

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**2. ÄNDERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 52**

**DER STADT EUTIN**

**FÜR DEN BEREICH DES FLURSTÜCKS 70/8**

**AN DER WEIDESTRAßE/ ECKE ELISABETHSTRAßE**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- BENACHRICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBS. 1 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise</b>	<b>3</b>
4.1	Bodenschutz	3
<b>5</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>4</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Eutin.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 52 ist seit Juni 1999 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet gilt die Fassung der 1. Änderung, die am 24.05.2005 rechtskräftig geworden ist. Die Planung entspricht Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Eutin.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 52 und seiner 1. Änderung sind in allen Mischgebieten im Bebauungsplan Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zum Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird von der Stadt Eutin kein Planungserfordernis mehr gesehen. Allerdings besteht in der Stadt Eutin das Erfordernis an geeigneter Stelle Spielhallen zuzulassen. Diese Eignung wird für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung gesehen, zumal hier bereits eine entsprechende Einrichtung vorhanden ist, die dort verträglich ist.

Auszug aus der 1. Bebauungsplanänderung:

#### **1.1 MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)**

In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Ziffern 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten des § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2 Planung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten unverändert. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 erhält folgende Fassung:

### **MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

Ausgenommen davon sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Spielhallen.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Spielhallen, des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung werden so Spielhallen allgemein zulässig. Eine städtebauliche Verträglichkeit ist nach Einschätzung der Stadt Eutin an dieser Stelle gegeben, da auch durch den Betrieb der vorhandenen Spielhalle keine städtebaulichen Spannungen erkennbar sind.

Zusätzlich zur textlichen Regelung erfolgen Einschränkungen dieser Nutzung auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt Eutin und dem Vorhabenträger/ Grundeigentümer.

Hinweise der Bauaufsichtsbehörde zur Durchführungs-, bzw. Genehmigungsphase:

Im Genehmigungsverfahren – soweit nach der entsprechenden LBO noch vorgesehen - erfolgt die abschließende Prüfung ( Brandschutz, Stellplatznachweis und Einhaltung der Gebietstypik) auch im Falle eines Ausnahmetatbestandes nach § 6 Abs. 3 BauNVO bei einem gegebenenfalls vorliegenden nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilbereiches. Hinsichtlich der Zulässigkeit von nur nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (hier: Spielhallen) und dem Nachweis der Selbständigkeit dieser Spielhallen, auch in Verbindung mit dem räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Spielhallen, wird auf die geltende Rechtsprechung verwiesen.

## 3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes und seiner Änderung..

## 4 Hinweise

### 4.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/

Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **6 Kosten**

Es entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

## **7 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 01. Juli 2009 gebilligt.

- gez. Schulz -

Eutin, 09.09.2009

L.S.

Stadt Eutin  
- Der Bürgermeister -

Die 2. Bebauungsplanänderung trat mithin am 16.09.2009 in Kraft.