



# Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 101

## „Alte Bürstenfabrik“

für ein Gebiet nordwestlich der Friedrichstraße unter Einbeziehung der Grundstücke Friedrichstraße 8 bis 12 einschließlich rückseitiger Flächen

## Begründung



Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Inhaltsverzeichnis

**Inhalt**

I.	TEIL: BEGRÜNDUNG .....	1
1.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich.....	1
1.1	Geltungsbereich .....	1
2.	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	1
2.1	Tatsächliche Situation .....	1
2.2	Rechtliche Situation .....	2
2.3	Planverfahren.....	2
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	2
4.	Planung .....	3
4.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
4.2	Straßenrandbebauung entlang der Friedrichstraße .....	4
4.3	Innenbereichsbebauung .....	6
4.4	Mischgebiete -MI 1 und MI 2- .....	9
4.5	Verkehrliche Erschließung .....	11
5.	Technische Ver- und Entsorgung .....	12
5.1	Wasser und Abwasser .....	12
5.2	Archäologische Bodenfunde .....	14
6.	Belange von Kindern und Jugendlichen .....	14
7.	Altlasten .....	14
8.	Flächenbilanz .....	15
9.	Durchführung der Planung und Kosten.....	15
10.	Verfahrensvermerk.....	15



## **I. TEIL: BEGRÜNDUNG**

### **1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin umschließt das Fabrikgelände der ehemaligen Eutiner Bürstenfabrik in der Friedrichstraße.

Überplant wird die straßenbegleitende Bebauung der Friedrichstraße mit dem südlich flankierenden Gebäude sowie der Innenbereich des einstigen Fabrikgeländes. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.620 m<sup>2</sup>.

### **2. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **2.1 Tatsächliche Situation**

Entlang der Friedrichstrasse befinden sich zweigeschossige Baukörper, die vornehmlich als Wohngebäude für unterschiedliche Wohnformen genutzt werden, sowie ein untergeordneter, eingeschossiger Gebäudeteil, der in der Nachkriegszeit als Milchladen errichtet wurde. Planungskonzeption ist eine Wiedernutzung dieses historischen Gebäudes mit einer adäquaten Nutzung

Diese historische Straßenrandbebauung wird in die Planung eingebunden und bestandskonform festgesetzt, um ein gewachsenes harmonisches, straßenbegleitendes Erscheinungsbild zu sichern.

Der hintere Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 umfasst den Bereich der ehemaligen Bürsten- und Besenfabrik. Er wurde in den letzten Jahren weniger zur Produktion als vielmehr zu Lager-, Instandhaltungs- und Versandzwecken genutzt. Dort sind, unter Einbeziehung der ehemaligen Lager- und Werkstattgebäude, bauliche Erweiterungen in Zusammenhang mit einer mischgebietsverträglichen Nutzungsmischung geplant.

Mit der vorliegenden Planung werden sowohl die drei Hauptbaukörper an der Friedrichstraße in ihrem Bestand gesichert, als auch die Bestandsbebauung im Innenbereich festgeschrieben. Darüber hinaus werden unter der Prämisse der Nachverdichtung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich geschaffen.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

## **2.2 Rechtliche Situation**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung. Angestrebte bauliche Veränderungen wurden bislang auf der gesetzlichen Grundlage des § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - beurteilt.

## **2.3 Planverfahren**

Zur Beschleunigung von Planungsvorhaben im Innenbereich hat die Bundesregierung eine Novellierung des Baugesetzbuches 2004 verabschiedet. Dieses neue BauGB 2007 trat als „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ am 01.01.2007 in Kraft. Die gesetzlichen Grundlagen der BauGB- Novellierung ermöglichen den Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, einen Verzicht auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die Vorgaben über die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 2007 aufgestellt werden, nicht anzuwenden.

Das vorliegende **Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, der der Innenentwicklung dient**, so dass die durch die Novelle des BauGB 2007 ermöglichte Verfahrensvereinfachung angewandt wird.

Zur Stärkung der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Eutin die neu geschaffenen Möglichkeiten des BauGB 2007 zu nutzen und hat mit Beschlussfassung vom 06.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 auf den gesetzlichen Grundlagen des BauGB 2007 beschlossen. Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt wird.

## **3. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt das Plangebiet sowie dessen Umfeld als „gemischte Baufläche“ dar. Nordwestlich grenzt das Gelände des Kindergartens und der Schule „Am Kleinen See“ als Grund- und Hauptschule nebst dem Verkehrsübungsplatz als Gemeinbedarfsfläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Eutin.

