

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**3. ÄNDERUNG DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 70**

**DER STADT EUTIN**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER HOSPITALSTRASSE,  
DER ELISABETHSTRASSE, DEM NORDUFER DES  
KLEINEN EUTINER SEES UND EINER VERBINDUNGSLINIE  
ZWISCHEN NORDUFER DES KLEINEN EUTINER SEES  
UND DER HOSPITALSTRASSE.

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ERNEUTE 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>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Bestandsaufnahme	4
1.3	Planungserfordernis/ Planungsziele	4
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Bebauung	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
2.1.4	Sonstige Festsetzungen	9
2.2	Erschließung	9
2.2.1	Stellplätze	9
2.2.2	Parkplätze	10
2.3	Grünplanung	10
<b>3</b>	<b>Immissionen</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>11</b>
5.1	Bodenschutz	11
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>12</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 3. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 70** der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen der Hospitalstraße, der Elisabethstraße, dem Nordufer des Kleinen Eutiner Sees und einer Verbindungslinie zwischen Nordufer des Kleinen Eutiner Sees und der Hospitalstraße.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Entsprechend der übergeordneten Landes- und Regionalplanung ist die Kreisstadt Eutin Mittelzentrum für den Nahbereich Eutin. Als Stadtrandkern II. Ordnung ist der Ort Bad Malente-Gremsmühlen dem Mittelzentrum zugeordnet. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum u. a. für die Berei-

che Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheit im Vordergrund. Im Tourismus sind insgesamt eine Qualitätsverbesserung und im Beherbergungsgewerbe die Ergänzung des Bettenangebotes zu initiieren.

Die Planung entspricht sowohl dem Flächennutzungsplan wie dem Landschaftsplan der Stadt Eutin.

Für das Änderungsgebiet gelten der Bebauungsplan Nr. 70 (verbindlich seit dem 12.09.1999) sowie dessen 2. Änderung (verbindlich seit dem 10.08.2000).

Für den Bereich an der Elisabethstraße gilt heute noch der Ursprungsplan (Abbildung 1). Für den restlichen Teil des Plangebietes der 3. Bebauungsplanänderung gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 (Abbildung 2).

Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 70:

