

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 5. ÄNDERUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31**

**DER STADT EUTIN**

FÜR

EIN GEBIET NORDWESTLICH

DER MAX-PLANCK-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)
- 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: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.4	Erschließung	6
3.5	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
4.1	Löschwasserversorgung	6
<b>5</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
6.1	Bodenschutz	7
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>8</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin für ein Gebiet nordwestlich der Max-Planck-Straße.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin. Das dort ansässige Unternehmen strebt eine bauliche Erweiterung seiner Büroflächen an und möchte diese auf den derzeitigen Stellplatzflächen verwirklichen. Daher ist eine Verlagerung der Stellplatzflächen er-

forderlich. Dafür ist die Erweiterung der Gewerbeflächen notwendig. Es soll eine nicht in Anspruch genommene Wegeverbindung im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie eine östliche angrenzende Grünfläche zu Gewerbeflächen überplant werden. Diese Wegeverbindung wird aus heutiger Sicht nicht mehr für erforderlich gehalten. Auch sind im Ursprungsplan öffentliche Grünflächen vorgesehen, die ebenfalls aus Sicht der Stadt entbehrlich sind.

Planungsziel ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des ansässigen Betriebes bzw. die Ausweisung einer vergrößerten Gewerbegebietsfläche in diesem Bereich.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31:



Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren 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 5. Änderung entspricht ca. 2.010 m<sup>2</sup>, somit sind die

Vorraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat am 03.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 31, 5. Änderung im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) Schleswig-Holstein wird Eutin als Mittelzentrum im Zentralörtlichen System mit einem 10 km-Umkreis/Stadtrandkern dargestellt. Gleichzeitig liegt Eutin innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum und innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II wird Eutin ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes nördlich der Lübecker Landstraße (L 57) im nordwestlichen Bereich am Ende der Max-Planck-Straße. Südlich und westlich des Plangebietes, entlang der Max-Planck-Straße schließen sich weitere Gewerbegrundstücke an. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Entwässerungsgraben begrenzt, welcher südlich in einen Teich mündet, der als Regenrückhaltebecken fungiert. Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Kleingartenanlage an. In der Verlängerung der Max-Planck-Straße, innerhalb des Plangebietes besteht eine Gehölzfläche aus jungen Eichen, welche im Ursprungsplan als Grünfläche festgesetzt ist. Zwischen GFL-Recht und Baugrenze befindet sich Gehölzaufwuchs.

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet	4.470 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	190 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich	60 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>4.720 m<sup>2</sup></b> <b>0,47 ha</b>

## **3.2 Auswirkungen der Planung**

Auf Grundlage der Planung wird es einem ansässigen Gewerbebetrieb ermöglicht bauliche Erweiterungen innerhalb der bestehenden Baugrenzen zu errichten, um weitere Büroräume zu schaffen. Die baulichen Erweiterungen sollen auf den derzeitigen Stellplatzflächen errichtet werden. Somit ist eine Verlagerung der Stellplatzanlage nötig, wofür bestehende Grünflächen überplant werden.

## **3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Allerdings erfolgt analog zu 4. Änderung eine Einschränkung bezüglich des Nutzungskataloges, indem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe werden zukünftig ausgeschlossen, da diese unverträglich mit bestehenden und geplanten Wohnnutzungen in und um das Gewerbegebiet herum sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter werden gemäß Ursprungsplan weiterhin als allgemein zulässig festgesetzt.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber dem Ursprungsplan. Zu Absicherung von Stellplatzanlagen u. ä. erfolgt analog zur 4. Änderung die Festsetzung einer Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen um 100%.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird gemäß dem Ursprungsplan weiterhin als offene Bauweise festgesetzt.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Für die Erschließung bzw. als Räumstreifen wird ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger der Stadt Eutin an der östlichen Plan- gebietsgrenze festgesetzt.

### **3.4 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Max-Planck-Straße. Im Ursprungsplan ist eine öffentliche fußläufige Wegeverbindung entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Diese Fußwegverbindung sollte aus dem Gewerbegebiet auf das angrenzende Gelände der Kleingartenanlage führen. Diese Fußwegvernetzung war bisher nicht realisierbar und wird auch künftig von der Stadt nicht für erforderlich gehalten. Eine alternative Wegeverbindung vom Gewerbegebiet Richtung Charlottenviertel wurde bereits planungsrechtlich in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 vorbereitet.

### **3.5 Grünplanung**

Im Plangebiet werden analog zum Ursprungsplan zwei bestehende Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Die Gehölzfläche aus jungen Eichen in der Verlängerung der Max-Planck-Straße sowie der Gehölzaufwuchs zwischen GFL-Recht und Baugrenze werden zu Gunsten der Schaffung von Erweiterungsflächen für den Gewerbebetrieb aufgegeben. Diese Gehölze haben aufgrund ihres geringen Alters und ihrer Struktur keine Bedeutung für den Artenschutz, so dass entsprechende rechtliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Auch gibt es im unmittelbaren Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten für in derartigen Gehölzen brütende Vögel.

## **4 Ver- und Entsorgung**

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

### **4.1 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Eutin wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Eutin" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

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.

## **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**

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.

## 8 **Kosten**

Es entstehen der Stadt Eutin keine Kosten aufgrund der Planung.

## 9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 27.02.2013 gebilligt.

Eutin, den 25.03.2013



  
(Schulz)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung ist am 09.04.2013 in Kraft getreten.