

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**4. ÄNDERUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31**

**DER STADT EUTIN**

**FÜR**

**EIN GEBIET ZWISCHEN DER LÜBECKER LANDSTRASSE UND**

**DER MAX-PLANCK-/ OTTO-HAHN-STRASSE**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL:0451- 809097-0; FAX:0451- 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
6.1	Bodenschutz	5
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>5</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 31, 4 Änderung** der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen der Lübecker Landstraße und der Max-Planck-/ Otto-Hahn-Straße.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Bebauungsplan Nr. 31 ist seit 1991 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet gilt die Fassung der 3. Änderung, welche am 16.09.2009 in Kraft getreten ist. Die 4. Änderung entspricht den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahmen der Innenentwicklung in einem bereits verbindlich überplanten Gebiet handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche der 4. Änderung entspricht ca. 4.405 m<sup>2</sup>, somit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin beschloss am 02.12.2010 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwick-

lung Nr. 31.

## 1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Um eine ausreichende Verkehrserschließung des Plangebietes an die Lübecker Landstraße (L 57) zu ermöglichen, ist es erforderlich das Planungsrecht für eine Linksabbiegespur zu schaffen. Ziel der Planung ist eine Erweiterung der Verkehrsflächen nach Südwesten. Desweiteren wird es zu keiner Umsetzung des geplanten Handwerker- und Dienstleistungszentrums kommen, welches in einem Sondergebiet angesiedelt werden sollte. Von daher ist eine Nutzungsanpassung für dieses Baugrundstück nötig. Das Planungsziel ist hier die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, analog zu den umgebenden Festsetzungen. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren inhaltlichen Abweichungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31. Die Stadt Eutin erarbeitet zurzeit ein Einzelhandelsgutachten, mit dem Ziel die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Eutin zu sichern. Wenn das Einzelhandelsgutachten als städtebauliche Grundlage zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gesamtstadt vorliegt, erfolgt gegebenenfalls eine Nachsteuerung durch eine Bebauungsplanänderung.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus bereits verbindlich überplanten Gebiet und befindet sich nördlich der Lübecker Landstraße. Die Erweiterung der Verkehrsfläche greift auf straßenbegleitende Grün- und Grabenflächen zurück.

## 3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet	9.790 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.110 m <sup>2</sup>
Verkehrsr Grünflächen	550 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>12.450 m<sup>2</sup></b> <b>1,25 ha</b>

### Bebauung

Die Festsetzungen bezüglich der Bebauung (Zweigeschossig, Grundfläche < 1.600 m<sup>2</sup>, Firsthöhe = 10,50 m über OKEGFF) für das Baugrundstück östlich der Planstraße werden geändert analog zu den Festsetzungen für die umliegenden eingeschränkten Gewerbegebiete. Die Baugrenzen bleiben unverändert gegenüber der Ursprungsplanung. Darüber hinaus ergeben sich bezüglich der Bebauung keine Än-

derungen gegenüber dem Ursprungsplan.

#### Art der baulichen Nutzung

Für die eingeschränkten Gewerbebebietsflächen erfolgt zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine Festsetzungen die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausschließt. Grundlage dafür sind erste Abstimmungen mit den Gutachtern, die das Einzelhandelskonzept der Stadt Eutin erstellen.

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes sowie des künftigen Wohngebietes erfolgt weiterhin über die Louise-Wagner-Straße (ehemals Planstraße). Eine Änderung ergibt sich für den Anschluss an die Lübecker Landstraße. Durch die Ausweisung einer größeren Verkehrsfläche wird die Errichtung einer Linksabbiegespur in Richtung Ortsausgang ermöglicht. Die vorhandene Fahrbahn wird dafür auf einer Länge von rund 80 m um max. 3,5 m Breite erweitert. In der Summe sind davon etwa 140 m<sup>2</sup> Fläche betroffen. Direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Landesstraße 57 dürfen nicht angelegt werden.

#### Umweltprüfung

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

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

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung gegenüber dem Ursprungsplan.

### **5 Sonstige Festsetzungen**

Um eine fußläufige Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der Louise-Wagner-Straße zu ermöglichen wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Um eine flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen wird das Abweichen um bis zu 30 m von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage des Gehrechtes ausnahmsweise zugelassen.

## 6 Hinweise

### 6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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

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

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

## 7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

## 8 Kosten

Es entstehen der Stadt Eutin keine Kosten aufgrund der Planung.

## 9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 20.06.2012 gebilligt.

Eutin, den 24.07.2012



  
(Schulz)  
- Bürgermeister -

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist am 03.08.2012 in Kraft getreten.