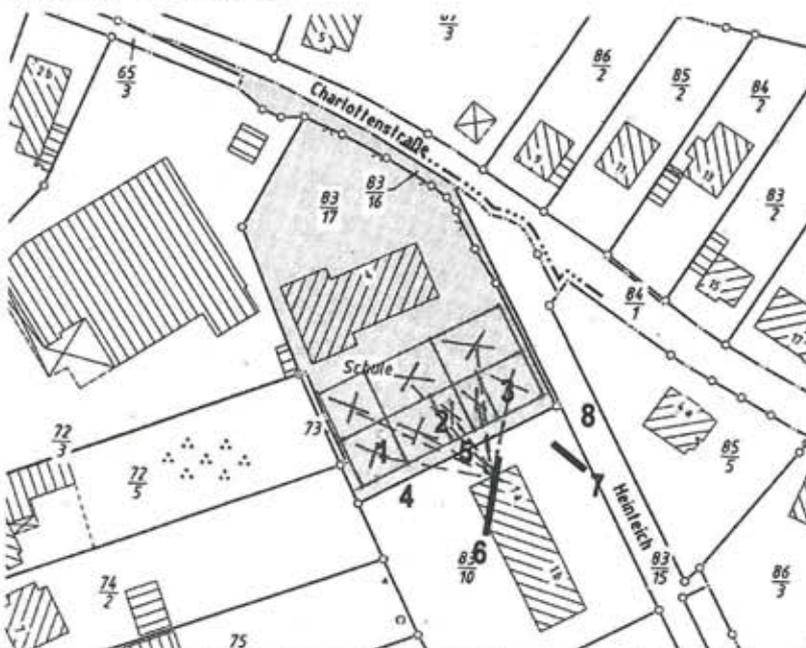
Nachts erfolgen keine Verkehrsbewegungen auf der Stellplatzanlage.

(3) Schalleistungs- und Beurteilungspegel

Immissionsbezugspunkt: 10 m östlich der Plangebietsgrenze

Schalleistungspegel: $L_w = L_w'' + 10 \lg (s/s_0)$ dB Teilfläche
 (mit $s_0 = 1 \text{ m}^2$) $L_w'' = 49,98 \text{ dB(A)}$ [tags]

Bild: Flächenaufteilung



	Lw ^{''} Teilflächen (m ²) (1)	Lw Schalleistungs- Pegel (dB) (2)	s Abstand (m) (3)	Ls (Bild 9) Pegel- minderung (dB) (4)	Lm Mittelungspegel (2-4) (dB) (5)
1.	100	69,98	30	- 37	32,98
2.	150	71,74	26	- 36	35,74
3.	150	71,74	26	- 36	35,74
4.	100	69,98	24	- 34	35,98
5.	100	69,98	19	- 32	37,98
6.	50	66,97	15	- 30	36,97
7.	50	66,97	15	- 30	36,97
8.	100	69,98	19	- 32	37,98
Insg.:	800				43,20

Nach der energetischen Addition ergibt sich am Tag ein Beurteilungswert am Immissionsbezugspunkt von 43,20 dB (A). Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA-

Gebiete von 55 dB (A) tags nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden nicht überschritten. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplatzanlage nachts geschlossen bleiben wird. Daher sind zwischen 22-6 Uhr keine Immissionen zu erwarten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zwischen Plangebiet und Stellplatzanlage sind somit nicht erforderlich.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Landesstraße 57

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, teilte am 21.03.2011 mit, dass im Rahmen der Verkehrszählung 2005 an der Lübecker Landstraße/Landesstraße L 57 ca. 7.506 Kfz/24h gezählt worden sind. Bei einer stetigen Verkehrserhöhung von 1 % pro Jahr ist im Jahr 2025 eine Verkehrsmenge von 9.007 Kfz/24h anzunehmen.

Die Fahrbahnmitte der L 57 liegt 17 m entfernt vom Plangebiet.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags $9.007 \times 0,06 = 540$ Kfz/h
nachts $9.007 \times 0,008 = 72$ Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	540 Kfz/h	72 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	68,84 dB	58,47 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	64,92 dB	53,78 dB
Abstand	17 m	17 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MI-Gebiete	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	> 67,08 dB	> 55,94 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Mischgebiet werden somit Tags um 7 dB (A) und nachts um 6 dB überschritten.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Ort städtebaulich nicht vertretbar. Statt dessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich III (60-65 dB Tags)	20 m – 47 m*
Lärmpegelbereich IV (65-68 dB Tags)	17 m – 20 m*
(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)	

Nur zwei Gebäude liegen im Lärmpegelbereich IV. Weitgehend gilt somit der Lärmpegelbereich III. Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß R'_{w} , res von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen ein-

gehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

Bei Festsetzung eines passiven Schallschutzes bleibt somit der Schallschutz der Freiflächen in historisch gewachsenen Orten mit verstärkten Verkehrsaufkommen ein Defizit. Die Freiflächen liegen jedoch im rückwärtigen Bereich, der durch eine recht enge straßenparallele Bebauung abgeschirmt ist. Bei der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite darf nach der DIN 4109 bei geschlossener Bebauung eine Lärminderung von 5 dB angenommen werden. Somit verfügen alle Grundstücke über Freiflächenbereichen, auf denen am Tage Immissionen weniger als 60 dB (A) dB (< 60 dB (A)) auftreten.

b) Bahntrasse Lübeck-Kiel

Für den Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Eutin (Gewerbegebiet) wurde das schalltechnische Gutachten Nr. 02-03-4 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler am 16.04.2002 aus Mölln erstellt. Dieses geht von folgenden Zügen aus:

- tags 32 und nachts 1 Triebwagen (l = 53 m, p = 100 %),
- tags 32 und nachts 10 lokbespannte Züge (l = 150 m, p = 77 %),
- tags 2 Güterzüge (l = 300 m, p = 0 %).

Vergleichbare Verkehrsmengen verkehren auf der Strecke immer noch. Daher wird dieses Gutachten auf das Plangebiet übertragen.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass folgender passiver Schallschutz bei Neu-, Um- und Ausbauten in Wohn- und Arbeitsgebäuden einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich III	(60-65 dB Tags)	25 m –60 m*
Lärmpegelbereich IV	(65–70 dB Tags)	0 m –25 m*.

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt bereits durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Alle Leitungen und Anschlüsse sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist bereits durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation gesichert. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das auf den vorhandenen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird dem Regenwassersystem zugeführt. Zudem sind die vorhandenen Gebäude i. d. R. über Drainagen an das Entsorgungssystem angeschlossen. Das auf den übrigen Flächen anfallende Regenwasser versickert vor Ort. Bei Neu- und Anbauten ist im Rahmen der Projektplanung der Nachweis zu erbringen, ob ein Anschluss an den bestehenden städtischen Regenwasserkanal erfolgt oder eine örtliche Versickerung in Frage kommt.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-; Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin " gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von 2 h.

Die Gebäude mit einem erhöhten Löschwasserbedarf sind vorhanden. Laut Angaben der Stadtwerke Eutin GmbH vom 28.03.2011 können aus dem Hydrant Charlottenstr. / Heintech ca. 70 m³/h entnommen werden. Die Stadtwerke sicher jedoch nur zu, dass letztendlich nur soviel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Das Plangebiet liegt in einem bebauten Innenbereich. Die Infrastruktur gibt den erforderlichen Löschwasserbedarf somit nicht her. Eine Erhöhung des Trinkwasserangebotes in den Leitungen wäre denkbar. Der Bedarf besteht jedoch dafür nicht. Daher ist diese Maßnahme dann unverhältnismäßig. Möglich wären hingegen die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters bzw. die Umsetzung anderer technischer Maßnahmen.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 klar aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

Auf dem Grundstück Lübecker Landstraße 3 wurden von 1938 bis 1978 ein Autohaus mit Reparaturwerkstatt und eine Tankstelle betrieben. Hierbei handelt es sich um eine alllastrelevante Nutzung, so dass ein Altlastverdacht besteht.

