

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A,

1. ÄNDERUNG

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER PETERSTRASSE

ZWISCHEN

ALBERT-MAHLSTEDT- STRASSE UND

BISCHOF-WILHELM-KIECKBUSCH-GANG

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

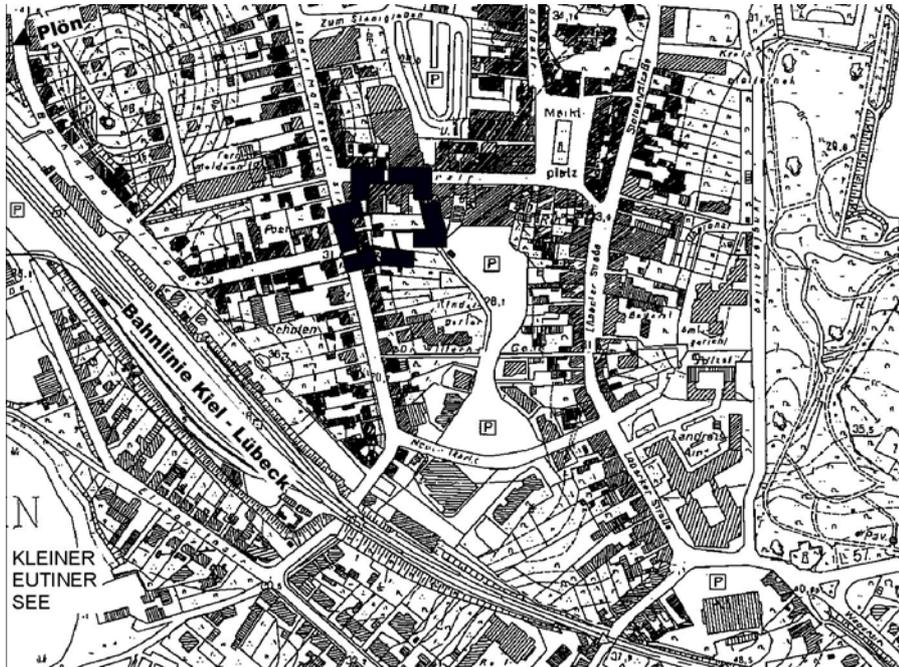
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

ÜBERSICHTSPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	3
2	Planungserfordernis	3
3	Begründung	4
3.1	Entwurfsbegründung	4
3.2	Planbegründung	4
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.3	Erschließung der Gemeinschaftsanlage	5
3.2.4	Grünordnung	10
4	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Wasserver- und entsorgung, Strom- und Gasversorgung	10
4.2	Müllbeseitigung	11
4.3	Löschwasserversorgung	11
5	Bodenordnende Maßnahmen	11
6	Hinweise	12
7	Kosten	12
8	Beschluss der Begründung	12

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung der Stadt Eutin** für das Gebiet südlich der Peterstraße zwischen Albert-Mahlstedt-Straße und Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang.

1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

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.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterstützt die generelle übergeordnete Zielsetzung. Der Flächennutzungsplan ist bisher teilweise genehmigt, und zwar mit Erlassen vom 02.03. und 26.06.2006.

2 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 14a der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Peterstraße, Dr. Evers-Gang, Jungfernstieg, Carl-Maria-von-Weber-Straße, Lübecker Straße, Freischützstraße, Opernring und Albert-Mahlstedt-Straße trat am 4. Dezember 1999 in Kraft. Die 1. Änderung wird erforderlich, weil das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke südlich der Petersstraße zwischen Albert-Mahlstedt-Straße und Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang bei etwa gleichem Grundstückszuschnitt und gleicher Größe unterschiedlich mit GRZ = 0,9, GFZ = 2,2 und GRZ = 0,7, GFZ = 1,5 festgesetzt wurde. Dies geschah seinerzeit bestandsorientiert, verletzt aber nach vollzogener Erweiterung der baulichen Anlage auf dem Flurstück 56/5 den Gleichheitsgrundsatz. Die eingetretene Ungleichheit soll durch vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes behoben werden. Außerdem wird für den Stellplatzbedarf der Flurstücke 57 und 58/5 eine Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

3 Begründung

3.1 Entwurfsbegründung

Die Stadt Eutin beabsichtigt die Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs in der Peterstraße zu einem attraktiven Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Dies wird umso notwendiger, je mehr Betriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs sich außerhalb des historischen Geschäftszentrums angesiedelt haben und somit die ökonomische Innenstadt immer kleiner wird. Aus diesem Grunde sollen Hemmnisse beseitigt werden, die dem Ziel entgegenstehen.

