

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 130

Gebiet zwischen der Bahnlinie Kiel - Lübeck und der Elisabethstraße im Bereich des ÖPNV-Parkplatzes am Bahnhof



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung.....	5
2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs	6
3	Ausgangssituation	7
3.1	Bisherige Nutzungen	7
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Rechtliche Bindungen.....	7
3.4	Rechtliche Ausgangssituation	9
3.5	Natur und Umwelt.....	9
4	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	12
4.1	Darstellung der städtebaulichen Situation	12
4.2	Städtebauliche Ziele	12
4.3	Städtebauliches Konzept.....	13
5	Begründung der Planung	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3	Grün, Natur und Landschaft	18
5.3.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
5.3.2	Artenschutz.....	18
5.3.3	NATURA 2000	18
5.3.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	19
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	20
5.4.1	Stellplätze und Zufahrten	20
5.4.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	20
5.5	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	24
5.5.1	Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen.....	24
5.5.2	Schmutz-, Regenwasser und Abfallentsorgung	25
5.6	Lärmschutz	26
6	Bodenordnung, Kosten.....	28
7	Hinweise	29

8 Städtebauliche Vergleichswerte.....	30
9 Beschluss.....	31

ANLAGENVERZEICHNIS

- Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2018: B-Plan Nr. 130, 1. Änderung, Stadt Eutin. Verkehrstechnische Stellungnahme. Stand: 18.12.2018
- Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2018: B-Plan Nr. 130, 1. Änderung, Eutin, Radiologisches Zentrum. Lärmetechnische Stellungnahme. Stand: 19.12.2018
- 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin durch Berichtigung

1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 25.10.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 für ein Gebiet zwischen der Bahnlinie Kiel - Lübeck und der Elisabethstraße im Bereich des ÖPNV-Parkplatzes am Bahnhof beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes ein Radiologisches Zentrum errichten zu können.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer "Praxis für Strahlentherapie".

Neben dem Baukörper des geplanten Radiologischen Zentrums ist auf dem Gelände die Zufahrt zur genehmigten Schulsporthalle auf dem südöstlichen Teil des ehemaligen Bahngeländes und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu organisieren. Für die Schulsporthalle liegt eine Baugenehmigung mit Datum vom 07.08.2018 vor.

Die Anbindung der Fläche an das Netz der innerörtlichen Verkehrswege erfolgt über den nordwestlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Park-and-Ride-Parkplatz und von hier aus über den Knotenpunkt Elisabethstraße/Hospitalstraße für alle Verkehre und über die Unterführung zur Bahnhofstraße für Fußgänger und Radfahrer.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche handelt, wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt, der für sogenannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht.

Der Bebauungsplan erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch die Größe des Plangeltungsbereichs von rd. 0,31 ha sind nur Grundflächen für Hauptgebäude von insgesamt unter 20.000 qm möglich.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Verzicht auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 liegt am Rand der Innenstadt von Eutin. Er grenzt südwestlich an die Bahnstrecke Lübeck-Kiel. An der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereichs liegt das Gelände der genehmigten Schulsporthalle, nordwestlich grenzt der Plangeltungsbereich an einen Park-and-Ride-Parkplatz, der Anschluss an die Kreuzung Elisabethstraße/Hospitalstraße hat. Südwestlich grenzt eine Böschung, die im Bebauungsplan Nr. 130 als Private und Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Durchgrünung festgesetzt wurde. Unterhalb der Böschung bis zur Elisabethstraße schließt eine mit Wohnungen und Gewerbe gemischt genutzte Baufläche an.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rd. 3.140 m². Er umfasst das Flurstück 28/27 und den nordwestlichen Teil des Flurstücks 28/36 der Flur 5 in der Gemarkung und Gemeinde Eutin.

Die Grenze des Plangeltungsbereichs ist begründet mit

- dem vorhandenen Anschluss des Park-and-Ride-Parkplatzes an die Elisabethstraße im Nordwesten und somit die Herstellung der verkehrlichen Erschließung,
- der vorhandenen und gemäß Bebauungsplan Nr. 130 langfristig zu erhaltenden Grünstreife durch die Bäume, Sträucher und gärtnerische Nutzungen auf den Böschungen südwestlich des Plangeltungsbereichs,
- der erforderlichen Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer aus dem Bereich der Innenstadt über den Park-and-Ride-Parkplatz,
- der erforderlichen Abgrenzung zu den Bahnanlagen nach Norden.

Durch Aufschüttungen in der Vergangenheit zur Herstellung des Geländes für den ehemaligen Güterbahnhof ergibt sich an der südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereichs ein unnatürlicher Geländesprung mit Höhenunterschieden zwischen 4 und 5 m. Oberhalb der Böschung ist das Gelände nahezu eben; hier liegt die Höhe im Mittel bei 37,50 m üNN.

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzungen

Der Plangeltungsbereich liegt südwestlich der Bahnlinie Lübeck - Kiel. Die Entfernung zum nördlich gelegenen Bahnhofsgebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Gleisanlagen beträgt mindestens ca. 65 m.

Am 14.09.2018 wurde der Busverkehr am neuen ZOB in der Bahnhofstraße aufgenommen. Während der Baumaßnahmen zum ZOB war im Plangeltungsbereich übergangsweise ein Ersatzstandort für den ZOB eingerichtet. Die Einrichtungen hierfür, wie z.B. ein provisorischer Bussteig aus Asphalt oder die Beschilderung, werden derzeit wieder abgebaut.

Die ehemaligen Fahrwege der Busse sind teilweise geschottert, teilweise mit Granitgroßsteinpflaster befestigt.

Vor der Einrichtung des Ersatz-ZOB waren im Plangeltungsbereich ein öffentlicher Parkplatz und gesonderte Parkplätze für Busse auf geschotterter Oberfläche eingerichtet. Nordwestlich des Plangeltungsbereichs bis zur Elisabethstraße, sind eine öffentliche Parkfläche auf Asphalt und ein großer gepflasterter Einstellplatz für Fahrräder eingerichtet. Die Fahrstraße ist bis zur Einmündung in die Elisabethstraße mit Granitgroßsteinpflaster befestigt.

Auf der Teilfläche der genehmigten Schulsporthalle wurden zwischenzeitlich alle Bahnanlagen, wie z.B. Gleise und zwei Gebäude abgebaut. Mit Schotter wurde auf den Flächen der ehemaligen Gleisanlagen ein Planum hergestellt.

Die Böschung im Bereich der südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereichs ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Der nördliche Teil der südwestlich des Plangeltungsbereichs gelegenen Böschung befindet sich auf einem privaten Grundstück. Die Gehölze oberhalb der Böschung wurden gerodet. Im Plangeltungsbereich befindet sich oberhalb der Böschung auf einer Teilfläche des Flurstücks 28/36 noch ein Brombeergebüsch.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereichs liegt in städtischem Eigentum.