## **4. Planung**

### **4.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

#### 4.1.1 Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Eutiner Bürstenfabrik und zur baulichen Verdichtung der innerstädtischen Bebauung geschaffen werden. Geplant ist, die Fabrikgebäude bestandserhaltend umzunutzen und zusätzlich ergänzende Bebauungsmöglichkeiten für eine Nutzungsdurchmischung auf einem zentral gelegenen Bereich anbieten zu können.

Die Planung unterscheidet zwischen der öffentlichkeitswirksamen Straßenrandbebauung entlang der Friedrichsstraße und der privaten bis halböffentlichen Bebauung im Innenbereich.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl, als Maß der baulichen Nutzung, beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete maximal GRZ 0,6. Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht mit der gesonderten Festsetzung von Grundflächen für Terrassen in Teilbereichen eine Überschreitung dieser Obergrenzen. Betroffen von diesen planerisch vorbereiteten Überschreitungsmöglichkeiten sind die Bauflächen in direkter Zuordnung zur Friedrichstraße sowie der Bereich der zentral gelegenen, historischen, ehemaligen Produktionshalle. Eine weitere Überschreitungsoption wird für den Gebäudestandort des ehemaligen Lagergebäudes der Eutiner Bürstenfabrik bereitgehalten. Somit macht die Planung ausschließlich für Bereiche mit baulichem Bestand von dieser Sonderregelung gebrauch. Die Planung bleibt jedoch aufgrund der Festsetzung der maximalen Grundflächen für die Hauptbaukörper, unterhalb einer 70 % igen Flächenversiegelung der einzelnen Baugrundstücke.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird gegenüber der gegenwärtigen Situation insgesamt eine Entsiegelung des derzeit nahezu zu 100% versiegelten Geländes der ehemaligen Produktionsstätte erzielt. Anstelle der bisherigen Vollversiegelung, insbesondere der Hofflächen, sollen dort künftig, unter Erhaltung und Nachverdichtung der Bebauung, Bereiche mit anspruchsvoller Freiraumqualität entstehen.

Planungsrechtlich führt die vorgesehene Überschreitung der Maximalwerte der BauNVO mittelfristig zu einer Verbesserung der tatsächlichen Gesamtsituation durch Vergrößerung der entsiegelten Flächen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Grundflächen für Hauptanlagen und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen bleibt künftig mindestens 20% des gesamten Geländes unversiegelt. Dem gegenüber steht die derzeitige Situation, die nahezu einer Vollversiegelung entspricht.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Die Stadt Eutin stellt mit der vorliegenden Planung sicher, dass es trotz der angebotenen Überschreitungsmöglichkeit zu keinen negativen Beeinträchtigungen der allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnissen kommt und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Stattdessen führt die Planung, durch eine geplante Verringerung der Versiegelung, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 101 zu einer deutlichen Verbesserung der Situation für Wohnen, Arbeiten und Umwelt und zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Die verkehrlichen Belange werden durch die planungsrechtlich vorbereitete Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung nicht negativ beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Überarbeitung der bisherigen Erschließung und der Schaffung einer neuen, privaten Erschließungsstraße die Gesamtsituation geordnet. Insgesamt wird mit der Überplanung des Gebietes eine optische und funktionale Aufwertung des ehemaligen Fabrikgeländes nebst Umfeld erzielt. Öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen und wurden auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgebracht.

## **4.2 Straßenrandbebauung entlang der Friedrichstraße**

### **4.2.1 Allgemeines**

Entlang der Friedrichstraße soll mit der vorliegenden Planung das Erscheinungsbild der geschlossenen Straßenrandbebauung mit den straßenraumbildenden Gebäuden gesichert und entwickelt werden. Die Hauptbaukörper werden mit Baulinien umgrenzt und bestandskonform festgesetzt. Lediglich in dem straßenabgewandten Bereich bietet die Planung geringfügige Erweiterungsmöglichkeit für die Bestandgebäude an. Neubauten sind entlang der Friedrichstraße planerisch nicht vorgesehen.

Die Gebietsnutzung wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 als „Mischgebiet“ festgesetzt. Bei der Beurteilung der gebietstypischen und für die Mischgebietsfestsetzungen zwingend erforderlichen Nutzungsdurchmischung wird das gesamte Gelände des Geltungsbereiches ganzheitlich betrachtet.

Entlang der Friedrichstraße sollen überwiegend die dort ansässigen differenzierten Formen der Wohnungsnutzung bestehen bleiben. In dem straßenabgewandten Innenbereich sollen zusätzliche Büronutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe sowie vielfältige soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Nutzungen ermöglicht werden. Dies ist teilweise schon realisiert und es besteht weiterhin entsprechende Nachfrage.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und das bauliche Umfeld sichert die Planung entlang der Friedrichstraße eine verdichtete Bebauungsstruktur.