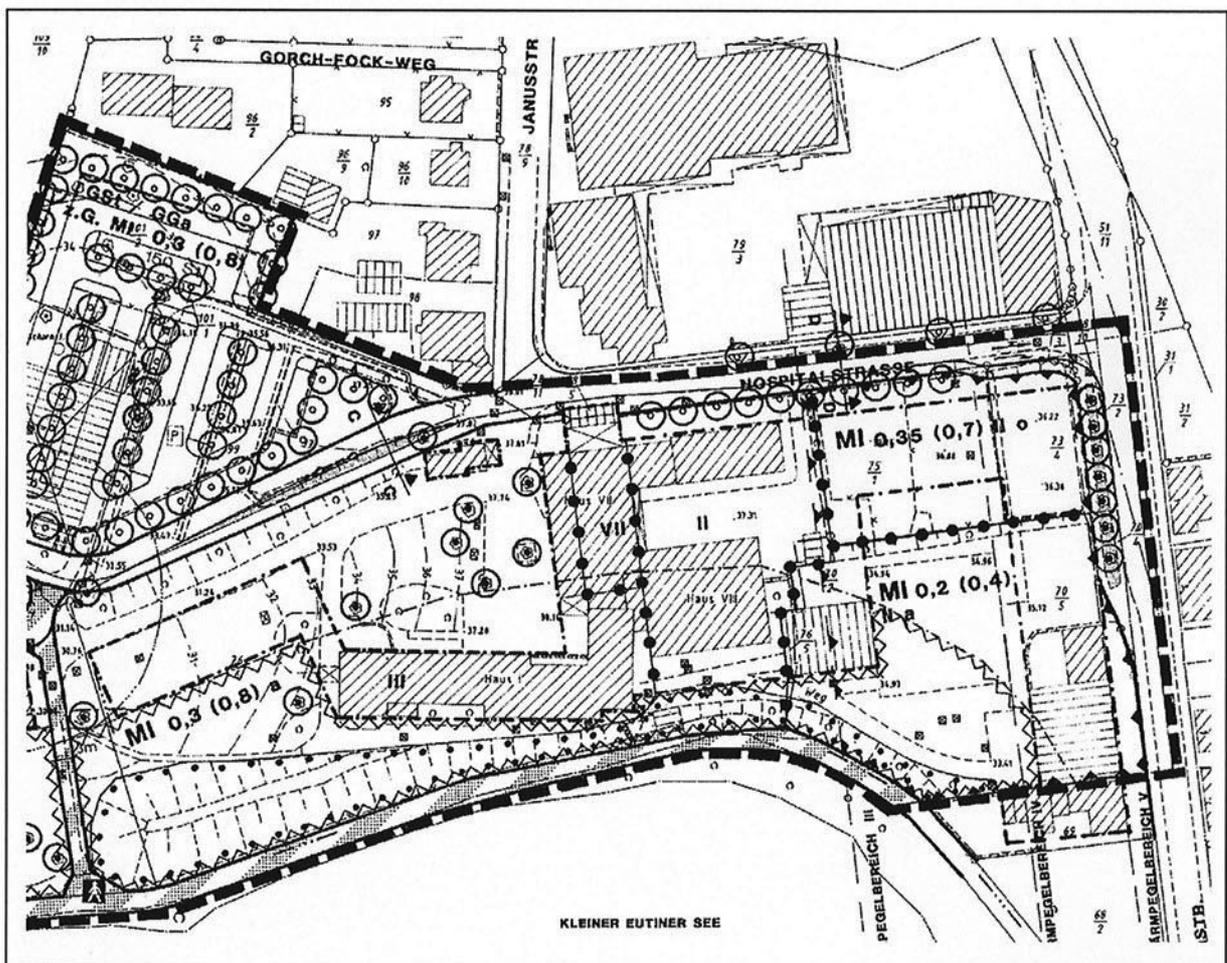
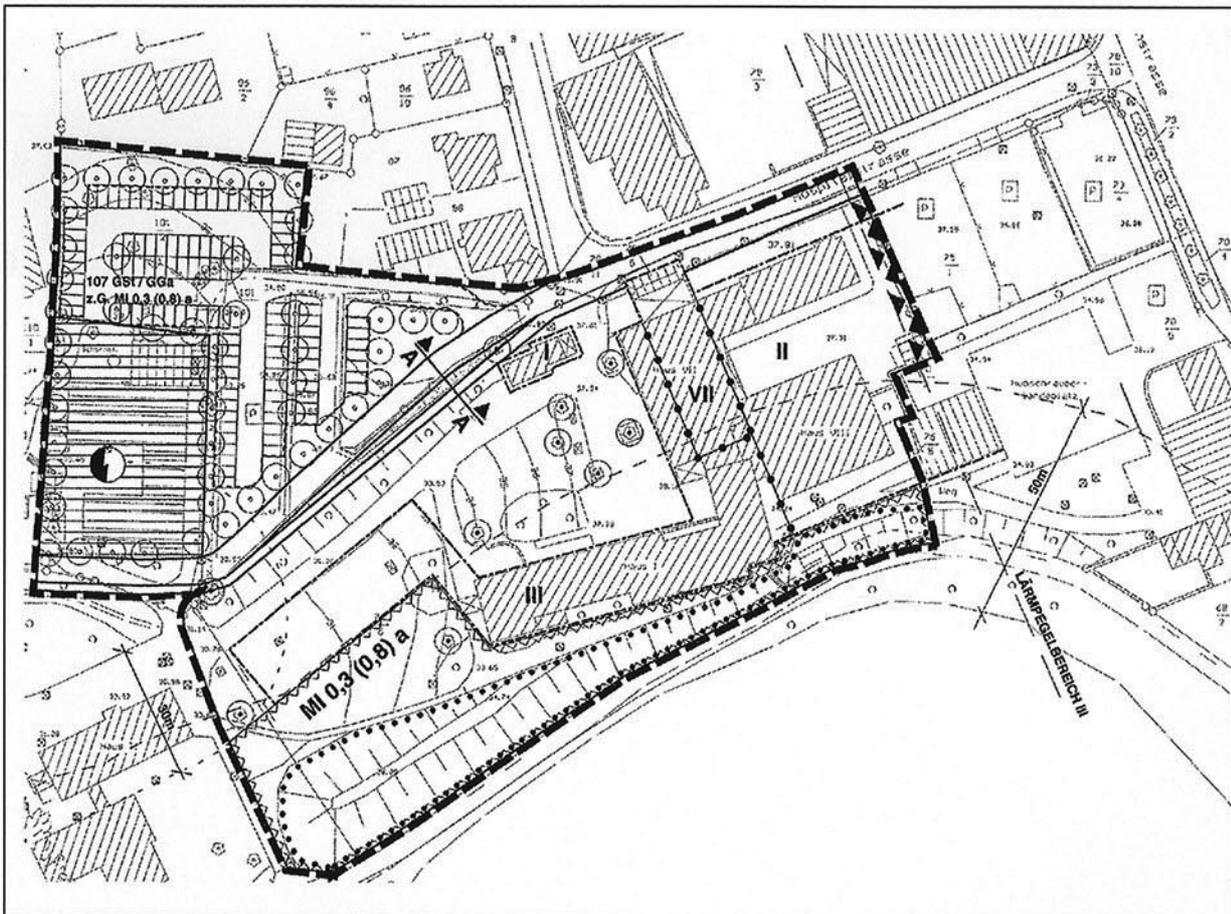