3.3 Rechtliche Bindungen

Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalplan 2004

Der Landesentwicklungsplan 2010 weist Eutin die Funktion als Mittelzentrum, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Für die Mittelzentren sind folgende Ziele und Grundsätze für die Raumordnung formuliert:

Ziele

"Die Zentralen Orte der mittelfunktionalen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln."

Mittelfunktionen bieten Versorgungsmöglichkeiten für Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, wie beispielsweise weiterführende allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, Behörden der unteren Stufe oder Krankenhäuser der Regelversorgung.

Grundsätze

"Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelfunktionen sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen."

In der Regionalplanung 2004 ist Eutin als Mittelfunktion nachrichtlich übernommen worden.

Flächennutzungsplan

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung aufgrund der Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 130 stellt die überplante Fläche im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 komplett als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Daher erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung. In der Berichtigung wird die in der 16. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung dargestellte "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" als Sonderbaufläche "Radiologisches Zentrum" dargestellt (siehe Anlage).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan legt für den Plangeltungsbereich keine landschaftspflegerischen Maßnahmen fest.

3.4 Rechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. 130

Im Bebauungsplan Nr. 130 ist im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" festgesetzt. Die Satzung ist am 21.12.2017 in Kraft getreten. Die Grundfläche (GR) ist auf 800 m² begrenzt; die maximal zulässige Höhe des Hauptgebäudes ist auf 46,00 m üNNH begrenzt (= 8,50 sichtbare Gebäudehöhe über dem anstehenden Gelände), die Geschossigkeit auf 2.

3.5 Natur und Umwelt

Vegetation

Die Fläche im Plangeltungsbereich ist überwiegend geschottert, mit Granitgroßsteinpflaster oder mit einer zentimeterdicken Asphaltschicht bedeckt. Oberhalb der südwestlich angrenzenden Böschung ist die bis zu 7 m breite, nicht versiegelte Fläche mit Brombeergebüsch, einem krautigen Bewuchs oder mit einzelnen, neu ausgetriebenen, strauchartigen Ahornen bedeckt. Bäume sind hier nicht vorhanden.

In Schleswig-Holstein kommen aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Diese Arten kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Fauna

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 wurde vom Büro BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE 2015¹ eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 besteht vollständig aus geschotterten, asphaltierten oder gepflasterten Flächen. An der westlichen Grenze des Flurstücks 28/36 befindet sich stellenweise dichter Aufwuchs von Brombeere. Die Brombeere ist eine besonders attraktive Nahrungspflanze für Wildbienen und ein Lebensraum für Vögel.

Innerhalb des Plangeltungsbereich wurden in der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE 2015 mit Ausnahme des schmalen Brombeergebüschs keine weiteren bedeutsamen Lebensräume beschrieben und bewertet. Nach 2015 wurden die Flächen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 130 als Ersatzstandort für den ZOB eingerichtet und genutzt (siehe

¹ BBS Büro Greuner-Pönicke 2015: Eutin B-Plan Nr. 130. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand 13.11.2015

dazu Ziffer 3.1). Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebene und bewertete "Böschung mit Gehölzbestand" westlich des Plangeltungsbereichs ist von den Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 nicht betroffen.

Südlich des Plangeltungsbereichs haben sich die Lebensraumverhältnisse für die Fauna seit 2015 nachteilig verändert. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE 2015 untersuchten Lebensräume - "Ruderalfläche mit Grasflur und individuellem Gehölzaufwuchs", "Offen-sandige Fläche", eingewachsene Gebäude und Schuppen - gibt es nicht mehr. Ebenso wurden im Bereich der zwischenzeitlich genehmigten Schulsporthalle die Bäume entlang der westlichen Böschung gefällt und das Brombeergebüsch oberhalb der Böschung reduziert.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros BBS Büro Greuner-Pönicke 2015 sind nicht mehr anwendbar, da die in der artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen faunistisch wertvolleren Lebensräume außerhalb des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130, mit Ausnahme von Teilbereichen der westlichen Böschung, nicht mehr vorhanden sind. Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 waren in der artenschutzrechtlichen Prüfung bis auf das schmale Brombeergebüsch bereits keine wertvollen Lebensräume beschrieben. Die Haselmaus wurde in der Untersuchung im Jahr 2015 nicht festgestellt.

Boden

Quelle der Ausführungen: BAUKONTOR DÜMCKE 2014².

In der Baugrunduntersuchung wurde der Standort der genehmigten Schulsporthalle untersucht. Das Teilstück des Flurstücks 28/36 liegt innerhalb der Untersuchungsfläche.

Nach der geologischen Karte liegt das Gelände im Bereich einer verfüllten Niederung zwischen dem Kleinen und dem Großen Eutiner See. Die Verbindung zwischen beiden Gewässern bildet der Stadtgraben, der auch heute noch verrohrt südöstlich der Albert-Mahlstedt-Straße verläuft.

Unterhalb der Oberflächenbefestigungen (Pflaster, Asphalt, Schotter) stehen zunächst sandige und darunter bindige Auffüllböden an. Im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen bestehen die oberen Auffüllungen aus Gleisschotter und Sanden mit unterschiedlichen humosen Anteilen sowie Schlacke- und Asphaltresten und haben eine Schichtdicke zwischen 0,2 m bis 0,8 m. Im Bereich der Fahrstraße stehen unterhalb des Großsteinpflasters überwiegend sandige Auffüllungen an.

² Baukontor Dümcke 2014: Eutin, ehemaliger Güterbahnhof, Neubau Sporthalle. Hier: Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung. Stand 11.04.2014

Die Unterfläche der sandigen Auffüllungen liegt zwischen 0,6 m und 4,6 m unter Gelände und kann auch kleinräumig schwanken. Darunter folgen bindige Auffüllungen in überwiegend steifer, teils infolge Wassereinwirkung auch weich-steifer Konsistenz.

Als Basis schließt sich örtlich noch der alte Oberboden an.

Die Unterfläche dieser Böden liegt zwischen 5,4 m und 7,6 m unter Gelände; bezogen auf Normalnull im Mittel bei NN + 30,85 m. Dieses deckt sich mit den Erkenntnissen aus den Aufschlüssen von 2000, in denen die Unterfläche der Auffüllungen bzw. des alten Oberbodens zwischen NN + 31,74 m und NN + 29,93 m, im Mittel auf NN + 30,97 m, festgestellt wurde.

Als Liegendes folgen eiszeitlich hoch vorbelastete Sande und Geschiebemergel in steifer Konsistenz, deren Unterfläche bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 10 m nicht durchstoßen wurde.

