

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 159
„Wilhelmshöhe“
der
Stadt Eutin
Kreis Ostholstein



Vorentwurf
August 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	4
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	5
1.3	Verkehrssituation.....	6
1.4	Technische Infrastruktur.....	6
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	7
2	Planerische Vorgaben	8
2.1	Landesentwicklungsplanung 2021.....	8
2.2	Regionalplan für den Planungsraum II	9
2.3	Landschaftsrahmenplan (2020)	10
2.4	Landschaftsplan der Stadt Eutin (2005).....	12
2.5	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	12
3	Planaufstellung	14
3.1	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung.....	14
3.2	Planverfahren	15
3.3	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	16
4	Inhalte der Planung	19
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen des B-Planes	19
4.2	Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 05.07.24 ...	24
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
4.4	Verkehrerschließung	25
4.5	Baugeologische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt).....	26
4.6	A-RW 1 Gutachten (Wasserhaushalt) (wird im weiteren Verfahren ergänzt)..	26
4.7	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	26
4.8	Schalltechnische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	26
5	Teil II Umweltbericht	27
6	Ver- und Entsorgung	30
7	Verfahrensvermerk	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Raum	4
Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs.....	6
Abbildung 3: Auszug aus Landesentwicklungsplan 2021	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, 2004	9
Abbildung 5: LRP III, 2020, Karte 1 – mit Lage des Plangebiets.....	10
Abbildung 6: LRP III, 2020, Karte 2 – mit Lage des Plangebietes.....	11
Abbildung 7: LRP III, 2020, Karte 3 – mit Lage des Plangebietes.....	11
Abbildung 8: Landschaftsplan der Stadt Eutin, 2005	12
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 159 (B-Plan Services der Stadt Eutin, 2023)	13
Abbildung 10: Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 "Altersparkwohnanlage" mit Kennzeichnung der Bereiche mit Abweichungen	15
Abbildung 11: B-Plan Nr. 66 1. Änd. der Stadt Eutin	16
Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf	17
Abbildung 13: Auszug aus der Planzeichnung des B-Planes Nr. 159.....	26

1 Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet Wilhelmshöhe liegt nördlich im Eutiner Stadtgebiet in direkter Nähe zum Kellersee. Es liegt nordwestlich des Ortszentrums der Stadt Eutin (Kreis Ostholstein).

Das Plangebiet befindet sich

- nördlich der Gebäude des Fort- und Ausbildungszentrums der Polizei und eines Erholungswaldes,
- südlich der Malenter Landstraße / L174,
- östlich der Sportanlage der Polizeistätte,
- westlich eines Erholungswaldes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 92/4, 92/14, 92/15, 92/16, 92/17, 92/18, 92/22 und 92/31 der Gemarkung Fissau, Flur 8 mit einer Gesamtfläche von ca. 7,08 ha.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

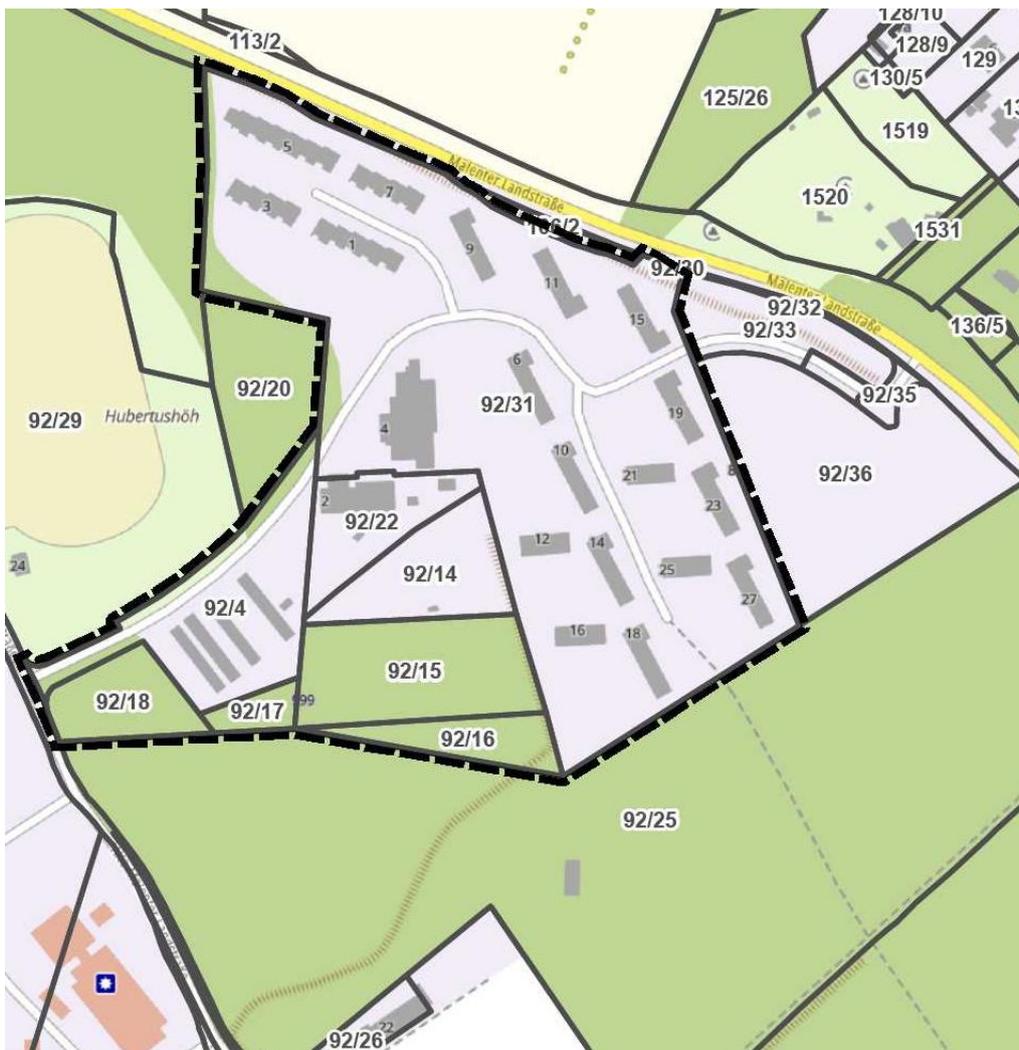


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist bereits mit verschiedenen Bebauungsstrukturen bebaut. Die ursprüngliche und in Teilen noch heutige Nutzung stellt die Seniorenwohnanlage „Wilhelmshöhe“ mit betreutem Wohnen dar. Mittlerweile sind jedoch gemischt genutzte Wohnstrukturen im Plangebiet vorhanden und von der Stadt geduldet (Polizeischüler:innen sowie Unterkünfte für geflüchtete Menschen).

Im Norden und Nordosten befinden sich Wohngebäude in Form von Hanghäusern und Zeilenbauten/Laubenganghäusern. Zentral mittig im Plangebiet befindet sich ein 8- bis 9-geschossiges Wohngebäude, welches von Senior:innen und Polizeischüler:innen bewohnt wird. Das Gebäude ist mit Schwimmbad und Kegelbahn ausgestattet, welche der ausschließlichen Nutzung von Senior:innen vorbehalten sind. Im Südwesten angrenzend befindet sich ein Gebäude mit Gastronomie und Veranstaltungsräumen, welches ebenfalls ausschließlich zur Nutzung durch die Senior:innen dient. Weitere bauliche Anlagen stellen Garagen und Stellplatzflächen im Südwesten des Plangebietes dar.

Das gesamte Plangebiet ist durch viel Natur und großzügige Grünflächen geprägt. Im und um das Plangebiet befindet sich Flächen eines Erholungswaldes. Auf dem Flurstück 92/14 ist ein Tiergehege mit zwei Ziegen vorhanden.

Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 66 1. Änd. an, in welchem ein Gebäuderiegel für Wohnbebauung entstehen wird. Südlich des Plangebietes liegt die Aus- und Fortbildungsstätte der Polizei Schleswig-Holstein. Westlich befindet sich eine Sportanlage der Polizeiakademie.

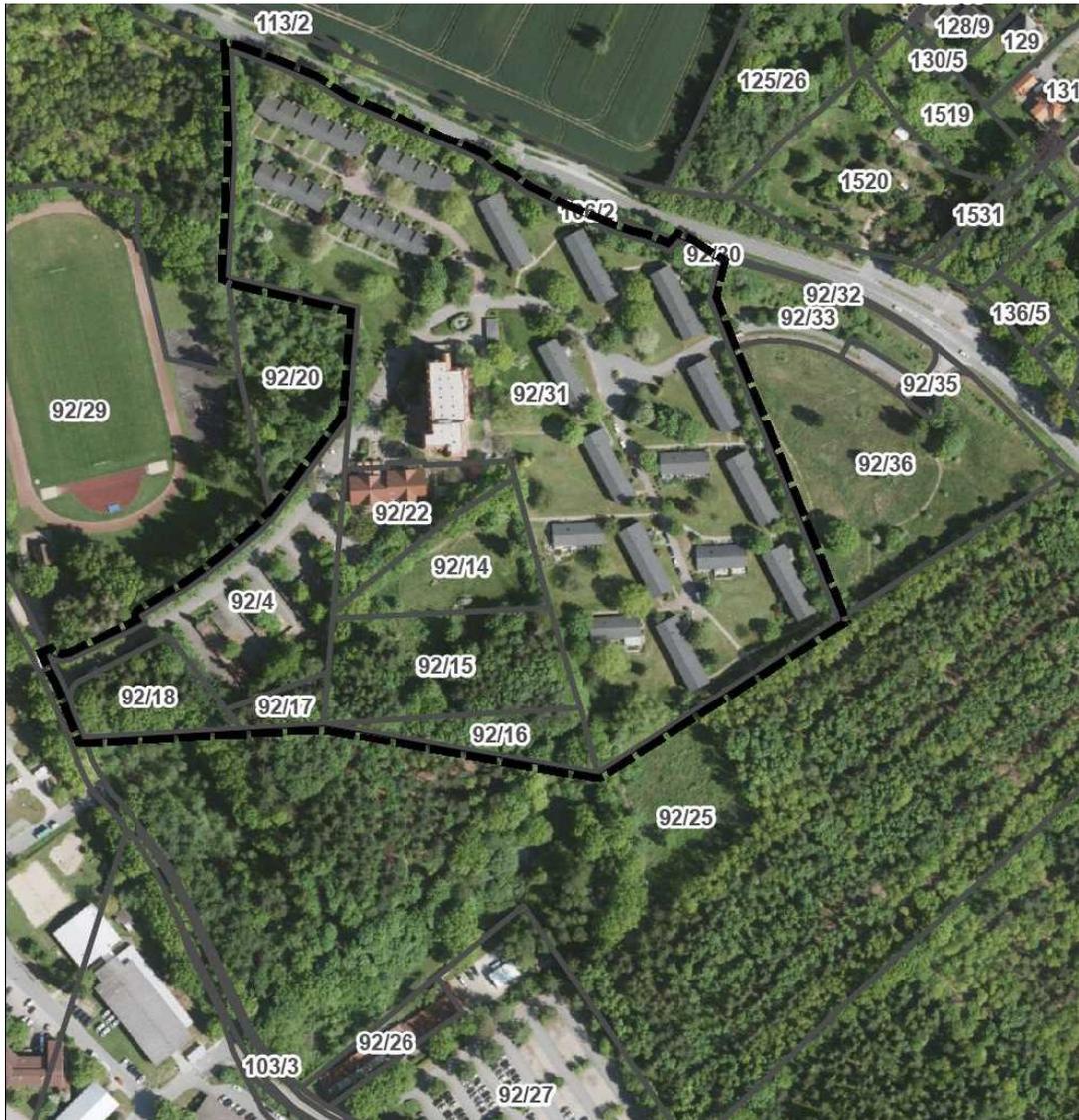


Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

1.3 Verkehrssituation

Durch das Plangebiet verläuft die private Erschließungsstraße „Wilhelmshöhe“, welche im Norden an die „Malenter Landstraße“ / L174 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden ist. Im Südwesten ist eine Anbindung des Plangebiets an die „Alte Malenter Landstraße“ vorhanden.

Die verkehrstechnische Anbindung an das übrige Straßennetz der Gemeinde als auch der Anschluss an das Netz des ÖPNV sind durch die Bushaltestelle an der Malenter Landstraße „Eutin Kaiser-Wilhelm-Berg“ sichergestellt. Die Stadt Eutin ist gut an den Schienenverkehr angebunden, über den die Großstädte Lübeck und Kiel erreicht werden können.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im Plangebiet bereits vorhanden und wird für die neue Planung ggf. ergänzt.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Als Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes werden Altablagerungen und Altstandorte bezeichnet, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für die/den Einzelne/n oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Ursächlich hierfür können die unsachgemäße Behandlung, Lagerung oder Ablagerung von Abfällen sowie der unsachgemäße Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sein.

In den übergeordneten Planungen, wie Regional- und Kreisplanungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 5 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gemacht worden. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplanung 2021

Die Landesentwicklungsplanung (LEP) 2021 stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein dar.

Im LEP ist Eutin als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und liegt zwischen den Oberzentren Kiel und Lübeck. Eutin liegt in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und stellt einen Schwerpunkt für Tourismus und Erholung dar. Eutin ist verkehrlich an die Bundesstraße B76 und einen eingleisigen Bahnstreckenverkehr zwischen Lübeck und Kiel angebunden. (Hinweis: Streckenabschnitt zwischen Eutin und Bad Malente ist 2-Gleisig ausgebaut)

Mittelzentren sind eine Einstufung des Zentralörtlichen Systems, das wiederum die Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für bauliche und gewerbliche Entwicklung darstellt. Mittelzentren dienen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und sollen als regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen fungieren. Ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind vorzuhalten (LEP 2021, Kap. 3.1.2). Das Mittelzentrum Eutin hat als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt der Region auch eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll entsprechend dieser Funktion ausreichend Wohnungsbau ermöglichen (LEP 2021, Kap. 3.6.1 Abs. 2).