Abbildung 2: Planzeichnung (Teil A) der 2. Änderung des B-Planes Nr. 70:



## 1.2 Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort des ehemaligen Krankenhauses und Hubschrauberlandeplatzes. Dessen Gebäude stehen derzeit leer und verfallen. Seit dem Umzug des Rettungshubschrauber-Sonderlandeplatzes an der Elisabethstraße liegen auch diese Flächen brach.

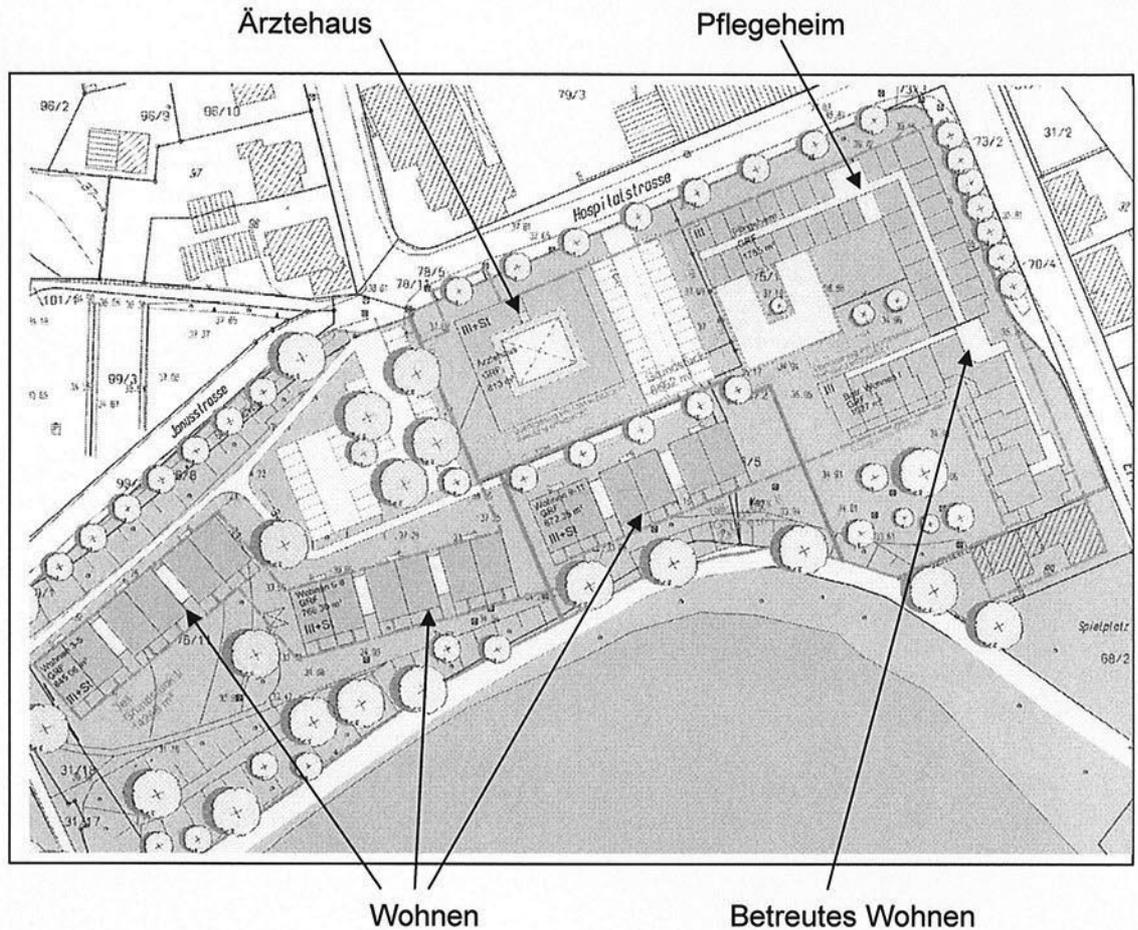
## 1.3 Planungserfordernis/ Planungsziele