Die Größe der anrechenbaren Baugrundstücke beträgt zwischen ca. 315 m<sup>2</sup> und ca. 440 m<sup>2</sup>. Die Ausnutzung der Grundstücke für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung wird mit einer maximalen Gesamtgrundfläche festgesetzt. Diese beträgt entsprechend der unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen 170 m<sup>2</sup> (140 m<sup>2</sup> für das Gebäude zzgl. 30 m<sup>2</sup> für die Terrassennutzung) bis zu 275 m<sup>2</sup> (175 m<sup>2</sup> für das Gebäude zzgl. 100 m<sup>2</sup> für die Terrassennutzung). Dadurch wird die höhere Verdichtung der Bebauung beibehalten.

Abweichend von dem üblichen Terminus, die Grundfläche von Anlagen der Hauptnutzung zusammenfassend festzusetzen, sieht die Stadt Eutin in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 101 eine differenzierte Festsetzung für die Grundflächen der Hauptnutzungen vor. Unterschieden wird bei der vorliegenden Planung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zwischen dem Gebäude als Hauptnutzung und den Terrassen als weitere Art der Hauptnutzung, für die Art und Umfang der zulässigen Grundfläche gesondert als Ausnahme festgesetzt wird.

Ziel ist hierbei der planerische Aspekt, dass bauliche Erweiterung für Gebäude ausschließlich innerhalb der Baufenster und in einem stark eingeschränkten Ausmaß erfolgen können, die Realisierung der Terrassen, Balkone und Loggien jedoch in einem großzügigen Maß ermöglicht werden soll.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Gebäude orientiert sich die Planung an den Bestandsgrößen der Baukörper und schafft nur sehr knapp bemessene Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten. Mit der gewählten Trennung der festgesetzten Grundfläche zwischen den maximalen Grundflächen für die Gebäude und den maximalen Grundflächen für die Terrassen wird der gewünschte Erhalt der vorhandenen Gebäudekubatur gesichert und ermöglicht darüber hinaus umfangreiche Nutzungen der Freiflächen außerhalb der Baufenster durch Terrassen als gesonderte Art der baulichen Hauptanlagen.

Mit den festgesetzten Ausnutzungen zuzüglich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, wird mischgebietsübergreifend eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 80 %, gemäß BauNVO, des Baugrundstückes gestattet.

Zur Bildung einer städtebaulich erwünschten homogenen Straßenraumkante werden die straßenseitige Bauflucht sowie die seitliche Einfassung der Bestandsgebäude mit einer Baulinie lagegenau zwingend festgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten bietet die Planung für das mittlere Gebäude („Villa“) lediglich durch seitliche Anbaumöglichkeiten. Für den Baukörper am nördlichen Geltungsbereichsrand werden, aufgrund der geringen Größe des Baugrundstückes, nur knappe Anbaumöglichkeiten bereitgestellt.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Das Baugrundstück am südlichen Rand des Plangebietes erhält hingegen, aufgrund der Größe des zur Verfügung stehenden Baugrundstückes, im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich noch Möglichkeiten für bauliche Erweiterung der bestehenden Baukörper.

Die Bauweise wird, in Orientierung an die Bestandsstrukturen, für die einzelnen Parzellen individuell festgelegt und erstreckt sich von einer offenen Bauweise über die abweichende Bauweise (Zulässigkeit von Gebäuden auch ohne einseitigen seitlichen Grenzabstand) zu einer festgesetzten Doppelhausbebauung am nordwestlichen Rand der Friedrichstraßenbebauung.

Bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten und die Gebäudestellung sieht die Planung zur Sicherung des harmonischen Straßenbildes minimale Abstandflächen zwischen den Baukörpern vor. Für den Bebauungsplan Nr. 101 macht die Stadt Eutin von dem neu im § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch 2007 geschaffenem Planungsinstrument Gebrauch und setzt aus städtebaulichen Gründen „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche“ fest. Mit dieser Festsetzungsmöglichkeit kann insbesondere das Planungsziel, die Altbebauung der Eutiner Bürstenfabrik zu erhalten, sachgerecht und rechtssicher umgesetzt werden. Eine Unterschreitung der Mindestabstandflächen der LBO SH 2000 ist sowohl für zwei Baukörper an der Friedrichstraße als auch für zwei weitere Baukörper im Innenbereich der alten Fabrikbebauung planerisch festgesetzt. → Die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandflächenregelung dient ausnahmslos für den Erhalt des städtebaulichen Ensembles der Altbebauung der „Eutiner Bürstenfabrik“. Im Detail wird für alle vier Unterschreitungsbereiche - A1 bis A4 – grundsätzlich eine Mindestabstandtiefe von 2,50 m als zulässig definiert.

