

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.60 der Stadt Eutin

für das Gebiet zwischen der Johann-Specht-Straße im Norden, dem Lindenbruchgraben im Nordosten, der östlichen Grenze der Flurstücke 122/11 und 122/12, der Industriestraße im Südwesten und entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 129/22 und 129/23

Begründung

Inhalt

1.	Allgemeines.....	1
1.1	Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Planungsanlass.....	1
1.3	Planverfahren.....	3
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.1	Landesraumordnungsplan und Regionalplan II.....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Schutzgebiete	6
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
4.1	Tatsächliche Situation	6
5.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
5.1	Planungsziele.....	7
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.	Gestalterische Regelungen	16
8.	Verkehrerschließung	16
9.	Grünordnung	16
9.1	Einzelbäume	16
9.2	Ufergehölzstreifen/ Verfügungstreifen	17
9.3	Knick	18
10.	Versorgung- und Entsorgung	19
10.1	Allgemeines	19
10.2	Feuerschutzeinrichtungen und Löschwasserversorgung	21
10.3	Hinweise	22
11.	Städtebaulichen Daten.....	23
11.1	Flächenermittlung	23
12.	Kosten.....	23
13.	Verfahrensvermerk	23
14.	Anlage.....	24
14.1	Übersichtsplan ohne Maßstab	24

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, für ein Gebiet zwischen der Johann-Specht-Straße und der Industriestraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Zeitgleich mit dieser Bebauungsplanänderung wird für das östlich angrenzende Plangebiet zwischen dem Lindenbruchgraben und der Lübecker Landstraße / Bürgermeister-Steenbock-Straße die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 aufgestellt. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst auf der Basis des bisherigen Planentwurfes bei der Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 4,4 ha, künftig voraussichtlich eine zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen von ca. 2,9 ha. Somit ist für die vorliegende Planung zur Abschätzung des sachgerechten Planverfahrens eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Unter Zusammenfassung der beiden Bebauungsplangebiete wird voraussichtlich eine maximal zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² erzielt. So dass unter Berücksichtigung der Kumulationsregelung, die vorgibt, dass bei der Bestimmung der Schwellenwerte, die Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, keine Überschreitung der Schwellenwerte gegeben ist. Somit kann für beide Änderungsverfahren die Anwendung des gemäß § 13a BauGB möglichen „beschleunigten Verfahrens“ untersucht werden. Gemäß überschläglicher Abschätzung wird, auch unter Zusammenfassung beider Geltungsbereiche, eine Grundfläche über 7 ha nicht erzielt.

Diese Vorprüfung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, wurden in diesem Zusammenhang zur Äußerung gebeten und somit in die Vorprüfung dieses Einzelfalls einbezogen.

Im Rahmen der „Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls über Umweltauswirkungen“ wurden seitens der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgebracht, die die Aufstellungen eines gesonderten Umweltberichtes erfordern. Die Stadt Eutin wurde in ihrer Einschätzung bestätigt, dass das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angewendet kann.

1.2 Planungsanlass

Die Stadt Eutin beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 eine Teilfläche innerhalb eines großräumig, überwiegend für die gewerblichen Ansiedlungen, ausgewiesenen Bebauungsplangebietes, neu zu ordnen. Der Bebauungsplan Nr. 60 wurde 1999 mit dem Ziel aufgestellt, für die bisherigen Entwicklungen in dem ehemaligen Bebauungsplangebiet Nr.10 Rechtssicherheit zu schaffen, die baulichen Entwicklungen in dem Bereich gezielt zu fördern und die verkehrlichen Belange zu ordnen.

Basierend auf den Inhalten des Bebauungsplanes wird diese Zielsetzung mit der vorliegenden 2. Änderung konkretisiert. Geplant ist eine Neuordnung der Bebauung westlich des Lindenbruchgrabens zwischen der Johann-Specht-Straße und der Industriestraße. Für diesen zentralen Bereich gibt es konkrete Planungsabsichten zur baulichen Erweiterung des dort in räumlicher Zuordnung zur Industriestraße ansässigen Verbrauchermarktes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.

Weiterhin liegt der Stadt Eutin für eine Fläche in Zuordnung zur Johann-Specht-Straße ein Plankonzept für eine Neubebauung vor. Dort ist auf einer bisher als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Fläche, die Ansiedlung eines Ärztehauses in Kombination mit kleinteiligen Verkaufseinrichtungen angedacht. Zur Vorabstimmung wurde seitens des Grundstückseigentümers eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudes mit Arztpraxen im Obergeschoß und einer Apotheke sowie eines Restaurants nebst kleineren Einzelhandelsgeschäften im Untergeschoss gestellt. Diese positiv beschiedene Bauvoranfrage entspricht weiterhin der Zielvorstellung der Stadt Eutin in dem Areal zwischen Johann-Specht-Straße und Industriestraße die Möglichkeit zu maßvoller Ansiedlung von Dienstleistern anbieten zu können.

Alternativ zu diesen konkreten Planungsabsichten besteht darüber hinaus seitens eines schon ansässigen Einzelhandelsbetriebes das dringende Interesse, gebietsintern umzusiedeln.

Diese Vorhaben bewirken eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Versorgungssituation im Mittelzentrum Eutin und stärken den Standort des Nahversorgungszentrums an der Industriestraße. Eine Realisierung insbesondere der Erweiterungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes um einen Getränkemarkt sowie die Realisierung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufseinrichtungen wäre auf Grundlage des für diesen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit den dortigen Flächenfestsetzungen als Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht möglich. Eine Umsetzung der Planungsidee, Dienstleister innerhalb des Plangebietes anzusiedeln, wäre bereits gegenwärtig uneingeschränkt möglich.

Mit den geplanten Festsetzungen folgt die vorliegende Planung der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, der für die überplanten Flächen, mit Ausnahme der Fläche östlich des Lindenbruchgrabens, eine Sondergebietsdarstellung enthält.

Die Inhalte der Planung entsprechen dem Ergebnis, der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Einvernehmen mit der Landesplanung abgestimmten „Entwicklungspotentiale“ für Eutin und führen diese zu dieser konkreten Planung.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Stadt Eutin seitens des Kreises Ostholstein sowie seitens der Landesplanungsbehörde geraten: *„.....die großflächigen Einzelhandelsbetriebe an der Johann-Specht-Straße, der Weidestraße und der Elisabethstraße als Sondergebiet auszuweisen“.*

Basierend auf diesen Erkenntnissen sieht die Flächennutzungsplanung im Bereich der Johann-Specht-Straße eine Neuordnung der Bauflächen vor. Hier werden, ausgenommen der Fläche zwischen Johann-Specht-Straße und Lindenbruchgraben, ausschließlich bestehende Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der neu festgesetzten „Sondergebietsfläche“ gesichert.

Die Zweckbestimmung wurde entsprechend der vorhandenen Struktur als „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“, „Großflächiger Einzelhandel /Fachmärkte und Dienstleistungen oder „Fachmarkt - Autohandel-“ gewählt.

Durch die Ausweisung der vorhandenen Einrichtungen im B-Plan verfügt die Stadt, mit der verbindlichen Bauleitplanung, über ein Steuerungsinstrument, um sowohl Flächen als auch Sortimente entsprechend zu begrenzen. Diese Steuerungsmöglichkeit wurde im bestehenden Bebauungsplan nicht angewandt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt die Stadt Eutin die konzeptionelle Zielsetzung aus der Flächennutzungsplanung um, und regelt aktuell die städtebauliche Entwicklung mit konkreten Festsetzungen.

Es wird an einem abseits des Innenstadtzentrums befindlichen, integrierten Standort eine Neuordnung bestehender Strukturen ermöglicht. Die Planung bereitet keine Neuansiedlung vor, sondern basiert vielmehr auf der Absicherung und Weiterentwicklungen eines bestehenden Gefüges. Raum für ergänzende Neubebauung und baulich Erweiterungen der Bestandsbauten wird nur sehr eingeschränkt geschaffen, da sich die Ausweisung der bebaubaren Flächen vorrangig an den Bestandsgebäuden orientiert.

1.3 Planverfahren

Das vorliegende Plangebiet befindet sich in Bezug auf dessen Lage sowie auf die Zielsetzung der Planung grundsätzlich innerhalb eines Bereiches, der der Innenentwicklung dient.

Aufgrund der Größe des Plangebietes mit einer voraussichtlichen gebietsinternen Versiegelung von ca. 29.000 m² und der gesetzlichen Verpflichtung bei der Anwendung des § 13a BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gemeinsam zu betrachten, ist die Stadt Eutin verpflichtet eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, um in der Konsequenz das jeweils sachgerechte Planverfahren anzuwenden.

Diese Vorprüfung wurde zwischenzeitlich mit dem Ergebnis durchgeführt, dass das Planverfahren gemäß § 13 a BauGB für die vorliegende Bauleitplanung die rechtliche Basis bildet.