3.2 Planbegründung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen. Lediglich die Flurstücke 1/1 und 1/2 teilweise werden nunmehr von Grünfläche/ Gärten in eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze festgesetzt, um den notwendigen Stellplatzbedarf für die Flurstücke 57 und 58/5 objektnah anbieten zu können. Auf den Baugrundstücken ist dies nicht möglich. Flächenanteile dürfen nicht der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden, da eine entsprechende Festsetzung oder Ausnahme gem. § 21a (2) BauNVO fehlt. Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird für vernachlässigbar gehalten.

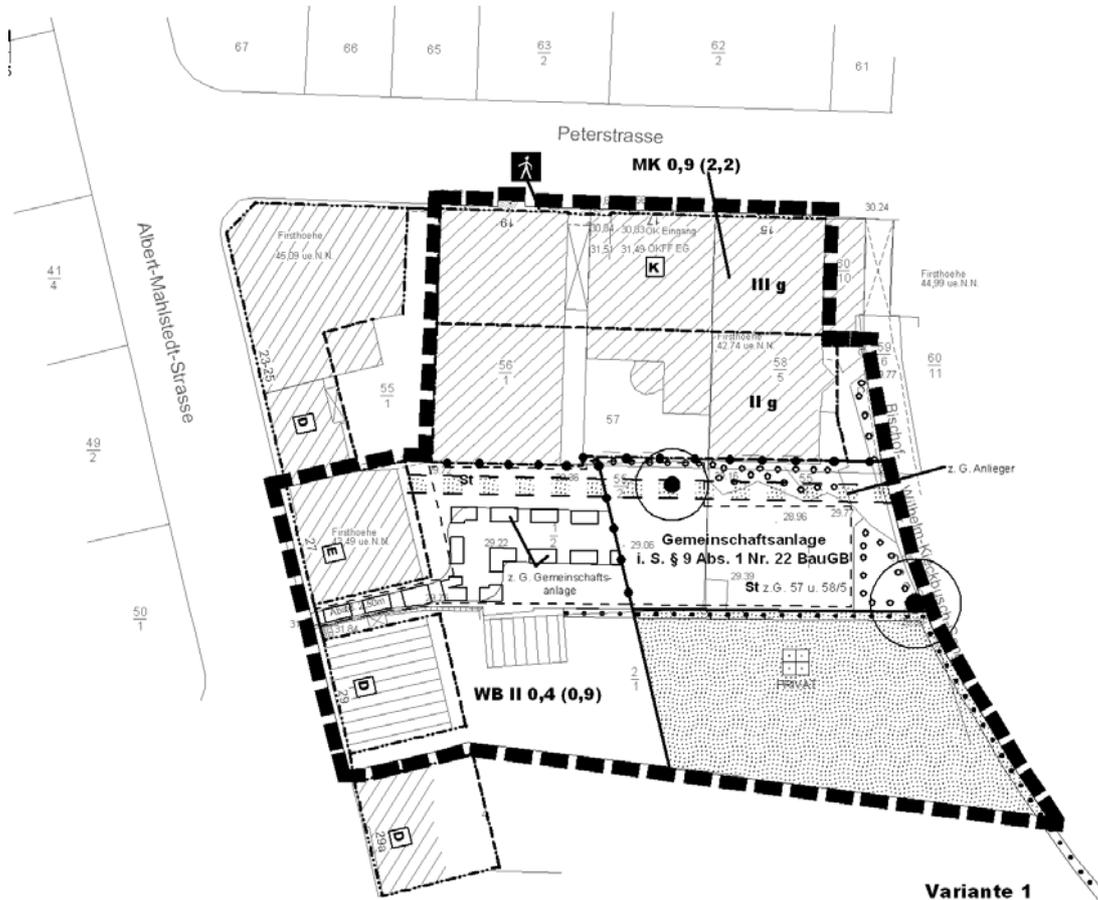
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bis auf die Flurstücke 57 und 58/5, die nunmehr in den Ausnutzungsrahmen mit GRZ = 0,9 und GFZ = 2,2 einbezogen werden, wird das Maß der bisher festgesetzten baulichen Nutzung unverändert übernommen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, der geschlossenen Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien und Baugrenzen sowie die Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz bleiben von der Änderung unberührt bis auf eine Ausnahme. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Albert-Mahlstedt-Straße 29 wird hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche an der Nordseite auf seinen baulichen Bestand begrenzt. Das war im B-Plan 14a nicht der Fall.