Wasser

Quelle der Ausführungen: BAUKONTOR DÜMCKE 2014³.

Der Wasserspiegel ist in den Sondierungen zwischen 4,30 m und 8,80 m unter Gelände angebohrt worden. Nach Abschluss der Sondierarbeiten der Gutachter ist der Wasserspiegel in den Bohrlöchern in Tiefen zwischen 4,90 m und 9,40 m eingemessen worden und lag damit, bezogen auf Normalnull, zwischen NN + 32,46 m und NN + 27,87 m, im Mittel etwa bei NN + 30 m. Bei den höheren Wasserständen handelt es sich um Stauwasser auf den bindigen, praktisch wasserundurchlässigen Auffüllungen bzw. um Schichtenwasser innerhalb von eingelagerten Sandschichten. Kurzfristig auftretende höhere Stauwasserstände auf den bindigen Auffüllungen sind insbesondere in niederschlagsreicher Jahreszeit möglich.

Der freie Grundwasserspiegel in den unteren Sanden ist im Mittel etwa 8,7 m unter Gelände auf NN + 28,7 m eingemessen worden. Der Wasserspiegel des Kleinen Eutiner Sees liegt auf NN + 28,60 m und der des Großen Eutiner Sees auf NN + 26,70 m.

Still- oder Fließgewässer kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Bereich des Park-and-Ride-Parkplatzes im nordwestlich des Plangeltungsbereichs über die Regenwasserkanalisation der Städtischen Betriebe Eutin - Stadtentwässerung in der Elisabethstraße. Da nur eine gedrosselte Abgabe aus dem Plangeltungsbereich in die Regenwas-

³ Baukontor Dümcke 2014: Eutin, ehemaliger Güterbahnhof, Neubau Sporthalle. Hier: Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung. Stand 11.04.2014

serkanalisation möglich ist, wird innerhalb des Plangeltungsbereichs von den Städtischen Betrieben Eutin - Stadtentwässerung unterhalb des Park-and-Ride-Parkplatzes eine unterirdische Rückhaltung betrieben.

Ortsbild

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich ist gekennzeichnet durch voll- und teilversiegelte Flächen. Von dem brachgefallenen ehemaligen Güterbahnhof sind südöstlich des Standortes der genehmigten Schulsporthalle nur noch die Schuppen oberhalb der Albert-Mahlstedt-Straße vorhanden. Durch unterschiedlich dichte Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern auf der Böschung im Südwesten wird die Einsehbarkeit der Flächen im Plangeltungsbereich verringert.

Insgesamt hat der Plangeltungsbereich mit seinen aktuellen Nutzungen eine sehr geringe Bedeutung für das Ortsbild.

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Darstellung der städtebaulichen Situation

Im Umfeld des Eutiner Bahnhofs wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von öffentlichen Parkplätzen angelegt, insbesondere für den Park-and-Ride-Verkehr. Hierzu gehörten in der Vergangenheit auch unbewirtschaftete Parkplätze im Plangeltungsbereich.

Bis vor kurzem war auf den genannten ehemals unbefestigten Parkplätzen im Plangeltungsbereich für die Zeit des Umbaus des Omnibusbahnhofs an der Bahnhofstraße ein Ersatzstandort für den Omnibusbahnhof eingerichtet.

Der Plangeltungsbereich wird zur Bebauung an der Elisabethstraße durch einen Baum- und Strauchbestand entlang der südwestlich ausgerichteten Böschung optisch abgegrenzt.

An den Plangeltungsbereich grenzen südwestlich tieferliegende gemischte Bauflächen an der Elisabethstraße und nordwestlich eine Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt". Nordöstlich grenzen die Gleise der Bahnstrecke Lübeck-Kiel der Deutschen Bahn AG an den Plangeltungsbereich; das Bahnhofsgebäude, der neue Omnibusbahnhof und öffentliche Parkplätze an der Heinrich-Westphal-Straße befinden sich jenseits der Gleisanlagen.

4.2 Städtebauliche Ziele

Patienten aus dem Gebiet des Kreises Ostholstein müssen für eine Strahlentherapie bisher nach Lübeck oder Kiel fahren. Infolgedessen handelt es sich bei der

geplanten Strahlentherapie um eine medizinisch wichtige und im städtischen Kontext wünschenswerte, zentrale Einrichtung zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung im Kreis Ostholstein.

Hieraus leitet sich das Ziel für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 ab, auf dem ehemaligen Bahngelände die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung einer Strahlentherapiepraxis zu schaffen.

Im Rahmen einer vorgeschalteten Standortsuche wurden innerhalb des Eutiner Stadtgebietes vier Standortalternativen betrachtet:

1. Der ehemalige Hagebaumarkt in der Elisabethstraße Nr. 22
2. Der Standort im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130
3. Lidl Neudorf in der Plöner Landstraße Nr. 7
4. Telekomgebäude in der Peterstraße 32

Die Standortalternativen Nr. 3 und 4 sind im Vorwege aufgrund ihrer Lage sowie Größe oder mangelnder Verfügbarkeit ausgeschieden.

Eine erste Vorstellung der Projektidee erfolgte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 06.09.2018. Seither hat sich herausgestellt, dass lediglich einer der beiden zentralen Standorte innerhalb der angestrebten Zeitvorstellung für die Realisierung des Projektes räumlich ausreichend dimensioniert zur Verfügung steht: Der Standort im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130. Die Standortalternative 1 ist aufgrund eines zwischenzeitlich geschlossenen Mietvertrages mit einem Baumarkt für mehrere Jahre nicht mehr verfügbar.

4.3 Städtebauliches Konzept

Mit der Errichtung eines Gebäudes für eine Strahlentherapiepraxis nordwestlich des Standortes der genehmigten Schulsporthalle sollen die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild des unwirtlich anmutenden ehemaligen Bahngeländes in nahezu zentraler Lage städtebaulich entwickelt und aufgewertet werden.

Das Gebäude für die Strahlentherapiepraxis soll auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Öffentlichen Verwaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 130 errichtet werden. Somit wird das Gebäude für eine Strahlentherapiepraxis aufgrund der erforderlichen Dimensionierung der genehmigten Schulsporthalle und des ungleichmäßig breit und linear geformten Geländes des ehemaligen Güterbahnhofes nordwestlich der genehmigten Schulsporthalle stehen. Durch solch eine Gebäudestellung entsteht eine räumliche Trennung der beiden Gebäudestandorte auf dem ehemaligen Bahngelände und es verbleibt zudem ausreichend Raum für Stellplätze für die Nutzer der Strahlentherapiepraxis.