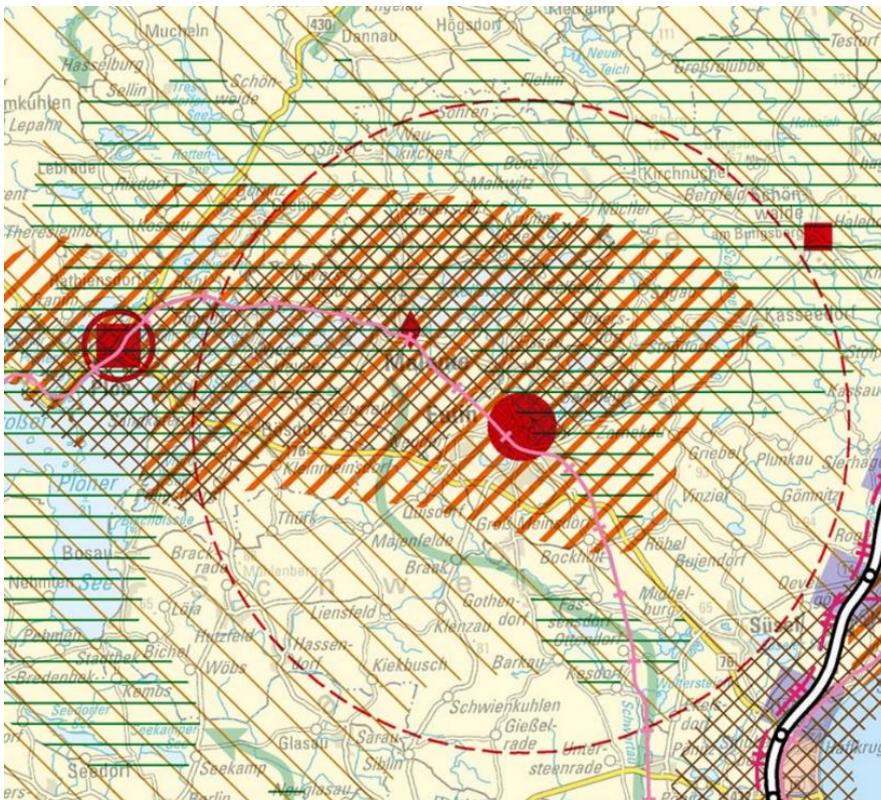


Abbildung 3: Auszug aus Landesentwicklungsplan 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum II

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost) von 2004 basiert auf dem LEP und konkretisiert dessen Vorgaben. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen für Eutin aus dem Regionalplan zusammengefasst.

Die Stadt Eutin liegt in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Eutin ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie für den Tourismus und die Erholung.

Als Standort der Landespolizeischule und Bundeswehr sowie im kulturellen Bereich durch Schloss, Schlossgarten und Opernfestspiele ist Eutin überregional bedeutsam und bekannt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund (Regionalplan II, Ziffer 6.5).

Der Regionalplan weist aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage in den Ortsteilen Fissau und Sielbeck auf eine zurückhaltende wohnbauliche Entwicklung hin. Das Plangebiet liegt außerhalb des als baulich zusammenhängenden gekennzeichneten Siedlungsgebietes.

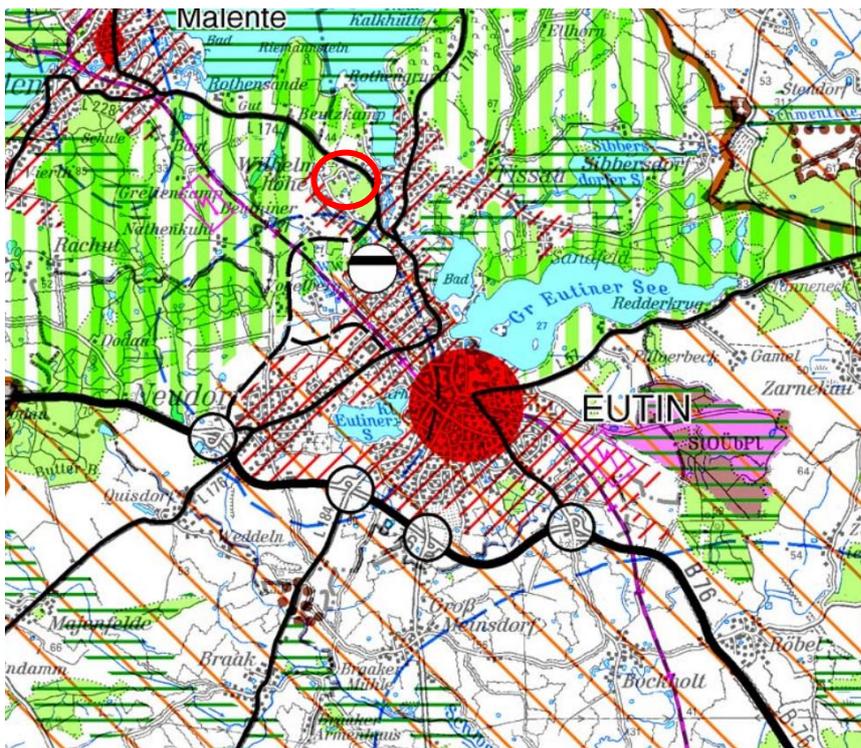


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, 2004

2.3 Landschaftsrahmenplan (2020)

Das Plangebiet grenzt räumlich an bedeutsame Landschaftsgebiete. Im Osten liegt das Vorrangfließgewässer der Schwentine sowie im Norden das Vorranggewässer des Kellerses (EU-Wasserrahmenrichtlinie), welcher gleichzeitig ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt (beige Fläche) und als Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (grün gepunktet) geeignet ist. Südlich des Plangebietes ist ein geplantes Trinkwassergebiet (blau schraffiert) und ein FFH-Gebiet (Baum-Symbol) gekennzeichnet. Das Plangebiet ist von keinem der vorliegenden Belange direkt betroffen.

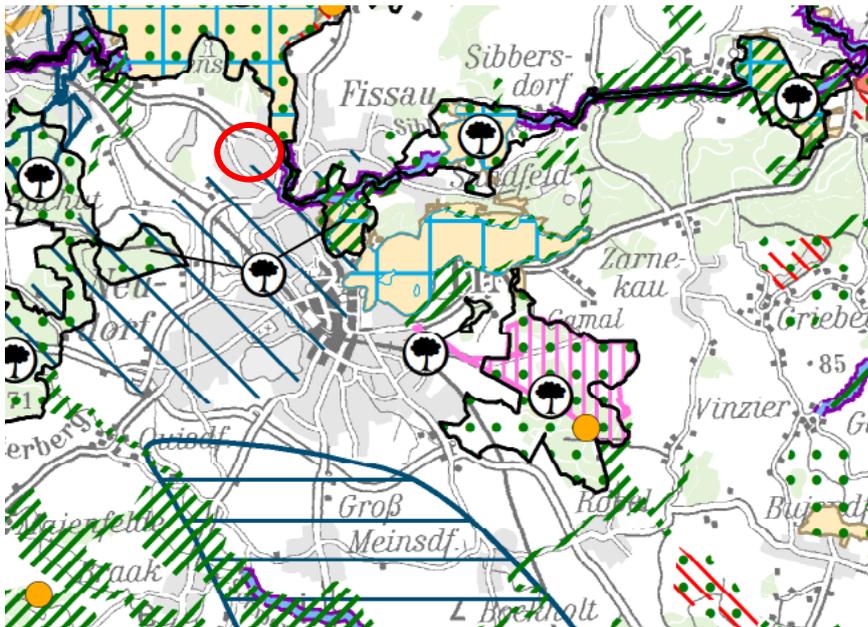


Abbildung 5: LRP III, 2020, Karte 1 – mit Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, dem Naturpark Holsteinische Schweiz (orange Dreiecke, siehe Abbildung 6). Ebenfalls wird es von dem Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ umgeben. Von dem Plangebiet sind keine stärkeren Beeinträchtigungen für die Umgebung zu erwarten, da das Gebiet bereits beplant und bebaut ist und es sich um behutsame bauliche Veränderungen handelt (siehe Kap. 3.3).