Unter Einhaltung dieser Mindesttiefe je Baukörper wird ein Gesamtabstand zwischen zwei Baukörpern von 5,00 m freigehalten, so dass der Brandschutz sowie die Beleuchtung mit Tageslicht und eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden.

Zur Erschließung des nördlichen der beiden Doppelhäuser am nördlichen Geltungsbereichsrand lässt die Planung innerhalb der reduzierten Abstandfläche die Errichtung einer notwendigen Treppenanlage zu. Mit diesen textlichen Festsetzungen soll der Charakter des symmetrischen Doppelhauses als positives städtebauliches Erscheinungsbild auch weiterhin ermöglicht werden.

### **4.3 Innenbereichsbebauung**

#### **4.3.1 Allgemeines**

Im Innenbereich der Bebauung wird von der Kleinteiligkeit der Festsetzungen, die zur Sicherung der Straßenrandbebauung der Friedrichstraße städtebaulich erforderlich waren, abgesehen und gemäß des dort vorgefundenen Bestandes der alten Produktionshalle, ein zusammengefasster Zuschnitt der Baufenster gewählt.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Das zentral gelegene „Fabrikgebäude“ mit der ehemaligen Produktionshalle wird als großzügiges Baufenster konzipiert. Die Planung ermöglicht, in Anlehnung an bestehende Strukturen, die Kubatur beizubehalten und zu komplettieren. Für die Bebauung in dem hintersten Bereich, der dem „Kleinen Eutiner See“ zugewandt ist, gestattet die Planung lediglich eine eingeschossige Bebauung. Diese Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der Geländetopographie mit dem seewärts abfallenden Gelände und den angrenzenden Nutzungen gewählt. In dem übrigen Innenbereich sowie entlang der Friedrichstraße fügt sich sowohl die vorhandene als auch die geplante Bebauung mit der überwiegenden Zweigeschossigkeit in das bauliche Umfeld ein und bleibt in Teilbereichen gegenüber dem Umgebungsbereich in der Höhenentwicklung sogar etwas zurück.

#### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zentrale Gebäude im Innenbereich (ehem. Produktionshalle) als dominierender Baukörper wird mit einem bestandserhaltenden Baufenster versehen. Hierbei wird das Gebäude zur lagemäßigen Sicherung dreiseitig durch Baulinien fixiert. Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten sind lediglich einseitig möglich. Weiterhin sind zwei ehemalige Lagergebäude des Gebäudeensembles zum Erhalt der räumlichen Strukturen teilweise mit Baulinien an ihren Standorten gesichert. Darüber hinaus wird zur Raumbildung eine Bebauung innerhalb eines vierten Baufensters ermöglicht, wobei auch dort die vordere Gebäudekante durch die Festsetzung einer Baulinie genau bestimmt wird.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen sieht die Planung auf dem Innenbereichsgelände eine deutlich lockerere Bebauung als entlang der Friedrichstraße vor. Somit wird ein Übergang zwischen der verdichteten Bebauung an der Friedrichstraße, über eine locker angeordneten Bebauung im Innenbereich bis einer punktuellen, von Baukörpern in Anspruch genommenen ufernäheren Fläche zum „Kleinen Eutiner See“, geschaffen.

Die Größe der Baugrundstücke differiert stark zwischen dem großzügig bemessenen zentralen Grundstück und den flankierenden kleineren Baugrundstücken, die zwischen ca. 600 m<sup>2</sup> und ca. 250 m<sup>2</sup> Baufläche aufweisen. In Verbindung mit den je Baufläche unterschiedlich gewählten Ausnutzungen, ergibt sich für den überwiegenden Innenbereich eine durchschnittliche Flächenversiegelung durch Bebauung von 50% bis 65 %. Lediglich das am nördlichen Geltungsbereichsrand befindliche Baugrundstück unterschreitet diese Ausnutzung.

