

B E G R Ü N D U N GZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT EUTIN -GEBIET REDDERKRUG-1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Entworfen und aufgestellt wurde der Bebauungsplan Nr. 42 nach den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, Ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757), § 82 (1) der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86) auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.05.1983 des am 09.03.1976 genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin (Az.: 810b-812/2-55.12).
- 1.2 Als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 hat die Stadt Eutin das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 5/77 durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Erlaß vom 28.05.1982 unter dem Az.: IV 810d-512.111-55.12 genehmigt. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5/77 ist am 21.07.1982 in Kraft getreten.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

- 2.1 Das Plangebiet liegt am östlichen Teil des Großen Eutiner Sees und ist begrenzt durch die äußerste befestigte Fahrbahnkante der L 57 (Landstraße Eutin - Oldenburg), einer Verbindungslinie zur Westgrenze des Flurstücks 18 der Flur 22 Gemarkung Eutin, die Westgrenzen des Flurstückes 18 der Flur 22 Gemarkung Eutin einschl. der Verbindungslinie über den Wanderweg hinweg, eine Verbindungslinie zu einer 10 m vom Ufer entfernt gedachten Uferlinie, die Uferlinie mit Verbindungslinie zur Nordecke des Flurstücks 89 der Flur 22 Gemarkung Eutin, die Nordostgrenze des Flurstücks 89, Teilstücke der Nordostgrenzen der Flurstücke 90 und 91 der Flur 22

Gemarkung Eutin und eine Verbindungslinie zum äußersten befestigten
Fahrbahnrand der L 57.



Maßstab 1 : 25 000

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Bezeichnung "Redderkrug" bezieht sich sowohl auf die vorhandene gastronomische Einrichtung Hotel und Ausflugsgaststätte Redderkrug als auch auf die Ansammlung von Ein- und Zweifamilienhäusern im umliegenden Bereich.

Vermutlich das alte etwa um 1890 errichtete Ausflugslokal, das um 1973 erneuert worden ist und die landschaftlich besonders reizvolle Lage am Großen Eutiner See haben das Entstehen der übrigen Wohnbauten, deren Bauzeit im wesentlichen in die fünfziger Jahre fällt, begünstigt.

3.2 Planungsziel des Bebauungsplanes

Die Siedlung Redderkrug ist 1973 durch einen Grenzänderungsvertrag mit der Gemeinde Süsel in das Stadtgebiet von Eutin umgemeindet worden. Die bisher errichteten Bauten haben keine bauleitplanerische Grundlage und sind von daher Zufallsprodukte, deren willkürliches und ungeordnetes Erscheinungsbild die Landschaft belasten.

Der Bebauungsplan soll diesem Problem entgegenwirken und mit städtebaulichen Festsetzungen den Bestand und die künftige Entwicklung des Bereiches Redderkrug ordnen. Hierbei bedeutet "künftige Entwicklung" nicht die Ausdehnung der vorhandenen Siedlung um weitere unbebaute Flächen, sondern es gilt, den Veränderungen des Bestandes eine städtebauliche vertretbare Richtung zu geben und diesen Bereich des Großen Eutiner Sees nicht weiter zu beeinträchtigen. Diesem Vorsatz widerspricht auch nicht die Anordnung einer überbaubaren Fläche auf den im östlichen Teil des Plangebietes gelegenen drei Grundstücken, da hierdurch vorhandene Behelfsbauten von Neubauten ersetzt werden.

Die vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit für den Redderkrug selbst soll dessen Bestand festigen. Bezogen auf die Grundstücksgröße wurde beim Nutzungsmaß die äußerste Grenze gewählt, um im Gegensatz zur niedrigen Einzelhausbebauung einen städtebaulich besonderen Akzent zu setzen. Gewollt ist die Attraktivitätssteigerung des Redderkrug durch sorgfältig gegliederte Baukörpergestaltung verbunden mit bestimmter Angebotsvielfalt in bezug auf Fremdenverkehrseinrichtungen. Hierin liegt das große Interesse der Stadt Eutin. In Eutin soll dem Mangel an Fremdenbetten jeglicher Art entgegengewirkt werden.

3.3 Entwurfseinzelheiten

Den überwiegenden Teil des Plangebietes bilden öffentliche und private Grünflächen mit Anschluß an das Ufer des Großen Eutiner Sees. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen liegen entsprechend der Forderung des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein entlang der L 57, wobei der 20 m breite anbaufreie Streifen dort eingeengt wurde, wo vorhandene und verhältnismäßig neue Bebauung dies aus wirtschaftlichen Erwägungen erfordert.

Die anzurechnenden Grundstücksflächen sind durchweg als WA-Gebiet ausgewiesen.

Für die Wohnbebauung gilt:

Allgemeines Wohngebiet	=	WA	
Grundfläche	=	GR	120 m ²
Geschoßfläche	=	GF	200 m ²

Geschoßzahl	= I
Bauweise	= o (offene Bauweise)
Dachart	= SD oder WD (Satteldach/Walmdach)
Dachneigung	= 35° - 48° bzw. 20° - 37°
Firsthöhe	= 9,00 m

Für den Restaurant- u. Apartmentbereich als Gebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 gilt:

Grundflächenzahl	= GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl	= GFZ 1,0
Bauweise	= o (offene Bauweise)
Dachneigung	= 9° - 15°

3.4 Gemeinschafts-steganlage

Vorhandene einzelne Bootsstege sind im Plan deshalb nicht dargestellt, weil diese durch eine Gemeinschaftssteganlage ersetzt werden sollen. Der Standort wird mit der unteren Landschaftsschutzbehörde abgestimmt und kann auch außerhalb des Plangebietes liegen.

4. Grünplanung

Die Grünplanung beschränkt sich darauf, die vorhandenen Großbäume zu fixieren. In der Planzeichnung sind die Kennziffern sämtlicher nachstehend benannter Bäume eingetragen.

1) Kastanie	- aesculus hippocastanum
2) Buche	- FAGUS siluatica 'atropunicea'
3) Buche	- FAGUS siluatica 'atropunicea'
4) Kastanie	- aesculus hippocastanum
5) Esche	- fraxinus excelsior
6) Esche	- fraxinus excelsior
7) Linde	- tilia platiphyllos
8) Linde	- tilia platiphyllos
9) Linde	- tilia platiphyllos
10) Ulme	- ulmus glabra
11) Esche	- fraxinus excelsior
12) Ahorn	- acer pseudoplatanus
13) Linde	- tilia platiphyllos
14) Linde	- tilia platiphyllos
15) Ahorn	- acer pseudoplatanus
16) Pappel	- populus canadensis
17) Ahorn	- acer pseudoplatanus
18) Pappel	- populus canadensis

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| 19) Pappel | - populus canadensis |
| 20) Lärche | - larix decidua |
| 21) Lärche | - larix decidua |
| 22) Urweltmamutbaum | - Metasequoia - glyptostroboïdes |
| 23) Urweltmamutbaum | - Metasequoia - glyptostroboïdes |
| 24) Goldweide | - salix alba 'tristis' |
| 25) Ulme | - ulmus glabra |
| 26) Ulme | - ulmus glabra |
| 27) Platane | - platanus acerifolia |
| 28) Pappel | - populus canadensis |
| 29) Pappel | - populus canadensis |
| 30) Pappel | - populus canadensis |
| 31) Pappel | - populus canadensis |
| 32) Erle | - alnus glutinosa |
| 33) Erle | - alnus glutinosa |
| 34) Weide | - salix viminalis |
| 35) Ulme | - ulmus glabra |

Für den gesamten Planbereich wird im Text Teil B außerdem festgelegt, daß je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Hoch- oder Halb-stammgehölz einheimischer Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten ist. An der L 57 innerhalb des B-Planes werden weitere Baum-anpflanzungen nicht vorgenommen, weil entlang der Südgrenze der Landstraße ausreichend Grün vorhanden ist.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Redderkrug-Gebiet liegt direkt an der L 57 (Landstraße von Eutin nach Oldenburg) und wird von dieser erschlossen. Durch Anlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie eines befahrbaren öffentlichen Weges entfallen einzelne Grundstückszufahrten von der L 57 und es wird ein wesentlicher Beitrag zur Verkehrssicherheit für die Anlieger und Benutzer der L 57 geleistet.

5.2 Öffentliche Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze und Garagen sind den privaten Grundstücken zugeordnet jedoch nicht in allen Fällen dargestellt. Unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BBauG i.V. mit dem Runderlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 16.06.1978 (Amtsbl. Schl.-H. S. 407) und der besonderen Situation und Lage des Plangebietes

an der L 57 wird wegen des nicht gefahrlosen Anschlusses einer größeren öffentlichen Parkplatzanlage an die stark frequentierte und in diesem Abschnitt sehr schnell befahrene Landesstraße auf eine solche verzichtet. Der Verzicht stützt sich u.a. darauf, daß für den Rundwanderweg um den Großen Eutiner See ein Waldparkplatz im Bereich der "Schäferei" (300 - 400 m Entfernung zum Redderkruggebiet) zur Verfügung steht, und daß das Ausflugsziel Redderkrug über den Bedarf hinaus Stellplätze vorhält, die nicht abgesperrt sind und deshalb jedermann zur Benutzung freistehen. Sonstige Besucher anderer Grundstücke müssen und werden ihr Ziel direkt anfahren, weil die fußläufigen Verbindungen entlang der L 57 durch den starken Verkehr beeinträchtigt und daher ungern angenommen werden. Unter diesem Aspekt ist mit dem Angebot von 5 öffentlichen Parkplätzen im nordöstlichen Teil des Plangebiets das Parkplatzerfordernis als erfüllt zu betrachten.

5.3 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin. In diesem Zusammenhang anzumerken, daß die Löschwasserversorgung mittels Hydranten gesichert ist.

5.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromnetz der Schleswag. Für die eventuell erforderlich werdenden Transformatorstationen sind Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Der Standort dieser Stationen ist jeweils durch die grundbuchliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag abzusichern.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel. 04524/8901 - 4) durchzuführen.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

5.5 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Das Regenwasser wird direkt in den Großen Eutiner See abgeleitet.

5.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

6. Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz werden Aussagen in Anlage 1 der Begründung getroffen.

7. 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 BBauG).

7.2 Die Sicherung des Besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25, 26 BBauG).

7.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

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

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BBauG 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. Hinweis auf 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 Schutz-
raumes -falls überhaupt möglich- einen erheblichen Kostenaufwand.
Auskünfte und spezielle Beratungen über ungefähre Baukosten und
typische Gestaltung sowie die zur Zeit bestehenden staatlichen
Förderungen teilen kostenlos BVS-Dienststellen im Land Schleswig-
Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel mit.

9. Zeitliche Abwicklung

Da die Bebauung im Plangebiet im wesentlichen abgeschlossen ist,
und es sich künftig bis auf die drei Grundstücke im nordöstlichen
Bereich um Baulückenschließung oder Gebäudeerweiterungen und
-veränderungen handeln wird, erübrigen sich Zeitprognosen.

Die Stadt Eutin wird darauf hinwirken, daß mit dem Bau der mit
Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sofort nach
der Plangenehmigung zu beginnen ist. Der Bau des öffentlichen
Erschließungsweges sowie der öffentlichen Parkplätze ist eben-
falls sofort nach Plangenehmigung vorgesehen.

10. Vorgesehene Erschließungsmaßnahmen

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden
über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

11. Kostenschätzung

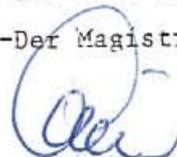
Kosten durch die Erschließung und die Erschließung begleitender
Maßnahmen entstehen der Stadt Eutin nicht.

Eutin, im November 1986

S t a d t E u t i n

-Der Magistrat-




(Grimm)

Bürgermeister

Der Mittelungspegel PKW und LKW (L_{AM} u. LKW) beträgt:
(Bild 17 der DIN 18005, 1976)

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
L_{AM} PKW u. LKW	68 dB(A)	63 dB (A)

Für die asphaltierte L 57 sind je 3 dB(A) in Abzug zu bringen.

Danach ergibt sich:

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
Mittelungspegel	65 dB(A)	60 dB(A)
Planungsrichtpegel	<u>55 dB(A)</u>	<u>45 dB(A)</u>
Überschreitung	10 dB(A)	15 dB(A)

Zur Schallpegelminderung sind im Bebauungsplangebiet passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Lage der Gebäude zur Himmelsrichtung, der attraktive Ausblick auf den Großen Eutiner See und die umgebende Landschaft und die den Anwohnern bekannte Lärmemission der Straße ist Veranlassung, die Wohn- und Schlafzimmer von vornherein zu der von der L 57 abgewandeten Seite zu orientieren -jedenfalls wurde dies zu fast 100% in den vorhandenen Wohngebäuden praktiziert-, so daß weitere 10 dB(A) Schallpegelminderung wirksam wird.

Es ergibt sich:

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
Mittelungspegel	65 dB(A)	60 dB(A)
Schallpegelminderung -	<u>10 dB(A)</u>	- <u>10 dB(A)</u>
Mittelungspegel	55 dB(A)	50 dB(A)

Der Planungsrichtpegel von 55 dB(A) tags wird eingehalten.

Der Planungsrichtpegel von 45 dB(A) nachts wird um 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung soll durch bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen entsprechend den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm in der Fassung vom September 1975 (Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) aufgehoben werden. Der Bebauungsplan trifft

trifft hierzu im Text Teil B die entsprechende Festsetzung gem. § 9 (5) BBauG. Im übrigen ist festzustellen, daß lediglich der Redderkrug selbst und die vorhandenen Wohngebäude auf den Flurstücken 63 und 67 der direkten Lärmemission der Straße ausgesetzt sind. Alle übrigen vorhandenen Gebäude einschließlich der geplanten liegen weit unterhalb des Straßenniveaus (2,50 - 5,00 m) und sind daher weniger dem Straßenlärm ausgesetzt. Bei den letztgenannten vorhandenen und geplanten Gebäuden ist davon auszugehen, daß der Planungsrichtpegel von 45 dB(A) nachts ohnehin eingehalten wird.