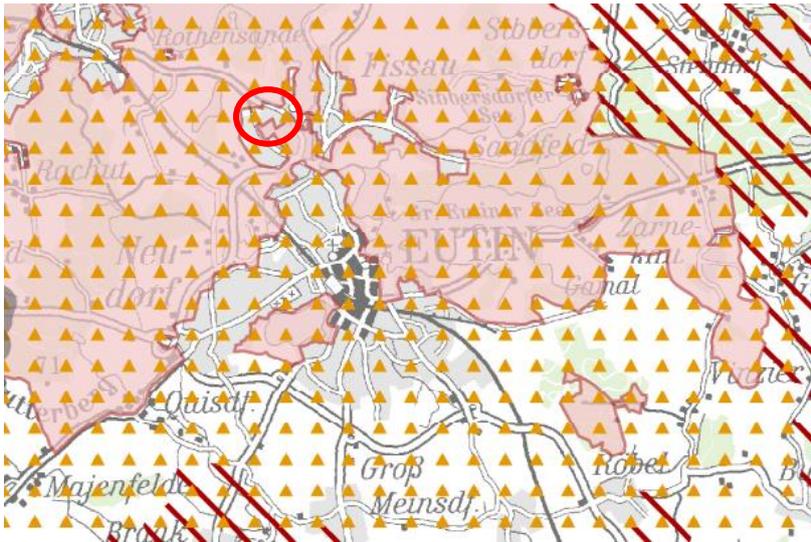


Abbildung 6: LRP III, 2020, Karte 2 – mit Lage des Plangebietes

Südlich des Plangebietes grenzt eine Waldfläche unter 5 ha (grüne Raute) an. Des Weiteren liegen außerhalb des Plangebietes klimasensitive Böden sowie nördlich und westlich das Geotop „Hy 005“ mit der Bezeichnung „Quellkalkvorkommen am Kellersee“. Die Planung betrifft die angrenzenden Böden nicht. Der Schutzabstand zum Wald soll in Rücksprache mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange unter den bereits vorhandenen baulich vorbelasteten Flächen unterschritten werden (siehe Kap. 3.3.).

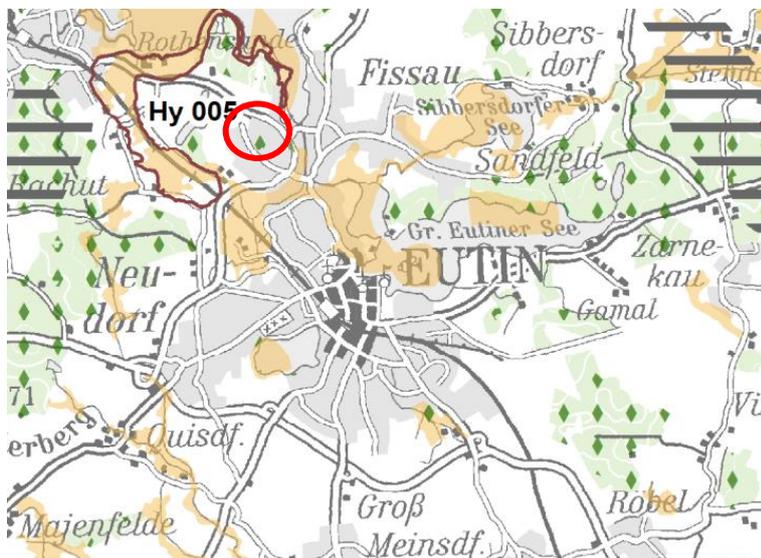


Abbildung 7: LRP III, 2020, Karte 3 – mit Lage des Plangebietes

2.4 Landschaftsplan der Stadt Eutin (2005)

Die Stadt Eutin besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2005. In dem Landschaftsplan wird die Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche, wie im Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 11 festgesetzt, dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft ein Wanderweg (gelber Pfad). Es liegt ein Parkplatz für Wander:innen (PE) im Gebiet. Die Sonderbaufläche ist eingerahmt von einem Landschaftsschutzgebiet. In den Geltungsbereich wird ein Teil des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Holsteinische Schweiz“ aufgenommen, um einen Ausgleich in diesem Bereich vorzunehmen (Klärung im Zuge des Umweltberichtes). Der Waldabstand nach LWaldG von 30 m wird durch den Bestand bereits unterschritten (s. Planzeichnung Kap. 4.4, Abb. 13). Eine bereits vorbelastete, mit Garagen und Stellplätzen bebaute Fläche südlich im Plangebiet soll mit Mikroapartments überplant werden, hierbei muss der Waldabstand auf 13 m reduziert werden.



Abbildung 8: Landschaftsplan der Stadt Eutin, 2005

2.5 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Eutin stellt die auf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung basierende Art der Bodennutzung dar, die den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen entspricht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin ist am 26.06.2006 mit dem Az.IV 644-512.111-55.12 (Fneu) vom Innenministerium genehmigt worden. Die Genehmigung wurde am 06.07.2006 ortsüblich im Ostholsteiner Anzeiger bekannt gemacht, der F-Plan wurde somit am 07.07.2006 rechtskräftig.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 weist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Residenz u. Hotel“ aus. Dies entspricht nicht der notwendigen Festsetzung des B-Plans Nr. 159.

Der B-Plan Nr. 159 sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen, Flächen für Nebenanlagen und Fläche für Wald vor.

Um die Planung realisieren zu können wird entsprechend der Festsetzungen, die sich aus dem B-Plan Nr. 159 ergeben, eine entsprechende Änderung des F-Plans notwendig.

In der 38. Änderung des F-Planes erfolgt eine Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Residenz u. Hotel“ in Wohnbaufläche (W), in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen (einschl. gastronomischen) Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Ziegengehege“ und „Wohnungsnaher Freiraum“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Die vorgenannten Aspekte begründen das Erfordernis einer Änderung des F-Planes. Es handelt sich bei dieser Änderung um die 38. Änderung des F-Plans, welche parallel durchgeführt wird.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 159 (B-Plan Services der Stadt Eutin, 2023)

3 Planaufstellung

3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Eutin hat als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt der Region eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll entsprechend ihrer Funktion als Mittelzentrum ausreichenden Wohnungsbau ermöglichen (LEP 2021, Kap. 3.6.1 Abs. 2). Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Neuordnung, Neugestaltung und behutsamen Nachverdichtung der vorhandenen Wohnparkanlage Wilhelmshöhe, folgt die Stadt Eutin den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Für die ursprünglich als Seniorenresidenz „Altersparkwohnanlage Wilhelmshöhe“ konzipierte Wohnanlage wurde im Jahr 1965 der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt, in dem das an die Liegenschaft der Landespolizei grenzende Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ mit der Einschränkung, dass dort eine Alterswohnanlage zu errichten und ständig zu unterhalten ist, geplant wurde. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 1965 war zwischenzeitlich unwirksam. Der B-Plan Nr. 11 wurde bedingt durch einen Ausfertigungsmangel 1996 außer Kraft gesetzt und erst aufgrund einer geänderten Rechtsprechung 2014 wieder rechtswirksam. Der Bebauungsplan setzt für diesen Standort eine Bebauung mit einem nicht mehr zeitgemäßen Wohnkonzept fest, so dass er vom neuen Bebauungsplan Nr. 159 abgelöst werden soll. Die Stadt Eutin möchte den Standort mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept unter Berücksichtigung der schützenswerten Umgebung neuordnen sowie nachverdichten und strebt eine vollständige Überplanung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 an.

Am 01.08.2013 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Machbarkeitsstudie für die Parkwohnanlage Wilhelmshöhe vorgestellt. Die Machbarkeitsstudie hat bereits vor 10 Jahren einen Handlungsbedarf zur Entwicklung des Standortes „Wilhelmshöhe“ herausgearbeitet. Das Thema Mehrgenerationenwohnen „Wohnen im Park“ wurde als Vision für eine zukunftsorientierte Ausrichtung untersucht. Nachverdichtungspotentiale sowie ein Wandel der etablierten Nutzung als Seniorenwohnanlage zu einem aufgefächerten Spektrum mit neuen vielfältigen Nutzergruppen und zusätzlichen Angeboten für die bestehende Wohnnutzung sind in dem Gutachten ausgeführt. Mit der geplanten Bauleitplanung wird das Konzept der Machbarkeitsstudie aufgenommen und weiterentwickelt.