3.2.3 Erschließung der Gemeinschaftsanlage

Für die Erschließung der Gemeinschaftsanlage werden fünf Alternativen angeboten.

Variante 1 - Erschließung von der Albert-Mahlstedt-Straße –



Zwischen den Gebäuden der Albert-Mahlstedt-Straße 27 und 29 besteht eine Durchfahrtsmöglichkeit zu den rückwärtigen Grundstücksflächen von 2,50m Breite auf dem Hausgrundstück Nr. 27. Eine Baugenehmigung für 13 Stellplätze auf dem Grundstücksteil des Flurstücks 1/2 vom 05.10.2004 liegt vor. Über diese genehmigte Zufahrt könnte die Gemeinschaftsanlage unter Fortfall von 2 Stellplätzen auch erschlossen werden. Dann würden insgesamt 25 Stellplätze von der Albert-Mahlstedt-Straße angebunden.

Vorteile:

- Kein Grundstückserwerb oder Überwegungsrecht ist erforderlich;
- die Ausbaukosten sind gering;
- eine Querung des stark frequentierten Fuß- und Radweges im Zuge des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges für PKW wird vermieden;

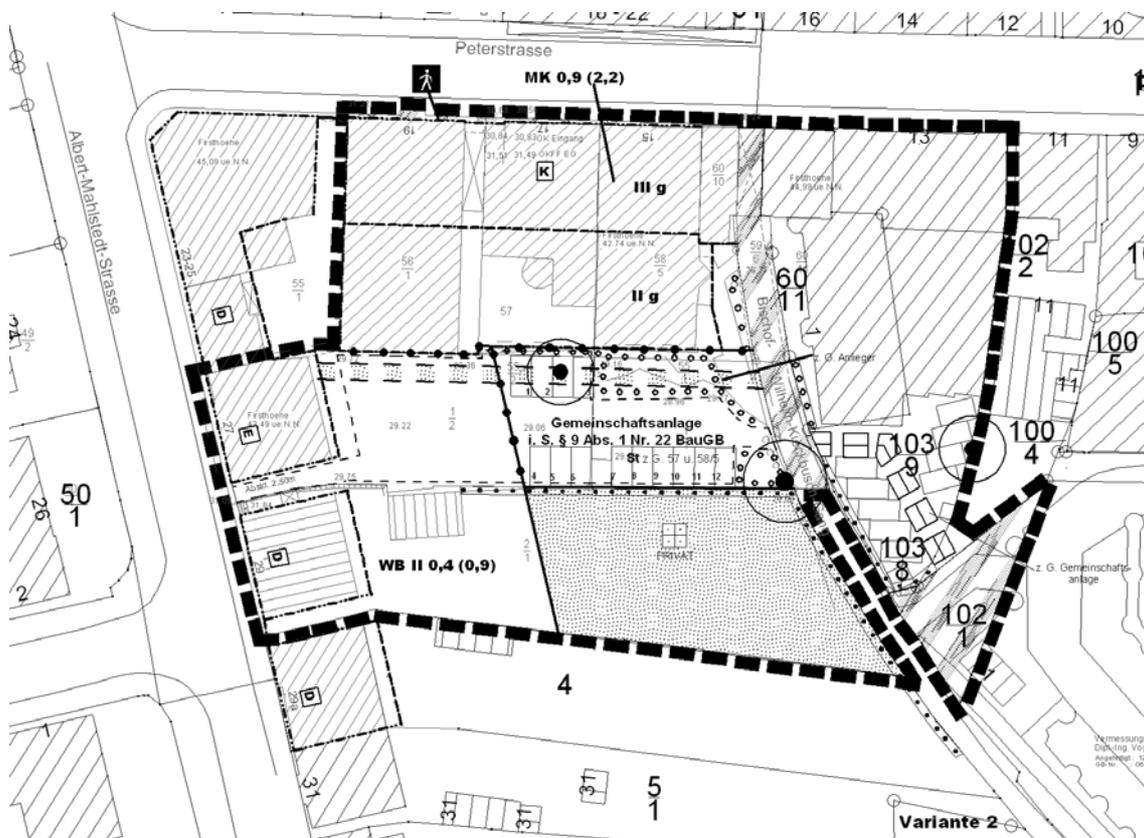
- wegen der engen Durchfahrt sind die Stellplätze für Unbefugte wenig attraktiv
- und die Beeinträchtigungen des Nachbarhauses Albert-Mahlstedt-Straße 29 sind nicht wesentlich störend, da an der Giebelseite des Hauses sich das Treppenhaus befindet.

