

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86

DER STADT EUTIN

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BAHNHOFSTRAÙE UND ALBERT-MAHLSTEDT-
STRAÙE FÜR DIE ALBERT-MAHLSTEDT-SCHULE**

ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ANSCHREIBEN DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 1 BAUGB)

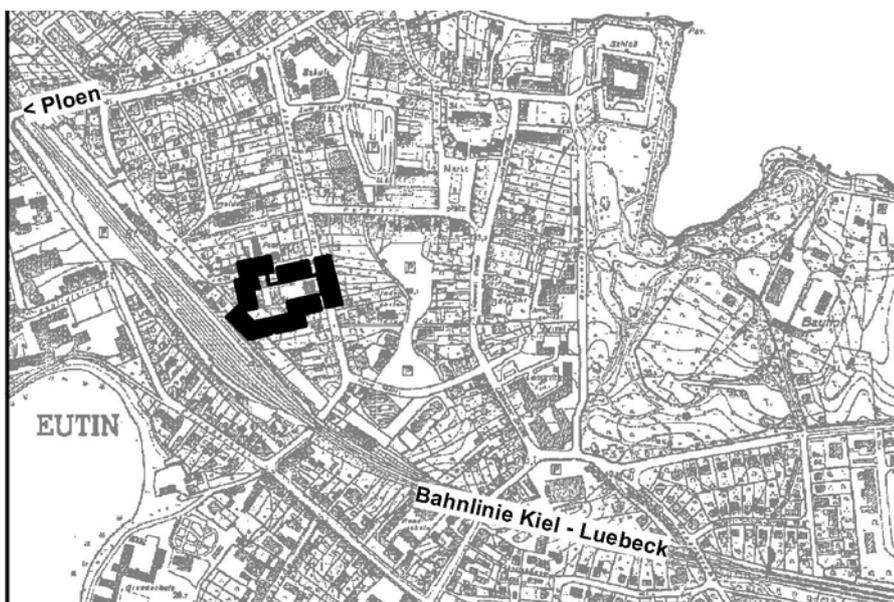
ODER

- 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	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	3
3.1	Bebauung	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünplanung	5
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	5
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	5
4	Immissionen und Emissionen	5
5	Ver- und Entsorgung	6
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
7	Kosten	6
8	Beschluss der Begründung	6

B E G R Ü N D U N G

zur **2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86** der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Albert-Mahlstedt-Straße für die Albert-Mahlstedt-Schule;

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 86 und seine 1. Änderung. Zudem entspricht die Planung den Vorgaben des verbindlich geltenden Flächennutzungsplanes.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin beschloss am 5. April 2007 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 86 und seine 1. Änderung setzen für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch fest. Somit sind in dieser Fläche ausschließlich Nutzungen für öffentliche Zwecke zulässig, die der allgemeinen Bildung dienen bzw. die Zugänglichkeit durch die Allgemeinheit gewährleistet, wie Schulen, Schulzentren, Sonderschulen, Volkshochschulen etc. Auf die Rechtsform des Trägers kommt es hier nicht an.

Nun wurde deutlich, dass die bestehenden räumlichen Einrichtungen – nach Beendigung der Schulzeit – auch durch andere Nutzungen interessant sind, wie für krankengymnastische Angebote, Vorträge, sonstige Vereinsnutzungen etc. Sie Bedarf entspricht auch der Vorstellung der Stadt, die städtischen Gebäude effektiver zu nutzen, denn wenige rund um die Uhr genutzte Gebäude sind kostengünstiger zu bewirtschaften, als viele nur halb ausgelastete Gebäude.

Daher besteht ein städtisches Planungserfordernis darin, die Zweckbestimmung diese Fläche großzügiger zu definieren.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes bebaut.

3 Planung

Das Plangebiet umfasst ca. 3.900 m².

Voraussetzung für die Aufstellung der vereinfachten Änderung ist, dass:

- a) die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht verändert werden,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung wird in den folgenden Punkten erbracht:

3.1 Bebauung

Durch die Planung werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen, die die Bebauung betreffen, nicht geändert.