Zwischenzeitlich ist der bisherige zentrale Mieter CONVIVO für den Bereich „Betreutes Wohnen“ insolvent und hat den Standort verlassen, alle Wohnungsmietverträge laufen über den Eigentümer. Der Bedarf an Wohnraum in den Gebäuden zeigt sich bereits durch die Zusammensetzung der heutigen Nutzer:innen, welche derzeit in den Gebäuden geduldet werden. Aktuell setzen sich die Nutzergruppen aus ca. 50 Wohnungen für betreutes Wohnen für Senior:innen, 125 Wohnungen für Polizei und Verwaltungsschüler:innen des Landes Schleswig-Holsteins, einige Wohnungen für geflüchtete Menschen und ca. 25 % Leerstand zusammen. Durch die direkte Nähe zur Polizeiausbildungsstätte wird durch das geplante Vorhaben neben der Deckung des regionalen Wohnraumbedarfs gleichzeitig Eutins Funktion als regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum gestärkt. Ebenfalls können durch die Neustrukturierung der Bestandsgebäude neue Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Wesentliche Ziele der Aufstellung des B-Plans Nr. 159 sind zum einen, die Änderung des Nutzungskonzeptes um eine sozial verträgliche Durchmischung sowie eine sich verträglich in das Ortsbild einfügende Neubebauung sicherzustellen und zum anderen die Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in der Stadt Eutin zu gewährleisten. Weiterhin sollen 30 % des neu geschaffenen Wohnraums dem sozialen Wohnungsbau zugute kommen. Insgesamt soll so durch die Öffnung des Nutzungskonzeptes der Wohnparkanlage und der behutsamen Nachverdichtung innerhalb der Anlage der Wohnraumbedarf von verschiedenen Zielgruppen gedeckt werden.

Die Stadt schafft mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 159 und der 38. Änderung des F-Plans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens.

Um auf dem Plangebiet Baurecht zu schaffen, muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die Stadt Eutin hat daher am 16.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 159 „Wilhelmshöhe“ und die dazugehörige F-Planänderung gefasst.

3.2 Planverfahren

Bauleitplanverfahren gem. §§ 8 bis 10 Baugesetzbuch

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 159 liegt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 „Altersparkwohnanlage Wilhelmshöhe – Eutin“. Der B-Plan Nr. 11 wird mit dem B-Plan Nr. 159 überplant. Die aktuelle Bebauung ist in den Grundzügen realisiert worden, die vorhandene Bebauung weicht jedoch in einigen Bereichen stark vom Ursprungsbebauungsplan ab. Gebäude sind teilweise nicht umgesetzt worden (Gebäude a, f, W, siehe Abbildung 10). Dafür ist ein weiteres Laubenganghaus entstanden. Die Lage des Parkplatzes ist Richtung Süden versetzt und anstelle des Parkhauses ein weiteres Gebäude errichtet worden. Es wurde entschieden, das Gebiet des Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 vollständig mit dem Bebauungsplan Nr. 159 neu zu überplanen.

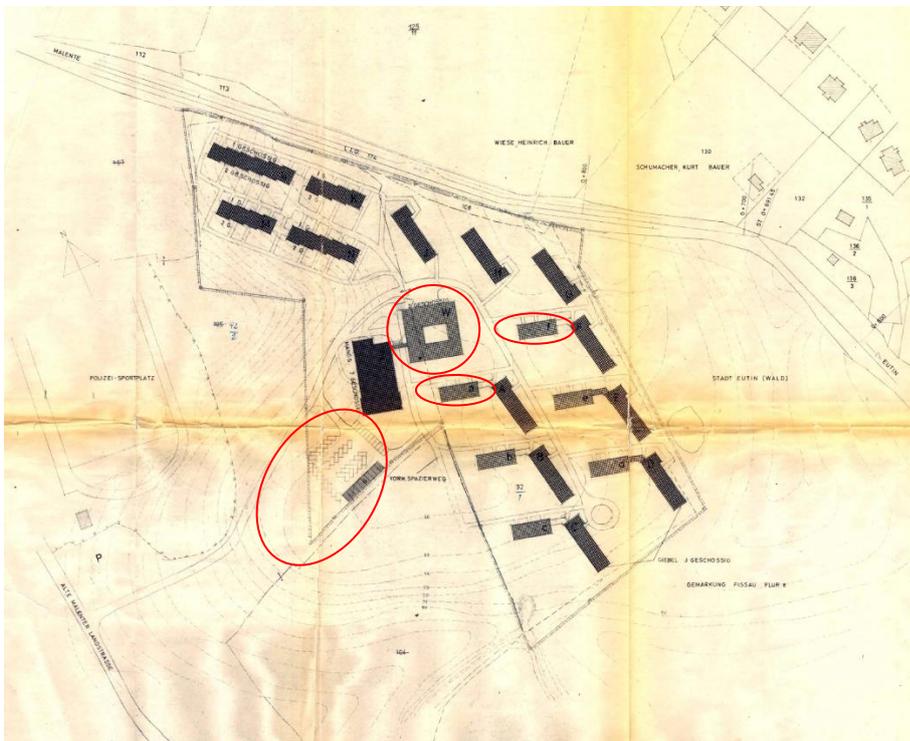


Abbildung 10: Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 "Altersparkwohnanlage" mit Kennzeichnung der Bereiche mit Abweichungen

Angrenzende rechtskräftige B-Pläne

Im Nordosten angrenzend liegt der B-Plan Nr. 66 mit einer wirksamen Änderung, welcher nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Geltungsbereiche des B-Plans Nr. 159 und des B-Plans Nr. 66, 1. Änderung grenzen direkt aneinander, es entsteht jedoch keine Überschneidung.



Abbildung 11: B-Plan Nr. 66 1. Änd. der Stadt Eutin

3.3 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist überplant durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Altersparkwohnanlage“. Die Planungen werden durch den B-Plan Nr. 159 „Wilhelmshöhe“ verändert und erweitert.

Ausgehend von der Entscheidung der Stadt Eutin zur Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Entwurf (siehe Abbildung 12) erarbeitet, welcher die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 159 darstellt. Ein besonderer Fokus lag auf der Berücksichtigung von nachhaltigen und klimafreundlichen Maßnahmen wie z.B. Gründächer, Photovoltaik-Anlagen, Blüh- und Obstbaumwiesen sowie die Einbindung von nachhaltigen Mobilitätsangeboten wie z.B. Sharing-Angebote und E-Ladestationen.

durch die Nutzung als versiegelte Parkplatzfläche vorbelastet, so dass keine Neuversiegelung stattfindet und es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Zudem wäre dies ein guter Standort um für die Polizeischüler:innen in direkter Nähe zur Polizeischule Wohnraum zu schaffen.

Neben den baulichen Veränderungen erfährt das gesamte Gebiet eine Änderung in der Nutzungsstruktur und der Zugänglichkeit der Angebote. Dies betrifft insbesondere die zentralen Gebäude mittig im Plangebiet, in welchen bislang die Nutzungen Schwimmbad, Kegelbahn und Gastronomie ausschließlich den Senior:innen der Seniorenwohnanlage vorbehalten ist. Ebenfalls wird im Zentrum eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, welche soziale Funktionen des Quartiers übernimmt. Wünschens- und empfehlenswert ist hier eine Kindertagesstätte, um den Kinderbetreuungsbedarf in dem Wohngebiet und darüber hinaus im Ortsteil Fissau zu decken und das Quartier insbesondere auch für junge Familien attraktiv zu gestalten.