Dort ist jedoch die Unterbringung der Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, so dass durch die Kombination von Bebauung und Stellplatzanlage ebenfalls eine Versiegelung von ca. 70 % der Baufläche erzielt werden kann.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Auch im Innenbereich der Bebauung sollen für die Baukörperentwicklungen bzw. deren Neuerrichtung nur sehr maßvoll Flächen zur Verfügung stehen. Für die Realisierung der Terrassen, Balkone und Loggien hingegen, sichert die Planung ein großzügiges Maß der baulichen Überdeckung.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung für die Gebäude orientiert sich die Planung an den Bestandsgrößen der Baukörper und schafft nur sehr knapp bemessene Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten.

In Anlehnung an die differenzierten Festsetzungen für die Hauptnutzungen entlang der Friedrichstrasse, unterscheidet die Planung auch im Innenbereich bei der Begrenzung der Grundflächen zwischen den maximalen Grundflächen für die Gebäude und den als Ausnahmen formulierten maximal zulässigen Grundflächen für die Realisierung der Terrassen. Auch im Innenbereich der Bebauung sollen für die Baukörperentwicklungen bzw. deren Neuerrichtung nur sehr maßvoll Flächen zur Verfügung stehen. Für die Realisierung der Terrassen, Balkone und Loggien hingegen, ermöglicht die Planung ein großzügiges Maß der baulichen Überdeckung.

Neben der individuell für die einzelnen Baufenster festgesetzten Ausnutzungen und der Festlegung der Grundflächen für Terrassen usw. sieht die Planung für die Errichtung von Anlagen, die nicht einer Hauptnutzung dienen, eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer versiegelten Grundfläche des Baubaugrundstückes von 80 % vor. Aufgrund der planerisch beabsichtigten, gegenüber den bisherigen Bestandsstrukturen angehobenen baulichen Verdichtung des Innenbereiches, ist diese baulitplanerische Zulässigkeit der Versiegelung städtebaulich anzustreben. Grundsätzlich erfolgt jedoch mit der Umsetzung der Planung eine Entsiegelung des Innenbereiches, da dieser bislang durch Bebauung des ehemaligen Fabrikgebäudes und deren umgebender vollständig asphaltierten Hofflächen geprägt ist und somit nahezu eine Vollversiegelung abbildet.

Bei der Festlegung der Bauweise folgt die Planung dem baulichen Bestand. Mit Ausnahmen eines ehemaligen Ladengebäudes aus den 50er Jahren, das sich auf einer Grundstücksgrenze befindet, wird gebietsübergreifend eine offene Bauweise festgelegt. Lediglich für das genannte Lagergebäude sichert die Planung, aufgrund seines städtebaulichen Wertes eine abweichende Bauweise (Zulässigkeit von Gebäuden auch ohne einseitigen seitlichen Grenzabstand).

Zum Erhalt der Gebäudestellung und des gesamten Erscheinungsbildes des Ensembles der „Alten Eutiner Bürstenfabrik“ ist neben der Festlegung von Baulinien auch der Erhalt der Gebäudestellung zwingend erforderlich. Bei Betrachtung der Örtlichkeit muss festgestellt werden, dass die Bestandsgebäude teilweise unter Unterschreitung der Mindestabstandstiefen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein errichtet wurden. Um diese Gebäudegruppen jedoch erhalten und planerisch sichern zu können, wird an den gesondert in der Planzeichnung markierten Bereichen aus städtebaulichen Gründen ein „vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche“ textlich festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Von der Unterschreitung der Mindestabstandflächen der LBO SH 2000 sind im Innenbereich zwei Bereiche betroffen. In einem Unterschreibungsbereich soll mit den Bebauungsplanfestsetzungen das Lagergebäude angrenzend an die Grundstücksgrenze zum angrenzenden Flurstück bestandskonform gesichert werden. Eine zweite Unterschreitung der Mindestabstände wurde innerhalb des Mischgebiets zur Sicherung der Baukörperanordnung zwischen dem Baukörper der ehemaligen Produktionshalle und eines weiteren Lagergebäude erforderlich.

Sämtliche, vom Bauordnungsrecht abweichenden Abstandflächenregelungen, sind ausnahmslos für den Erhalt der baulichen Ensembles der Altbebauung städtebaulich erforderlich.

Die Unterschreitung der Mindestabstandstiefen der LBO SH wird mischgebietsübergreifend einheitlich getroffen, so dass grundsätzlich eine Mindestabstandtiefe von 2,50 m einzuhalten ist. Mit dieser Mindesttiefe je Baukörper wird ein Gesamtabstand zwischen zwei Baukörpern von jeweils 5,00 m freigehalten, so dass auch im Innenbereich und zwischen der Bebauung des Plangebiets und der nördlich angrenzenden Bebauung der Friedrichstrasse 6 der vorbeugende Brandschutz, im Sinne der Gefahrenabwehr, sowie der Rettungsweg und eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung gewährleistet werden können.