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin umschließt ca. ¼ der Fläche des Bebauungsplanes Nr.60. Überplant wird das Gebiet zwischen der Johann-Specht-Straße im Norden, dem Lindenbruchgraben im Nordosten, der östlichen Grenze der Flurstücke 122/11 und 122/12, der Industriestraße im Südwesten und entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 129/22 und 129/23. Der gesamte Geltungsbereich überplante eine Fläche von ca. 4,4 ha und wird in Themenschwerpunkten untergliedert.

Den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes bildet die zentrale Fläche zwischen der Industriestraße und der Johann-Specht-Straße im Westen des Lindenbruchgrabens, die künftig als Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmungen ausgewiesen wird. Der zweite, flächenmäßig untergeordnete Bereich, umfasst eine Fläche westlich des Lindenbruchgrabens, deren bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet grundsätzlich beibehalten wird.

Beide Bauflächen sind an das überörtliche Verkehrsnetz Ostholsteins über kurze Wege angebunden. Ein Ausbau der gebietsintern vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wird durch die Planung nicht erforderlich. Die vor Ort bestehenden Verkehrswege sind für die Nutzung als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet schon optimal ausgebaut.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Lindenbruchgraben, der als Vorfluter das überplante Gelände und den südlich angrenzenden Bereich entwässert. Die Planung berücksichtigt die Lage und Funktionalität dieses Kleingewässers und sichert dessen Erhalt planungsrechtlich.

Die Planung sieht die Ausweisung von Bauflächen sowohl als Gewerbegebiete als auch als Sonderbauflächen und von privaten Grünflächen mit integriertem Grabenverlauf als Wasserfläche sowie von öffentlichen Verkehrsflächen vor.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan II

Die grundsätzlichen Aussagen über die städtebaulichen Planungen in der Kreisstadt Eutin sind im Landesraumordnungsplan und im Regionalplan II dargelegt. Der im Entwurf vorliegende Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein soll mittelfristig den Landesraumordnungsplan ersetzen. Dort werden die städtebaulichen Zielsetzungen und Grundsätze in Anpassung neu definiert. Die Inhalte dieser Entwurfsfassung der LEP finden bei der vorliegenden Planfassung ebenfalls Berücksichtigung.

In dem Landesraumordnungsplan sowie in dem Regionalplan II ist die Stadt Eutin als Mittelzentrum eingestuft. Diese Zuweisung behält der LEP unverändert bei.

Mit dieser gewählten Ausweisung wird auch auf die Ansiedlung als auch auf die Entwicklung von Einzelhandelbetrieben bzw. deren Standorte steuernd eingewirkt. Art und Umfang der Einzelhandelseinrichtungen sollen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der jeweiligen Gemeinde entsprechen, jedoch zu keiner negativen Beeinträchtigung des Innenstadtbereiches als den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eutin führen.

Ziel der Vorgaben ist es, die Gesamtstruktur des Einzelhandels mit den Bevölkerungszahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraft innerhalb des Einzugsbereiches in Einklang zu bringen und somit ein gesundes Kongruenzangebot zu schaffen.

Für Eutin als „Mittelzentrum mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich“ ermöglicht diese Zielvorstellung, „*einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.*“ („...“) Zitat Landesentwicklungsplan Ziffer 6.8. Seite 71)

Räumlich befindet sich Eutin gemäß geplanter Aussagen des LEP künftig an einer Schnittstelle zwischen der Region Kiel / Mittelholstein und der Region Lübeck.

Die Planungen innerhalb der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 entsprechen den Zielen und den Grundsätzen der bisherigen sowie der geplanten Gebietseinstufung für die Stadt Eutin.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wurde mit Erlass des Innenministers, Az.:IV.644-512-111-55.12 (Fneu) vom 26.06.2008 teilgenehmigt und ist zwischenzeitlich wirksam geworden. Die vor der Planung ausgenommenen Teilflächen 1-8 wurden mit Az.:IV.644-512-111-55.12 (Fneu) TF 1-8 am 14.08.2008 nachgenehmigt.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von Sondergebieten „Fachmarkt“ und „Einzelhandel“ sowie von „Gewerblichen Bauflächen“. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Entscheidungsfindung zu Gunsten der Ausweisung der im Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen südlich des Lindenbruchgrabens als „Sonstiges Sondergebiet“, basiert auf den Untersuchungen, die im Rahmen der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin vorgenommen wurden.

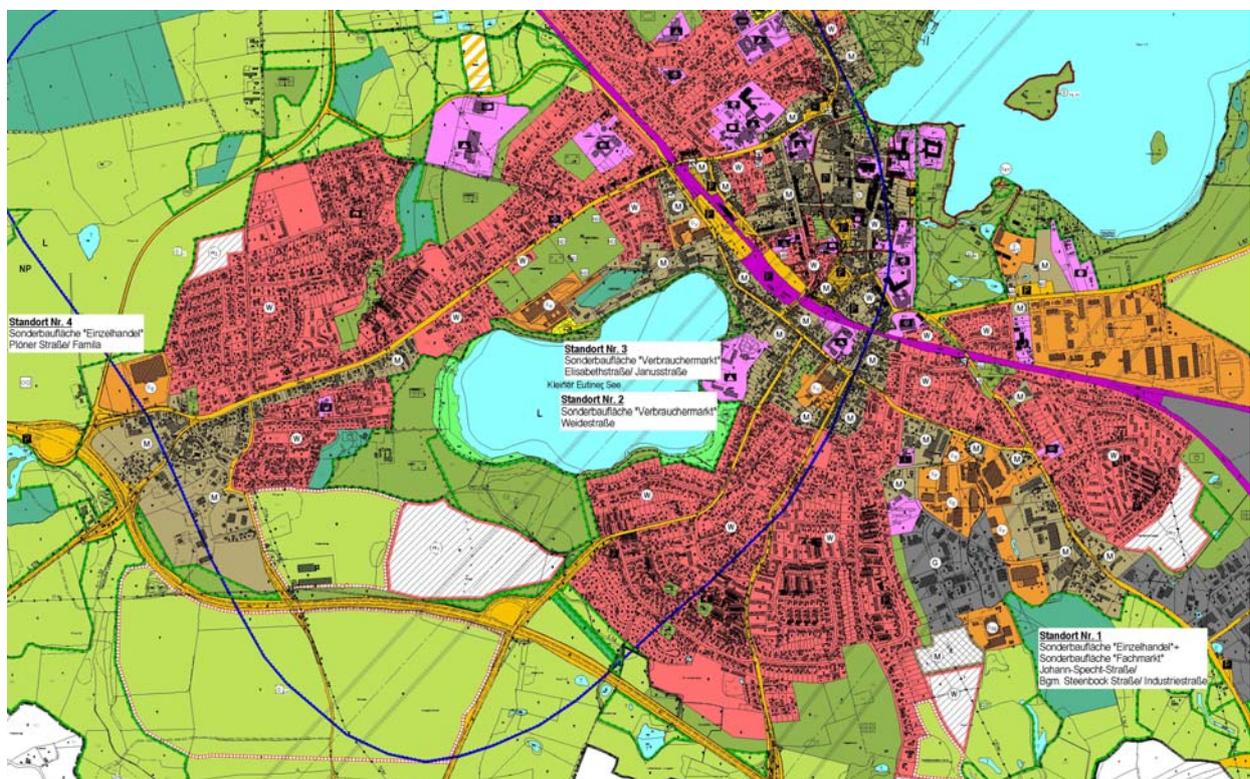
Dort wurden neben dem Innenstadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich Eutin vier Bereiche als Standorte mit Sonderbauflächen für Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und Fachmärkte dargestellt.

Für den mit der vorliegenden Planung neu geordneten Standort „Johann- Specht- Straße/ Industriestraße“ trifft der Flächennutzungsplan in seiner Erläuterung folgende Aussagen, die als Grundlage der vorliegenden Planung anzusehen sind:

- Neuordnung / Arrondierung von Sonderbauflächen Einzelhandel / Fachmarkt zwischen Bürgermeister Steenbock-Straße, Lübecker Landstraße und Industriestraße

Die Änderung der bisherigen Darstellung von Gewerbeflächen in Sonderbauflächen vollzieht die zwischenzeitlich vollzogene Entwicklung nach. Daneben kann durch die Ausweisung von Sonderbauflächen die Sicherung des Einzelhandels in der Innenstadt als erklärtes politisches Ziel besser verfolgt werden: In Verbindung mit entsprechenden Bebauungsplänen ist es nun möglich Festsetzungen zu treffen (Sortiment, Verkaufsflächengröße, u. a.), die den Einzelhandel in der Innenstadt sichern helfen. In dem bisherigen Gewerbegebiet ist das nicht möglich.

A. Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Übersichtsplan mit der Kennzeichnung der Standorte für Einzelhandelseinrichtungen-



3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsbereiches und dessen Umfeld sind keine Schutzgebiete vorzufinden. Das Plangebiet wird lediglich von dem Verlauf des Lindenbruchgrabens tangiert bzw. im südlichen Bereich von diesem durchkreuzt.