Durch die neuen Altersstrukturen bzw. Zielgruppen sowie generell die neue Ausgestaltung im Plangebiet sollen neue Angebote im öffentlichen Raum etabliert werden. Hierfür sind zwei öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Spiel- und Sportangeboten vorgesehen.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen folgende Planungen realisiert werden:

- Umwandlung der Nutzungsstruktur der vorhandenen Bebauung und Schaffung von Neubebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA)
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen
- Schaffung einer Fläche für Gemeinbedarf
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Müllsammelanlagen
- Erhalt und Integration der vorhandenen Flächen für Wald
- Erhalt und Schutz der vorhandenen Knickstrukturen im Plangebiet
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb des Plangebiets

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 ermöglicht die Umsetzung eines großen Entwicklungspotentials zur Aufwertung und Erweiterung des Plangebietes der Stadt Eutin.

4 Inhalte der Planung

Im Folgenden werden die Ziele, die mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 159 der Stadt Eutin verfolgt werden, erörtert.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen des B-Planes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 11 BauNVO)

Es wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1-6) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung: Mit der Unzulässigkeit von der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben soll aus städtebaulichen Gründen bestimmten Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Vorrang gewährt werden. Im Plangebiet gibt es die Möglichkeit der gastronomischen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf. So werden zur Sicherung der Wohnruhe sowie zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens die oben genannten Nutzungen vermieden.

Ausschluss der „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe

Nr. 5 - Tankstellen

BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Begründung: Die Stadt Eutin sieht für diese Ausnahmeregelungen eine Störung des Zweckes des Allgemeinen Wohngebietes und hat zur Vermeidung von Nutzungskonflikten beschlossen, die vorgenannten Nutzungen im Wohngebiet auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§19 Abs. 4 BauNVO)

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und die Versiegelung der Grundstücke in den Wohngebieten zu regeln, wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- **WA 1-4** mit einer GRZ von 0,3
- Im **WA 5** und **6** mit einer GRZ von 0,4
- In der **Fläche für Gemeinbedarf** mit einer GRZ von 0,5

Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet im WA 1-5 und der Fläche für Gemeinbedarf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 30 % überschritten werden. Im WA 6 ist eine Überschreitung von bis zu 60 % zulässig. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung: Hintergrund ist, ein möglichst autoarmes Quartier zu erzielen, so dass die im Bestand bereits vorhandenen, gebündelten 120 Stellplätze im WA 6 weiterhin zur Nutzung des Parkbedarfs im Quartier erhalten bleiben. Hierfür ist es erforderlich die zulässige GRZ von 0,4 durch Stellplätze und Nebenanlagen um 60 % zu überschreiten. Aufgrund der bereits im Bestand versiegelten Stellplatzflächen wird hierdurch keine weitere Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens erfolgen (§ 19 Abs.4 Satz 4 Nr. 1 BauGB). Die Kappungsgrenze von 0,8 wird nicht überschritten.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Um den Gebietscharakter des Plangebiets zu erhalten, werden Höhen festgesetzt, die die Höhen im Bestand aufgreifen und für die teilweise geplanten Gebäudeaufstockung ein weiteres Geschoss mit Ausbau eines Flachdaches ermöglichen.

Allgemeine Wohngebiete

WA 1: Das WA 1 wird eine max. Gebäudehöhe (GH) von 8,50 m über Bezugshöhe (s. nachfolgende Festsetzung Bezugshöhen) festgesetzt. Im Bestand ist eine Höhe von ca. 8 m über Gelände vorhanden. Es besteht kein wesentliches Potenzial zur Steigerung der Gebäudehöhe.

WA 2: Das WA 2 wird eine max. Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m über Bezugshöhe (s. nachfolgende Festsetzung Bezugshöhen) festgesetzt. Im Bestand ist eine Höhe von ca. 8,20 m über Geländehöhe vorhanden. Der Ausbau eines weiteren Geschosses ist bei Rückbau des Satteldaches mit Ausbau eines Flachdaches möglich.

Eine Ausnahme stellt das WA 2.1 dar. Hier ist bereits aufgrund eines stark bewegten Geländes eine Bestandshöhe von ca. 10,1 m vorhanden. Im WA 2.1 wird eine max. GH von 12,00 m über Bezugshöhenpunkt (s. nachfolgende Festsetzung Bezugshöhen) festgesetzt.

WA 3: Für das Laubenganghaus wird eine Höhe von 8,50 m festgesetzt. Im Bestand ist eine Höhe von ca. 8,20 m vorhanden. Es besteht kein wesentliches Potenzial zur Steigerung der Gebäudehöhe.

WA 4: Für die Zeilenhäuser im WA 3 wird eine max. Gebäudehöhe von 7,00 m über Bezugshöhe (s. nachfolgende Festsetzung Bezugshöhen) festgesetzt. Im Bestand ist bei den Zeilenhäusern eine Höhe von ca. 5,20 m vorhanden. Es besteht Aufstockungspotenzial.

WA 5: Im WA 5 wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 28,50 m über Bezugshöhe festgesetzt (s. nachfolgende Festsetzung Bezugshöhen). Im Bestand ist eine Höhe von ca. 27,80 m über Gelände vorhanden. Es besteht kein wesentliches Potenzial zur Steigerung der Gebäudehöhe.

WA 6: Im WA 6 wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m über Bezugshöhe festgesetzt (s. nachfolgende Festsetzung Bezugshöhen). Hier entsteht ein Neubau. Die Höhenfestsetzung orientiert sich am angrenzenden Bestand.

Gemeinbedarfsfläche

In der Fläche für Gemeinbedarf ist eine max. zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m über Bezugshöhe festgesetzt (s. nachfolgende Festsetzung Bezugshöhen). Im Bestand ist eine Höhe von ca. 12,00 m vorhanden. Es besteht kein wesentliches Aufstockungspotenzial.

Durch technische Bauwerke, Anlagen, und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhl Anlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen in allen Gebieten ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden.

Bezugshöhen

Für alle WA-Gebiete und die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet gilt die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten privaten Verkehrsfläche gemessen in der Mitte des Zufahrts-/Eingangsbereiches des jeweiligen Gebäudes als Bezugshöhe.

Für Gebäude in zweiter Reihe im WA 2 + 4 ist die Bezugshöhe auf dem privaten Wegerecht im Eingangsbereich zu Grunde zu legen.

Zur Bestimmung der Bezugshöhe im WA 1 sind die nach Süd-Westen liegenden Eingangsbereiche (auf priv. Wegerechten) des jeweiligen Reihenhaustraktes zu verwenden. Ausgenommen davon ist der nord-östlich im WA1-Gebiet liegende Reihenhausriegel. Hier wird die private Verkehrsfläche angenommen.

Hiervon abweichend wird für die im WA 2.1 südöstlich im Plangebiet liegenden Gebäude aufgrund des stark bewegten Geländes in diesem Bereich und einer damit verbundenen IV-Geschossigkeit jeweils ein angrenzender, gesonderter Höhenbezugspunkt festgelegt (s. Planzeichnung BZH).

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper zu steuern, liegt die zulässige Geschossigkeit im

- **WA 1**, für die Hang bzw. Reihenhäuser bei max. zwei Vollgeschossen
- **WA 2**, für die Laubenganghäuser bei max. drei Vollgeschossen, davon ausgenommen der Bereich der Gebäude im **WA 2.1** für welche max. vier Vollgeschosse zulässig sind
- **WA 3**, für ein Laubenganghaus bei max. zwei Vollgeschossen
- **WA 4**, für die Zeilenhäuser bei max. zwei Vollgeschossen
- **WA 5**, für das Hochhaus bei max. 9 Vollgeschossen
- **WA 6**, für das Stelzenhaus bei max. drei Vollgeschossen (im EG offene Stellplatzflächen, ab 1. Geschoss Wohnbebauung)

Begründung: Die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich teilweise am reinen Bestand und teilweise an einer geplanten 1-geschossigen Aufstockung des Bestandes. Eine Aufstockung im Gebäudebestand ist im WA 2 sowie im WA 4 mit Flachdachausbau möglich.