Nach Südwesten dienen die Bäume und Sträucher auf der Böschung zur Eingrünung der Fläche für die Strahlentherapiepraxis. Bestehende Lücken auf den städtischen Flächen der Böschung sind gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 130 durch Neuanpflanzungen zu schließen. Im nördlichen Abschnitt der südwestlich angrenzenden Böschung dienen bestehende Gehölze im oberen Bereich der Böschung als Eingrünung.

In Richtung Bahnstrecke ist aufgrund der von der Deutschen Bahn AG geforderten Sicherheitsabstände zu den aktiven Gleisen eine breitere Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern ohne Flächeneinbuße bei dem Gebäude für die Strahlentherapiepraxis oder den Stellplätzen nicht möglich. Durch die östlich des Plangeltungsbereichs jenseits der Bahngleise vorhandenen und neu gepflanzten Bäume ist auch aus dieser Richtung eine gewisse Eingrünung gegeben.

5 Begründung der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als sonstige Sondergebiete können nach § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ob sich ein Sondergebiet wesentlich von den Baugebieten im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, ist anhand eines Vergleichs der konkreten Zweckbestimmung des Sondergebiets mit den "abstrakten" allgemeinen Zweckbestimmungen der in §§ 2 bis 10 BauNVO normierten Baugebiete zu ermitteln. Kein wesentlicher Unterschied ist dann gegeben, wenn sich die planerische Konzeption ohne weiteres durch Festsetzung eines normierten Baugebiets mit besonderen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO umsetzen lässt.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Als solche Sondergebiete bieten sich vor allem die Anlagenkomplexe an, die kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen und damit für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung sind.

Zwar lassen sich die geplanten Nutzungen auch in einem Mischgebiet verwirklichen, aber:

- Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Ein Mischgebiet liegt nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Daran fehlt es, wenn eine der beiden Nutzungsarten nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne übergewichtig in Erscheinung tritt.

Das Sondergebiet im Plangeltungsbereich erhält durch das Fehlen der Wohnnutzung und durch die Festlegung einer Hauptnutzung mit Räumen für eine Strahlentherapiepraxis und Einrichtungen des Gesundheitswesens bei gleichzeitiger Beschränkung weiterer Nutzungen ein "eigenes Gepräge", das sich von dem eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO deutlich unterscheidet. Insbesondere der Ausschluss von Wohnen und der standortbedingte Ausschluss der übrigen in einem Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen verhindert die für ein Mischgebiet erforderliche Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Die planerischen Vorstellungen der Stadt lassen sich daher nur in einem Sondergebiet verwirklichen (vgl. dazu BVerwG vom 07.07.1997, 4 BN 11/97; VGH Baden-Württemberg vom 24.07.1998, 8 S 2952/97; VGH Bayern vom 30.06.2009, 9 N 07.541; Kuschnerus 2010, Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Aufl.; Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert 2014: Baunutzungsverordnung. 12. Auflage).

Im Sondergebiet "Radiologisches Zentrum" ist im Erdgeschoss die Einrichtung einer Strahlentherapiepraxis vorgesehen. Hierfür sind verschiedene Räumlichkeiten vorgesehen, u.a.:

- Strahlenschutzbunker
- Räume für Ärzte
- Multifunktionsräume
- Umkleideräume
- Empfang
- Verwaltungsräume
- Toiletten
- Personalräume
- Café für Patienten und Angehörige

Ergänzend dazu sind untergeordnet weitere sonstige Einrichtungen des Gesundheitswesens, z.B. Therapie-, Praxis- und dazugehörige Büroflächen möglich.

Im Obergeschoss sind vorgesehen:

- Einrichtungen des Gesundheitswesens, z.B. Therapie-, Praxis- und dazugehörige Büroflächen

Die Lage und die verfügbare Flächengröße der Fläche für das "Radiologische Zentrum" ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 130. Die Fläche des Sondergebietes entspricht der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" aus dem Bebauungsplan Nr. 130, dessen Lage und verfügbare Flächengröße sich aus der Lage und der erforderlichen Flächengröße für die genehmigte Schulsporthalle auf der südöstlich angrenzenden Fläche für die genehmigte Schulsporthalle ergeben hat. Der Zuschnitt der verfügbaren Fläche und die Lage der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Eutin erforderlichen Stellplätze im direkten nördlichen Anschluss an die Stellplatzfläche für die genehmigte Schulsporthalle ergeben auf dem festgesetzten Sondergebiet für das "Radiologische Zentrum" den Gebäudestandort.

Die Räume des "Radiologischen Zentrums" werden im Regelfall nur tagsüber zu üblichen Arbeitszeiten und am Samstag gar nicht genutzt, so dass durch die Gebäudenutzung zu diesen Zeiten abends (nachts) und am Wochenende kein Lärm entsteht.

Aus Sicherheitsgründen ist entlang der Grenze des "Radiologischen Zentrums" zur nördlich angrenzenden Bahnanlage ein maximal 2,00 m hoher Metallzaun zulässig. Die Höhe und das Material verhindern wirksam das Betreten der Bahnanlage.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch Festsetzungen zur baulichen Dichte sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Bebauungsstruktur wird für den geplanten Neubau im Plangeltungsbereich eine Baukörperausweisung mittels Baugrenzen in Kombination mit baukörperbezogenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen.

Die Höhe des zukünftigen Gebäudes im Sondergebiet wird auf 46,00 m über Normalnull begrenzt. Dies entspricht einer maximal sichtbaren Gebäudehöhe von rd. 8,50 m beim Gebäude für die Strahlentherapiepraxis über dem anstehenden Gelände und ist für eine zweigeschossige Bebauung ausreichend.

Da das geplante Gebäude durch die künstliche Aufschüttung schon zwischen 4 m und 5 m über dem Gelände an der Elisabethstraße steht, soll die zukünftige Gebäudeoberkante die Bäume und Sträucher in Abhängigkeit von deren Höhe nur wenig oder gar nicht überragen. Durch die Bäume und Sträucher auf der südwestlich angrenzenden Böschung ist eine Eingrünung in Richtung Elisabethstraße gegeben.

Mit dieser Höhe ist das geplante Gebäude auch städtebaulich gut in die Umgebung eingebunden.

Für das Gebäude der Strahlentherapiepraxis wird die maximale Grundfläche auf 890 m² und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von sichtbaren 8,50 m entsteht am Eingang zum Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ein Gebäude, das in seiner maximalen Höhenentwicklung der zulässigen sichtbaren Gesamthöhe der genehmigten Schulsporthalle entspricht. Zudem passt es sich in Richtung Wohnbebauung an der Elisabethstraße durch das mit Bäumen und Sträuchern eingefasste Sondergebiet optisch gut ein.

Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten maximal zulässigen Grundfläche von 0,8 zulässig. Im Sondergebiet ist gemäß textlicher Festsetzung eine Überschreitung bis zu 0,9 möglich.

§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nennt Voraussetzungen für die genannten Überschreitungen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 erfüllt sind, wobei es sich um Oder-Bestimmungen handelt:

1. Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Das Sondergebiet liegt auf einer mit Sand und Geschiebemergel aufgefüllten Fläche, so dass hier keine natürlichen Bodenfunktionen betroffen sind.

2. Wenn die Einhaltung der Grenze von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Hauptnutzung im Sondergebiet erfordert eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen für die Patienten, Angehörigen, Ärzte und Mitarbeiter. Der schmale Zuschnitt des Sondergebietes lässt wenig Spielraum für eine Verfügbarkeit unversiegelter Flächen bei gleichzeitiger Bereitstellung eines ausreichenden Stellplatzangebotes und der Zufahrt zur genehmigten Schulsporthalle.

Die maximal zulässige Nutzfläche sowie die gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Stellplätze nutzen den attraktiven innenstadtnahen Standort unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Ortsbildes optimal aus, so dass ein gutes Angebot für die zulässigen Nutzungen entsteht, ohne dabei in der Innenstadt neue Parkplatzprobleme zu schaffen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sondergebiet über Baugrenzen festgelegt. Hierdurch ergeben sich für die Lage und Dimensionierung des Gebäudes kleine Spielräume. Der schmale Zuschnitt des Geländes, die Anforderungen aus der Stellplatzsatzung der Stadt Eutin an die Zahl der Stellplätze im Sondergebiet sowie die erforderliche Breite der Zufahrt und der Zuwegung für Fußgänger zum Standort der genehmigten Schulsporthalle erfordern eine relativ hohe bauliche

Ausnutzung des Grundstücks, was sich auch in den festgesetzten Baugrenzen ausdrückt.

5.3 Grün, Natur und Landschaft

5.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als zulässig. Da die Fläche des Sondergebietes nahezu vollständig geschottert, asphaltiert oder gepflastert ist, ergeben sich durch die Versiegelungen im Zuge der Errichtung des Gebäudes, der Verkehrsflächen und der Stellplätze keine erheblich nachteiligen Eingriffe in den Boden und keine erheblich nachteiligen Eingriffe in Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Eine Ausnahme bildet ein Brombeerdickicht an der Westseite des Flurstücks 28/36. Die Eingriffe in das Brombeerdickicht sind zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

5.3.2 Artenschutz

Durch die Überbauung der Flächen im Sondergebiet sind weder artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten noch gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in das Brombeerdickicht an der Westgrenze des Flurstücks 28/36 sind zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

5.3.3 NATURA 2000

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet. Das FFH-Gebiet DE-1829-304 "Buchenwälder Dodau" liegt rd. 1,8 km nordwestlich, das FFH-Gebiet DE-1829-391 "Röbeler Holz und Umgebung" liegt rd. 1,0 km südöstlich, das FFH-Gebiet DE-1830-391 "Gebiet der oberen Schwentine" liegt rd. 1,8 km nordöstlich des Plangeltungsbereichs.

Die zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich sind für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete, deren Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung und deren Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie nicht relevant. Denkbare Fernwirkungen durch betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen sowie der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, ausgehend von den

zulässigen Nutzungen, treten durch die innenstadtnahe Lage des Plangeltungsbereichs und auf die Distanz von zwischen rd. 1 km und 1,8 km zum Plangeltungsbereich nicht in Erscheinung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete, ihrer Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung und ihrer Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie durch die im Bebauungsplan Nr. 130 zulässigen Nutzungen ist daher nicht ableitbar.

5.3.4 Boden- und Grundwasserschutz

Quelle der Ausführungen: SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL.-ING. H.-U. MÜCKE GMBH 2010⁴.

Die Stadt Eutin hat dem Büro Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH für einen ehemaligen Grundstücksteil des Güterbahnhofs Eutin im Jahr 2010 u.a. folgenden Gutachterauftrag erteilt:

- Ergänzende Untersuchungen zur Altlasten-Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Von den Gutachtern sollte geprüft werden, inwieweit der Boden im Bereich des ehemaligen Kohlenschuppens, der Verladerampe sowie im Bereich des Nebengleises nutzungsbedingt Verunreinigungen aufweist und ob es dadurch zu erhöhten Entsorgungskosten bei der Grundstücksberäumung kommt.

Ergebnisse

In den untersuchten Bereichen einiger Bohrsondierungen waren keine Auffälligkeiten bezüglich des Bodens erkennbar. Dort gab es keine Hinweise auf das Bestehen schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG.

Die in den Bereichen weiterer Bohrsondierungen ermittelten erhöhten PAK⁵-Gehalte stellen ebenfalls keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG dar, da es sich hierbei um Verunreinigungen des Oberbodens mit wenig mobilen Schadstoffen handelt.

Die o.a. PAK-verunreinigten Böden sind jedoch im Falle eines Ausbaus gemäß LAGA⁶ bzw. AbfAbIV⁷ zu bewerten und entsprechend zu deklarieren.

Die Gutachter empfehlen, die Erdarbeiten im Rahmen der Geländeertüchtigung zur Umnutzung der Untersuchungsfläche fachgutachterlich begleiten zu lassen.

⁴ Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH 2010: Bauschadstoffkataster ehemaliger Grundstücksteil Güterbahnhof Eutin. Stand: 09.06.2010

Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH 2010: Ergänzende Untersuchungen zur Altlasten-Gefährdungsabschätzung. Stand: 08.06.2010

⁵ PAK = Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

⁶ LAGA = Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall

⁷ AbfAbIV = Abfallablagerungsverordnung

Altlasten

Im Plangeltungsbereich sind aus dem Altlastenkataster des Kreises Ostholstein weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt.

5.4 Verkehrliche Erschließung

5.4.1 Stellplätze und Zufahrten

Innerhalb des Sondergebietes können neben dem Gebäude auch die für 1.050 m² Nutzfläche gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Eutin mindestens erforderlichen 35 Stellplätze und ihre Zufahrten für Kfz und 27 Stellplätze für Fahrräder eingerichtet werden.

Die Nutzung der Stellplätze für das Radiologische Zentrum durch gebietsfremde Parker wird durch verkehrsregelnde Maßnahmen verhindert.

5.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Über die "Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen" erfolgt sowohl die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes als auch die verkehrliche Erschließung der genehmigten Schulsporthalle südöstlich des Sondergebietes für Pkw, Fußgänger, Radfahrer und Feuerwehr. Dabei können als verkehrsberuhigende Maßnahmen z.B. die für die unterschiedlichen Nutzungen vorgesehenen Flächen dadurch erkennbar gehalten werden, dass für ihre Befestigung unterschiedliche Materialien verwendet werden. Weiterhin ist als Maßnahme innerhalb des Sondergebietes auch eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf z.B. Tempo 30 möglich.