Als schützenswerter Landschaftsbestandteil begrenzt im Nordwesten ein vorhandener Knick das Plangebiet. Dieser muss zur Umsetzung der vorliegenden Planung teilbeseitigt werden. Ein entsprechender Antrag auf Inaussichtstellung der Knickbeseitigung wurde zeitgleich mit der Bearbeitung der Bauleitplanung bei der zuständigen Fachbehörde (Kreis Ostholstein, Fachdienst Naturschutz) gestellt.

Die erforderliche Inaussichtstellung und mithin Ausnahme zur Beseitigung des südlichen Teils des Bookschen Knicks parallel zur Feuerwehrumfahrt (gem. Vorentwurf B- Plan 62 (2. Ä.) der Stadt Eutin) Knickabschnittes wurde zwischenzeitlich erteilt. Mit dieser seitens des Kreises Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung, erteilten Inaussichtstellung wird die realisierbare Umsetzung der Planungsinhalte garantiert und somit eine vollziehbare Planung sichergestellt.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

4.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet umfasst einen bislang überwiegend als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Bereich und schließt einen zweiten, bislang als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, festgesetzten Bereich mit ein. Diese Sondergebietsfläche stellte flächenmäßig einen untergeordneten Bereich dar.

Die gegenwärtige Nutzungsstruktur bildet ein homogenes Gesamtbild ab. Es schließt neben einem „Großflächen Einzelhandel“ mehrere kleine Einzelhandelsbetriebe ein und wird um einen Gewerbebetrieb mit einem untergeordneten Verkaufssortiment sowie um zwei Betriebe, die dem Kraftfahrzeug Verkauf bzw. Verleih zuzuordnen sind, ergänzt.

Diese Gebietsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Um den ansässigen Unternehmen Möglichkeiten für betriebliche Entwicklungen und Erweiterungen bieten zu können, müssen die Zulässigkeiten innerhalb des Plangebietes jedoch vielfältiger und umfangreicher gestaltet werden. Mit der bisherigen Festsetzung eines überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als „Gewerbegebiete“ kann die Stadt Eutin, bedingt durch die für Gewerbegebiete gesetzlich klar definierten Vorgaben für Nutzungsmöglichkeiten, den Unternehmen keine weiteren Entfaltungsmöglichkeiten anbieten und läuft somit Gefahr, dass sich diese Unternehmen nach Alternativstandorten umsehen. Neben diesen einzelhandelsorientierten Gebietsschwerpunkten findet der Neubau eines Gebäudes für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger im Rahmen der Plangebietskonzeption Berücksichtigung.

Mit der vorliegenden Änderung strebt die Stadt Eutin auf dem überplanten Stadtgebiet eine großräumige Ausweisung von Sonderbaugebieten, flankiert vom Erhalt der gebietsinternen Grün- und Wasserflächenstrukturen am Lindenbruchgraben sowie den Erhalt des räumlich abgesetzten Gewerbegebietes an. Baugebietsübergreifend wird die Ausnutzungszahl angehoben, um die größtmögliche Effizienz auf der im Innenbereich befindlichen Fläche zu erzielen. Dadurch wird die Ausweisung weiterer, bislang unbebauter Flächen, für Gewerbliche- und Sondergebietsnutzungen unterbunden und die Innenentwicklung gestärkt.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Planungsziele

Die Stadt Eutin beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 die planerischen Voraussetzungen zur Neuordnung und Ausweitung der ortsansässigen Betriebe zu schaffen. Darüberhinaus werden die planerischen Möglichkeiten geschaffen, bislang gebietsuntypisch genutzte Bereiche in die Gebietsstrukturen einzubinden und diese ebenfalls für Einzelhandelsbetriebe nutzen zu können.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 erfolgt mit folgender Zielsetzung:

- Erweiterung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ und Bereitstellung von Anbaumöglichkeiten für eine Betriebserweiterung um einen Getränkemarkt
- Nutzungsänderung für das bisherige Gewerbegebiet entsprechend der Zielsetzung des F-Plan als „Großflächiger Einzelhandel/ Fachmärkte und Dienstleistungen“
- Neuordnung der Baufenster innerhalb des neu ausgewiesenen Sondergebietes
- Neufassung der Einzelbaumfestsetzung
- Veränderung der Stellplatzregelungen mit der Zielsetzung, die bisherige starre Zuordnung anpassungsfähiger zu gestalten.
- Erweiterung überbaubaren Flächen innerhalb Gewerbegebietes
- Veränderung einer Feuerwehrumfahrt
- Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes unter Berücksichtigung bestehender interner Erschließungskonzeptionen
- Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten auf den einzelnen Bauflächen, um einen einheitlichen Standard erzielen zu können
- Einschränkung der Möglichkeit zum Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Nahversorgungszentrums
- Begrenzung des Nutzungsspektrum innerhalb des Gewerbegebietes zur Sicherung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eutin
- Kanalisierung der Entwicklung von dienstleistungsorientierten Nutzungsangeboten innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte und Dienstleistungen“

Für die Sondergebietsausweisung als Sonstiges Sondergebiet sieht die Stadt Eutin eine Differenzierung in drei Teilgebiete unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte vor.

Innerhalb des künftig als Sondergebiet „Autohandel“ festgesetzten Bereiches werden dem dort ansässigen Unternehmen planerische Voraussetzungen geschaffen, die eine Entwicklung zu einem Fachmarkt ermöglichen. Weiterhin wird das bisher dort zulässige Maß der baulichen Nutzung angehoben, um eine größtmögliche Ausnutzung des bereits baulich genutzten Bereichs erzielen zu können.

Die im Bebauungsplan als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Fläche an der Industriestraße wird in ihrem Bestand gesichert und mit Erweiterungsmöglichkeiten versehen. Der Zuschnitt des neu ausgewiesenen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“ orientiert sich an konkreten Planabsichten des gegenwärtigen Nutzers.

Innerhalb des Gewerbegebietes schafft die Stadt mit der geänderten Bauleitplanung die rechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweitung der Bauflächennutzung und der Ausnutzung insgesamt.

Den überwiegenden Bereich des Plangebietes umfasst die planerisch als „Großflächiger Einzelhandel/ Fachmärkte und Dienstleistungen“ festgesetzte zentrale Fläche. Unter dieser einheitlichen Gebietsbezeichnung werden künftig die Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte sowie die gewerblich genutzten Gebiete und die in der landwirtschaftlichen Nutzung befindliche Trocknungsanlage zusammengefasst. Neben den homogenen Gebietscharakter, mit einem neu definierten Zulässigkeitskatalog, wird für das geplante Nahversorgungszentrum das Maß der baulichen Nutzung vereinheitlicht.

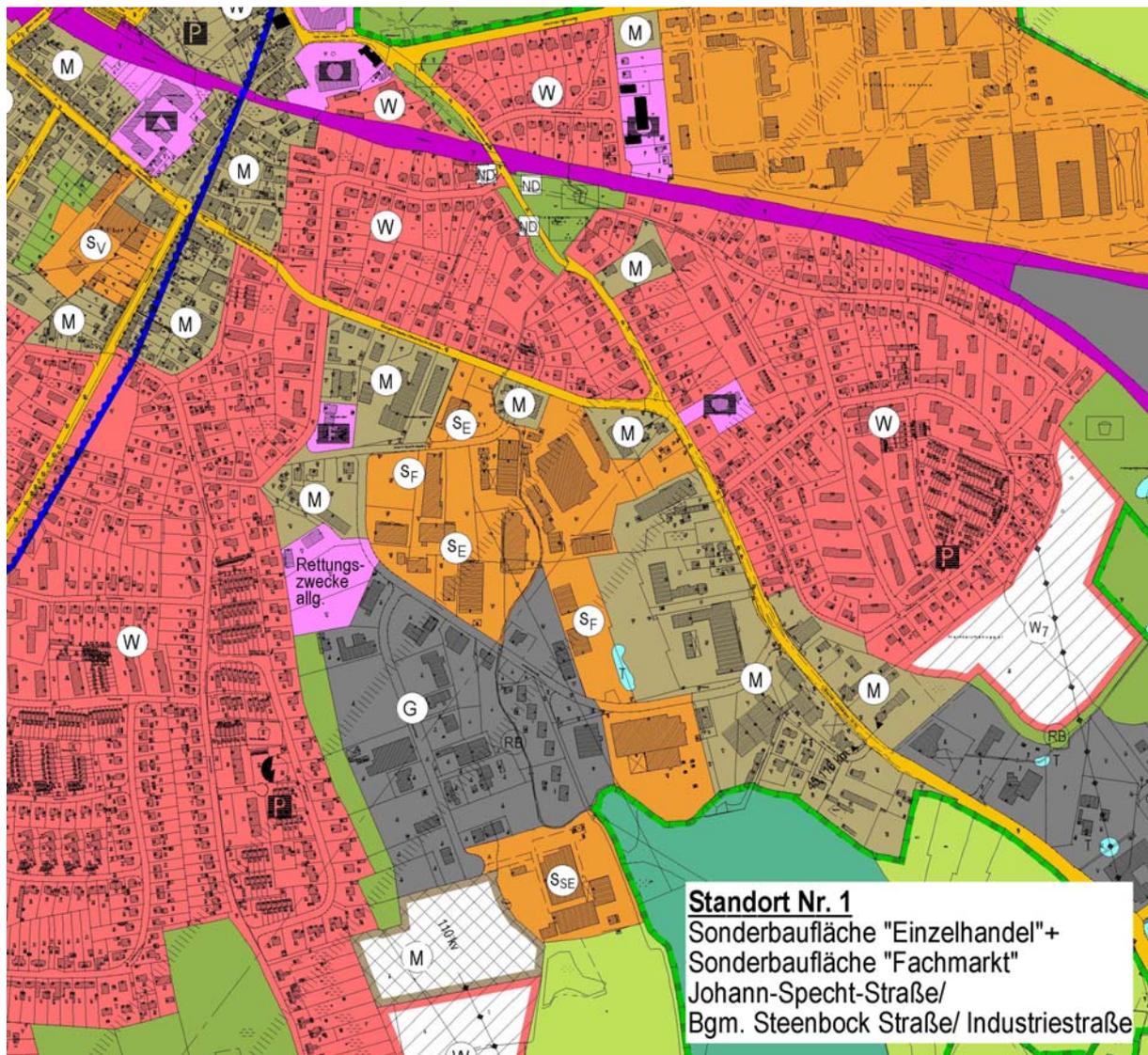
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt differenziert als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO und als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO. Somit passt sich die Art der baulichen Nutzung für beide Teilgebiete den Vorgaben des Flächennutzungsplanes an.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit dieser 2. Änderung für den überplanten Geltungsbereich aufgehoben. Stattdessen erfolgt eine individuell auf das Plangebiet zugeschnittene Neufassung des Teils B Text.

