

BEGRÜNDUNG

46

zum Bebauungsplan Nr. 21a der Stadt Eutin (Kreis Ostholstein)

- Gebiet im Bereich Meinsdorfer Weg / Galgenberg / Am Hegebruch -

Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Lage und Abgrenzung des B-Planes Nr. 21a
- 3.0 Städtebauliche Maßnahmen
 - 3.1 Allgemeines und Gründe zur Aufstellung des B-Planes Nr.21a
 - 3.2 Bebauung und Festsetzung über Art und Maß der Nutzung
 - 3.3 Umfang der Nutzung
- 4.0 Verkehrserschließung
 - 4.1 Der öffentlich ruhende Verkehr (Parkplätze)
 - 4.2 Sonstiges
- 5.0 Grüngestaltung
- 6.0 Immissionsschutz
- 7.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.
 - 7.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts
 - 7.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts
 - 7.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung
- 8.0 Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Frischwasserversorgung
 - 8.2 Stromversorgung
 - 8.3 Gasversorgung
 - 8.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
 - 8.5 Müllbeseitigung
 - 8.6 Löschwasserversorgung
- 9.0 Hinweis auf den Selbstschutz
- 10.0 Erschließungsmaßnahmen
- 11.0 Kosten
- 12.0 Beschluß über die Begründung

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a der Stadt Eutin -Kreis Ostholstein- für das Gebiet zwischen Meinsdorfer Weg und Galgenberg und nördlich und südlich der Straße Am Hegebruch, das begrenzt wird durch die Achse der Straße Galgenberg, eine Verbindungslinie zur Nordostecke des Flurstückes 58/32, die Nordgrenze des Flurstückes 58/32 der Flur 13 Gemarkung Eutin, Nordost- und Südwestgrenze des Flurstückes 58/34 der Flur 13 Gemarkung Eutin, ein Teilstück der Nordostgrenze des Flurstückes 58/29, die Südgrenzen der Flurstücke 58/29, 58/30, 57/28 und 57/20 eine Verbindungslinie zur Achse des Meinsdorfer Weges mit Verbindung zur Achse der Straße Galgenberg.

Gebietsbezeichnung: "Gebiet im Bereich Meinsdorfer Weg/Galgenberg/
Am Hegebruch"

1.0 Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 21a der Stadt Eutin wurde entworfen und aufgestellt nach § 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom sowie des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom und des Satzungsbeschlusses vom
- des mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.1976 -Az. IV - 810b-812/2-55.12- genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen F-Planes der Stadt Eutin.

2.0 Lage und Abgrenzung des B-Planes Nr. 21a

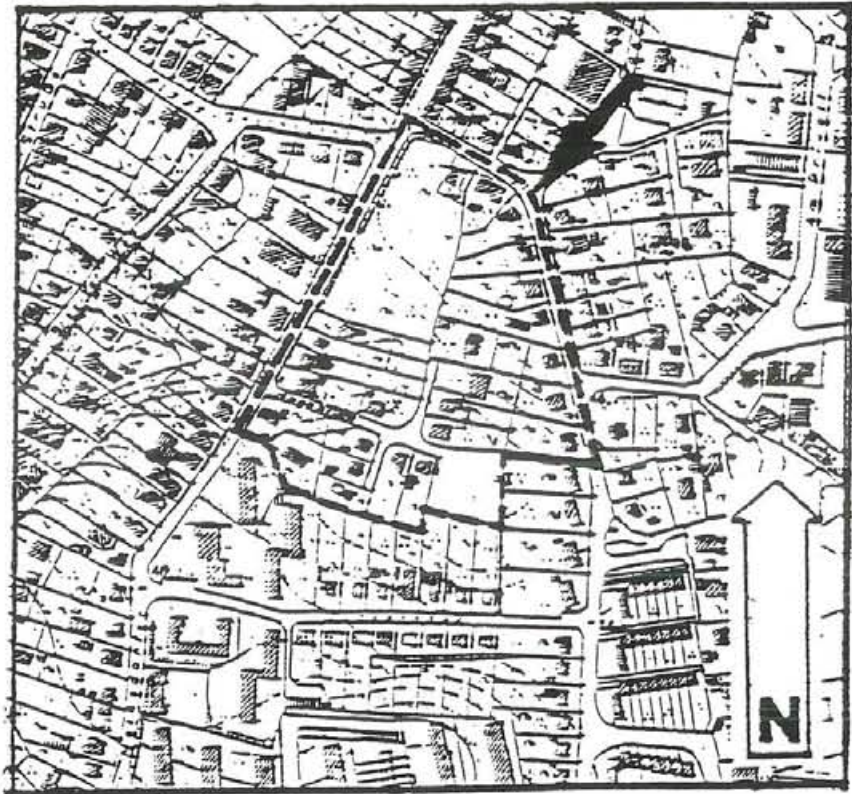
Die Lage und die Abgrenzung des B-Planes Nr. 21a sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1 : 5000 (Anlage) sowie aus der Planzeichnung -Teil A- i.M. 1 : 1000 zu ersehen und umfassen die in der Gemarkung Eutin Flur 13 v.g. Flurstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 3,6 ha Bruttobauland.