Ziel der Planung ist die Umnutzung der derzeitigen ungenutzten Fläche, bei Abriss aller vorhandenen Gebäude. Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf dem ehemaligen Krankenhausgelände den Bau von Gebäuden für ein Pflegeheim, Betreutes Wohnen, ein Ärztehaus und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Angesichts der zentralen, gut erschlossenen und auch landschaftlich attraktiven Lage für ein Wohngebiet entspricht die Planung den gesetzlichen Anforderungen an eine innerstädtische Verdichtung und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

## 2 Planung

Abbildung 3: Lageplan zum geplanten Vorhaben (Verfasser: Olofsson.Wessling+Partner, Hamburg, Stand: 12.11.2007)



Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Mischgebiete	9.995 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.005 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>12.000 m<sup>2</sup></b>

### 2.1 Bebauung

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Es bleibt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Sex-Animierbetriebe sowie Tankstellen bleiben unzulässig.

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es ergeben sich zum Maß der baulichen Nutzung folgende Veränderungen:

1. Die Grundflächenzahl wird angehoben. Damit einher geht auch die Steigerung des zulässigen Versiegelungsgrades nach § 19 (4) BauNVO für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc.
2. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Dafür erfolgt die Festsetzung von maximalen Höhen der baulichen Anlagen.
3. Auf die Zulässigkeit eines siebengeschossigen Gebäudes wird verzichtet. Dafür wird im ehemaligen MI-0,3-Gebiet eine Dreigeschossigkeit zugelassen. Ein Staffelgeschoss wird möglich.
4. An der Elisabethstraße wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht. Allerdings ist das dritte Vollgeschoss in seiner äußeren Gestaltung als Dachgeschoss mit einem Mansarddach auszubilden.
5. Für die Bebauung wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) begrenzt.
6. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude von mehr als 50 m Länge und einseitiger Grenzbebauung zulässig. Bislang galt hier die offene und abweichende Bauweise.

#### Gebäudehöhen:

Entsprechend der Beschlusslage sind im Bebauungsplan Vorgaben zu den absoluten Gebäudehöhen enthalten. Es erfolgt eine Staffelung von 10,00 Metern (dreigeschossig, ohne Dach-/ Staffelgeschoss) bis hin zu 13,00 Metern (dreigeschossig, mit Staffelgeschoss).