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage eingebunden in bestehende Strukturen. Ziel der Planung ist die langfristige Absicherung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes. Die innerhalb des überplanten Bereiches angesiedelten Einzelhandelsbetriebe versorgen die dreiseitig angrenzenden Wohnbauflächen mit Waren und Gütern. Weiterhin kommt Eutin seiner landesraumordnerischen Einordnung nach und versorgt mit den präsentierten Produkten ergänzend das Umland. Hierbei ist das präsentierte Warensortiment überwiegend auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente beschränkt. Eine Störung der sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen wird mit der Planung somit nicht vorbereitet, zumal vorrangig bestehende Strukturen manifestiert werden, und zentrenrelevante Sortimente nur unter besonderen Rahmenbedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können.



6.1.1 Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes beabsichtigt die Stadt Eutin mit dem gewählten Festsetzungsprofil vorrangig die vorhandene Bausubstanz zu erhalten und ausbaufähig zu gestalten. Hierbei steht der Erhalt vorhandener Betriebsstrukturen im Fokus der Planung. Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen. Die einschränkenden Bestimmungen der textlichen Planinhalte entsprechen den Inhalten des Bebauungsplanes.

Eine dem raumordnerischen Ziel, eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten zuwiderlaufende Entwicklung, durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ist planerisch nicht vorgesehen. Die Stadt Eutin beabsichtigt mit der gewählten Festsetzungssystematik, nach der in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme gelassen werden können, sofern sie nicht mit Waren und Gütern des zentrenrelevanten Kernsortimentes oder nicht mit dem Kernsortiment des täglichen Bedarfes: Nahrung und Genussmittel oder Gesundheit und Körperpflege handeln und als zusätzlich Anforderung ihre Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment erfordert, festzuhalten. So werden unerwünschte Entwicklungen allgemein unterbunden und im Rahmen der Einzelfallregelung geordnet.

Allerdings sollte die betriebliche Nutzung des Gewerbegebietes gegenüber der derzeit gemäß Ursprungsplan zulässigen möglichen Nutzungsvielfalt nicht wesentlich schlechter gestellt werden.

Mit der gewählten Neufassung des Zulässigkeitskataloges werden die bislang innerhalb des Gewerbegebietes realisierbaren Nutzungen eingeschränkt. Anstelle der bislang innerhalb der Gewerbegebietsausweisung möglichen allgemeinen Zulässigkeit, sieht die vorliegende Planung die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben als ausnahmsweise zulässig vor. Darüber hinaus erfolgt eine Einschränkung des realisierbaren Warensortiments auf eine nicht innenstadtrelevante Produktpalette.

Diese Einschränkung sichert den Ausschluss innenstadtrelevanter Betriebsansiedlungen an der Peripherie des Plangebietes. Ein vollständiger Verzicht auf Einzelhandelsbetriebe in Form von Fachmärkten oder Discountern bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² würde zu einer für den Grundstückseigentümer unzumutbaren Verschlechterung der gegenwärtigen Situation führen und kann somit nicht in die Planung übernommen werden. Mit der nunmehr gewählten Festsetzungssystematik wird die maximal vertretbare Einschränkung vorgenommen. Die Realisierung des seitens der Landesplanung erwünschten gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten wird mit der vorliegenden Planung ermöglicht. Der Wortlaut des Festsetzungstermins folgt dem Muster der Landesplanung für textliche Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten.

Unter Verzicht auf der bislang im Bebauungsplan standortbezogenen Festsetzung der Einzelbäume ermöglicht die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eine räumliche Ausdehnung des Baufenslers. Anstelle der detaillierten Einzelstandorte, erfolgt künftig eine flächenbezogenen Regelung des anzupflanzenden Großgrüns. Somit kann der Nutzer frei über die Standorte der Einzelbäume entscheiden und diese so wählen wie es am Besten in die Betriebsabläufe und ins gestalterische Konzept passt. Diese Festsetzung erzeugt eine bessere Akzeptanz für die Baumstandorte bei den Betrieben. Dadurch werden die Voraussetzungen zum langfristigen Erhalt des Grünbestandes geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf das gemäß BauNVO für Gewerbegebiet zulässige Maximum von GRZ 0,8 angehoben. Mit dieser Erhöhung der Nutzung kann die Gewerbegebietsfläche optimal genutzt werden. Einer Anhebung der Bodenversiegelung entspricht diese Festsetzung jedoch nicht, da aufgrund der Regelung der BauNVO durch die dortigen Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze, Zufahrten usw. und gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 und 2 BauNVO ohnehin eine 80% Versiegelung der Gewerbegebietsfläche rechtlich möglich wäre.

6.1.2 Sondergebiet SO 2 „Autohandel“

In dem Bebauungsplan ist diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der dort ansässige Autohandel ist planungsrechtlich sowohl innerhalb dieser bisherigen Festsetzung als auch innerhalb der neu gewählten Sondergebietsfestsetzung uneingeschränkt zulässig. Mit der vorliegenden Planung werden dem Unternehmen jedoch Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Neuorientierung präsentiert. Derzeit befindet sich das Unternehmen, deren Käuferzielgruppen, die gegenüber anderen, in diesem Areal angebotenen Waren, die eher langfristig genutzten Kraftfahrzeuge suchen, in einer Art „Insellage“ zwischen Einzelhandelsunternehmen, deren Waren überwiegend den kurzfristigen Bedarf „primäre und sekundäre Bedarfsgüter“ decken.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Absicherung eines bestehenden Autohandels als Fachmarkt am derzeitigen Standort. Mit der Planung sollen jedoch nicht sämtliche gemäß BauNVO gesetzlich vorgesehenen, innerhalb von Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen am jetzigen Standort des Autohandels ermöglicht werden.

Planerische Zielsetzung ist vielmehr die gezielte Begrenzung von Anlagen und Einrichtungen, die innerhalb des SO 2 –Autohandels- zulässig sind.

Neben der neu definierten Gebietszulässigkeit wird das Maß der baulichen Nutzung in Orientierung an die für das Umfeld geplanten Entwicklungen angehoben. Die maximal mögliche Bodenversiegelung wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation für die Errichtung von baugebietsübergreifenden anzuordnenden Stellplätzen und deren Zufahrten auf 90 % angehoben.

Zur Bestandswahrung sieht die Planung innerhalb des Sondergebietes SO 2 Autohandel die ausnahmsweise Errichtung einer Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter vor. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes. Dort waren bislang Wohnungen, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und diesen untergeordnet sind, uneingeschränkt allgemein zugelässig.

6.1.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“

Aufgrund konkreter Planungsabsichten für den ansässigen Betrieb wird das bislang für einen Verbrauchermarkt vorgesehene Sondergebiet räumlich erweitert und mit einer neuen Zweckbestimmung versehen. Geplant ist, den bislang ausgegliederten vorhandenen Getränkemarkt in den Hauptmarkt zu integrieren und in diesem Zusammenhang die Verkaufsflächen geringfügig anzuheben. Die Planung schreibt neben der Festsetzung der Grundflächen auch die maximale Nettoverkaufsfläche und das proportionale Verhältnis zwischen Non Food Sortiment zur Nettoverkaufsfläche vor, um so eine zentrumsunschädliche Bebauung zu stärken.