3.0 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Allgemeines und Gründe zur Aufstellung des B-Planes Nr. 21a

Für das Gebiet zwischen Meinsdorfer Weg, Galgenberg sowie nördlich und südlich der Straße Am Hegebruch gilt seit dem 09.07.1964 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Eutin.

Übersichtsplan M 1 : 5000



Durch die bauliche Entwicklung am Meinsdorfer Weg, am Galgenberg und Dosenredder wurde der im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 befindliche Gartenbaubetrieb flächenmäßig bis zur Aufgabe eingeschnürt. Über Jahre hinaus blieb das Areal ungenutzt und bot gestalterisch einen wenig ansprechenden Anblick mit negativer Auswirkung auf die Umgebung. Andere Vorhaben konnten nicht durchgeführt werden, weil die Festsetzungen des vorhandenen B-Planes entgegenstanden. Mit dem B-Plan Nr. 21a soll dieser städtebauliche Mißstand behoben werden; bei gleichzeitiger Überplanung der dem brachliegenden ehemaligen Gärtnereibetrieb benachbarten Grundstücke.

3.2 Bebauung und Festsetzung sowie Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die vorhandene und mögliche Erweiterung von eingeschossigen Wohngebäuden im reinen und allgemeinen Wohngebiet (WR) und (WA) in offener Bauweise (O) und einer Dachneigung (D) von 48 - 52° geprägt. Im Planbereich ab der Straßenecke Galgenberg südöstlich des Meinsdorfer Weges TGI (Teilgebiet) ist eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer Dachneigung (D) von 38 - 52° vorgesehen.

In den Plan wird daneben die Begünstigung nach § 21a Abs. 3 BauNVO aufgenommen, nach der die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann.

4.0 Verkehrserschließung

Die Erschließung der äußeren Grundstücke des Planbereichs erfolgt über die ausgebauten Straßen "Meinsdorfer Weg (K 55)" und "Galgenberg". Die im Planinnenbereich liegenden Flurstücke werden durch die Straße "Am Hegebruch" bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastetem Erschließungsweg von 3,20 m erschlossen. Zwischen Dosenredder und Am Hegebruch ist ein kombinierter Geh- und Radweg von 2,50 m Breite vorgesehen.

Als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung wird der Einmündungsbereich der Straße Am Hegebruch mit einem Materialwechsel, z.B. als Anpflasterung, versehen. Im übrigen ist die Ausbaubreite mit ca. 4,00 m zuzüglich der Seitenstreifen geeignet, einen schnellen und gefährdenden Fahrverkehr zu verhindern.

4.1 Der öffentlich ruhende Verkehr (Parkplätze)

Bei der eingeschossigen Wohnbebauung sind die notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung (StErl. vom 10.06.75/15.08.84) auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Für die zwei- und dreigeschossige Bebauung werden 28 Gemeinschafts- (GST) und 8 Garagenstellplätze (GGA) auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Diese Annahme ergibt sich aus einer Geschoßfläche von rd. 4.000 m² ./ 15 % (600 m²) = 3.400 m².

In Anlehnung an die städtebauliche Planung wird von einer

gemittelten Geschoßfläche von 63 m² je notwendiger Stellplatz für die Wohnnutzung ausgegangen. Danach errechnet sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

3.400 m² : 63 = 54 Soll-Stellplätze zu 36 Ist-Stellplätzen.

Der weitere Bedarf an Stellplätzen soll in den Kellergeschossen gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang wird im Text festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze in dem in der Planzeichnung ausgewiesenen WA-TG I nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und im Kellergeschoß der Gebäude zulässig sind. Außerdem sind Flächen für Stellplätze zusätzlich für die Errichtung von Tiefgaragen zuzulassen (die Planzeichnung enthält dafür das Symbol "TGa").

Im übrigen Gebiet des Bebauungsplanes sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen jedoch nicht auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren Verbindungslinie zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Der öffentliche Parkplatzbedarf soll gem. Runderlaß des Innenministers vom 16. Juni 1978 in der Regel 25 % der Pflichtstellplätze ausmachen und beträgt somit 14 Parkplätze + 10 aus den sonstigen Flächen. Diese insgesamt 24 Parkplätze befinden sich entlang der Straße Meinsdorfer Weg, teilweise außerhalb des Plangebietes, jedoch innerhalb einer 300 bis 1000 m-Zone zur erfordernden Nutzung.

4.2 Sonstiges

Im Plangebiet ist ein Spielplatz vorhanden, der erhalten bleiben soll. Ein weiterer ist auf den Baugrundstücken für die zwei- und dreigeschossige Bebauung in Anlehnung an den Spielplatzterlaß des Innenministers im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Forderung geplant.

5.0 Grüngestaltung

Als Begleitgrün für den Meinsdorfer Weg ist die Pflanzung von *Tilia tomentosa* -Silberlinden- vorgesehen.

Zwischen der ein- und zweigeschossigen Bebauung wird ein Pflanzstreifen von = 2,0 m Breite mit heimischen Laubgehölzen, wie z.B. Hartriegel, Rotdorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Flieder, falscher Jasmin, Vogelbeere, Feldahorn und Spitzahorn angelegt.

Die WA-Gebiete sind nach Planzeichnung mit Hainbuchenhecken einzufriedigen.

Für Privatgrundstücke ist festgesetzt, daß je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hoch- oder Halbstammgehölz einheimischer Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten ist.

6.0 Immissionsschutz

Gemäß § 9 (5) 1 BauGB wird in der Planzeichnung das Gebiet am Meinsdorfer Weg besonders gekennzeichnet und mit dem Zusatz versehen, daß bei der Bebauung in diesem Bereich besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

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

7.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

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

7.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff BauGB statt.

Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Frischwasserversorgung

Die zentrale Frischwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Frischwassernetz durch die Stadtwerke Eutin..

8.2 Stromversorgung

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel. 04524/8901-4) durchzuführen. Es sind der Schleswig ggf. geeignete Standortplätze für die Aufstellung der Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG herbeizuführen.

8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

8.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das bereits vorhandene Trennsystem der städtischen Kanalisation. Schwimm- und Schwebestoffe sowie petrolätherextrahierbare Stoffe sind vor Einleitung in den RW-Kanal durch entsprechende Abscheider auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

8.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene DVGW -Arbeitsblatt W 405 - über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

9.0 Hinweis auf den Selbstschutz

Der Bundesverband für Selbstschutz empfiehlt den Bauträgern und Bauherren die Einrichtung von größeren Sammelschutzräumen. Einerseits werden beachtliche finanzielle staatliche Hilfen angeboten, andererseits verursacht ein nachträglicher Einbau eines Schutzraumes - fall überhaupt möglich - einen erheblichen Kostenaufwand. Auskünfte und spezielle Beratungen über ungefähre Baukosten und typische Gestaltung sowie die z.Z. bestehenden staatlichen Förderungen erteilen kostenlos BVS-Dienststellen im Land Schleswig-Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel.

10.0 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungsmaßnahmen, wie Straßen- und Wegebau sind im Rahmen der Durchführung des B-Planes Nr. 4 beendet.

11.0 Kosten

- 11.1 Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a der Stadt Eutin vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für Straßen und Wege und der Ver- und Entsorgungsanlagen anteilig von den Grundstücksanliegern getragen. Die Stadtgemeinde trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 BauGB. Dieser beträgt 139.690,00 DM
- 11.2 Die Kosten für Straßenbegleitgrün betragen 5.200,00 DM
- 11.3 Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage 26.250,00 DM
- 11.4 Ausbau entlang des Meinsdorfer Weges sowie Instandsetzung der Straßen Am Hegebruch und des Fußweges sowie Versetzen von Lampen 119.150,00 DM
- Kosten der Erschließung überschläglich insgesamt: 150.600,00 DM
- 11.5 Kostenanteil der Stadt Eutin gem. § 129 BauGB 13.690,00 DM

12.0 Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 24.06.1993 gebilligt.

Eutin, den 24.06.1993



Grimm
Bürgermeister