#### Sockelhöhen:

Für die Wohnhäuser und das Ärztehaus sind geländebezogene und entlang der Elisabethstraße aufgrund der besonderen stadtgestalterischen Bedeutung maximale Höhen des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhen) festgesetzt, um hier zu verhindern, dass die Kellergeschosse zu weit aus dem Gelände ragen. Da die Elisabethstraße von Nord nach Süd an Höhe verliert, sind auch die Sockelhöhen entsprechend angepasst. Bei den gewählten Festsetzungen für das geplante Pflegeheim beträgt die Sockelhöhe +37,00 m ü. NN und für das betreute Wohnen +35,50 m ü. NN. Die Differenz von 1,50 m entspricht dem natürlichen Geländeverlauf.

Für den vorliegenden Geltungsbereich der Änderung sah der Bebauungsplan Nr. 70 drei Teilbereiche mit folgenden bestandsorientierten Festsetzungen vor:

MI 0,35 (0,7) II o

MI 0,2 (0,4) II a und

MI 0,3 (0,8) mit zwei bis sieben Vollgeschossen.

Diese werden für den östlichen Bereich in MI 0,4 und für den westlichen Bereich in MI 0,2 mit jeweils drei Vollgeschossen geändert. Damit wird das städtebauliche Gewicht aus stadtgestalterischen und funktionalen Gründen deutlich zu der Ecke Elisabethstraße-Hospitalstraße hin verlagert.

Die rechnerische Auswertung der baulichen Ausnutzung bezogen auf den vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 sieht eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche von bisher rd. 5.500 m<sup>2</sup> auf rd. 7.000 m<sup>2</sup> (rd. 27%) und der zulässigen Geschossfläche von bisher rd. 16.000 m<sup>2</sup> auf rd. 20.800 m<sup>2</sup> (29%) vor. Die Obergrenzen des Mischgebiets gemäß § 17 BauNVO werden jedoch nicht überschritten.

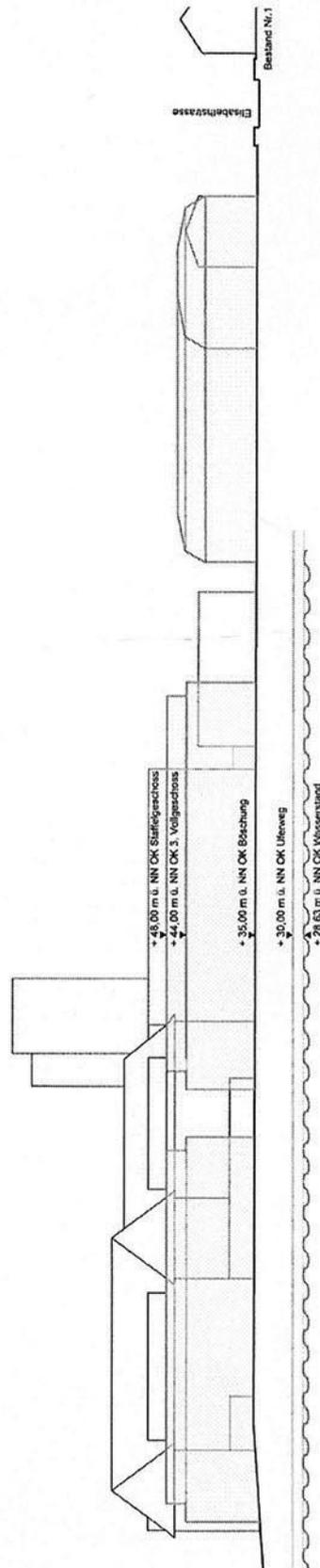
### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baulücke Ecke Elisabethstraße-Hospitalstraße muss aus städtebaulichen Gründen wieder geschlossen werden, um den Straßen die fehlende Raumwand zu geben im Sinne einer geschlossenen städtischen Baustruktur. Dieses Prinzip verfolgen die überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen im östlichen Bereich. Der westliche Bereich ist gekennzeichnet durch ein welliges Gelände mit lockeren Baumpflanzungen. Hier ist die weiche Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild vordringlich. Die überbaubaren Flächen orientieren sich aus Bodenschutzgründen an bereits bebaute Flächen. Sie liegen allerdings voll im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen des Kleinen Eutiner Sees. Sie sind aber bei Erhalt der Grünstrukturen und unter Zurücknahme der Baugrenzen der geringere Eingriff in das Landschaftsbild.