6.1.4 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ / Fachmärkte und Dienstleistungen“

Innerhalb des neu ausgewiesenen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen“ werden die unterschiedlichsten Nutzungen festgesetzt. Gewählt wurde ein sehr vielfältiger Zulässigkeitskatalog, der sowohl den Erhalt bestehenden Strukturen absichert, als auch für künftige Veränderungen und Weiterentwicklungen ausreichend Raum anbietet. Die Anordnung der bebaubaren Flächen orientiert sich am baulichen Bestand und ermöglicht diesem, unter Schaffung von klar abgegrenzten städtebaulichen Räumen, Platz für bauliche Erweiterungen. In zentraler Lage sollen die gebietsübergreifend zu nutzenden Stellplätze grundsätzlich erhalten werden. Die Planung schafft hierbei die Möglichkeit diese Stellplätze konzeptionell neu zu ordnen. Neben neu geschaffenen flexiblen Nutzungen aller Stellplätze sowohl von den Nutzern und Besuchern des Sondergebietes als auch des Gewerbegebietes, verzichtet die geänderte Planung auf die starre Gliederung der Stellplätze durch die Einzelstandorte der Bäume. Anstelle der Einzelstandorte beinhaltet die vorliegende Planung eine Neuregelung der Durchgrünung, mit dem Ziel, die Anzahl der Bäume festzulegen, deren Standorte jedoch gebietsintern frei wählen zu können.

Zur Steuerung der Betriebsansiedlung sowie zu deren Konkretisierung sieht die geänderte Planung eine Sortimentsbegrenzung durch Einschränkung des Zulässigkeitskataloges vor. Hierbei orientiert sich der modifiziert gewählte neue Nutzungskatalog, neben der seitens der Landesplanung im Planverfahren geforderten Orientierung der Festsetzungen an die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, auch an den örtlichen Gegebenheiten sowie den speziell auf Eutin bezogenen örtlichen Bedarf.

Die nachfolgend dargelegte Liste dient als Orientierungshilfe zur Einordnung der unterschiedlichen Kernsortimente. Diese sogenannte „Eutiner Sortimentsliste“ ordnet die Sortimente unterschiedlichen Branchengruppen zu. Sie wurde gezielt für das Stadtgebiet von Eutin konzeptioniert. Die gewählte Einordnung der Kernsortimente in die gewählten Branchengruppen basiert auf den Typisierungen der Fachkommentare sowie gezielten Voruntersuchungen, die in der Vergangenheit für Eutin erarbeitet wurden, und berücksichtigt die landesplanerischen Zielsetzungen.

Eutiner Sortimentsliste:**1. Definition der untersuchten Branchengruppen****1.1. Täglicher Bedarf**

- | | |
|----------------------------------|--|
| ➤ NUG (Nahrung und Genussmittel) | Fleischer
Bäcker, Konditor
EH mit NUG
EH mit Getränken
EH mit Tabakwaren
EH mit Reformwaren |
| ➤ Gesundheits- und Körperpflege | Apotheken
Drogerieartikel
Medizinische und orthop. Artikel
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Parfümerien
Optik |

1.2. Außenbereichsrelevante Sortimente

- | | |
|----------------------------------|---|
| ➤ Einrichtungsbedarf | Möbel
Bettwaren, Haus- und Tischwäsche
Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder
Kunstgewerbliche Erzeugnisse
Holz-/Korb-/Korkwaren
Kinderwagen
Teppiche/Bodenbeläge/Gardinen
Tapeten, Lacke/Farben |
| ➤ Elektrogeräte, Leuchten | Öfen, Herde, Kühlschränke
Leuchten
(Elektrotechnische Erzeugnisse) |
| ➤ Baumarktspezifische Sortimente | Sonstige Waren (baumarktspezifisch)
Schrauben, Kleineisen, Werkzeuge
Kfz-Zubehör
Fahrräder
Blumen/Pflanzen/Sämereien
Zoologischer Bedarf
(Elektrotechnische Erzeugnisse) |

1.3. Innenstadtrelevante Sortimente

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ➤ Bekleidung | Herrenbekleidung
Damenbekleidung
Kinderbekleidung
Lederbekleidung
Meterware für Bekleidung/Bekleidungszubehör
Kurzwaren/Handarbeitswaren
Gebrauchtwaren (Bekleidung) |
| ➤ Uhren, Schmuck, Lederwaren | Uhren/Schmuck
Lederartikel (Taschen u.ä.) |
| ➤ Schuhe | Schuhe |
| ➤ Bücher, Schreibwaren, Neue Medien | Schreib-/Papierwaren
Schul-/Büroartikel
Büromaschinen/-möbel
Bücher/Zeitschriften |

1.4 Sortimente ohne eindeutige Standortorientierung

- | | |
|----------------------------|--|
| ➤ Hausrat, Glas, Porzellan | Hausrat
Schneidwaren/Bestecke
Feinkeramik/Glaswaren
Geschenkartikel
Näh-/Strickmaschinen |
| ➤ Unterhaltungselektronik | Rundfunk-/Fernseh-/
Phonotechnische Geräte |
| ➤ Spiel, Sport, Hobby | Musikinstrumente/Musikalien
Waffen, Munition, Jagd
Foto
Sammlerbriefmarken
Spielwaren
Sportbekleidung/-geräte
Campingartikel |

Mit der gewählten Festsetzungskonzeption wird eine allgemein zulässige Zulässigkeit von Branchen-
gruppen mit einem extrem zentrentragenden Effekt zielgerichtet unterbunden. Die ausnahmsweise Zu-
lässigkeit von Produkten mit zentrenrelevanten Wertigkeiten ermöglicht den städtischen Gremien jedoch
eine Einzelfallentscheidung in Bezug auf die Geschäfts- bzw. Betriebsansiedlung. Die Festsetzungs-
konzeption schafft planungsrechtlich die Voraussetzungen, die in den zentralen Versorgungsbereichen
unterrepräsentierten Sortimente stadintern weiterhin anzubieten und Betriebe mit derartigen Nutzungs-
konzeptionen im Plangebiet ausnahmsweise errichten zu können. Mit der gewählten Konzeption soll
insbesondere durch Schaffung von ergänzenden Einzelhandelsbetrieben einer Abwanderung der Kauf-
kraft in angrenzende Gemeinden und Städte gezielt entgegengewirkt werden.

Über die detaillierten Festsetzung der Sortimentierung hinaus, erfolgt in Anlehnung an die örtliche Situation, innerhalb von zwei Baufenstern die planerische Absicherung von Wohnungen, die im sachlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Hauptnutzung stehen. Die gewählte ausnahmsweise Zulässigkeit von jeweils einer Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter innerhalb der Baufenster A und B resultiert aus den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes. Dort waren bislang Wohnungen, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und diesen untergeordnet sind, uneingeschränkt allgemein zugelässig.

Vorrangig dient die Ausweisung des zusammenhängenden Sondergebietes der Schaffung eines größtmöglichen Angebotsspektrums für konzentriert angeordnete Einzelhandelsbetriebe in verdichteter Lage. Mit der vorliegenden Planung wird für die Nutzung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0.8 auf eine GRZ von 0,9 ermöglicht. Mit dieser gewählten Festsetzung folgt die Planung der besonderen Lage des Plangebietes und gewährleistet neben einer größtmöglichen Bodenversiegelung eine starke Verdichtung des überplanten Geländes.

6.1.5 Internerschließung

Innerhalb des Plangebietes bilden die Flächen des SO 2 „Sondergebiet Autohandel“ (Flurstück 129/19) und des SO 3 „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/ Fachmärkte und Dienstleistungen“ (Flurstück 129/18, 124/4) gesonderte Flurstücke innerhalb der Sondergebietsansiedlungen. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der jeweiligen Nutzer. Beide Sondergebiete sind direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, so dass keine Überwegungs- und Nutzungsrechte zur Erschließung der beiden Gebiete erforderlich werden.

Das Sondergebiet SO 1 umfasst die Flurstücke 126/6, 127/2, 125/4, 122/9, 122/7 und 126/3. Diese sechs Flurstücke befinden sich im Eigentum eines dritten Einzeleigentümers und sind somit als eine zusammenhängende Fläche zu beurteilen. Um diese Eigentumsverhältnisse auch in der Planzeichnung zu kennzeichnen, sind die Flurstücksgrenzen, soweit dies für eine Erschließung erforderlich ist, als „künftig fortfallend“ markiert. Zur Klarstellung dieser Rechtsverhältnisse werden neben der bisherigen zeichnerischen Darstellung zusätzlich die in der Planunterlage des Vermessers enthaltenen Flurstücksgrenzen zwischen dem 122/7 und 122/9 und zwischen dem 125/4 und 122/7 als fortfallende Flurstücksgrenze gekennzeichnet.