Für die Nachverdichtung durch Neubau wird für das Zeilenhaus im WA 3 die gleiche Geschossigkeit wie für die Zeilenhäuser im Bestand festgesetzt. Im WA 6 wird das Erdgeschoss weiterhin als Stellplatzfläche genutzt, das geplante Wohngebäude beginnt über der Erdgeschosszone im 1. und 2. Obergeschoss.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Im WA 1 ist im Bestand Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand vorhanden, weshalb die geschlossene Bauweise festgesetzt wird.

Im WA 2, 3, 4, 6 und in der Fläche für Gemeinbedarf ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig.

Im WA 5 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird jeweils durch Baugrenzen bestimmt, wobei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Im WA 2, 3 und 4 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m und für Balkone bis zu 2,00 m zulässig.

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der bestehenden Stellplatzflächen im Plangebiet.

Entlang der Straße „Wilhelmshöhe“ wird innerhalb einer Verkehrsinsel eine „Abfallsammelanlage“ festgesetzt, welche im Bestand vorhanden ist.

Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind auf den Grundstücken zu versickern/zu beseitigen.

Ein Entwässerungskonzept wird im Laufe des Verfahrens erstellt. Genaue Dimensionierungen und Nachweise sind Bestandteil der entsprechenden Entwässerungsanträge für die Einzelgrundstücke.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind für die Erholung und Freizeitnutzung drei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im westlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsnaher Freiraum“ festgesetzt. Im südlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Ziegengehege“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Als Abstandsflächen der Straßenverkehrsfläche „Wilhelmshöhe“ sind zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün/Abstandsflächen“ festgesetzt.

Des Weiteren sind im Plangebiet öffentliche Grünflächen als grundlegenden Flächenfestsetzung für die Ausweisung der Knickschutzstreifen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe nachfolgende Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privat“. Straßenbegleitende Parkflächen werden mit der Zweckbestimmung „P“ gekennzeichnet.

Im Plangebiet wird eine Fläche für E-Ladestation vorgehalten, um die nachhaltige Mobilität im Plangebiet zu berücksichtigen und zu fördern. Hinweis: Im nachgeordneten, bauordnungsrechtlichen Verfahren ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) v. 2021 zu beachten.

Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet liegt eine Waldfläche mit der Zweckbestimmung Erholungswald, welche in die Planzeichnung übernommen wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind Knickschutzstreifen (K) festgesetzt. Die derzeit gärtnerische Ausgestaltung/Nutzung im Bestand ist innerhalb der Knickschutzstreifen weiterhin zulässig.

Zugunsten der dauerhaften Erhaltung der im Plangebiet festgesetzten Knickschutzstreifen hat ein regelmäßiges Monitoring, d.h. eine Kontrolle, spätestens alle 5 Jahre zu erfolgen.

Neu zu errichtende Stellplätze, Wege und Terrassen sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Alle überdachten Nebenanlagen (Carports, Garagen, Geräteschuppen, Fahrradstellplätze etc.) sind mit Dachbegrünung zu versehen. Bei der Aufstockung im Bestand werden (je nach Dachform) Dachbegrünungen und/oder Photovoltaik-Anlagen ausdrücklich empfohlen.

Lampen der Außen- und Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 2700 Kelvin und eine Wellenlänge unter 540 nm aufweist. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche). Im Bereich der Knicks sollen die Lampen von diesen abgewandt ausgerichtet werden.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind nach Vorgaben der Biotopschutzverordnung SH i.V.m. § 21 LNatSchG und § 30 BNatSchG dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölzbestände im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet wird von einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Holsteinische Schweiz“ mit der LSG-Nummer 20 umgeben. Ein Teilbereich liegt im Plangebiet. Das LSG wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Es wird ein Waldabstand von 30 m gem. Landeswaldgesetz (LWaldG) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, in Teilen wird dieser durch den vorhandenen Bestand unterschritten und im Bereich der geplanten Neubebauung auf einen Abstand von 13 m reduziert. Hinweis: Für die Unterschreitung des Waldschutzabstandes ist im weiteren Verfahren ein Antrag bei der unteren Forstbehörde zu stellen.

4.2 Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 05.07.24

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO (Ausschluss von Schottergärten)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, um Schottergärten zu vermeiden.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. § 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 86 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Regelungen.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Aus diesem Grund sind im Textteil B des B-Planes Nr. 159 der Stadt Eutin örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO SH festgesetzt.

Dächer

Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Hauptgebäude und der Nebenanlagen zulässig. Gründächer auf den Hauptgebäuden werden ausdrücklich empfohlen und bei allen überdachten Nebenanlagen (Carports, Garagen, Geräteschuppen, Fahrradstellplätze etc.) vorgeschrieben. Eine Kombination aus Gründach und PV-Anlage ist ebenfalls zulässig.

Fassadenmaterialien

Um angrenzende Wohngebäude sowie Verkehrsteilnehmende nicht zu beeinträchtigen, sind reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster unzulässig.

Technische Anlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zulässig. Die Solar- und Photovoltaikanlagen sind so zu installieren, dass keine Blendwirkung für den fließenden Verkehr entsteht.

Werbeanlagen

Um angrenzende Wohngebäude sowie Verkehrsteilnehmende nicht zu beeinträchtigen sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie angestrahlte Werbeanlagen unzulässig.

Für selbstleuchtende Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden. Alternativ kann eine Beleuchtung mit rotem Licht gewählt werden.

Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich am Ort der Leistung befinden und mit einer Ansichtsfläche von max. 6 m² je 10 laufende Meter Fassadenlänge sowie an einem Gebäude installiert werden. Die Werbeanlagen dürfen nur mit einer Werbeflächengröße von max. 10 m² ausgeführt werden.

4.4 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Straßen erschlossen. Das Plangebiet ist verkehrlich im Nordosten durch die private Erschließungsstraße „Wilhelmshöhe“ an die „Malenter Landstraße“ / Landesstraße L174 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden. Im Südwesten ist das Plangebiet an die „Alte Malenter Landstraße“ angebunden.

Private / Innere Verkehrserschließung

Der B-Plan kann über die bestehenden Zufahrten und Wegeverbindungen vollständig erschlossen werden. Die private verkehrliche Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet ist auf den Grundstücken selbst durch die Grundstückseigentümer:innen zu regeln.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind ca. 145 Stellplatzflächen (davon 120 Stellplätze im Sammelstellplatz im Süden und 25 Stellplätze straßenbegleitend) vorhanden. Alle bestehenden Stellplätze bleiben erhalten. Der Nachweis notwendiger Stellplätze ist gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Eutin in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltenden Fassung im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

