



Satzung der Stadt Eutin über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

Begründung

Inhalt

I. TEIL: BEGRÜNDUNG	1
1. Lage des Plangebietes	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109	1
1.2 Geltungsbereich der 1. v. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109	1
2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	1
2.1 Tatsächliche Situation	1
2.2 Rechtliche Situation	1
3. Städtebauliche Konzeption	2
3.1 Grundzüge der Planung	2
3.2 Gliederung des Plangebietes der 1. vereinfachten Änderung	2
4. Planung	2
4.1 Allgemeines	2
4.2 Planungserfordernis	2
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 und dessen 1. v. Änderung	3
5.1 Maß der baulichen Nutzung	3
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
5.3 Äußere Gestaltung	3
5.4 Verkehrliche Erschließung	4
6. Ver- und Entsorgung	5
7. Nachrichtliche Mitteilungen	5
7.1 Gesetzlich geschützte Biotop (Knicks)	5
8. Durchführung der Planung und Kosten	6
9. Verfahrensvermerk	6

I. TEIL: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 ist in zwei unterschiedliche Teilbereiche untergliedert.

Innerhalb des Teilbereiches 1 wurde eine Fläche, zwischen der Westtangente und der Beuthiner Straße sowie nördlich angrenzend an die vorhandene Bebauung des Geschwister-Scholl-Rings in Eutin-Neudorf, der Wohnbebauung zugeführt. Aus Gründen der gesicherten Erschließung des Plangebietes wurde eine Fläche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 40 mit in die Planung einbezogen.

Mit dem Teilbereich 2 wurde eine Fläche nördlich der Bundesstraße 76 überplant, die als Ausgleichsfläche dem, mit dem Teilbereich 1 vorbereiteten, Eingriff zugeordnet wurde.

1.2 Geltungsbereich der 1. v. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

Die Stadt Eutin plant mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 Korrekturen von zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Teilbereiches 1 des Ursprungsbebauungsplanes sowie eine Modifizierung der Textziffer 6.(1) der textlichen Festsetzung.

Die Grundzüge der Planung werden von den angestrebten Änderungen nicht berührt, sodass als Planungsinstrument ein vereinfachtes Änderungsverfahren gewählt werden konnte.

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet „Teilbereich 1“ des Bebauungsplanes Nr. 109 ist derzeit von Wohnbebauung unbebaut. Mit den Erschließungsmaßnahmen für den Straßenkörper wurde Anfang 2010 begonnen. Eine Bebauung der einzelnen Flurstücke kann voraussichtlich ab Mitte 2010 auf der Basis des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes erfolgen.

2.2 Rechtliche Situation

Für die mit der 1. vereinfachten Änderung überplanten Bereiche des Plangebietes gelten bis zur Rechtskraft dieses Planwerkes die Festsetzungen der am 27. 01. 2010 in Kraft getretenen Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Eutin.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 nicht berührt, sodass ein vereinfachtes Planverfahren auf den gesetzlichen des § 13 BauGB zur Anwendung kommt.

3.2 Gliederung des Plangebietes der 1. vereinfachten Änderung

Die Änderungsplanung umfasst folgende vier Bereiche:

- Zuschnitt der nördlichen Baugrenze innerhalb des WA 2 – Gebietes,
- Ausdehnung des Geh- und Leistungsrechtes zum Regenrückhalteraum,
- Begünstigte des Nutzungsrechtes über die private Verkehrsfläche östlich der Wendeplatzanlage,
- Festsetzung des Fassadenmaterials für die Hauptbaukörper

4. Planung

4.1 Allgemeines

Mit den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 schafft die Stadt Eutin eine Angebotsplanung, um die unvermindert bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung befriedigen zu können. Neben den, im Rahmen der Nachverdichtungsanalyse herausgearbeiteten Flächen für die Ansiedlung von unterschiedlichsten Formen der Wohnbebauung, stehen innerhalb der städtischen Grenzen des Mittelzentrums „Eutin“ drei kleinere Baugebiete, unterschiedlichster Wohnqualität, für Interessenten bereit.

Mit dieser 1. vereinfachten Änderung wird die Wertigkeit des überplanten Baugebietes sowohl für die städtischen Versorgungsträger als auch für die Bauinteressenten verbessert. Ein zusätzliches Angebot an Baugrundstücken wird nicht geschaffen.