Neu aufgenommen wird nur die textliche Festsetzung Nr. 7, in der es heißt, dass innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auch kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen außerhalb der Schulzeit zulässig sind, wenn sie dem öffentlichen Zweck dienen. Somit können weitere Nutzungen im Plangebiet angeboten werden, die nach dem Schulbetrieb erfolgen, wie diverse Vereinsnutzungen, kulturelle Veranstaltungen in Form von Ausstellungen oder Vorträgen, die in ihrer Gesamtheit jedoch alle der Allgemeinheit dienen müssen; also letztendlich für jedermann zugänglich sind.

Die Nutzung selbst ist auf privatrechtlicher Ebene - zwischen dem Betreiber der Schule und den jeweiligen Mietern – vertraglich zu regeln. Dies ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Durch die Trennung zwischen Schul- und übriger Nutzung wird auch deutlich dargelegt, dass die Schulnutzung die Hauptnutzung bleibt und Grundvoraussetzung für alle folgenden Nutzungen bleibt.

Fazit zu 3c): In der Nähe des Plangebietes liegen keine FFH-Gebiete. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht nicht.

Fazit zu 3a): Insgesamt führt die Planung zu keinen städtebaulichen Änderungen. Somit sind keine Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 86 erkennbar. Die Grundzüge des Ursprungsplanes werden somit nicht verändert.

3.2 Erschließung

Bezüglich der Erschließung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

3.3 Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

Ausgleichsbedarfsermittlung

Da die Änderung der Art der baulichen Nutzung zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft führt, besteht auch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf i.S. des Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Erweiterung des Nutzungsangebotes über den Schulbetrieb hinaus. Daher wirkt sich die Planung positiv auf das Freizeitangebot der Kindern und Jugendlichen aus.

4 Immissionen und Emissionen

Bisher stehen auf dem Schulgelände nur wenige Stellplätze zur Verfügung. Die Erhöhung des Stellplatzangebotes ist nicht beabsichtigt. Daher müssen die Besucher der Veranstaltungen nach der Schulzeit die öffentlichen Parkplätze nutzen. Somit sind die dadurch entstehenden Immissionen im öffentlichen Straßenraum nicht den Immissionen auf dem Schulgelände zurechenbar. Mit einer wesentlichen Lärmerhöhung durch Fahrzeugverkehr im Schulgelände ist daher nicht zu rechnen.

Weiterhin sind als Nebennutzungen Angebote vorgesehen (wie Volkshochschulkurse), die keine beeinträchtigenden Immissionen erzeugen und die nicht in den Ruhezeiten statt finden sollen. Daher ist auch hier keine Erhöhung der Immissionen zu erwarten.

Zudem entstehen keine neuen Parkplätze vor Ort neu, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Anwohner führen könnten.

In der Umgebung sind keine strukturverändernden Vorhaben geplant. Daher wirken keine zusätzlichen Immissionen auf das Plangebiet.

Folglich führt die Änderung zu keinen erkennbaren Erhöhungen der Immissionen auf dem Schulgelände. Daher wird die Erstellung eines Lärmgutachtens nicht für erforderlich gehalten.

Fazit zu 3b): Die übrige Art und das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete regelt der Bebauungsplan Nr. 86 und seine 1. Änderung. Danach sind darüber hinausgehende Gewerbebetriebsansiedlungen nicht zulässig, die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung benötigen. Somit wird die Voraussetzung für die Aufstellung einer vereinfachten Änderung erfüllt.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 und seine 1. Änderung.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es gilt die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 86 und seine 1. Änderung unverändert fort.

7 Kosten

Es entstehen der Stadt Planungskosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am .5. Dezember 2007 gebilligt.

Eutin, 07.01.2008

Siegel

(Schulz)
- Bürgermeister –

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist am 31.01.2008 in Kraft getreten.