Während der Bestand einen Mindestabstand von rd. 7 m zum Uferweg einhält, sieht die Planung nunmehr einen Mindestabstand von rd. 12 m vor, zum Ufer des Kleinen Eutiner Sees von rd. 22 m. Der Altbauteil des ehemaligen Krankenhauses mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Steildach ist aufgrund der höheren Geschosshöhen insgesamt höher als die geplanten dreigeschossigen Wohnhäuser mit Staffelgeschoss. (siehe Abbildung Höhenentwicklung)

# Höhenentwicklung vom Seeufer gesehen

Grau = Bestand  
Rot = Planung



In die Abwägung über die Einhaltung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens ist auch ein möglicher Vertrauensschaden einzustellen, der entsteht, wenn Aufwendungen, die im Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 70

gemacht worden sind. Gemäß § 26 Abs. 3 i. V. mit § 64 Abs. 1 LNatSchG kann die Naturschutzbehörde innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile Ausnahmen zulassen, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch sonst keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Im Hinblick auf den Bestand des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde die Ausnahme mündlich in Aussicht gestellt.

Für die Eckbebauung Elisabethstraße-Hospitalstraße gilt künftig die abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und für die westliche überbaubare Fläche ebenfalls die abweichende Bauweise, d. h. es sind auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

### **2.1.4 Sonstige Festsetzungen**

In den Bebauungsplan sind unter Ziffer 4. „*vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen*“ festgesetzt. Hierfür gibt das BauGB seit der letzten Novellierung eine entsprechende Rechtsgrundlage. Die Stadt Eutin hält diese abweichende Regelung im Vorgriff auf die voraussichtlich im Jahr 2008 kommende neue Landesbauordnung Schleswig-Holstein für vertretbar und angesichts der konkreten Situation für angemessen. Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation und zentralen Lage im Stadtgebiet ist eine verringerte Abstandsfläche sinnvoll. Diese Festsetzung dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig werden für die geplanten Wohnungen die Belange der ausreichenden Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Alle geplanten Gebäude sind gut zur Sonne ausgerichtet. Die baugestalterische Festsetzung des Mansarddaches in der Elisabethstraße dient der besseren Einfügung in die Umgebung.

## **2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wird im Grundsatz nicht verändert und entspricht dem Ursprungsplan.

Im Bereich des heutigen siebengeschossigen ehemaligen Krankenhausgebäudes wird das Baugebiet zugunsten eines verbreiterten Straßenraumes vergrößert. Die Straßenführung der Hospitalstraße kann so begradigt und, insbesondere im Kreuzungsbereich zur Janusstraße, deutlich übersichtlicher gestaltet werden.

### **2.2.1 Stellplätze**

Alle erforderlichen Stellplätze können im Plangebiet bzw. auf der festgesetzten Stellplatzanlage an der Janus-/ Hospitalstraße entstehen. Die St.-Palette in 2 Ebenen hat

ein Fassungsvermögen von ca. 72 Ständen. Das obere Deck wird höhengleich im Kreuzungsbereich Janusstraße - Hospitalstraße und das untere Deck höhengleich an der südwestlichen Ecke der Palette von der Hospitalstraße erschlossen. Die begrünzte Böschung zwischen dem gemeinsamen Geh- und Radweg und Palette ist dadurch abgängig. Weitere Stellplätze können außerdem in Tiefgaragen und in ebenerdiger Aufstellung nach Bedarf getroffen werden.

### **2.2.2 Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze sind im Umfeld des Plangebietes in ausreichender Zahl vorhanden.