Erschlossen wird der Innenbereich über eine neu zu errichtenden private Erschließungsstraße, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll.

#### **4.4 Mischgebiete -MI 1 und MI 2-**

##### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Ausweisung der Mischgebiete sind die Inhalte des Bebauungsplanes aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Eutin entwickelt. Abweichend von den gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehenen Zulässigkeiten ist der Nutzungskatalog für die beiden geplanten Mischgebiete modifiziert worden.

Demnach sind dort Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art als unzulässig erklärt. Mit diesem Ausschluss dieser Nutzungen soll das störungsfreie Einbinden des umgenutzten Fabrikgeländes in die umliegenden Strukturen planerisch gesichert werden. Die übrigen mischgebietstypischen Nutzungen sind entsprechend den Inhalten der BauNVO beidseitig der Erschließungsstraße allgemein zulässig.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes erfährt überwiegend durch Wohnungsnutzungen unterschiedlichster Form und einer untergeordneten Anzahl mit nicht störenden kleingewerblichen Nutzungen entlang der Friedrichstraße und deren Verlängerung, der Wilhelm-Wisser-Straße, seine Prägung. In dem rückwärtigen Bereich grenzen das Schulgelände einer Grund- und Regionalschule, ein Kindergarten mit Hort sowie ein Verkehrsübungsplatz für Kinder und ein Lagerplatz einer Baufirma an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen unterbindet die Planung die Ansiedlung von flächenintensiven Nutzungen, wie z.B. von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen. Stattdessen wird die planerische Intention des § 13a BauGB gesichert, die Innenentwicklung gestärkt und innenstadtnaher Wohnraum sowie Raum für die Ansiedlung von Dienstleistungen geschaffen.

Die Planung bietet Raum für unterschiedlichste Formen kleinteiliger Entwicklungsmöglichkeiten zur Nachverdichtung von Flächen, die bislang teilweise, zentrumsnah, brach lagen oder von Leerstand bedroht waren. Langfristig sieht die Konzeption für das überplante Gebiet eine mischgebietstypische Staffelung der Nutzungen vor.

#### 4.4.2 Bauweise

Ergänzend zu der Realisierung von Baukörpern in der offenen Bauweise, unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände, ermöglichen die Bebauungsplanfestsetzungen für zwei Baukörper den Verzicht auf die Einhaltung eines einseitigen Grenzabstandes. Mit dieser einseitigen Grenzbebauung werden ausschließlich Bestandgebäude lagegenau gesichert. Neben dem Erhalt der städtebaulich wünschenswerten Gebäudeanordnungen sollen mit den gewählten Festsetzungen der abweichenden Bauweise rechtssicher An- und Umbaumaßnahmen an dieser Gebäudesubstanz ermöglicht werden.

#### 4.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem gewählten Zuschnitt der Baufenster schränkt die Planung die flächenhafte Ausdehnung potenzieller Bebauungsmöglichkeiten stark ein. Die Lage der planerisch vorgesehenen Stellung der baulichen Anlagen entspricht vielfach dem erforderlichen Mindestabstand zu den angestrebten oder zum Teil bereits festgelegten Grundstücksgrenzen und bildet insbesondere in den straßenraumbegrenzenden Bereichen städtebaulich wünschenswerte Raumkanten.

Dennoch sieht die Planung an den Baukörper B1 und B2 die Möglichkeit vor, die dortige Baulinie für die Errichtung von Außentreppen überschreiten zu können. Im Detail ist ein Überschreiten der Baulinie zur Errichtung notwendiger Treppen in einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer fassadenparallelen Breite bis zu 5,50 m als zulässig erklärt.

Ein weiteres Vortreten von Gebäudeteilen, über die Grenzen der Baufenster hinaus, ist für die Errichtung eines Balkons, als Anbau an den zentralen Baukörper B2 optional vorgesehen. Gestattet ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,50 m zur Errichtung eines Balkons, sofern sich dieser nicht über mehr als die halbe Länge der Gebäudewand erstreckt. Weiterhin gestatten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,00 m für folgende Gebäudeteile, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Windfänge, Wandpfeiler, Schaukästen, Kellerschächte, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Rettungswege sowie der Brandschutz werden durch diese ergänzenden Zulässigkeiten nicht negativ beeinflusst und können weiterhin gesichert gewährleistet werden. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild sind durch diese gesonderten Überschreitungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

#### 4.4.4 Baugestalterische Festsetzungen

Innerhalb des Mischgebiets wird vollständig auf die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freiflächen verzichtet. Ein städtebauliches Erfordernis für die Reglementierung der gestalterischen Ausformung erscheint nicht gegeben, da in das vorrangige Planungsziel „den Erhalt der Gebäudeensembles der Eutiner Bürstenfabrik“ nicht durch zusätzlich Bauvorschriften eingegriffen werden soll. Darüber hinaus kann innerhalb des Plangebietes insbesondere für die Baukörper im Innenbereich auf gestalterische Festsetzungen verzichtet werden, da diese keine städtebauliche Wirksamkeit für die Allgemeinheit entfalten. Für die Bestandsbebauung entlang der Friedrichstraße erklärt sich ein Verzicht auf baugestalterische Vorgaben, da dort lediglich Bestandserhaltung vorgesehen ist und die hierzu erforderlichen Maßnahmen bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes weitgehend vollzogen waren.

### 4.5 Verkehrliche Erschließung

#### 4.5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt direkt über die Friedrichstraße als innerörtliche Haupteerschließungsstraße von Eutin.

#### 4.5.2 Interne Erschließung

Zur Erschließung des rückwärtigen Geländes ist, abzweigend von der Friedrichstraße, eine private Erschließungsstraße vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt ergänzend zu dieser verkehrsberuhigten Verkehrsfläche, die rechtliche Absicherung der notwendigen Erschließungswege über die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Mischgebietes MI 1.

Um einen störungsfreien Verkehrsfluss auf der Friedrichstraße, als innerörtliche Verlängerung der Landesstraße 184, gewährleisten zu können, sieht die Planung über den Ermündungsbereich der internen Erschließungsstraße lediglich eine weitere private Grundstückszufahrt für das Grundstück „Friedrichstraße 12“ vor. Somit ist die Anzahl der Einmündungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus auf die Friedrichstraße gleichbleibend. Die straßenbegleitende Bebauung der Friedrichstraße erhält auf der straßenabgewandten Seite Stellplätze für private PKW, so dass eine direkte Anbindung vermeidbar ist. Die Anbindung der geplanten gebietsinternen privaten Erschließungsstraße an die Friedrichstraße erfolgt im Bereich der bisherigen Fabrikzufahrt. Gegenüber der bisherigen Nutzung als Fabrikzufahrt mit Schwerverkehr wird die künftige Verkehrsbelastung deutlich geringer ausfallen.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Um einen gesicherten Brandschutz innerhalb des gesamten Plangebietes gewährleisten zu können, sind sowohl die privaten Verkehrsflächen als auch die mit Nutzungsrechten belasteten Flächen großzügig bemessen und mit den erforderlichen Radien für Rettungsfahrzeuge versehen. Als Wendemöglichkeit für Rettungs- und Löschfahrzeuge kann die mittlere Fahrgasse der Stellplatzanlage am nördlichen Geltungsbereich in Anspruch genommen werden.

Der gewählte Zuschnitt der Flächen sowie die Breite der Fahrgassen ermöglicht ein Rücksetzen der Fahrzeuge, so dass die erforderliche Wendemöglichkeit gebietsintern vorgehalten werden kann.

#### 4.5.3 Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung der Stellplätze und Garagen stehen auf den einzelnen privaten Baugrundstücken (auch außerhalb der Baugrenzen) ausreichend Flächen zur Verfügung. Darüber hinaus sieht die Planung eine Stellplatzanlage für 11 weitere Stellplätze vor, die temporär auch als multifunktionale Freifläche für gemeinschaftliche Aktivitäten der Anlieger genutzt werden kann.

#### 4.5.4 Fußläufiger Verkehr sowie Radfahrer

Die Anbindung für die Fußgänger und Radfahrer des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Friedrichstraße. Es ist vorgesehen, für die Bewohner weiterhin eine Wegeverbindung entlang des Verkehrsübungsplatzes zum kleinen Eutiner See zu schaffen.

### **5. Technische Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vollständig erschlossen.

#### **5.1 Wasser und Abwasser**

##### 5.1.1 Trinkwasserversorgung:

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes sind die Stadtwerke Eutin GmbH. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke. Es ist ein sparsamer Umgang mit Trinkwasser zu beachten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Infrage kommen hier die Anlage von Regenwasserspeichern auf den privaten Grundstücken bzw. in den Wohngebäuden und die Nutzung dieses Wassers für Toilettenspülungen, Waschmaschinen o.ä. Diese Nutzung ist von den Stadtwerken Eutin GmbH im Vorfeld genehmigen zu lassen.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Aus gesundheitlichen Gründen wird empfohlen für das Haus-Trinkwassernetz Kunststoffrohre zu verwenden. Aktuelle Untersuchungen haben gezeigt, dass es bei der Verwendung von Kupferrohren zu einer unerwünschten Materiallösung kommt, die zur Verunreinigung des Trinkwassers beiträgt. Diesbezügliche Grenzwerte könnten überschritten werden.

