

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 31

DER STADT EUTIN

**FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN MAX-PLANCK-/ OTTO-HAHN-STRASSE
UND DER LÜBECKER LANDSTRASSE IN EUTIN**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- BENACHRICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBS. 1 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- 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	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
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	6
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünplanung	6
4	Immissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Bodenschutz	9
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Beschluss der Begründung	10

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan ist seit 1991 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet gilt die Fassung der 2. Änderung.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan weist hier Gewerbliche Bauflächen aus. Damit wird die Planung teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird auf eine eigenständige Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Dieser wird zu gegebener Zeit angepasst.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Ziel der Planung ist es hier für das Gebiet ein Erschließungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln. Über diese Fläche soll auch eine rund 4,4 ha große Fläche südöstlich des Charlottenviertels als Wohngebiet erschlossen werden.

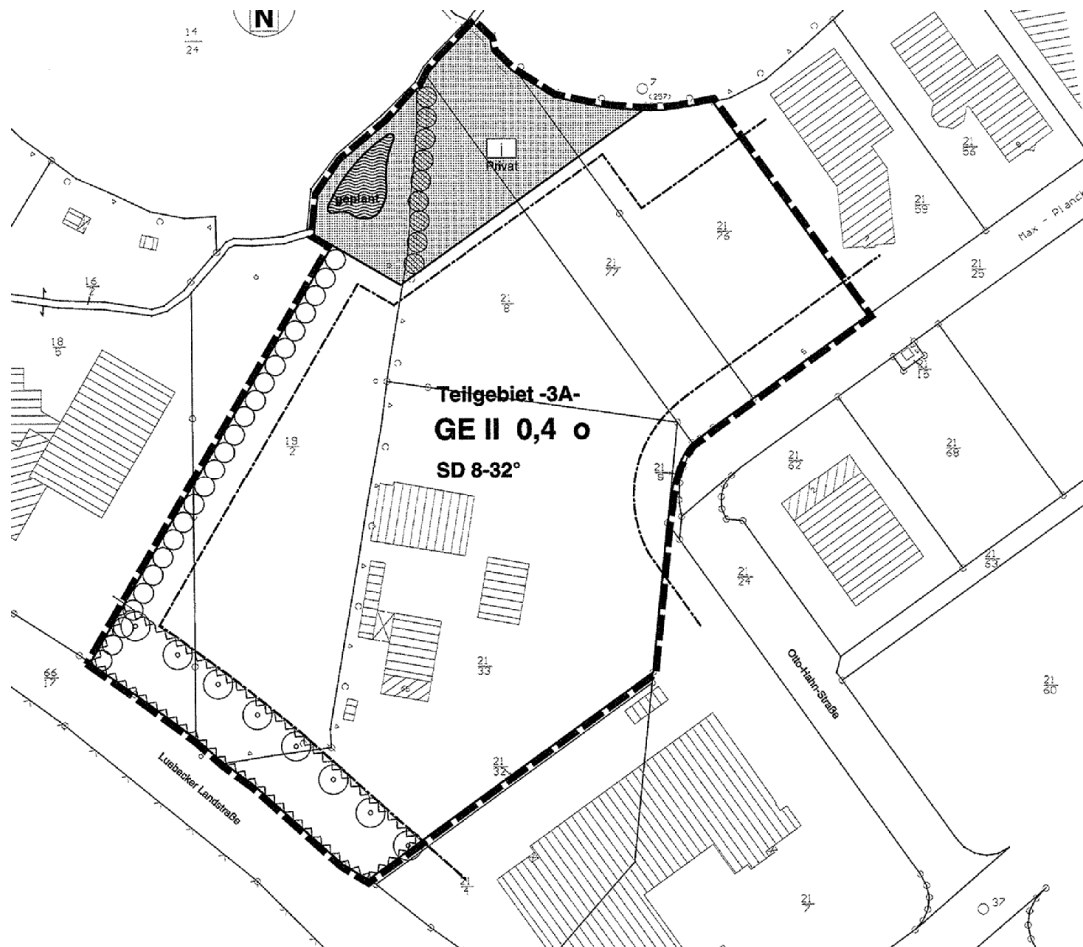
Die Flächen des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. 31 als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt, d. h. Betriebswohnungen sind allgemein zulässig. Eine Bebauung der Fläche scheiterte bislang an einer fehlenden Zufahrt zur Lübecker Landstraße. Angesichts der gleichzeitig mit zu erschließenden Wohnbauflächen hat die Straßenbauverwaltung einer weiteren Zufahrt zur Lübecker Landstraße zugestimmt.

Für die Flächen bestehen mittlerweile konkrete Ansiedlungswünsche von Unternehmen. Auf dem südlichen Teil möchte sich eine Firma aus Eutin ansiedeln, auch um sich dort zu erweitern. Diese vertreibt und verkauft u. a. Küchen und Kücheneinrichtungen. Daher möchte diese am dem attraktiven Standort am Ortseingang von Eutin ein hochwertiges Handwerker- und Dienstleistungszentrum errichten. Unter dem Motto „*Alles-rund-um-die-Küche*“ soll dort ein Küchenstudio entstehen dem weitere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zugeordnet werden.