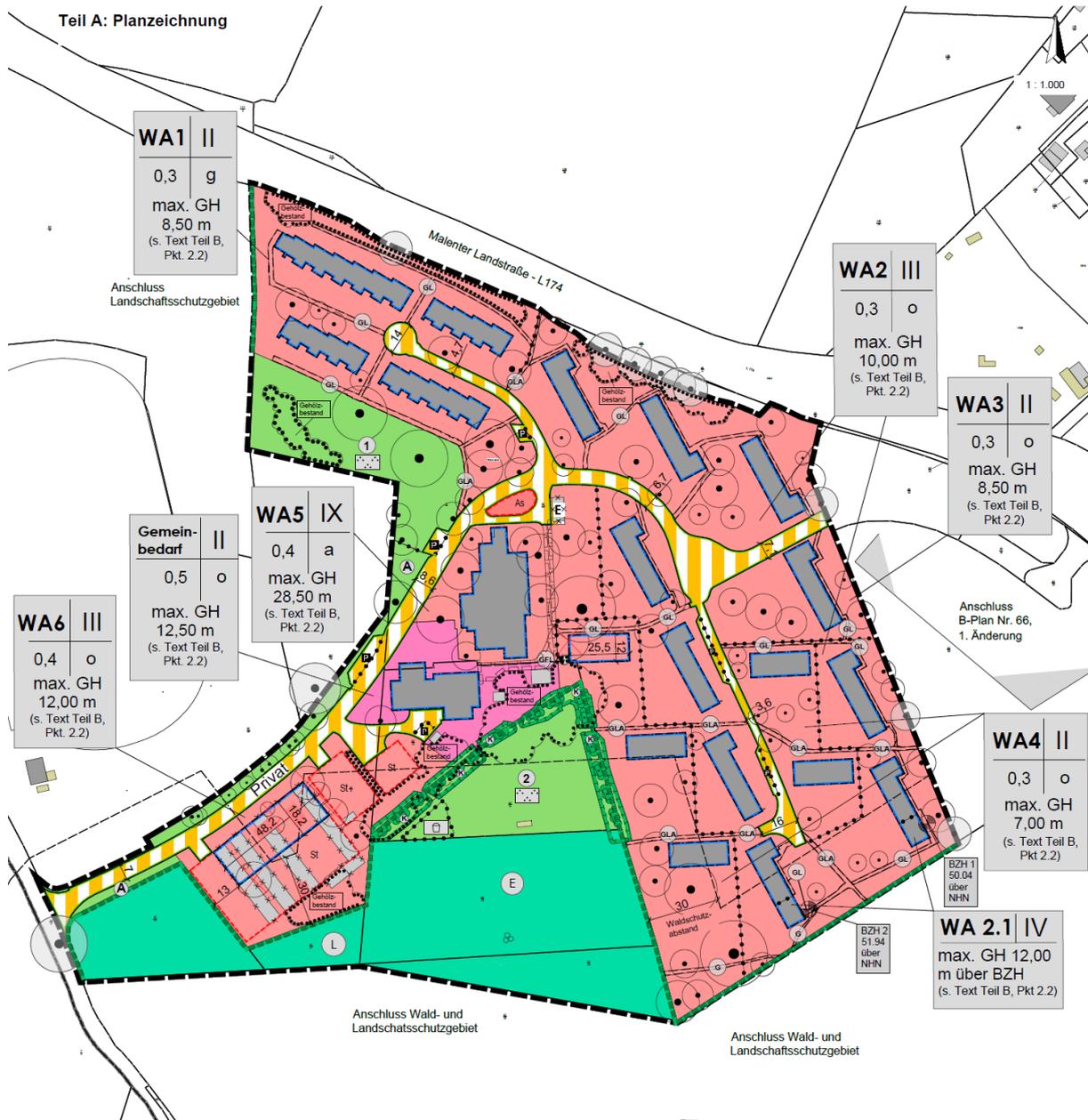


Abbildung 13: Auszug aus der Planzeichnung des B-Planes Nr. 159

- 4.5 Baugeologische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- 4.6 A-RW 1 Gutachten (Wasserhaushalt) (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- 4.7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- 4.8 Schalltechnische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5 Teil II Umweltbericht

Die Umweltprüfung ist ein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst und planerische Vorentwürfe ausgearbeitet sind, wird eine Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem sogenannten Scoping eingeleitet. Das Scoping hat die Aufgabe, den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad, die für die einzelnen Schutzgüter erfolgen sollen, zu erörtern. Hierbei werden die Träger öffentlicher Belange konsultiert und um Mithilfe gebeten. Die Signifikanz eines Scopings ist nicht zu verkennen, da auf dessen Ergebnissen der Umweltbericht basiert.

Es ist wichtig, dass alle Informationen, die von Fachbehörden erlangt werden können und dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechen, im Scoping Eingang finden.

Die Gemeinde macht mit den vorliegenden Scopingunterlagen einen Vorschlag für eine angemessene Bearbeitung des Umweltberichtes. Falls ergänzende Unterlagen vorhanden sind, die der Gemeinde nicht vorliegen, bittet die Gemeinde um diese Unterlagen entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Daraufhin findet ggf. eine Ergänzung der Informationen, die Einfluss auf den Umfang des Berichtes hat, durch weitere Behörden statt. Auf dieser Grundlage werden nun die Inhalte, Vorgehensweise und Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. (Vgl. §2 Abs.4 Satz 2 BauGB)

Übersicht zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitten wir Sie, diese Informationen uns bzw. der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

 Behörde/Träger

Name

Ansprechpartnerin: Ruth Schweizer, 0451/ 31 75 04 58, schweizer@bcsg.de

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belang des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Aufgabenbereich wird durch die Planung <u>nicht</u> berührt.	Aufgabenbereich wird durch die Planung berührt.	Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Informationen ggf. anfügen)
a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,			
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatschG (Natura 2000),			

c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,			
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,			
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,			
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,			
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,			
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,			
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,			
§1a (1)	Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz und Landschaftsbild anzuwenden.			
(2)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung in der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs.7 in der Abwägung zu berücksichtigen.			
(3)	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen. Es können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen			

	<p>im Bauleitplanverfahren zum Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche getroffen werden.</p>			
(4)	<p>Das Bundesnaturschutzgesetz erteilt in § 1 den Auftrag, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu schützen. Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Das Landschaftsbild besitzt phänomenologischen Charakter. In das Bild einer Landschaft fließen mindestens zwei Sachlagen ein „die objektiven Strukturen und Prozesse“ und „die subjektive Empfindlichkeit des Betrachters“ (vgl. NOHL u.a. 1986, 128 ff). Die naturraumbedingten Strukturen und Prozesse lassen sich mit objektiven Gegebenheiten einer Landschaft wie z.B. Berg, Tal, Wiese, Bach, Gebüschaum, Wald, die Vielfalt und Art des Wechsels und der Abwechslung darstellen und in ihrer qualitativen Ausbildung beurteilen, die kulturell und landschaftsraumbedingte Art und Weise der Bewirtschaftung etc., alles darstellbare und messbare Größen – wie dies in vielfachen Untersuchungen und Ausarbeitungen zu Bewertungen des Landschaftsbildes in der Fachliteratur entwickelt wurde (z.B. V-Wert Methode, Kiemstedt). Die subjektiven Empfindlichkeiten sind durch die Bedürfnisse und Wünsche des Menschen bestimmt und somit auch seine unterschiedlichsten Vorstellungen und Lebenswelten wie z.B. Heimat, Schönheit, Erholung, Naturgenuss. Das Bedürfnis, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft genießen zu wollen, ist für weite Teile der Gesellschaft verbindlich, d.h. ein grundlegendes Bedürfnis. Es sind diejenigen Bedürfnisse, die von weiten Teilen der Gesellschaft artikuliert werden.</p> <p>Das Bild einer Landschaft, d.h. die Erscheinungsform einer Landschaft ist immer Ausdruck gesellschaftlichen, kulturellen Schaffens und Wandels und natürlicher Gegebenheiten.</p>			

6 Ver- und Entsorgung

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung in der Stadt Eutin wird durch die SWE – Stadtwerke Eutin GmbH gewährleistet.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die SWE – Stadtwerke Eutin GmbH gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung wird über die vorhandenen Leitungen der Stadtentwässerung Eutin gesichert.

Löschwasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den geltenden rechtlichen Vorschriften gegeben sind und somit als gesichert angenommen werden.

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist bereits für das Plangebiet durch den Kreis Ostholstein zentral geregelt.

Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Leitungen der sichergestellt.

7 **Verfahrensvermerk**

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die Begründung am gebilligt.

.....
Eutin, Datum

.....
- Bürgermeister Sven Radestock -