### **2.3 Grünplanung**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, so dass kraft Gesetzes kein Eingriffstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz gegeben ist und damit kein Ausgleichserfordernis besteht. Ebenso werden auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgüter, wie beispielsweise Landschaftsbild und Artenschutz nicht berührt. Durch den bereits genehmigten Abriss des 7-geschossigen rd. 26m hohen Gebäudes und der mit 3 Vollgeschossen geplanten Bebauung wird eine nicht unerhebliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes eingeleitet.

Die Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen zum See hin bleiben in vollem Umfang erhalten. Zusätzlich sind erhaltenswerte Bäume bewertet und eingemessen worden und als zu erhalten festgesetzt. Diese Maßnahme dient insbesondere auch der Kontrolle.

Bei einer überschlägigen Ermittlung ist festzustellen, dass die zulässige Grundfläche um etwa 1.500 m<sup>2</sup> ansteigt. Angesichts der formulierten Planungsziele in dieser Begründung ist dieser Sachverhalt jedoch vertretbar.

### **3 Immissionen**

Die Festsetzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 verwiesen.

### **4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Vorgaben des Ursprungsplanes.

*Der Bebauungsplan Nr. 70 setzt im Bereich der ehemaligen Kiesgrube und des spä-*

teren Bauhofes des Tiefbauamtes des Kreises Ostholstein eine Fläche von rd. 470 m<sup>2</sup> Größe für die Regenrückhaltung / Regenklärbecken fest. Für die Niederschlagswasserbeseitigung der Sana-Klinik wurde diese Planung nicht in Anspruch genommen, so dass an diesem Standort ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 300m<sup>3</sup> mit Leichtstoffrückhaltung und Sandfang entsprechend einer hydraulischen Berechnung für den Planänderungsbereich weiterhin zur Verfügung steht.

Alternativ wird eine naturverträgliche Rückhaltung des Niederschlagswassers am tiefsten Punkt in der Fläche des Erlen- Eschenwaldes (Bereich Gemeinschaftsstellplätze und Umgebung) im B-Plan Nr. 70 untersucht. Die Untere Forstbehörde hat im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Diese wird möglicherweise aus betriebswirtschaftlichen Gründen wegen Vergrößerung des Sondergebiets-Klinik notwendig. Beide Alternativen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden auf technische und wirtschaftliche Durchführung geprüft. Die Günstigste ist bis zum Bezug des ersten Hauses im vorliegenden Änderungsbereich betriebsfertig zu erstellen.

## **5 Hinweise**

### **5.1 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 Reststof-

fen/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.

Das Gutachten Nr.: 0705 130.2 vom 16.07.2007, aufgestellt vom Dipl.-Ing. H.– U. Mücke; Bad Schwartau zur umwelttechnischen Erkundung zur Gefährdungsabschätzung stellt zusammenfassend fest, dass die im Bereich von 11 Kontaminationsverdachtsflächen ausgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergaben. Die zum Teil nachgewiesenen Schadstoffgehalte sind als sehr gering zu klassifizieren. Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Relevante Bodenverunreinigungen können anhand der Ergebnisse dieser Untersuchung ausgeschlossen werden. Erfahrungsgemäß kann bei stattfindenden Erdarbeiten beim z. B. Rückbau der Gebäude im Bereich von tankanlagen-spezifischen Einrichtungen (Erdtanks, Abscheider, Rohrleitungen) mit sehr lokalen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Insgesamt könnten sich Kosten in Höhe von ca. € 10.000,-- (netto) für die Entfernung der zu erwartenden Bodenverunreinigungen ergeben.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen. Notwendige Grundstücksveränderungen erfolgen auf freiwilliger, vertraglicher Basis.

## **7 Kosten**

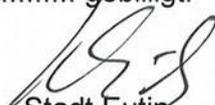
Es entstehen der Stadt Eutin aufgrund der Planung keine Kosten.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung am ..15.05.2008..... gebilligt.

Eutin, ..22.05.2008.....



  
Stadt Eutin  
- Der Bürgermeister -

Die 3. Bebauungsplanänderung trat mithin am ..29.05.2008..... in Kraft.