4.2 Planungserfordernis

Im Rahmen der Erschließung sowie der Vermarktung der Baugrundstücke wurden Interessenkonflikte zwischen den Erfordernissen der Bauherren und den gemäß Planfestsetzungen möglichen Realisierungen aufgedeckt, die über ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes bereinigt werden sollen.

Weiterhin ergaben sich im Zusammenhang beim Bau der Erschließung geringfügige Abweichungen zwischen den festgesetzten Planinhalten des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 109 und einer optimalen Umsetzung des Bauleitplanes. Diese können grundsätzlich auf den gesetzlichen Grundlagen des § 125 BauGB „Bindungen an den Bebauungsplan“ auch ohne Änderungsverfahren umgesetzt werden. Da das Planwerk jedoch mit der vorliegenden Änderung ohnehin überplant wird, beabsichtigt die Stadt Eutin diese geringfügigen Abweichungen ebenfalls anzupassen und rechtsicher zu formulieren.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 und dessen 1. v. Änderung

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem Ursprungsplan wurden für die einzelnen Teilgebiete zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um einen ausreichenden Gestaltungsraum für die abschließende Grundstücksaufteilung zu sichern. An dieser Grundidee wird auch bei diesen ersten Änderungsverfahren festgehalten.

Mit der vorliegenden 1. Änderung ist, auf dem nordwestlichsten Baugrundstück, eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze geplant.

Durch diese angestrebte Verschiebung der Baugrenze um ca. 4,00 m in nördliche Richtung wird, bezogen auf den Zuschnitt des betroffenen Einzelgrundstückes eine bessere Ausnutzung der festgesetzten GRZ = 0,25 und die, für die Lage und den Zuschnitt dieses Grundstückes nötige, flexiblere - Anordnung eines Baukörpers ermöglicht. Die Gesamtversiegelung des Baugrundstückes und mithin des gesamten Wohngebietes „Perla“ bleibt unverändert, da das Maß der baulichen Nutzung nicht Bestandteil der Änderung ist.

Nach Veränderung der Lage der Baugrenze ist eine gradlinige Erschließung des Baugrundstückes durch den Knickdurchbruch von der Beutiner Straße in eine ggf. geplante Garage realisierbar. Diese Bauausführung wäre bei der bisherigen gewählten Lage des Baufensters nicht möglich, da Garagen in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 nur innerhalb der Baufenster zulässig waren.

Neben einer Qualitätssteigerung für die Bebaubarkeit des Grundstückes, mit Hauptgebäude und Terrassenanordnung, ergibt sich auch eine Verringerung der versiegelten Fläche, durch den Verzicht auf Kurven oder Verschwenkung der Zufahrt.

Eine negative Beeinträchtigung des außerhalb des Plangebietes an der Nordseite befindlichen Knicks besteht durch die Änderung des Baufensterzuschchnittes nicht, da der Unterhaltungstreifen am Knickfuß von 3,00 m uneingeschränkt erhalten bleibt.

5.3 Äußere Gestaltung

Die Stadt Eutin hält es zur Erreichung einer vertretbaren städtebaulichen Gestaltung für unabdingbar, grundsätzliche baugestalterische Festsetzungen zu treffen. Die im Ursprungsbebauungsplan sehr weit gefassten Möglichkeiten zur Fassadengestaltung wurden durch dieses Änderungsverfahren eingeschränkt. Bei der Realisierung der Hauptbaukörper müssen die Bauinteressierten künftig auf „Holz“ als Fassadenmaterial verzichten. Neben der Harmonisierung des Baugebietes durch die einschränkende Festsetzungen der beiden Materialien „Putz“ und „Verblendmauerwerk“, dient der Verzicht auf Holz für Fassaden als brennbaren Baustoff auch dem vorbeugenden Brandschutz.

Zur Regelung des äußeren Erscheinungsbildes wurden die Gestaltungsvorschriften als textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO-SH) detailliert festgelegt. Mit der vorliegenden Änderung wird die Ziffer 6.1. neu gefasst, die übrigen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die grundsätzliche Erschließungskonzeption des Plangebietes ist von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Änderungen der Erschließung werden jedoch bezüglich an den festgesetzten Nutzungsrechten vorgesehen.

5.4.1 Stichstraße im Bereich der Wendeanlage

Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Anliegerstraße mit einseitigem Parkstreifen. Die Erschließungsplanung sieht im Bereich der Wendeanlage den Anschluss einer verkehrsberuhigten privaten Stichstraße an diese öffentliche Verkehrsfläche vor. Um eine gesicherte Ver- und Entsorgung dieser rückwärtigen Baugrundstücke zu gewährleisten, wird die private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger überlagert. Mit der in dem Ursprungsplan gewählten Festsetzung sind vier Baugrundstücke als Anlieger Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Dies führte im Rahmen der Vermarktung zu Konflikten, da die private Verkehrsfläche beim Verkauf der Grundstücke ausschließlich in das Eigentum der Hinterlieger übergehen wird.

Für die Vorderlieger besteht kein Erfordernis eines Nutzungrechtes, weil sie direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen sind und auch nur von dort auf das Grundstück gelangen wollen.

Mit der nunmehr beantragten Einschränkung der Nutzungsbegünstigten auf die rückwärtig gelegenen Flurstücke 19/28 und 19/30 wird das öffentliche Planungsrecht dem privaten Eigentumsrecht angepasst. Somit werden künftige Nutzungskonflikte zwischen den Nachbarn im Vorwege unterbunden.

5.4.2 Wendemöglichkeit am Regenrückhalteraum

Um eine, im Ursprungsplan nicht vorhandene Wendemöglichkeit für Wartungsfahrzeuge herzustellen, wird eine Erweiterung der mit Nutzungsrechten belasteten Fläche um ein Dreieck mit 4,00 m x 4,00 m Schenkellänge festgesetzt.

Art und Maß des von diesem Nutzungsrecht überlagerten Baugrundstückes bleiben unverändert. Die Realisierung dieser Maßnahmen wäre planungsrechtlich auch auf der Grundlage des § 125 BauGB möglich. Da die Stadt Eutin jedoch ohnehin die Inhalte des Ursprungsplanes mit dieser vereinfachten Änderung modifiziert, wird diese Ausweitung des Nutzungsrechtes ebenfalls planungsrechtlich berücksichtigt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1.1 Allgemeines

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung bleiben von diesem Änderungsverfahren unberührt und erfolgen entsprechend den Angaben der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan. Gleiches gilt für die Ausführungen zur Strom- und die Erdgasversorgung, Müllentsorgung und Telekommunikation.

6.1.2 Löschwasserversorgung:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) vorzusehen. Die Dimensionierung der Löschwasserbevorratung erfolgt auf den Anlagen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches, Stand Februar 2008.

Aufgrund des in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 109 möglichen Materials „Holz“ für die Fassaden entsprach das Plangebiet einem Bereich für mittlere Gefahr bei der Brandausbreitung. Daraus ergab sich, gemäß des Technischen Regelwerkes W 405, die Bereitstellung einer angepassten Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h für 2 Std. Diese Menge kann in dem Plangebiet jedoch, ohne umfangreiche Zusatzmaßnahmen, nicht von der Stadtwerke Eutin bereitgestellt werden.

Durch den nunmehr festgesetzten vollständigen Verzicht auf Holz als Fassadenmaterial für die Hauptbaukörper entspricht das Plangebiet einem Bereich mit „kleiner Gefahr der Brandausbreitung“, folglich sinkt das Erfordernis der notwendigen Löschwasserbevorratung auf 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Diese Löschwasserversorgung wird von vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung abgedeckt.

7. Nachrichtliche Mitteilungen

7.1 Gesetzlich geschützte Biotope (Knicks)

Das Plangebiet wird im Norden von einem Knick tangiert. Dieser ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG –neu- (§ 25 LNatSchG –alt-) ein geschütztes Biotop.

Die Bauleitplanung sieht umfangreiche Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Knicks durch gebietsinterne Schutzstreifen zur Abschirmung und Unterhaltung der das Plangebiet tangierenden Knickstrukturen vor. Diese bleiben auch nach Ausweitung des Baufensters unverändert. Der Knick bleibt von der Änderung unberührt und behält seinen Status als geschütztes Biotop.

8. Durchführung der Planung und Kosten

Der Stadt Eutin entstehen durch dieses Änderungsverfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 keine Kosten. Die Kosten werden vom Investor getragen. Die Erstattung der Kosten ist über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

9. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. 09. 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den 04. 11. 2010

L. S.

gez. Unterschrift
(Schulz)
Der Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am 12. 11. 2010 in Kraft getreten.



APG ARCHITEKTUR & PROJEKTENTWICKLUNG GmbH

ARCHITEKT DIPL.-ING. JOACHIM SCHULTZE, M.A.

ARTHUR-ZABEL-STR. 49
24582 BORDESHOLM

TEL. 043 22 / 69 23 51
FAX. 043 22 / 69 23 52