Die innerhalb des SO 1- Gebietes bestehenden bzw. geplanten Nutzungen sind über die gemeinschaftliche Fläche (Zusammenfassung aller Flurstücke) an die Johann-Spechts-Straße angebunden. Zusätzlich ist von der Industriestraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches über das Flurstück 124/4 des SO 3 -Gebietes verläuft festgesetzt, um eine beidseitige Anbindung des SO 1-Gebietes an das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten.

Trotz wirtschaftlicher Eigenständigkeit der innerhalb des SO 1 angesiedelten Betriebe, bleibt die Fläche, auf denen die Betriebe errichtet wurden, auch künftig im Einzeleigentum. Die Flächen werden lediglich verpachtet. In diesem Zusammenhang wird privatrechtlich eine Überwegung geregelt.

Ein planungsrechtlich festgesetztes Überwegungsrecht über diese zusammenhängende Fläche zur Erschließung der einzelnen Betriebe ist somit entbehrlich, zumal auch bislang -auf der Grundlage des gegenwärtig rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60- keinerlei derartige Nutzungs- und Überwegungsregelungen Gegenstand des Planwerkes sind. Für die Errichtung sowie den Umbau der bislang erstellten Gebäude wurden die erforderlichen Baugenehmigungen erteilt, so dass auch nach einer Änderung des Planwerkes keine Überwegungsrechte erforderlich werden. Die Erschließung aller Gebäude ist aufgrund der vorhandenen Bauleitplanung als gesichert anzusehen.

6.1.6 Stellplätze

Stellplätze innerhalb der Sondergebiete

Nutzungsbedingt lassen sich die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes nicht den einzelnen Betrieben zu ordnen. Sie befinden sich vielmehr in zentraler Lage und stehen den Kunden als Stellplatz für den Zeitraum ihres geschäftsübergreifenden Einkaufes zur Verfügung. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 berücksichtigt die Stadt dieses Nutzerverhalten.

Die vorliegende Planung rückt mit ihrer Konzeption von den Inhalten des Bebauungsplanes ab, in dem der planerische Versuch unternommen wurde, die Stellplätze den einzelnen Gebieten zuzuordnen und verzichtet auf die zeichnerische Kennzeichnung der Stellplatzflächen. Stattdessen enthält die Planung eine textliche Festsetzung mit der Regelung, dass „innerhalb der Sondergebiete und des Gewerbegebietes baugebietsübergreifend Stellplätze mit ihren Zufahrten allgemein zulässig sind“. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes sind von dieser allgemeinen Zulässigkeit die Bereiche ausgenommen, die mit Nutzungsrechten zu Gunsten der Feuerwehr belastet sind.

Mit dieser textlichen Festsetzung verzichtet das Planwerk zu Gunsten der Übersichtlichkeit auf die bislang im Ursprungsplan enthaltene zeichnerische Kennzeichnung der Gemeinschaftstellplatzflächen, und regelt deren Zulässigkeit textlich. Mit der Zusammenfassung der Gemeinschaftstellplatzflächen schafft die Stadt Eutin die Möglichkeit einer Mehrfachnutzung von Stellplätzen ohne konkrete lagegenaue Zuweisung. Der Nachweis, über die ausreichende Anzahl der erforderlichen Stellplätze pro Gebäude wird unabhängig von der Bauleitplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet.

Der Bebauungsplan bietet mit seinen Festsetzungen den rechtlichen Rahmen für eine ordnungsgemäße Unterbringung von Stellplätzen sowie deren gebietsübergreifende Nutzung.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, die eine Nachverdichtung des baulich bislang intensiv genutzten innerstädtischen Bereiches enthält, hebt die Stadt Eutin die maximale Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes für die zentralen Bereiche auf eine GRZ von 0,9 an.

Stellplätze baugebietsübergreifend innerhalb des Gewerbegebietes sowie innerhalb der Sondergebiete

Aufgrund der Mehrfachnutzung von PKW Stellplätzen, sowohl von den Besuchern der Sondergebiete als auch von den Besuchern des Gewerbegebietes, ist planungsrechtlich eine baugebietsübergreifende Anordnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten als allgemein zulässig vorgesehen. Von dieser Möglichkeit Stellplätze anzuordnen zu können, sind nur die Bereiche ausgenommen, die als Feuerwehrumfahrungen bzw. Feuerwehruzufahrten dienen.

7. Gestalterische Regelungen

Aufgrund des besonderen Gebietscharakters des Plangebietes verzichtet die Stadt Eutin bei der Planung weitgehend auf die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben. Lediglich für die innerhalb des Plangebietes angeordneten Werbepylonen werden einschränkende Bestimmungen vorgenommen. Demnach dürfen die Pylonen, in Anlehnung an die in der Örtlichkeit vorhandenen Werbeträger eine maximale Höhe von 12 m betragen.

Auf die Festsetzung einer lagegenauen Anordnung durch separate Baufenster für die Pylonen verzichtet die Stadt Eutin, da die Pylone ohnehin aus werbewirksamen Gründen in den Zufahrtsbereichen an der Johann-Specht-Straße sowie an der Industriestraße angeordnet werden und sich innerhalb der Baufenster befinden müssen. Darüber hinaus wird eine räumliche Zuordnung der Werbeträger zu den jeweiligen Erschließungsstraßen über eine textliche Festsetzung gesichert.

8. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des überplanten Bereiches bleibt unverändert. Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/ Fachmärkte und Dienstleistungen“ kann sowohl von der Johann-Specht-Straße als auch von der Industriestraße erreicht werden.

Die übrigen Gebiete werden, entsprechend den Inhalten des Planes, von der Industriestraße erschlossen. Aufgrund der beidseitigen Anbindung ist eine Überfahrbarkeit der Sondergebiete zum Zwecke der Durchfahrt von der Johann-Specht-Straße zur Industriestraße für den Besucherverkehr möglich.

Diese beiden Straßenzüge gewährleisten auch die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz über die Bürgermeister-Steenbock-Straße / Plöner Straße bis zur B 76 nach Lübeck bzw. Kiel.

Mit der vorliegenden Planung wird die vorgefundene Situation, die sich in der Örtlichkeit unbefriedigend darstellt, neu geordnet.

9. Grünordnung

9.1 Einzelbäume

Mit der bisherigen Gliederung des Ursprungsplanes, der detaillierte Festlegungen der Standorte der Einzelbäume umfasste, wurde der überplante Bereich stark zergliedert. Über die bislang festgesetzten starren Baumstandorte wurden sowohl die Flächen für den ruhenden Verkehr als auch die Flächen für den Parksuchverkehr unabhängig von den Stellungen der baulichen Anlagen vorgegeben. Auf diese starke Einschränkung der Gebietsnutzung soll mit der nunmehr gewählten Festsetzung für die Anzahl der Bäume verzichtet werden

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes verzichtet die Stadt Eutin künftig auf die strikte Festsetzung von Standorten für die jeweiligen Einzelbäume, zumal eine Umsetzung der im Ursprungsplan festgesetzten Bepflanzungen bislang nur sehr lückenhaft erfolgt ist.

Diese umfassten, gemäß - Ursprungsbebauungsplan, 132 Bäume inklusive der straßenbegleitenden Einzelbäume. Die nunmehr gewählten Festsetzungen, nach der die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in Abhängigkeit von den versiegelten Flächen festgelegt wird, orientieren sich bezüglich der Baumanzahl an den Inhalten des Ursprungsplanes.

Bei der proportional zur Flächenversiegelung gewählten möglichen Gesamtversiegelung von ca. 33.340 m² ist, in Verbindung mit der Festsetzung, nach der 1 Einzelbaum je 250 m² versiegelter Fläche zu pflanzen sind, die gebietsinterne Realisierung von 133 Bäumen sicher gestellt. Mit der im Rahmen der Planung nunmehr gewählten standortortunabhängigen Festsetzung bleibt die Summe der Bäume insgesamt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Jedoch ist auch eine Anordnung der Einzelstandorte in Abhängigkeit von den Stellungen der Gebäude möglich. Eine Flexibilität ist somit gegeben.

9.2 Ufergehölzstreifen/ Verfügungstreifen

Der gebietsintern verlaufende Lindenbruchgraben und dessen schützenswerter bewachsener Uferstreifen wird bestandsorientiert festgesetzt. Pflegemaßnahmen werden ebenfalls festgelegt. Bei der Festsetzung der diesbezüglichen Planinhalte orientiert sich die Stadt Eutin an den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 60 und übernimmt diese bezüglich des Lindengruchgraben nebst Umgebung unverändert. Die grabenbegleitenden Grünflächen befinden sich im Privateigentum. Die Pflege der Grünstreifen wird vom Privateigentümer der Flächen vorgenommen.

Die Wartung und Pflege des Lindenbruchgrabens als Gewässer II. Ordnung hingegen obliegt der Stadt Eutin, die zu diesem Zweck den uferbegleitenden Verfügungstreifen nutzen darf. Eine gesonderte planungsrechtliche Absicherung dieser Inanspruchnahme der privaten Grünfläche für die öffentlichen Zwecke muss nicht vorgenommen werden, da an Gewässern II. Ordnung ein gesetzlicher Verfügungstreifen zu Pflegezwecken bereitgestellt werden muss. Der Privateigentümer muss insofern eine Nutzung und Überwegung der Grünfläche zur Pflegezwecken ermöglichen.