Nach Vorabstimmung mit der Landesplanungsbehörde und der Bauaufsichtsbehörde ist ein derartiges Projekt nicht in einem (eingeschränkten) Gewerbegebiet zulässig. Da alle Betriebe Ausstellungs- bzw. Verkaufsfläche benötigen ist die Planung eines Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung erforderlich. In der Summe soll jedoch nicht mehr als 1.200 m² Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche entstehen. Je Einzelbetrieb wird diese Fläche auf 400 m² begrenzt. Bei einer insgesamt zulässigen Geschossfläche von ca. 3.200 m² (Grundfläche 1.600 m² bei zwei Vollgeschossen) sind die Verkaufs- und Ausstellungsflächen hier jedoch Handwerk und Dienstleistung untergeordnet. Die zulässigen Nutzungen sind nicht innenstadtrelevant.

2 Bestandsaufnahme

Für das Plangebiet gilt bereits die 2. Bebauungsplanänderung:



3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

GE-Gebiete	10.779 m ²
Sondergebiet	5.363 m ²
Grünflächen	401 m ²
Regenrückhaltebecken	1.463 m ²
Verkehrsgrün	111 m ²
Verkehrsflächen	2.615 m ²
Plangebiet insgesamt:	20.732 m²

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Die zulässige Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben des Ursprungsplanes. Allerdings werden zeitgemäße Formulierungen gewählt. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen ergibt sich der Charakter eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Dieses ist auch mit Blick auf die angrenzenden Wohnbauflächen laut Flächennutzungsplan von großer Bedeutung.

Tankstellen und Vergnügungsstätten widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter und sind daher unzulässig.

Sonstiges Sondergebiet

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die angestrebte Nutzung von allen anderen Baugebietskategorien der BauNVO unterscheidet. Es dient der Unterbringung eines Handwerkerdienstleistungszentrums und eines Küchenstudios einschließlich der dazugehörigen Verkaufs-, Schulungs- und Lagerflächen. Das besondere an diesem Konzept ist der gemeinsame Betrieb zusammenhängender Verkaufsflächen unter einem Dach.

Da in allen Einzelbetrieben des Komplexes auch ein Verkauf stattfinden soll, ist auch eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zulässig. Je Einzelbetrieb wird diese auf max. 400 m² begrenzt, da so eine Durchmischung abgesichert wird. Diese Größe ist jedoch als Höchstgrenze zu sehen. Da vom Vorhabenträger eine größere Vielfalt von Gewerken angestrebt wird, wird die tatsächliche Verkaufsfläche je Betrieb wahrscheinlich deutlich geringer ausfallen. Eine weitere Differenzierung der Verkaufsfläche und Zuordnung einzelner Flächen, zum Beispiel für das Küchenstudio, werden von der Stadt Eutin für nicht erforderlich gehalten. Auf diese Weise wird auch eine Flexibilität bei der Nutzung gewährleistet.

Die widerlegliche Vermutung des § 11 Absatz 3 BauNVO trifft nicht zu. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, da die zulässigen Nutzungen nicht innenstadtrelevant sind und die Lage an der Ortseinfahrt in die Stadt städtebauliche unproblematisch ist.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen, Grundflächen, Geschossigkeiten und maximale Firsthöhen begrenzt. Die Firsthöhe orientiert sich am südöstlichen gelegenen Gebäude der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH.

Die Stadt Eutin legt besonderen Wert darauf, dass im Plangebiet gewerbegebietsübliche Ausnutzungsmöglichkeiten bestehen werden. Daher ist auch der absolute Versiegelungsgrad gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO angehoben.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet wird eine Abweichende Bauweise festgesetzt, da hier ein Baukörper von über 50 Meter Länge entstehen soll.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die Lage der Baufenster, da hier am Ortseingang von Eutin sowie an einer Zufahrt zu einem künftigen Wohngebiet eine entsprechend gestalteter Straßenraum entstehen soll. Die Baugrenzen halten daher einen größeren Abstand zu den Straßen ein.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Bei längeren fensterlosen Fassaden sind diese zu begrünen, um auch hier ein Mindestregularium zur Gestaltung und Begrünung zu erhalten.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes sowie des künftigen Wohngebietes erfolgt über die Planstraße. Hier wird besonderer Wert auf eine angemessene Straßenraumgestaltung gelegt. Ein Gewerbegebietscharakter soll nicht entstehen. Öffentliche Parkplätze (parallel der Straße) sind daher nicht geplant. Auf den gewerblichen Grundstücken sind ausreichend unbebaute Flächen vorhanden, so dass hier ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden können.

Von besonderer gestalterischer Bedeutung ist der straßenparallele Baum- und Grünstreifen ohne Parkplätze. Diese entspricht auch der Besonderheit des Projektes im Sondergebiet sowie zur Schaffung einer repräsentativen Zufahrt zum künftigen Wohngebiet.

3.3 Grünplanung

Als Zäsur zwischen gewerblicher Nutzung und Wohngebiet wird eine öffentliche Grünfläche geplant. Auch das Regenrückhaltebecken dient hier als begrünte Trennung.