#### 5.1.2 Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung Eutin. Sofern sich die Leitungstrassen innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen befinden, werden diese über ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

#### Abwasser

Das anfallende Abwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin (Klärwerk Fissaubrück) zugeführt. Anlagen für wassergefährdete Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau von diesen Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein umgehend zu informieren. Für die Erschließung sind entsprechende Anträge nach § 35 LWG bei der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen.

#### Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser aus diesem Bereich ist schadlos abzuführen. Es wird über Rohrleitungen dem vorhandenen Graben westlich des Plangebietes und von dort dem kleinen Eutiner See zugeleitet. Eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort wird nicht möglich sein, da die Bodenverhältnisse dazu nicht geeignet sind.

Die Einleitungsmenge der Oberflächenwassers aus dem Baugebiet ist gegenüber dem gegenwärtigen Zustand durch vorgesehene Entsiegelungen rückläufig. Anstelle der aus der Nutzung als Fabrikgeländes vorgefundenen starken Versiegelung des Geländes, die eine nahezu vollständige Asphaltsschicht umfasst, sieht die Planung eine teilgärtnerische Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches vor, so dass die Gesamtversiegelung gegenüber der Altnutzung reduziert wird.

#### 5.1.3 Löschwasserversorgung:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) vorgenommen werden. Die Löschwasserversorgung wird von vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

Eine überschlägige Berechnung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ergibt, dass für Mischgebiete, bei einer Zahl bis maximal III Vollgeschossen und planerisch vorgesehenen Geschossflächenzahl, die teilweise über GFR 0.7 liegt, ca.96 m<sup>3</sup> Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden erforderlich werden. Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Stadt Eutin gewährleistet.

#### 5.1.4 Energieversorgung

Die Strom- und die Erdgasversorgung erfolgen ebenfalls durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Auf die vorhandenen Leitungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Die Verfügbarkeit der Leitungstrassen wird, ergänzend zu den bestehenden grundbuchlichen Regelungen, in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Nutzungsrecht nachrichtlich gekennzeichnet.

#### 5.1.5 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt. Die Müllbehälter sind am Tage ihre Abfuhr auf einem in der Planzeichnung markierten Standort an der Friedrichstrasse südlich des Einmündungsbereiches im Innenhof bereitzustellen.

#### 5.1.6 Telekommunikation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Anschluss der Bauflächen an das vorhandene Telekommunikationsnetz ist möglich.

### 5.2 Archäologische Bodenfunde

Von der vorgelegten Planung ist kein zurzeit bekanntes archäologisches Denkmal betroffen. Eventuelle Bodenfunde sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen meldepflichtig.

### 6. Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Beteiligung der Kindern und Jugendlichen an der Planung werden mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengefasst. Auf eine gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen verzichtet die Stadt Eutin bei der vorliegenden Planung bewusst, da die Planung deren Belange nur tangiert.

### 7. Altlasten

Laut Einschätzung der Umweltbehörde des Kreises Ostholstein sind keine Altlasten zu verzeichnen.

Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Eutin  
Begründung

**8. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,620 m<sup>2</sup>.

	<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße in ca. m<sup>2</sup></b>
1	Mischgebiet MI 1 -südwestlich der Planstraße-	3.150 m <sup>2</sup>
2	Mischgebiet MI 2 -nordöstlich der Planstraße-	1.143 m <sup>2</sup>
3	Verkehrsfläche	327 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>4.620 m<sup>2</sup></b>

**9. Durchführung der Planung und Kosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert und von dem betroffenen Eigentümer (Investor) vollständig übernommen. Der Stadt Eutin entstehen durch die Planung keine den Verwaltungsaufwand überschreitenden Kosten.

**10. Verfahrensvermerk**

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat den Bebauungsplan Nr. 101, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

L.S

Eutin, den 22.01.2009

-Unterschrift-  
(Schulz)  
Bürgermeister



APG ARCHITEKTUR & PROJEKTENTWICKLUNG GmbH

ARCHITEKT DIPL.-ING. JOACHIM SCHULTZE, M.A.

ARTHUR-ZABEL-STR. 49  
24582 BORDESHOLM

TEL. 043 22 / 69 23 51  
FAX. 043 22 / 69 23 52