Ein beidseitiger Verfügungstreifen entlang des Lindenbruchgrabens entspricht nicht der gegenwärtigen Situation. Auch in der Ursprungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 60 ist weder einseitig noch beidseitig ein Verfügungstreifen zur maschinellen Pflege des Lindenbruchgrabens Gegenstand der Planfestsetzungen. Vielmehr sieht die Ursprungsplanung die Einbindung des Grabens in eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor und schließt somit derzeit planungsrechtlich- eine maschinelle Pflege der Fläche aus.

Um künftige Wartungsarbeiten und Pflegemaßnahmen im Bereich des Lindenbruchgrabens störungsfrei gewährleisten zu können, verzichtet die Stadt Eutin auf die stark einschränkende Festsetzung des Uferbereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der bisherigen, stark auf den Schutz der Landschaftsbestandteile ausgelegten Form. Stattdessen wird die, den Lindenbruchgraben umschließende Fläche als Grünfläche „Verfügungstreifen“ ausgewiesen, so dass eine Möglichkeit maschineller Pflege und Räumung in weiten Bereichen des Grabenverlaufes ermöglicht wird. Soweit dies technisch möglich ist, sollten die vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch erhalten und standorttypisch ergänzt werden.

Zur Umsetzung dieser Zielvorstellung wird neben der o.g. Flächenfestsetzung eine zusätzliche textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen, die einen grundsätzlichen Erhalt der Bepflanzung beidseitig des Lindenbruchgrabens sichert, jedoch für die notwendige Pflege und Wartung des Graben eine Beeinträchtigung sowie teilweise Beseitigung des Gehölzbestandes ermöglicht. In der Planzeichnung wird diese Fläche zeichnerisch gesondert als „Maßnahmenfläche“ markiert. Die neu gewählten Festsetzungen sichern, im Gegensatz zu den bisherigen Planinhalten, vorrangig die technische Funktionsfähigkeit des Lindenbruchgrabens zur geregelten und ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet sowie dessen Umfeld.

In dem nördlichen Bereich muss jedoch bedingt durch die dort bestehenden Baukörperanordnungen, deren Bestand auch weiterhin unverändert bleibt, auf eine Handräumung des Grabens zurückgegriffen werden. Dies entspricht der gegenwärtig vor Ort vollzogenen Arbeitspraxis.

Mit der Stadtentwässerung der Stadt Eutin konnte im Rahmen der Planbearbeitung Einigkeit erzielt werden, entsprechend der o.g. Ausführungen zu verfahren.

9.3 Knick

Der plangebietsbegrenzende Knickabschnitt ist bereits in dem Ursprungsbebauungsplan als Anpflanzungstreifen auf einer Sondergebietsfläche Gegenstand der Festsetzungen. An dieser Festsetzungssystematik hält die Stadt Eutin auch weiterhin fest und verzichtet auf die Abgrenzung des Knicks auf eine separate Grünfläche. Der in der Planzeichnung sowie in der Planzeichenerklärung enthaltene Einschrieb für eine gesonderte Grünflächenkennzeichnung wird ersatzlos gestrichen. Die Gehölzfestsetzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V. mit § 25 LNatSchG) hingegen wird für den Knickabschnitt unverändert beibehalten.

Die Stadt Eutin beabsichtigt mit der vorliegenden Planung auch die Voraussetzungen zu schaffen, dass das Plangebiet mit den westlich angrenzenden Flächen des bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiches funktional zu verbinden.

Hierzu muss ein Teilabschnitt des zwischen dem Gewerbegebiet und den Sondergebiet, auf der Fläche des SO-Gebietes, verlaufenden Knicks beseitigt werden. Der Antrag auf Teilbeseitigung des Knicks wurde unabhängig von der Bauleitplanung auf der rechtlichen Grundlage des Landesnaturschutzgesetzes gestellt und zwischenzeitlich zustimmend beschieden. Bezüglich des südlichen Teils des Boockschen Knicks parallel zum Feuerwehrumfahrtverlaufenden Knickabschnittes wurde seitens der Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein am 02.02.2009 eine Ausnahme zur Beseitigung in Aussicht gestellt. Die angemessene Kompensation sollen -gemäß der Inaussichtstellung- im Rahmen des konkreten Antrages festgelegt werden. Somit ist der Vollzug des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht worden, da die Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 umsetzbar sind.

Der gesetzliche Schutz des Knicks nach § 25 LNatSchG gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mithin von den städtebaulichen Zielsetzungen. Da die Stadt Eutin jedoch nicht den Erhalt des gesamten Knickverlaufes, sondern lediglich einen Teilabschnitt bewahren möchte, sind auch nur die zum Erhalt vorgesehenen Gehölzstrukturen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und festgesetzt worden.

Einen Erhalt des gesamten gebietsinternen Knicks lehnt die Stadt Eutin jedoch aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen, die eine Vernetzung des Sondergebietes mit dem angrenzenden Gewerbegebiet anstrebt, ab. Es soll eine Verbindung entstehen, die auch räumlich wahrgenommen wird, so dass Besucher der beiden angrenzenden Gebiete zwischen beiden Bereichen fußläufig pendeln. Die Verbindung soll nicht, wie gegenwärtig praktiziert, nur per PKW über die örtlichen Verkehrsflächen erfolgen.

10. Versorgung- und Entsorgung

10.1 Allgemeines

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zuzuführen.

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebiets kann gewährleistet werden. Veränderungen gegenüber den im Ursprungsplan festgelegten Regelungen sind nicht vorgesehen.

10.1.7 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den Lindenbruchgraben als Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltung des Lindenbruchgrabens obliegt der Stadt Eutin.

Für die detaillierte Ermittlung der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserableitung sind, ergänzend zu der vorliegenden Bauleitplanung, weitere Berechnungen erforderlich. In diesem Zusammenhang muss auch die Regenwasserableitung innerhalb des angrenzend überplanten Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit in die Konzeption zur geordneten Gebietsentwässerung einbezogen werden.

Zur Beurteilung des Lindenbruchgrabens bezüglich der Einleitungssituation des Niederschlagswassers sowie der Leistungsfähigkeit hat die Stadt Eutin unabhängig von der vorliegenden Planung einen Fachgutachter beauftragt. Da dem zuständigen Fachdienst des Kreises Ostholstein der für die Beurteilung des Lindenbruchgrabens erforderlichen hydraulische Nachweis erst kürzlich zu Verfügung gestellt werden, können auf der vorliegenden Ebene des Bauleitplanes keine konkrete Aussagen zu den Abfluss des Lindenbruchgrabens getroffen werden.

Sobald die eingehende Prüfung wird vorgenommen wurde, kann die Textpassage der Begründung sachgerecht nachgepflegt werden.

Grundlage für die Zulässigkeit von Einleitungen in Fließgewässer sind die Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich der hydraulischen Auswirkungen gem. Merkblatt M2 (Begrenzung auf bordvollen Abfluss bei sommerlichen Starkregen und Vermeidung von hydraulischem Stress). Diese Kriterien sind ist berücksichtigen.

Das Niederschlagswasser aus diesem Plangebiet wird überwiegend in den Lindenbruchgraben eingeleitet. Ein untergeordneter Anteil wird der, in der Industriestraße befindlichen Regenwasserkanalisation, zugeführt.

Im Detail stellt sich die Situation gegenwärtig wie folgt dar:

Auf der Fläche des Sondergebietes SO 1 befinden sich insgesamt vier Schächte zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers. Diese fangen das auf den versiegelten Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser auf, klären es vor und leiten das vorgeklärte Wasser in den Lindenbruchgraben ein. Die vier Schächte setzen sich aus zwei Koaleszenzabscheider sowie zwei Sandfängen mit Leichtstoffrückhaltung zusammen.

Die vorhandenen technischen Ausstattungen bilden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Vorklärung der in dem Sondergebiet SO 1 anfallenden Oberflächenwasser.

Das auf den Flächen des Sondergebietes SO 3 anfallende Oberflächenwasser wird, mit Ausnahme der Flächen des Flurstückes 129/18, ebenfalls den vier Schächten innerhalb des SO 1- Gebietes zugeführt und dort ordnungsgemäß vorbehandelt, bevor die Einleitung in den Lindenbruchgraben erfolgt. Die auf dem Sondergebiete „SO Autohandel“ sowie auf dem Flurstücke 129/18 einzuleitenden Oberflächenwasser der Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen werden in die Regenwasserkanalisation der Industriestraße eingeleitet.

Ob die vorhandene Vorklärung ausreichend dimensioniert ist, ist noch nachzuweisen. Von daher kann zurzeit nicht davon ausgegangen werden, dass der Ist-Zustand nach den anerkannten Regeln der Technik ordnungsgemäß ist. Das betrifft sowohl die Abscheider als auch die Sandfangschächte mit Tauchrohrablauf.