Bereits nach dem Ursprungsplan (BauNVO 1977) ist eine umfangreiche Versiegelung des Gebietes zulässig. An dieser Tatsache wird nichts Erhebliches verändert. Eine Verschiebung des vorhandenen Knicks ist bereits im Ursprungsplan vorgesehen.

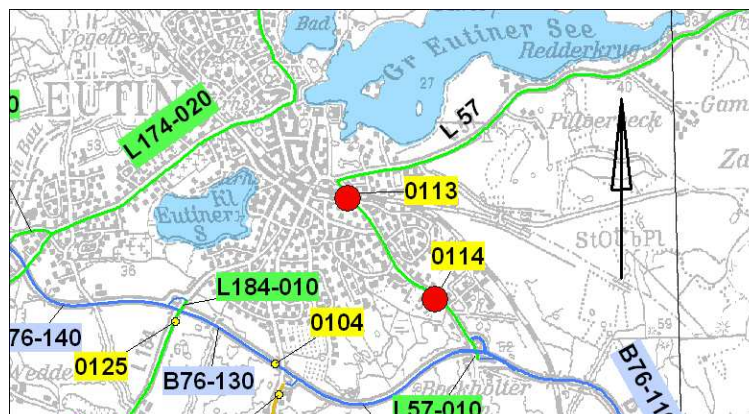
Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4 Immissionen

Überschlägige Ermittlung der Immissionen von der Lübecker Landstraße:

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der Landesstraße 57/ Lübecker Landstraße ein. Angaben zum Verkehrsaufkommen liegen zum Plangebiet aus dem Jahr 2005 vor.

Straße:	L 57
Zählst.-Nr.:	0114
Lage bei km:	1,1
gültig von km:	0,7
gültig bis km:	12,2



	Einheit	Jahr			
		1990	1995	2000	2005
DTV	Kfz/24h	5668	5473	5667	5020
PV	Fz/24h / %	5321 / 93,9	5208 / 95,2	5341 / 94,2	4568
GV	Fz/24h / %	348 / 6,1	265 / 4,8	326 / 5,8	452
SV	Fz/24h / %	228 / 4,0	216 / 3,9	199 / 3,5	351
Radfahrer	R/24h	62	51	34	30
Ferienfaktor	-	1,09	1,02	0,94	1,00
DTV^{Werktags}	Kfz/24h	5765	5678	6008	5221
DTV^{Sonntags}	Kfz/24h	4343	4290	4388	3982
DTV^{Urlaub}	Kfz/24h	6305	5781	5676	5222

Erläuterungen: DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (alle Kraftfahrzeuge ohne Fahrräder)
 PV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Personenverkehr = Krad + Pkw + Bus)
 GV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Güterverkehr = Lfw + Lkw o.A. + Lz)
 SV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Schwerverkehr = Bus + Lkw o.A. + Lz)
 Ferienfaktor = Verhältnis von DTV^{Urlaub} zu DTV^{Werktags}
 DTV^{Werktags} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Werkstage (Mo-Sa)
 DTV^{Sonntags} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Sonn- und Feiertage
 DTV^{Urlaub} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Urlaubsworktage (Mo-Sa)
 Mt = mittlere stündliche Verkehrsstärke 06-22 Uhr (Tagsüber) / Pt = Lkw-Anteil 06-22 Uhr (Tagsüber)
 Mn = mittlere stündliche Verkehrsstärke 22-06 Uhr (Nachts) / Pn = Lkw-Anteil 22-06 Uhr (Nachts)

Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 ist von einer Straße mit einer Oberfläche aus offenporigem Asphalt mit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von folgenden Immissionen auszugehen:

Abstand	tags	nachts
20m	68 dB	58 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für MI-Gebiete (Eingeschränktes Gewerbegebiet) betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Diese werden erheblich überschritten. Ab einem Abstand von 100 Metern werden die Orientierungswerte nachts eingehalten.

Auf Grund der vorhandenen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Als passive Schallschutzmaßnahme sind zur Landesstraße Lärmpegelbereiche zu beachten:

Lärmpegelbereich III	(65 - 61 dB)	bis 60 Meter Abstand vom Fahrbahnrand
Lärmpegelbereich II	(60 - 56 dB)	bis 130 Meter Abstand vom Fahrbahnrand

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes und seiner Änderungen. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll über eine neues Regenrückhaltebecken gepuffert abgeführt werden. Dieses wird nördlich des Plangebietes im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet „Heinteichkoppel“ errichtet. Voruntersuchungen und Abstimmungen durch ein Ingenieurbüro sind dazu bereits durchgeführt worden.

Das Löschwasser kann dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Gem. Erlass des IM vom 24.8.1999 ist eine Löschwasserkapazität von min. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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. Dieses erfolgt freihändig durch den Vorhabenträger bzw. die Stadt Eutin.

8 Kosten

Es entstehen der Stadt Eutin Kosten für den Bau der Erschließungsstraße.

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 -

Die 3. Bebauungsplanänderung trat mithin am 16.09.2009 in Kraft.