Nach Aufgabe des Standortes wurde die Tankstelle abgerissen. Es erfolgte eine Neubebauung mit einem Verbrauchermarkt. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzungsänderung auf einem „lastenfreien Grundstück“ erfolgte.

Trotzdem könnte aufgrund des Hinweises eine Eintragung der betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ in Frage kommen. Gemäß den Kohlhammer Kommentaren zum Baugesetzbuch, Band 1, von Brügelmann (57. Lieferung, Stand 2005) müssen dabei nach den § 9 Rdn. 625 ff folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. *Es müssen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine erhebliche Freisetzung von Schadstoffen über einen längeren Zeitraum erfolgt* → Der Eigentümer äußerte keine entsprechenden Anhaltspunkte bis zum 08.06.2011. Bei Baugenehmigungen, die zwischenzeitlich erfolgten, gab es keine neuen Hinweise. Auch vor Ort bestehen keine Hinweise.
2. *Die Altlasten müssen umweltgefährdend sein. Dies ist zu erwarten, wenn aufgrund der Festsetzung und der vorliegenden Situation Menschen oder Tiere als Nutzer betroffen sein können, wie durch das Essen von Gartenfrüchten oder durch austretende Gase.* → Das Grundstück wird sehr intensiv genutzt. Bis auf einen kleinen Bereich zwischen der Lübecker Straße und dem Gebäude ist die Fläche durchgängig mit einer Asphaltdecke versiegelt. Eine Gartennutzung erfolgt nicht. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Beibehaltung dieser intensiven Nutzung. Somit ist nicht zu erwarten, dass Menschen oder Tiere durch diese eine Entsigelung betroffen sein könnten. Es bestehen zudem keine Hinweise auf Altlastenausstritte.
3. *Die Gefahr muss objektiv zu erwarten sein* → da keine Hinweise auf verseuchten Boden vorliegen, liegt auch kein Vermutungshinweis vor.
4. *Es muss eine erhebliche Gefahr ausgehen* → aufgrund der Vorortsituation wird eine Erheblichkeit im Sinne § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht gesehen.
5. *Die Fläche muss kennzeichnungsfähig sein. Dies liegt vor, wenn die Belastung über die Fläche bereits verteilt ist bzw. von einer punktuellen Altlastfläche die Gefährdung ausgestrahlt wird (sprich: Entweichung von Altlasten aus einem defekten Behälter oder Durchtränkung des Bodens mit Altlasten durch Nutzung eines Lagerplatzes für Altlasten)* → aufgrund der Vorortsituation wird auch diese Situation nicht vom Eigentümer bestätigt.

Da keiner der genannten Erfordernisse hier zutreffend ist, besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein Erfordernis für die Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan.

Um den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, ist dieser Standort jedoch vor der Umnutzung in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen.

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“.

5.2 Altlasten

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.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Denkmalschutz

Am 18.03.2011 wurde der Stadt mitgeteilt, dass das Gebäude im MI-2-Gebiet als "K", wie Kulturdenkmal, eingestuft wird.

Die Beschreibung enthält lediglich die Beschreibung der bisher hier ansässigen Nutzungen. In der äußeren Gestaltung wird die schlichte, unveränderte Gestaltung hervorgehoben.

Eine Rechtsgrundlage für die Übernahme der Kennzeichnung ist nicht mitgeteilt worden. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Änderungen der äußeren Gestaltung mit der Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein abzustimmen sind.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke ist nach § 24 BauGB ist nicht geplant.

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken sind nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Mischgebiet	12.150 m ²
Grünfläche	180 m ²
Wasserfläche	120 m ²
Verkehrsfläche	1.250 m ²
Gesamt	13.700 m² (1,4 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet theoretisch 37 neue Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 114, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.07.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Eutin, 24.07.2011




(Schulz)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 114 ist am 24.07.2011 in Kraft getreten.