Auf der Gewerbegebietsfläche wird die sachgerechte Behandlung der Oberflächenwasser über die Einleitung in einen gebietsintern angeordneten Ölabscheider, der die Vorklärung übernimmt, vorgenommen. Das vorgeklärte Oberflächenwasser wird nachfolgend über, die in der Industriestraße befindliche Regenwasserkanalisation dem Lindenbruchgraben zugeführt.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser, aufgrund der baulichen Ausführung der Dächer, als Metaldächer, nicht als vorbelastet einzustufen. Somit kann die vor Ort betriebene Einleitungsform, die sowohl eine direkte Einleitung in den Grabenverlauf als auch eine Einleitung der Oberflächenwasser über die Schächte umfasst, weiter unverändert praktiziert werden.

Nur beschichtete Metaldächer sind als unbelastet einzustufen und können ohne Behandlung eingeleitet werden. Bei gemeinsamer Einleitung mit Niederschlagswasser von Stellplatzflächen ist eine Behandlung und ggf. Rückhaltung erforderlich (Leistungsfähigkeit des Vorfluters Lindenbruchgraben ist maßgebend).

Insgesamt wird mit der Planung keine stärkere Versiegelung des Plangebietes vorbereitet. Der Grad der befestigten Flächen bleibt nahezu unverändert. Anstelle von Bereichen, die bislang als Stellplätze einen höheren Belastungsgrad des Oberflächenwassers erzeugten, entstehen in Teilbereichen des Plangebietes neue Baukörper. Die dort errichteten Dachflächen weisen künftig, gegenüber den Stellplätzen, einen deutlich geringeren Belastungsgrad auf, so dass teilweise auf eine Vorklärung verzichtet werden kann.

Von einer gesicherten und ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung kann erst nach hydraulischem Nachweis, d.h. Nachweis der erforderlichen Rückhaltung und Leistungsfähigkeit der Behandlungsanlagen, ausgegangen werden. Nach dem jetzigen Stand ist davon auszugehen, dass Flächen für Rückhaltemaßnahmen vorzusehen sind.

Nach Analyse der Bestandsituation und unter Berücksichtigung der geplanten Neuordnung innerhalb des Plangebietes der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist festzustellen, dass eine gesicherte und ordnungsgemäße Oberflächenbeseitigung gewährleistet ist.

Ergänzend zu der Bauleitplanung wird nachfolgend im Rahmen der Bauantragstellung durch einen Fachplaner ein detaillierter Lageplan erarbeitet, der die Lage der Schächte und Einleitungen in den Lindenbruchgraben sowie die Gefällesituation dokumentiert. In diesem Zusammenhang wird der bislang dem Kreis Ostholstein vorliegende „Antrag auf Einleitung des Oberflächenwassers“ überarbeitet und neu gestellt, so dass die Situation der Oberflächenwasserbeseitigung geregelt werden kann.

Auch die in diesem Absatz dargelegten bislang ungeklärten Fragen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sowie zur Leistungsfähigkeit der Behandlungsanlagen und der technischen Ausstattung der Oberflächenwasserbehandlungsanlagen wird in diesen Zusammenhang abschließend geklärt.

Da eine grundsätzliche Regelung der Oberflächenwasserproblematik aufgezeigt wird und lediglich technische Nachbesserungen erforderlich sein könnten, um die Problematik endgültig zu klären, ist die vorliegende Bauleitplanung umsetzbar und somit rechtlich vollziehbar.

Maßnahmen der Gewässerunterhaltung dürfen nicht den Bewirtschaftungszielen gem. §§ 25a bis 25d WHG, d.h. Erhaltung bzw. Erreichung eines guten ökologischen Potentials und guten chemischen Zustands, entgegen stehen.

10.2 Feuerschutzeinrichtungen und Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin sichergestellt. Der bauliche Brandschutz ergibt sich aus der Landesbauordnung. Innerhalb des Plangebietes wird die östliche Feuerwehrumfahrt verlegt.

Der Löschwasserbedarf von 192 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Std. gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999 - IV 334 - 166.701.400 - / Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978 ist innerhalb des Plangebietes sicher zu gewährleisten.

Aus dem Trinkwassernetz der Stadt Eutin kann eine Menge von 96 m³/h Löschwasser sichergestellt werden. Für die weiteren Maßnahmen zur Bereitstellung des erforderlichen Richtwertes für den Löschwasserbedarf von insgesamt 192 m³/h muss der Grundstückseigentümer bzw. der Antragsteller von Planvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches Sorge tragen. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen sein. Durch den Einbau einer Zisterne oder eines Erdtanks mit einem Fassungsvermögen von 100 m³/h kann die geforderte Bereitstellung des Löschwassers voraussichtlich sichergestellt werden. Mit einer unterirdischen Bevorratung von 200 m³/h kann eine gesicherte Bereitstellung der Löschwasserversorgung für die geforderte Löschzeit von 2 Stunden gewährleistet werden. Die genaue Dimensionierung der erforderlichen Bevorratung erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene Projektplanung und ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Anfahrbarkeit der Stellplatzfläche ist beidseitig sowohl von der Industriestraße als auch von der Johann-Specht-Straße möglich. Bei der Stellplatzanordnung muss die Konzeption der Stellplätze sicherstellen, dass alle Zufahrten zu den Stellplätzen die Flächen für die Feuerwehr nicht kreuzen.

Feuerwehrdurch- bzw. Zufahrten müssen gem. DIN 14090 entweder zwischen bzw. vor feuerbeständigen Außenwänden verlaufen oder mind. 3 m Abstand zu diesen Wänden einhalten. Daher könnte es zu Einschränkungen der überbaubaren Flächen kommen oder bestehende Gebäude sind entsprechend brandschutztechnisch nachzurüsten.

Mit dem gewählten Zuschnitt der Baufenster ermöglicht die Stadt Eutin den Nutzern einen größtmöglichen Gestaltungsrahmen. Sofern die Lage einer Feuerwehrdurch- bzw. -Zufahrt oder Umfahrt dies erfordert, werden die Baumaterialien sachgerecht zu wählen sein, oder alternativ die Stellung des Gebäudes mit Rücksicht auf die Lage der Rettungswege sowie der Feuerwehrumfahrten anzuordnen sein.

Sofern die bestehende Überdachung zwischen den Baugrenzen oberhalb der neuen Feuerwehrezufahrt erhalten bleiben soll, ist diese feuerbeständig auszuführen. Die lichte Höhe der Durchfahrt muss mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

10.3 Hinweise

Mittelspannungsleitungen.

In der Industriestraße befinden sich zwei Mittelspannungsleitungen. Diese sind im Rahmen der Objektplanung bzw. deren Bauausführung zu beachten.

Tankanlagen, Lagerstätten

Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) müssen ordnungsgemäß gereinigt werden. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Sofern Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, ist umgehend die Bodenschutzbehörde Ostholstein umgehend zu informieren.

Auf dem Flurstück 126/3 befinden sich ein oberirdischer 100.000 l Heizöltank, ein oberirdischer 5.000 l Dieseltank mit einer Selbstbetankungseinrichtung, eine Abscheideranlage sowie ein verfüllter unterirdischer Tank.

Wegen dieser Nutzung und der Nutzungshistorie besteht für diesen Bereich Altlastverdacht. Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen bzw. vor einer Umnutzung sollte diese Fläche auf Altlasten untersucht werden. Der Untersuchungsbericht ist der unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Bei Bodenarbeiten in diesem Bereich ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Abbrucharbeiten

Die beim Abbruch anfallenden Abfälle sind vorrangig zu verwerten. Abfälle zur Beseitigung wie z.B. asbesthaltige Baustoffe oder rußbehaftete Schornsteinbestandteile sind dem Zweckverband Ostholstein zu überlassen.

11. Städtebaulichen Daten

11.1 Flächenermittlung

Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 umfasst ca. **4,41 ha** aufgeteilt in folgende Teilflächen:

Gebiet	Größe in m ²	Gesamtgröße
Gewerbegebiet	6.947 m ²	
Gewerbegebiet		6.947 m²
Sondergebiet SO 1	22.337 m ²	
Sondergebiet SO 2	2.945 m ²	
Sondergebiet SO 3	6.284 m ²	
Sondergebiete		31.566 m²
Verkehrsfläche	2.492 m ²	
Verkehrsfläche		2.492 m²
Grünfläche	2.614 m ²	
Wasserfläche	496 m ²	
Grün- und Wasserfläche -Maßnahmenfläche-		3.110 m²
Gesamt		<u>44.115 m²</u>

12. Kosten

Entstehenden Kosten sind nach einem festzulegenden Verteilerschlüssel umzulegen.

13. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.10.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den 19.10.2009

L.S.

gez. Unterschrift
(Schulz)
Der Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am 23.10.2009 in Kraft getreten.

14. Anlage

14.1 Übersichtsplan ohne Maßstab



planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin

Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810

email: eutin@planung-blanck.de