Die Zu- und Abfahrt in bzw. aus dem Plangeltungsbereich erfolgt nordwestlich des Plangeltungsbereichs über den Park-and-Ride-Parkplatz und von hier aus über den Knotenpunkt Elisabethstraße/Hospitalstraße.

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 wurde von MASUCH + OLBRISCH 2018⁸ eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet. Die Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Ergebnisse der Stellungnahme werden hier wiedergegeben.

Aufgabenstellung

Die Stadt Eutin hat für den Bereich nördlich der Elisabethstraße zwischen Hospitalstraße und Albert-Mahlstedt-Straße den Bebauungsplan Nr. 130 aufgestellt, um

⁸ Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2018: B-Plan Nr. 130, 1. Änderung, Stadt Eutin. Verkehrstechnische Stellungnahme. Stand: 18.12.2018

den Neubau einer Schulsporthalle und eines Gebäudes für die öffentliche Verwaltung planungsrechtlich zu sichern. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 soll statt der öffentlichen Verwaltung eine Praxis für Strahlentherapie und zugeordnete Dienstleistungen planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich der geplanten Schulsporthalle bleibt unverändert.

Die vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme überprüft die aus der Planungsänderung zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf die künftige Erschließung und die weitere Gültigkeit der vom VTT-PLANUNGSBÜRO 2017⁹ zur erforderlichen Netzanpassung getroffenen Aussagen.

Erschließungssituation Plangebiet

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nordöstlichen Knotenarm des im Bestand nicht signalisierten Knotenpunktes Elisabethstraße/Hospitalstraße, über den heute in erster Linie der Park-and-Ride-Parkplatz am Bahnhof sowie eine Bushaltestelle erschlossen wird. Nördlich der Kreuzung ist eine Fußgängersignalanlage vorhanden. Für die Linksabbiegebeziehungen von der Elisabethstraße in Richtung Hospitalstraße bzw. in Richtung Plangebiet sind Abbiegespuren vorhanden.

Die Beurteilung der Knotenpunktstruktur vom VTT-PLANUNGSBÜRO 2017 basiert auf aktuellen Verkehrsdaten aus 2017.

Neuverkehre aus den geplanten Entwicklungen

Für die Ermittlung der zu erwartenden Neuverkehre werden folgende Ansätze verwendet:

➤ Mitarbeiter/Innen

- ca. 1 Beschäftigter/20 m² BGF
- MIV¹⁰-Anteil ca. 25 %,
- Anwesenheitsfaktor 90 %,
- Pkw-Besetzungsgrad 1,1 Personen/Fahrzeug,
- 2,75 Wege/Mitarbeiter/in und Tag,

➤ Patienten

- ca. 10 Patienten/Beschäftigtem und Tag,
- MIV-Anteil ca. 75 %,
- Pkw-Besetzungsgrad 1,2 Personen/Fahrzeug,

⁹ VTT Planungsbüro 2017: Verkehrsgutachten zum B-Plan 130 für die Verbesserung der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Elisabethstraße/Hospitalstraße. Stand 28.08.2018

¹⁰ MIV = Motorisierter Individualverkehr

- 2,0 Wege/Patient/in und Tag,
 - ca. 25 % Verbundeffekt bei komplementären Nutzungen im Obergeschoss,
- Liefer-/Ver-/Entsorgungsverkehre
- 2-3 Transporter/Tag.

Insgesamt ergibt sich aus dem Zentrum für Strahlentherapie ein rechnerisches Verkehrsaufkommen von rd. 160 Kfz/Tag und Richtung.

In den maßgebenden Hauptverkehrszeiten treten ca. 12 Kfz/h im Zu- und im Abfluss als Neuverkehre auf.

Verkehrserzeugung der Schulsporthalle

Aufgrund der Nutzung als Schulsporthalle sind in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten eines allgemeinen Werktages folgende Neuverkehre zu berücksichtigen:

- Morgenspitze ca. 10 Kfz/h im Zufluss, Abfluss ist vernachlässigbar,
- Nachmittagsspitze ca. 20 Kfz/h im Zu-, ca. 10 Kfz/h im Abfluss.

Die Hauptverkehre treten in den Abendstunden bzw. am Wochenende auf und sind somit für die verkehrstechnische Bemessung nicht relevant.

Aus eventuell geringen Abweichungen von den angenommenen Entwicklungen sind keine maßgeblichen Veränderungen der Verkehrserzeugung zu erwarten.

Die Verteilung der Neuverkehre des Bebauungsplangebietes an der Anbindung an die Elisabethstraße erfolgt aufgrund der örtlichen Situation zu rd. 60% in/aus Richtung Norden und zu rd. 40% in/aus Richtung Süden. Eine eventuelle Verteilung in/aus Richtung Hospitalstraße ist vernachlässigbar gering.

Die Mehrbelastungen aus der angedachten Nutzungsentwicklung bewegen sich deutlich unterhalb der täglichen Schwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf der Elisabethstraße.

Leistungsfähigkeitsbeurteilung

Grundlage bildet die Prognoseverkehrsbelastung der maßgebenden Spitzenstunden, wobei analog zum VTT-PLANUNGSBÜRO 2017 zusätzlich zu den durch das Plangebiet erzeugten Neuverkehren zur sogenannten sicheren Seite ein allgemeiner Verkehrszuwachs von rd. 5% einbezogen wurde.

Die Berechnung berücksichtigt den vorhandenen Ausbauzustand mit zwei Linksabbiegespuren von der Elisabethstraße (je ca. 6 Aufstellplätze).

Rechnerisch ist die Kreuzung Elisabethstraße/Hospitalstraße unter Berücksichtigung aller Fahrbeziehungen auch in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten ausreichend leistungsfähig. Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 wird in der Morgenspitzenstunde Verkehrsqualität C, in der Nachmittagsspitzenstunde Verkehrsqualität D erreicht.

➤ *Verkehrsqualität C*

Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt. Die mittlere Wartezeit beträgt ≤ 30 sec.

➤ *Verkehrsqualität D*

Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil. Die mittlere Wartezeit beträgt ≤ 45 sec.

Störungen des Verkehrsablaufes der Elisabethstraße sind nicht nachweisbar, obwohl keinerlei Abzüge von den Nullprognosebelastungen aufgrund der durch die Planung entfallenden Stellplätze erfolgen.