Nachteile:

- Es werden 12 Stellplätze, die der Nutzung des MK-Gebietes zugeordnet sind, über ein „Besonders Wohngebiet“ erschlossen;
- die Durchfahrt zwischen den Häusern mit einer lichten Weite von 2,50m ist eng und erfüllt gemäß EAE gerade das Mindestmaß für PKW's bei verminderter Geschwindigkeit;
- Begegnungsverkehr ist nicht möglich;
- die Sicht in die Albert-Mahlstedt-Straße ist für Ausfahrende eingeschränkt, dadurch sind Fußgänger auf dem Bürgersteig gefährdet.

Variante 2

- Erschließung vom Segenhörn über eine private Stellplatzanlage für das Haus Peterstraße 13 –



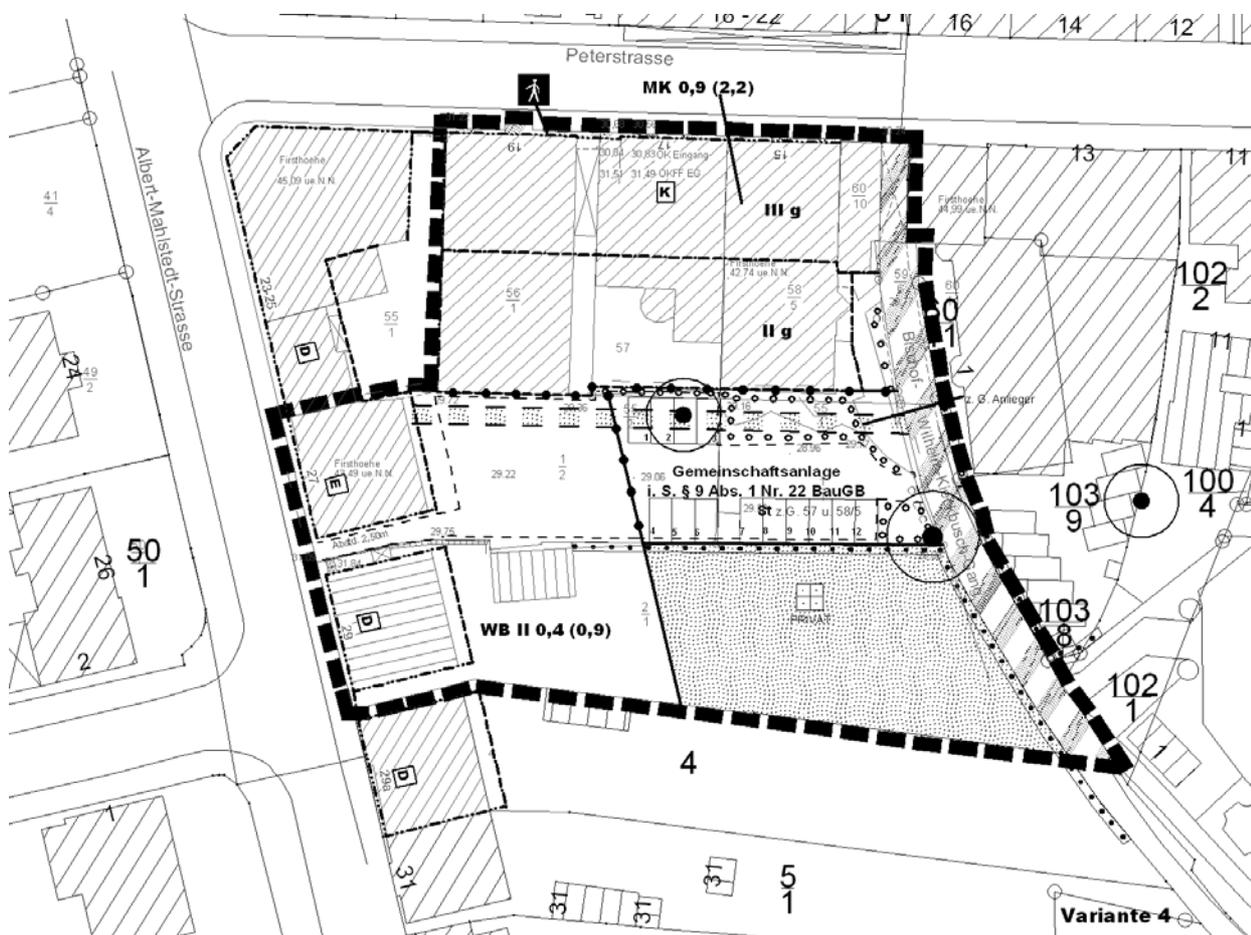
Vorteile:

- Die Erschließung für die Kerngebietsnutzung findet im Kerngebiet statt;

- für die Erschließung werden ca. 200m² der privaten Grünfläche – Garten in Anspruch genommen, der Eigentümer hat dadurch keinerlei Vorteile und wird sicherlich nicht verkaufsbereit sein;
- es besteht die Gefahr, dass weitere Stellplätze über diese Erschließung unter Beeinträchtigung von Natur und Gartennutzung des Besonderen Wohngebietes erschlossen werden;
- hoher finanzieller Aufwand;
- schlechte Gestaltung des Ortsbildes.

Variante 4

- Erschließung vom Segenhörn oder von der Peterstraße über den Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang –



Vorteil:

- Voraussichtlich keine Kosten und Umbauten.

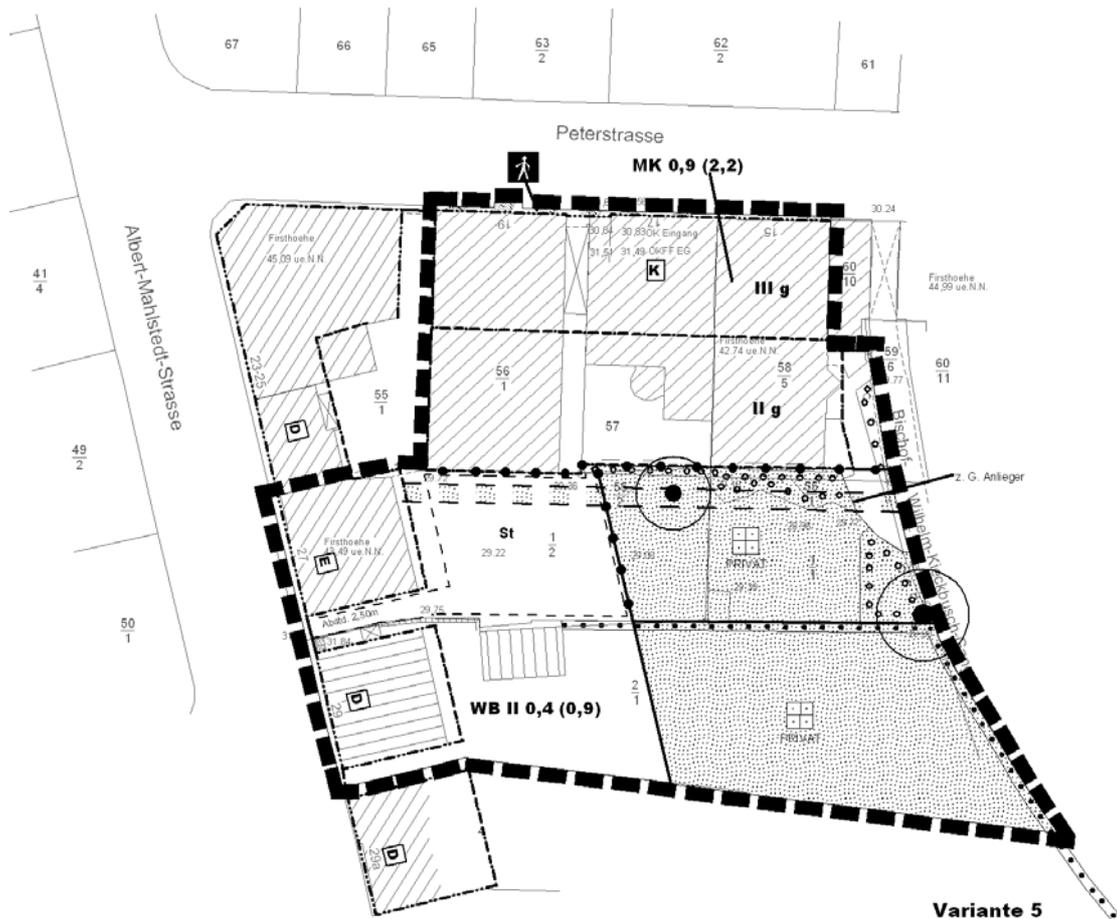
Nachteile:

- hohe Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer auf dem Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang;

- eine Erschließung von der Peterstraße im Zuge des überbauten Fußweges mit 3m lichter Breite ist mit Rücksicht auf die Sicherheit der Wohnbevölkerung auszuschließen.

Variante 5

- Keine verkehrliche Erschließung der als Gemeinschaftsanlage gedachten Fläche und Umgestaltung in eine Grünfläche –



Vorteil:

- Stadtgestalterisch gute Lösung;

Nachteil:

- Für das Ärztehaus mit Apotheke stehen bis auf die genehmigten 13 Stellplätze auf dem Grundstücksteil Albert-Mahlstedt-Straße 27 keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Die Anlieferung erfolgt über die Peterstraße. Falls der Stellplatzbedarf nicht gänzlich gedeckt werden kann, ist die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bauordnungsrechtlich möglich.

Auswertung:

Unter den angebotenen 5 Varianten ist die Variante 5, insbesondere hinsichtlich der öffentlichen Belange der Ortsgestaltung und der Sicherheit der Wohnbevölkerung unter Zurückstellung privater Belange, die Vorzugslösung. Sollte sie mit den wirtschaftlichen Belangen des Ärztehauses mit Apotheke nicht vereinbar sein, kommt aus stadtplanerischer Sicht als nächstes die Variante 1 in Frage.

Die Stadt Eutin hat sich für Variante 1 entschlossen, bei Verkleinerung des Geltungsbereiches, weil im B-Plan Nr. 14 bereits ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke 56/1, 57 und 58/5 festgesetzt ist.

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte insbesondere nachts kann erheblich sein und zu starken Störungen des Schlafes führen. Daher ist die gewerbliche Stellplatznutzung mit Rücksicht/den Immissionsschutz auf die Ruhezeiten ausschließlich in der Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen. Es wird auch auf die Regelungen der TA-Lärm verwiesen.

3.2.4 Grünordnung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind zu erhalten. Zwischen der Gemeinschaftsanlage und dem Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang ist im Sinne der Planzeichnung eine Bepflanzung mit geeigneten Sträuchern zur Abschirmung der Sichtbeziehungen von der Peterstraße und dem Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang vorzunehmen.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserver- und entsorgung, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH, die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser durch die Städtischen Betriebe Eutin – Stadtentwässerung.

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.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die städtische Kanalisation und in den Stadtgraben (Gewässer II Ordnung), insbesondere von Stellplätzen, ist genehmi-

gungspflichtig, wobei für die Einleitung in den Stadtgraben der Kreis zuständig ist. In jedem Fall ist mit Auflagen bezüglich Rückhaltung und Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers zu rechnen.

4.2 Müllbeseitigung

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. Die Löschwassermenge von 96 m³/h für 2h kann nur in der Albert-Mahlstedt-Straße entnommen werden

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt ca. mittig in der Albert-Mahlstedt-Straße und damit im 300m Umkreis zu den Objekten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewährleistung der Sicherheit vor allem Aufgabe des Bauordnungsrechts ist und für den Planvollzug Bedeutung hat, nicht für die Bauleitplanung.

5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet: Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung: Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 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.

7 Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 05.12.2007 gebilligt.

Eutin, 07.01.2007

Siegel

(Schulz)
Stadt Eutin
Der Bürgermeister-

Die 1. Bebauungsplanänderung trat mithin am 31.01.2008 in Kraft.