

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 92

DER STADT EUTIN

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BAHNLINIE LÜBECK - KIEL
ZWISCHEN WEIDESTRAÙE UND CARL-MARIA-VON-WEBER-STRASSE**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Geltungsbereich / Vorhandene Situation	3
1.3	Anlass der Planung	4
2.	Planung	4
2.1	Bebauung	4
2.2	Verkehr	6
2.3	Grünplanung	6
2.3.1	Rechtliche Vorgaben	6
2.3.2	Grünordnung	6
3.	Kinderfreundlichkeit	6
4.	Schallimmissionen	6
5.	Trinkwasserschongebiet	7
6.	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Trinkwasserversorgung/ Stromversorgung/ Gasversorgung	8
6.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	8
6.3	Müllbeseitigung	8
6.4	Löschwasserversorgung	8
7.	Grundsätze für soziale Maßnahmen	9
8.	Kosten	9
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
9.1	Sonstiges	10
10.	Beschluß der Begründung	10

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten Nr. 00-11-3, vom 10.11.2000
(war bereits Anlage zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Eutin)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel zwischen Operring und Carl-Maria-von-Weber-Straße.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert Eutin als Mittelzentrum. Der Regionalplan charakterisiert ebenfalls als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums.

Parallel zum Vorläufer-Bebauungsplan Nr. 14a erstellte die Stadt die 22. Flächennutzungsplanänderung. Diese wurde mit Erlaß des Innenministers am 17.01.1991 genehmigt und gilt seit dem 13.02.1991. Die 22. Flächennutzungsplanänderung kennzeichnet die Fläche des künftigen Mischgebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1, Abs. 1, Nr. 1 BauNVO. Weiterhin wird das Grundstück der Kreisverwaltung in seinem Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert.

Die Planung ist aufgrund des festgesetzten Mischgebietes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb stellt die Stadt Eutin im die 68. Flächennutzungsplanänderung auf, um den wirksamen Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan Nr. 92 anzupassen. Die Stadt erstellt z.Z. einen neuen Flächennutzungsplan und Landchaftsplan.

Der B-Plan Nr. 92 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des zum Teil rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 -Stadtkern Eutin-. Sobald der Bebauungsplan Nr. 92 in kraft tritt, ersetzt dieses neue Planungsrecht das alte aus dem Vorläuferbebauungsplan Nr. 14. Der Bebauungsplan Nr. 14 für den Stadtkern Eutin wurde nach einer etwa zehnjährigen Planungszeit am 16.9.1976 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein durch Erlaß vom 29.6.1977 - Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.12 (14) teilweise vorweg genehmigt. Es hat sich herausgestellt, daß der Rechtsplan allein nicht das geeignete Instrument zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz ist.

Deswegen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als generelle Zielsetzung für die Durchführung der beabsichtigten Erneuerungsmaßnahmen 1983 beschlossen und 1985 fortgeschrieben. Die Aussagen des Rahmenplanes sind Grundlage für die Änderung, Aufhebung und Aufstellung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 14 ist anschließend in mehrere Teilbereiche aufgeteilt worden. Ein Teilbereich davon wird zukünftig durch den Bebauungsplan Nr. 92 überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 92 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Eutin über die "Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt" vom 14.09.1985 und innerhalb der Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG vom 10.07.1984. Außerdem gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987 und die Satzung über Warenautomaten vom 28.11.1974.

1.2. Geltungsbereich / Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt in Eutin südöstlich der historischen Altstadt, bzw. nördlich der Bahntrasse Lübeck – Kiel.

Die Gebäude parallel der Lübecker Straße, Weidestraße und die Gebäude Carl-Maria-von-Weber-Straße Nr. 10 und 12 gehören zur historischen Vorstadt von Eutin. Diese entwickelte sich im direkten Anschluß zur historischen Altstadt entlang der Zugangsstraße.

Im direkten Einsichtsbereich der Carl-Maria-von-Weber-Straße dominieren noch die historischen Gebäude. In der Baulücke, die sich am Kreuzungspunkt Carl-Maria-von-Weber-Straße/Weidestraße befand, errichtete der Kreis Ostholstein ein Parkhaus

sowie Parkplätze. Das Grundstück ist sehr intensiv eingegrünt. Trotzdem ersetzt diese Situation nicht die Raumkante, die aus städtebaulicher Sicht im östlichen Eingangsbereich zur historischen Altstadt dringend erforderlich ist.

1.3 Anlass der Planung

Das Plangebiet war bislang ein Teilbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 81. Das Verfahren ruht derzeit. Der Bebauungsplan Nr. 92 wird vorgezogen, da es konkrete Bauwünsche eines ortsansässigen Unternehmers gibt.

2. Planung

2.1 Bebauung

Südlich des Kreuzungsbereiches Carl-Maria-von-Weber-Straße/ Jungfernstieg befindet sich auf dem Flurstück 35/7 ein Grundstück der Kreisverwaltung. Auf dieser Fläche steht das Parkhaus der Kreisverwaltung Ostholstein. Weitere bauliche Erweiterungen der Kreisverwaltung sind an diesem Standort langfristig nicht vorgesehen. Daher sollen weitere Nutzungsmöglichkeiten zugelassen werden. Um diesen Anforderungen zu entsprechen, wird die Baufläche als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 5 Baugesetzbuch bzw. als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO gesichert. Die Einbeziehung der Gemeinbedarfsfläche in das angrenzende Mischgebiet in Form einer Doppelfestsetzung ist nach § 9 Baugesetzbuch und nach der Planzeichenverordnung zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist erforderlich, da im Geltungsbereich ein Bürogebäude für einen Betrieb aus einer klassischen freiberuflichen Branche entstehen soll. Die Planung eines Mischgebietes an dieser Stelle in der Stadt ist sinnvoll, da nur eine eingeschränkte Eignung für das Wohnen gegeben ist.

Das Parkhaus ist um ca. 20m von der Carl-Maria-von-Weber-Straße zurückgesetzt. Geschichtlich gesehen gehört dieser Bereich zur historischen Vorstadt, deren straßenparallele, geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise den östlichen Eingangsbereich zur historischen Altstadt betonen soll. Um diese historischen Raumkanten wieder herzustellen, erfolgt die Festsetzung einer Baulinie parallel der Carl-Maria-von-Weber-Straße, die das denkmalgeschützte Gebäude Carl-Maria-von-Weber-Straße Nr. 10 mit einschließt. Die überbaubare Fläche erstreckt sich von der Baulinie bis zum Parkhaus. Das Parkhaus bleibt in seinem Bestand gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die bebaubare Fläche parallel der Carl-Maria-von-Weber-Straße jedoch auf eine Traufhöhe von 6,5m über und eine Firsthöhe von 9m über Oberkante Erdgeschoßfußboden begrenzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von zwei Mindestgeschossen. Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, daß die neue Bebauung sich dem vorhandenen kleinmaßstäblichen Baustil anpaßt, bzw. den

historischen Ansprüchen in dieser Lage gerecht wird. Die Grundflächenzahl von 0,5 sichert den Bestand und die Planungsziele ab.

Die übrigen Bauflächen werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben zum Ziel, die Maßstäblichkeit der historischen Vorstädte. Daher erfolgt die Festsetzung von Baulinien parallel der Carl-Maria-von-Weber-Straße und Weidestraße. Die Baulinien orientieren sich an der historisch gewachsenen Baustruktur. Sie dienen der Sicherung und Vervollständigung des historischen Straßenbildes. Die Bauflucht Weidestraße 5 bis 13 wird um 3 Meter zurück verlegt. So wird die Möglichkeit geschaffen, den Straßenraum zu verbreitern und einen Geh- und Radweg anzulegen, der hier erforderlich ist. Auch wird so eine Fortführung des Operringes nicht ausgeschlossen. Die weiteren Entscheidungen dazu werden im Bebauungsplanverfahren Nr. 81 getroffen.

Alternativ zu der Rückverlegung der Bauflucht kommt nur eine Baulinie auf der vorhandenen Bauflucht in Frage. Dadurch würde der Straßenraum in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Ein Erhalt der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht festgelegt. Gleichzeitig blieben die zu schmalen Geh- und Radwege erhalten. Eine Mischung von Rad- und Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn der Weidestraße ist aufgrund des Kopfsteinpflasters nicht praktikabel. Die Stadt Eutin hat sich jedoch für die vorliegende Planung entschieden.

Die einfachen Kulturdenkmale (§ 1 (2) DSchG) Weidestraße Nr. 7 und 9 sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Um eine bessere Einfügung hinsichtlich der Höhenentwicklung von möglichen Neubauten zu erreichen, werden Trauf- und Firsthöhen über Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt. Dieser darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäude nur 0,35m über dem dazugehörigen Gehweg liegen. Um diese Einheitlichkeit auch auf Neubauten zu übertragen, ist diese Einschränkung dringend erforderlich. Zur Vermeidung zu niedriger Gebäude im Plangebiet, erfolgt gleichzeitig die Festsetzung einer durchgängigen Mindestgeschossigkeit.

Ein Großteil der bebauten Grundstücke ist durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sehr stark versiegelt. Diese sind jedoch erforderlich, da innerhalb der zum Teil kleinen Grundstücke gemäß Landesbauordnung ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen sind. Um diesen Bestand zu sichern, werden für diese Teilbereiche Ausnahmen von § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zugelassen.

2.2 Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Unter Berücksichtigung der Verkehrskonzeption des städtebaulichen Rahmenplanes sind im Geltungsbereich ausreichend Parkplätze vorhanden.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Rechtliche Vorgaben

Im "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten" vom 03. Juli 1998 heißt es: *„Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.“* (siehe dazu Bebauungsplan Nr. 14). Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann deshalb verzichtet werden.

2.3.2 Grünordnung

Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahn-Betriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so anzulegen, daß der für das Regellichtraumprofil erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird. Auf die Aufnahme weiterer gründerischer Festsetzungen wird verzichtet.

3. Kinderfreundlichkeit

Bei der städtebaulichen Planung der Stadt sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. In Eutin ist dies auf unterschiedlichste Weise geschehen. Im Plangebiet selbst stehen keine Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Für größere Kinder steht am Kleinen Eutiner See ein Spielplatz zur Verfügung. Zudem liegt der Schloßgarten in unmittelbarer Nähe, welcher den Kindern ausreichend Freiraum zum Bewegen, Spielen und Naturerleben gibt.

Die Grundeigentümer im Plangebiet sind aufgefordert bei Bedarf eine Fläche zur Einrichtung eines Kleinkinderspielplatzes zur Verfügung zu stellen.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen gemäß § 47 GO ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt.

4. Schallimmissionen

(siehe Anlage 2)

Es wird auf das „Schalltechnisches Gutachten (Nr. 00-11-3)“ verwiesen. Dieses ist als Anlage beigefügt. Dieses kommt unter Ziffer 8.1 auf folgende Berechnungsergebnisse:

„Die flächendeckenden Berechnungsergebnisse des Gesamtverkehrslärms Straßen und Schiene mit ergänzender Kennzeichnung der Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden im Plangebiet sind als Anlagen 17 und 18 beigefügt.

Die Berechnungsergebnisse lassen sich zusammenfassend wie folgt bewerten:

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs betragen:

- ⇒ an den straßenparallelen Fassaden der vorhandenen Bebauungen entlang des Opernringes, der Freischützstraße, der Lübecker Straße und der Weidestraße tags 68 - 72 dB(A) und nachts 58 - 62 dB(A), die Überschreitungen der Orientierungswerte somit bis zu 12 dB(A) dB(A) tags und nachts im MI bzw. bis zu 11 dB(A) tags und bis zu 16 dB(A) nachts im WB
- ⇒ an den straßenparallelen Fassaden der vorhandenen Bebauungen entlang der Carl-Maria-von-Weber-Straße tags 63 - 69 dB(A) und nachts 53 - 59 dB(A), die Überschreitungen der Orientierungswerte für WA somit bis zu 14 dB(A) dB(A) tags und nachts.

An den seitlichen und vollständig von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten treten geringere Lärmpegel mit teilweiser Orientierungswerteinhaltung auf. Der Schienenverkehr führt hier (mit Ausnahme der Bebauung am Opernring, der südlichen Bebauung an der Weidestraße und der Bebauung an der Carl-Maria-von-Weber-Straße südöstlich des Kreisels) nicht zu pegelmitbestimmenden Lärmeinwirkungen.

Die Summen - Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms betragen:

- ⇒ im Bereich der geplanten Bebauung zwischen Freischützstraße und Weidestraße tags bis 57 dB(A) und nachts bis 50 dB(A) mit anteiligen Pegeln des Schienenverkehrslärms von 52 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, die Überschreitungen der Orientierungswerte für WA somit bis zu 2 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts (zur Weidestraße hin durch die zunehmende Pegeldominanz des Straßenverkehrslärms um bis zu weitere 5 dB(A) ansteigend)
- ⇒ an den bahnlinienzugewandten Fassaden der Bebauungen entlang der Carl-Maria-von-Weber-Straße tags bis 57 dB(A) und nachts bis 52 dB(A) mit anteiligen Pegeln des Schienenverkehrslärms bis 55 dB(A) tags und bis 52 dB(A) nachts, die Überschreitungen der Orientierungswerte für WA somit bis zu 2 dB(A) tags und bis zu 7 dB(A) nachts.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass:

- ⇒ der Straßenverkehr gegenüber dem Schienenverkehr pegelbestimmend ist,
- ⇒ die höchsten Lärmbelastungen an den vorhandenen Bebauungen auftreten,
- ⇒ die Überschreitungen im Bereich der geplanten Bebauungen (ohne Verbindungsstraße zwischen Opernring und Weidestraße) überwiegend nicht mehr als 5 dB(A) betragen.

Entlang der vorhandenen Bebauungen ist die Errichtung von Lärmschutzwänden aus städtebaulichen und anderen Gründen nicht möglich. Entlang der Bahnlinie steht die Errichtung von Lärmschutzwänden zum Schutz der geplanten Bebauungen zwischen Freischützstraße und Weidestraße bei schienenverkehrslärmbedingten Überschreitungen von nicht mehr als 5 dB(A) nicht im Verhältnis zum Schutzzweck.

5. Trinkwasserschongebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Eutin (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

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.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser-/ Stromversorgung/ Gasversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen.

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

6.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 36 c Landeswassergesetz bzw. § 7 WHG gestellt.

Im übrigen wird auf Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

6.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. 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 48 m³/h für 2 h abzusichern. In der Nähe des Plangebietes stehen folgende Hydranten zur Verfügung: Lübecker Str. 41, Weidestr. 15, Carl-Maria-v. Web. Str. 12. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin GmbH als Versorgungsträger – mit dem erforderlichen Trinkwasser gespeist. Im Plangebiet liegen Trinkwasserleitungen mit folgenden

Nennweiten: Straßen wie oben genannt. PVC DN 150. 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 Messung vor Ort am Hydranten Lübecker Str. 53 hat einen Druck von 4,40 bar und eine Menge von 172,00m³/h ergeben. Das fehlende Löschwasser ist im Brandfall durch die Stadt Eutin zur Verfügung bereit zu stellen.

Der entsprechende Nachweis wird im Rahmen der Projektplanung erbracht. 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.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die in dem Bebauungsplan gesetzten städtebaulichen Ziele sollen schrittweise verwirklicht werden. Im Rahmen der bisher durchgeführten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen sind die bodenordnerischen Maßnahmen zur Realisierung der Planung im wesentlichen durch Einigung und Abschluß von Kaufverträgen mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt worden. Bei den noch durchzuführenden Eingriffen in die Grundstücksstruktur sind die Auswirkungen auf die Betroffenen als gering einzuschätzen. Im allgemeinen sind keine nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der von der Erneuerungsplanung betroffenen Personen zu erwarten. Tritt jedoch ein Härtefall ein, wird die Stadt ebenso wie in anderen Fällen prüfen, ob und in welchem Umfang Hilfe, Ersatz und Entschädigung zu leisten ist.

8. Kosten

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Stadt keine Kosten zu erwarten:

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Eine Grenzregelung findet nach § 80 ff BauGB und die Enteignung 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.

9.1 Sonstiges

Das Eisenbahn-Bundesamt bittet bei einer Bebauung an den Grenzen zu den Bahnanlagen folgendes zu beachten:

- dass kein Oberflächenwasser zur Bahn hin abgeleitet wird und
- die Deutsche Bahn AG beteiligt wird.

Darüber hinaus wird darauf hinzuweisen, dass bei jeder Änderung von Grundstücken an der Bahn zur Eisenbahn hin eine wehrhafte Einfriedigung durch den Eigentümer erstellt werden sollte.

Die Deutsche Bahn AG ist nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes verpflichtet, ihre dem Eisenbahnbetrieb dienenden Anlagen in einem betriebs sicheren Zustand zu erhalten. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen gegebenenfalls so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichtraumprofil und bei elektrifizierten Strecken der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird.

10. Beschluß der Begründung

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 26. Juni 2002 gebilligt.

Eutin,12.12.2002.....




Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -
- Schulz -

Der Bebauungsplan trat mithin am21.12.2002..... in Kraft.