Die durch die vorhandene Fußgängersignalanlage eintretenden Zeitlücken, die insbesondere den Verkehrsfluss des ungünstigsten Stroms (Linksabbieger in die Elisabethstraße) unterstützen, können im Berechnungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

Fazit

Die vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme analysiert die im Bereich Elisabethstraße/Hospitalstraße künftig nach Realisierung der mit dem Bebauungsplan Nr. 130 geplanten Nutzungen zu erwartende Verkehrssituation. Grundlage bildet die vorliegende verkehrliche Untersuchung sowie die darin enthaltene Bestandsanalyse.

Durch die Verkehrserzeugung der geplanten Praxis für Strahlentherapie sowie die angedachte Schulsporthalle sind keine verkehrstechnischen Beeinträchtigungen des angrenzenden Straßennetzes zu erwarten. Über das normale Maß einer innerstädtischen Nutzung hinausgehende Behinderungen des Verkehrs des angrenzenden Straßennetzes sind nicht absehbar.

Ein Um-/Ausbau der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur ist für die leistungsgerechte Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsnachfrage nicht erforderlich.

Sollte dennoch eine Lichtsignalanlage realisiert werden, so würde dadurch die Verkehrssteuerung optimiert und die Verkehrssicherheit, insbesondere der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer verbessert.

5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.5.1 Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das in der Elisabethstraße vorhandene Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes sind die Stadtwerke Eutin GmbH.

Versorgung mit elektrischer Energie

Der Plangeltungsbereich wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Feuerschutzeinrichtungen / Löschwasser

Im Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung - ist festgelegt, welche Löschwassermenge in Abhängigkeit der Bebauung zur Verfügung stehen muss. Die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung, ist bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung auf 48 m³/Std. festgelegt. Sonst gelten in der Regel 96 m³/Std., beide Werte jeweils für eine Dauer von mindestens zwei Stunden.

Die Löschwassermenge muss gemäß Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. Dabei darf zwar weiterhin in Luftlinie gemessen werden, es dürfen aber keine besonderen Hindernisse mehr dazwischenliegen (Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände).

Der Feuerschutz in Eutin ist durch die Freiwillige Feuerwehr Eutin sichergestellt. Aufgrund des mehrgeschossigen Gebäudes ist eine Löschwasserkapazität von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Laut Angaben der Stadtverwaltung Eutin, nach Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin, können unter normalen Betriebsbedingungen im Wasserwerk und im Wasserrohrnetz der Stadtwerke Eutin GmbH aus den Oberflur- und Unterflurhydranten im Umfeld des Plangeltungsbereichs in der Einzelabnahme folgende Wassermengen entnommen werden (in Klammer Angabe der Entfernung zur genehmigten Schulsporthalle): In der

1. Elisabethstraße 17 - U-Hydrant 65 m³/h (ca. 130 m)
2. Elisabethstraße/Hospitalstraße - Oberflurhydrant 90 m³/h (ca. 210 m)

Von der Versorgungsleitung DN 200 am Knotenpunkt Elisabethstraße/Hospitalstraße wird neu eine Wasserleitung DN 100 bis zur genehmigten Schulsporthalle gelegt, an die an der genehmigten Schulsporthalle ein Hydrant mit dann 48 m³/h Löschwasser angeschlossen werden kann.

Die Löschwasserkapazität wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass letztendlich im Brandfall nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Ergeben sich im Rahmen der Projektplanung andere erforderliche Löschwassermengen, so sind für die Vorhaltung der fehlenden Mengen entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen.

Für die Feuerwehr ergeben sich auf dem Gelände der genehmigten Schulsport-halle Wendemöglichkeiten.

5.5.2 Schmutz-, Regenwasser und Abfallentsorgung

Schmutzwasser

Der Plangeltungsbereich wird an das bestehende Leitungsnetz der Städtischen Betriebe Eutin - Stadtentwässerung in der Elisabethstraße angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend.

Regenwasser

Wie die Baugrunduntersuchung von DÜMCKE 2014 gezeigt hat, stehen unterhalb der Oberflächenbefestigungen sandige und darunter bindige Auffüllböden in unterschiedlichen Mächtigkeiten und in unterschiedlichen Tiefen an. Die größte gemessene Tiefe der Auffüllungen beträgt 7 m unter der Geländeoberkante. Da auch im Plangeltungsbereich Auffüllungen stattgefunden haben, sind hier ähnliche Bodenverhältnisse zu erwarten.

Diese inhomogenen Bodenverhältnisse erlauben bei dem derzeitigen Kenntnisstand keine verlässliche Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Bodens. Hinzu kommt die Unsicherheit, ob versickertes Wasser bei einem Starkregenereignis aufgrund des aufgefüllten Geschiebemergels eventuell an der südwestlichen Böschung austreten und damit die Gebäude an der Elisabethstraße gefährden könnte.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 kann nicht nachgewiesen werden. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt infolgedessen über die Regenwasserkanalisation der Städtischen Betriebe Eutin - Stadtentwässerung in der Elisabethstraße. Da hierbei nur eine gedrosselte Abgabe aus dem Plangeltungsbereich in die Regenwasserkanalisation möglich ist, wird die bestehende unterirdische Rückhaltung der Städtischen Betriebe Eutin - Stadtentwässerung nordwestlich des Plangeltungsbereichs, unterhalb des Park-and-Ride-Parkplatzes vom Volumen her erweitert. Eine Behandlung (Schadstoffrückhalt) des Niederschlagwassers aufgrund der stofflichen Belastung, welche in Abhängigkeit von der Nutzung der Flächen steht (z.B. Stellplatzanlage) wird vor Einleitung in die Regenwasserkanalisation in der Elisabethstraße entsprechend der heutigen Erfordernisse an eine Regenwasserbehandlung vorgesehen.

Die konkreten Berechnungen und Nachweise werden im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen. Für die Müllfahrzeuge ergeben sich auf dem Gelände der genehmigten Schulsporthalle Wendemöglichkeiten.

5.6 Lärmschutz

Quelle der Ausführungen: MASUCH+OLBRISCH 2018¹¹. Die Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 wurde von MASUCH+OLBRISCH 2018 eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeitet. Die Ergebnisse der Stellungnahme bezüglich der Emissionen verschiedener Lärmquellen werden hier wiedergegeben.

Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Eutin wird in einem Teilbereich überplant. Ziel der Planung ist vorrangig die Schaffung des Planrechts für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Radiologisches Zentrum". Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltungen" entfällt hierfür.

Mit der schalltechnischen Stellungnahme sollen die möglichen Konflikte durch die geänderte Planung aufgezeigt und, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren erreichbar, gelöst werden.

Grundlage der Beurteilung bildet die Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Eutin¹².

Immissionsschutzrechtliche Grundlagen

Grundlage für die Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bildet die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1.

Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. In Bezug auf die geplante Nutzung ist dies die TA Lärm. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften stellen den strengeren Maßstab dar. Sofern diese eingehalten sind, sind auch die Orientierungswerte (städtebauliche Beurteilung) eingehalten.

¹¹ Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2018: B-Plan Nr. 130, 1. Änderung, Eutin, Radiologisches Zentrum. Lärmtechnische Stellungnahme. Stand: 19.12.2018

¹² Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2017: B-Plan Nr. 130 Eutin. Lärmtechnische Untersuchung. Stand: 22.08.2017

Untersuchte Immissionsorte

In die lärmtechnische Stellungnahme wurden folgende Immissionsorte einbezogen:

- Albert-Mahlstedt-Straße Nr. 57
- Bahnhofstraße 13, 16 und 20
- Bahnhofstraße 5, 7 und 9 (im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 "Allgemeines Wohngebiet", derzeit noch unbebaut)
- Elisabethstraße Nr. 1, 3, 9, 15, 19 und 29
- Heinrich-Westphal-Straße Nr. 1 und 11

Lärm aus dem Betrieb des Radiologischen Zentrums

Von dem Betrieb des Radiologischen Zentrums selbst sind keine wesentlichen Emissionen zu erwarten: Die Anlieferung von z.B. Büro- und Verbrauchsmaterialien und Post wird in der Regel von Fahrzeugen der Sprinterklasse (< 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) durchgeführt. Die Entladung erfolgt per Hand oder ggf. mit einer Sackkarre. Die Emissionen hieraus sind aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar.

Die Emissionen von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung des Gebäudes können frühestens im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren betrachtet und beurteilt werden, da erst dort ein hinreichender Planungsstand diesbezüglich zu erwarten ist. Da sich solche Anlagen in der Regel aber durch räumliche Anordnung der Geräte bzw. Ein- und Auslässe, durch technische Schalldämmmaßnahmen (z.B. Schalldämpfer) oder abschirmende Maßnahmen in ihren Emissionen gut mindern lassen, ist eine Betrachtung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung des Gebäudes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbehrlich.

Maßgebliche Emissionsquelle ist hier die Stellplatzanlage mit ca. 39 Stellplätzen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist der Verkehrstechnischen Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 von MASUCH+OLBRISCH 2018¹³ entnommen worden. Demnach beträgt das tägliche Verkehrsaufkommen ca. 320 Kfz im Querschnitt.

Im Nachtzeitraum (22:00–06:00 Uhr) sind üblicherweise keine An- und Abfahrten zu erwarten.

Die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) tags werden überall deutlich eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium ist nicht überschritten.

¹³ Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2018: B-Plan Nr. 130, 1. Änderung, Stadt Eutin. Verkehrstechnische Stellungnahme. Stand: 18.12.2018

Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Die Zuwegung von der Park-and-Ride-Anlage an der Elisabethstraße zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 und zur hinteren Schulsporthalle wird nun als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die zulässige Geschwindigkeit soll 30 km/h nicht übersteigen. Die Oberfläche im Geltungsbereich wird mit Asphalt berücksichtigt.

Für öffentliche Straßen ist als Berechnungsgrundlage der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) von Montag-Sonntag anzunehmen. Aus dem Radiologischen Zentrum können ca. 320 Kfz am Tag von Montag–Freitag angenommen werden. Samstags und sonntags ist kein Verkehr zu erwarten. Daraus ergibt sich ein DTV von rund 230 Kfz/Tag.

Für die Schulsporthalle werden werktags 168 Kfz am Tag von Montag–Freitag (entspricht 0,25 Stellplatzwechseln je Stellplatz und Stunde zwischen 14:00–22:00 Uhr) und an Wochenenden ca. 500 Kfz am Tag im Querschnitt angesetzt. Daraus ergibt sich ein DTV von rund 265 Kfz/Tag.

Zusammen ergibt sich somit eine Belastung von rund 500 Kfz/Tag (im Querschnitt) auf der Zuwegung.

Im Nachtzeitraum (22:00–06:00 Uhr) sind durch das Vorhaben üblicherweise keine An- und Abfahrten zu erwarten. Bei der Schulsporthalle kann im ungünstigsten Fall eine Vollerleerung der ca. 42 Stellplätze stattfinden. Da die Abfahrten rechnerisch über die gesamte Nachtzeit von 8 Stunden verteilt werden, entspricht dies etwa 5 Kfz pro Stunde in der Nacht. Die sich hieraus ergebende Änderung des Verkehrslärms aus allen Straßen, Park-and-Ride, ZOB und Schienenstrecke ist vernachlässigbar und wird daher nicht berechnet.

Es zeigt sich, dass es Immissionsorte mit Erhöhungen des Beurteilungspegels (bedingt durch die Zuwegung als nun öffentliche Straße) gibt. Die Steigerung liegt dabei an allen Immissionsorten aber deutlich unter 3 dB(A) und der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) ist eingehalten.

Festsetzungsvorschläge

In den Teil B - Text - der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 werden die Empfehlungen der Gutachter zur Festsetzung von passivem Schallschutz und zur Vermeidung von Reflexionen an Gebäuden aufgenommen.

6 Bodenordnung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig.

Die öffentliche Erschließung ist im Bereich der Kreuzung Elisabethstraße/Hospitalstraße/öffentlicher Parkplatz vorhanden.

Für den Bau des Radiologischen Zentrums einschließlich der Stellplätze entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Für die Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung und den Neubau der Verkehrsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist derzeit ein Kostenansatz von € 213.000,00 einschließlich Mehrwertsteuer anzusetzen. Die Kosten für z.B. Ingenieurleistungen, die Neuverlegung von Regenwasserleitungen und für eine mögliche Entsorgung von kontaminierten Böden sind darin nicht enthalten.

7 Hinweise

Archäologische Funde

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind ggf. Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Das zuständige Amt für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophen- und Zivilschutz ist frühzeitig zu informieren.

Verunreinigungen des Oberbodens

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Verunreinigungen des Oberbodens mit wenig mobilen Stoffen zu rechnen. Erdarbeiten zur Umnutzung eventuell verunreinigter Flächen sind von einem Schadstoff-Sachverständigen zu begleiten.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind bei der baulichen Erschließung folgende Vorgaben zu beachten:

- Eingriffe in ein Brombeerdickicht sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme).

Vor der Umsetzung der Planung, insbesondere vor dem Beginn der Rodungsmaßnahmen von Gehölzen ist, sofern erforderlich, eine nähere Untersuchung bezüglich des Vorkommens geschützter Arten vorzunehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 130	gesamt	rd. 3.140 m²
davon: Sondergebiet "Radiologisches Zentrum"		rd. 2.280 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen		rd. 860 m ²

9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 04.12.2019 gebilligt.

Eutin, den 10. Jan. 2020





(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -