

# Stadt Eutin

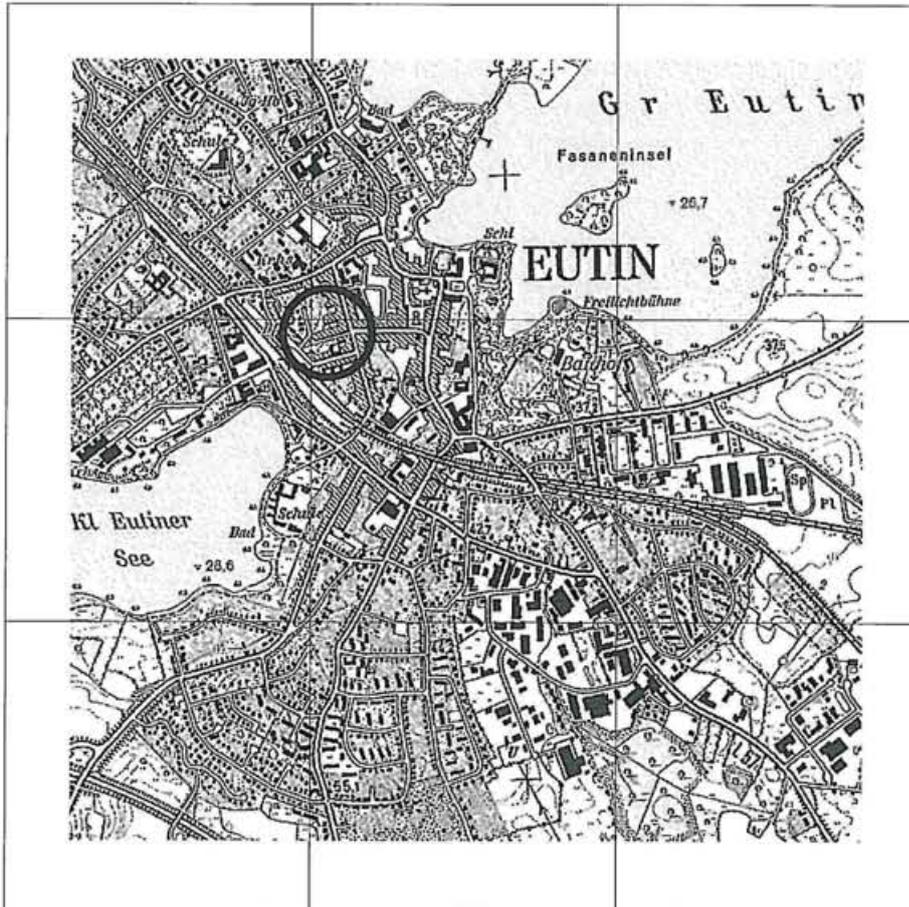
Kreis Ostholstein

## Bebauungsplan Nr. 91, 1. Änderung

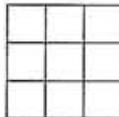
Gebiet: Bereich der (verlängerten) Peterstraße, nördlich der Bahnhofstraße, südöstlich der Straße Am Mühlberg und westlich der Albert-Mahlstedt-Straße

## Begründung

Planstand: **A** . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.4.	Plangebiet .....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
3.	Planinhalt .....	4
3.1.	Städtebau .....	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.3.	Immissionen .....	7
3.4.	Denkmalschutz .....	7
3.5.	Archäologie .....	7
4.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.	Kosten.....	10
6.	Billigung der Begründung .....	10

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadt Eutin hat einen Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung von Teilbereichen der historischen Innenstadt durchgeführt. Ein Bestandteil dieser Aufgabenstellung war die Freiraumgestaltung der wichtigsten Wegeverbindungen für Fußgänger in der Innenstadt. Für die Wegeverbindung Bahnhof – Marktplatz – Rosengarten soll durch eine einheitliche Gestaltung ein übersichtlicher Verkehrsraum für Fußgänger geschaffen werden. Wichtiges Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität deutlich zu erhöhen. Zur Umsetzung des Konzeptes wird in der verlängerten Peterstraße der Rückbau einer leerstehenden, eingeschossigen Ladenzeile und die Aufweitung der Fußgängerzone vorgesehen und planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Der Landesentwicklungsplan 2010 weist Eutin die Funktion als Mittelzentrum, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Teilweise wird dieser Umgebungsbereich von dem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung überlagert.

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II ist Eutin als Mittelzentrum dargestellt. Die Stadt Eutin befindet sich eingebunden in die Ausweisung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung in zentraler Lage der Holsteinischen Schweiz. Nördlich schließt sich an die bebaute Ortslage von Eutin bzw. an den Großen Eutiner See ein regionaler Grünzug an, der Eutin mit der Holsteinischen Schweiz vernetzt.

Im Landschaftsplan der Stadt ist die bebaute Innenstadt weitgehend von den differenzierten Flächendarstellungen ausgenommen und zusammengefasst als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den Zielen des am 12.12.2012 als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und entwickelt diese Zielsetzung und Handlungsschwerpunkte inhaltlich fort.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Eutin gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Durch die Planung wird keine Änderung der Nutzung vorgesehen, so dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB gegeben ist.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Innenstadt und stellt als verlängerte Peterstraße einen wichtigen, fußläufigen Korridor vom Bahnhof zum Marktplatz dar. Die umliegende Bebauung ist sowohl von kleinteiligen Wohngebäuden als auch von größeren Baukörpern wie dem südlich angrenzenden Seniorenwohnheim oder dem Telekom-Gebäude im Plangebiet geprägt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Begrenzung des Flst. 32/4.
Im Osten:	Teilungslinien durch die Albert-Mahlstedt-Straße.
Im Süden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Peterstraße.
Im Westen:	Westliche Begrenzung des Flst. 39/19, Teilungslinien der Straße Am Mühlenberg.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Eutin möchte durch die Bauleitplanung den Rückbau einer seit längerem leerstehenden, eingeschossigen Ladenzeile vorbereiten, um den entstehenden Freiraum der bestehenden Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerzone zuzuweisen. Hierdurch kann die Stadt den öffentlichen Raum nach den Ergebnissen des Wettbewerbs Innenstadt selbstständig gestalten und aufwerten. Darüber hinaus wird das Baufenster der rückwärtigen Bereiche der Peterstraße neu gefasst, um die bestehende Bebauung zu ordnen. Wesentliche Auswirkungen auf Verkehr oder Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die Planfestsetzungen nicht.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Um den Charakter der Innenstadt zu entsprechen und umliegende Nutzungen nicht zu stören, werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben des Ursprungsplans und sieht für die kleinteilige Struktur im östlichen Teil eine GRZ von 0,3 und eine zweigeschossige Bebauung vor. Für den rückwärtigen Bereich wird zudem eine offene Bauweise festgesetzt, die der umliegenden Bebauung gerecht wird. Der westliche Teil des Plangebiets wird durch das Telekom-Gebäude dominiert und enthält eine GRZ von 0,45, die dem Bestand entspricht. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird für die einzelnen Baufenster jeweils separat eine Geschossigkeit zugewiesen und eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässt. Das eingeschriebene o für die offene Bauweise gilt innerhalb des Baufensters. Die Kettellinie trennt die unterschiedlichen Geschossigkeiten innerhalb der zusammenhängenden überbaubaren Flächen sowie die Bereiche mit unterschiedlicher GRZ.

Um die teilweise sehr tiefen Zuschnitte der Grundstücke zu berücksichtigen, ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze gem. § 19 (4) 1 BauNVO um maximal 75% vorgesehen.

Aufgrund der Richtung Norden ansteigenden Topographie des Geländes wird die Sockelhöhe, welche der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss entspricht, mit Bezug zum an das Gebäude angrenzenden Gehweg festgesetzt.

Zur Erschließung der hinteren Grundstücksteile der Flurstücke 34/3 und 38/4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten dieser Flurstücke von der Albert-Mahlstedt-Straße festgesetzt.

Die Gebäude entlang der Albert-Mahlstedt-Straße entsprechen der kleinteiligen und historischen Gebäudestruktur der Innenstadt Eutins und sind als Denkmal bzw. als erhaltenswerte Gebäude bewertet worden. Sofern Veränderungen an den Gebäuden beabsichtigt sind, wird eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein bzw. der Stadt Eutin empfohlen. Auf die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wird hingewiesen.

Für eine einheitliche Abgrenzung der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, sowohl der Straße als auch der Fußgängerzone, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Um das Straßenbild mit den historischen Stadthäusern und ihren Vorgärten zu erhalten, werden die Vorgärten als erhaltenswert festgesetzt. Diese dürfen lediglich für die zur Erschließung notwendigen Zufahrten unterbrochen werden. Ebenfalls werden zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraums sowie zur Durchgrünung des Stadtteils bestehende Bäume als zu erhalten festgesetzt. Um die Durchgrünung langfristig zu sichern, müssen alle Vegetationselemente bei Abgang ersetzt werden.

Aufgrund der Innenbereichslage und der baulichen Nutzung der Grundstücke sind Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten bestehen nicht.

Im Innenstadtbereich der Stadt Eutin gelten mehrere Satzungen, die zu den Bereichen Gestaltung, Baumschutz, Erhaltung und Sanierung Vorgaben machen und einen Rahmen zur baulichen Weiterentwicklung der Stadt Eutin setzen. Diese Satzungen können neben dem Bebauungsplan in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Die Werbe- und Gestaltungssatzung von 2007 macht Vorgaben bei der Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen oder Werbeanlagen. Sie umfasst mehrere Teilbereiche, die sowohl die Innenstadt als auch die Bereiche der innenstadtnahen Stadterweiterungen abdecken. Sie trifft Aussagen zur Ausführung der baulichen Elemente, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind. Diese betreffen die Gestaltung von Dächern und Fassaden, die Maße baulicher Anlagen, von Bauteilen und die Zulässigkeit von Werbeanlagen oder der Sonnenenergienutzung.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes aus dem Jahr 1987 dient dem Schutz erhaltenswerter Bäume und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Diese trifft Aussagen zum Schutz, zur Pflege und zu Ersatzmaßnahmen von Bäumen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Eutin.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aus dem Jahr 2014 bedürfen bauliche Veränderungen sowie Bau und Abriss von Gebäuden aber auch Nutzungsänderungen, die das äußere Erscheinungsbild verändern, der Genehmigung. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur und Gestalt der Stadt Eutin. Im gleichen Zug ist mit der Erhaltungssatzung auch eine Sanierungssatzung aufgestellt worden, die die Innenstadt als Sanierungsgebiet festsetzt und eine Förderung zum Erhalt städtebaulich relevanter Gebäude vorsieht.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits durch die Albert-Mahlstedt-Straße im Osten und die Straße Am Mühlenberg im Westen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Planung ergibt sich kein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof und den Zentralen Busbahnhof 100 m westlich des Plangebiets gegeben. Die Auswirkungen durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 dürfen die Bahnstrecke Kiel-Lübeck und deren zum Teil bereits begonnene Ertüchtigung nicht beeinträchtigen.

### **3.3. Immissionen**

Aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Albert-Mahlstedt-Straße sind im Ursprungsplan Lärmpegelbereiche und Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt worden. Da im Straßenrandbereich keine Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen sind, werden die Festsetzungen des Ursprungsplans übernommen.

### **3.4. Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebäude Albert-Mahlstedt-Straße um ein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal gem. § 8 DSchG handelt (30.12.2014, GVOBl. S.-H. vom 29.01.2015, S. 2 ff). Instandsetzungen, Veränderungen oder die Vernichtung des Kulturdenkmals sind gemäß § 12 (1) 1 DSchG denkmalrechtlich genehmigungsbedürftig.

Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

### **3.5. Archäologie**

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, einem Bereich in dem mit bisher unentdeckter im Boden erhaltener archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

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

Das Plangebiet ist bereits an vorhandene Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Gegebenenfalls notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die Städtischen Betriebe Eutin weisen auf Folgendes hin:

- Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung Eutin.

- Bei einem Abriss vorhandener Gebäudestruktur hat der Verursacher die Hausanschlussleitungen für Schmutz- und Regenwasser außer Betrieb zu nehmen und fachgerecht zu verschließen.
- Mögliche Umlagungen von Entsorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers.
- Erweiterungen und Anbindungen an die vorhandenen Entsorgungsleitungen sind direkt mit der Stadtentwässerung Eutin abzustimmen.
- Bei Bauarbeiten / Oberflächenenerneuerung / Begrünung sind auf die vorhandenen Anlagen des Entsorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher und Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen. Diese Maßnahmen sind direkt mit der Stadtentwässerung Eutin abzustimmen.
- Die Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung –ASS- und die Beitrags- und Gebührensatzung –BGS- der Stadtentwässerung Eutin in der jeweiligen neuesten Fassung sind zu berücksichtigen.

Die Stadtwerke Eutin weisen auf Folgendes hin:

- Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH
- Löschwasser wird von den SWE in der Menge zur Verfügung gestellt, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich einstellenden Druck entnommen werden kann.
- Mögliche Umlagungen von Versorgungsleitungen gehen zu Lasten des Verursachers
- Die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH ist direkt abzustimmen.
- Bei Bauarbeiten sind auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit dem zuständigen Sachbereich durchzuführen.
- Für die Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig mit Planung zur Verfügung zu stellen.
- Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher oder Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen.

Der Landrat des Kreises Ostholstein weist auf Folgendes hin:

a) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Stadt Eutin ist nach § 30(1) LWG zur Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) verpflichtet. Die Abwasserbeseitigung ist nach §30(3) LWG durch Satzung zu regeln (pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe). Die Stadt Eutin hat die Aufgabe der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) auf die Städtischen Betriebe Eutin übertragen.

Die Stadt Eutin hat bislang nicht von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, ihre Abwasserbeseitigungspflicht auf Grundlage eines Abwasserbeseitigungskonzepts auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke bzw. auf den gewerblichen Betrieb per Satzung zu übertragen. Solange die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht über das Abwasserbeseitigungskonzept nicht vollzogen wird, bleibt die Stadt Eutin bzw. die Städtischen Betriebe Eutin weiter für die ordnungsgemäße Behandlung und Ableitung allen anfallenden Abwassers ab Anfallort verantwortlich, das von privaten und gewerblichen Grundstücken abgeleitet wird.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten und verdichteten Flächen ist schadlos zu beseitigen. Die Notwendigkeit und der Umfang einer ggf. erforderlichen Rückhaltung und Behandlung (Schadstoffrückhalt) des Niederschlagswassers vor der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer/Grundwasser ergeben sich aus der Menge und insbes. der stofflichen Belastung des Regenwassers, welche in Abhängigkeit von der Nutzung der Flächen steht.

Für Abwasserbehandlungsanlagen gilt die Genehmigungspflicht n. § 35 LWG.

Die Stadt Eutin hat alle notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse n. §§ 8-13 WHG bei der Wasserbehörde, ggf. auch die Änderung einer bestehenden Erlaubnis bei Anschluss von zusätzlichen Versiegelungsflächen an die öffentliche Kanalisation, zu beantragen.

Die Entsorgung für das Niederschlagswassers ist in den Festsetzungen des B-Plans verbindlich zu beschreiben.

#### b) Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist durch Anschluss an die zentrale Kläranlage der Stadt Eutin ordnungsgemäß zu beseitigen.

Weitere zu beachtende Hinweise:

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschatz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010, IV 334-166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung anzugeben: Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Diese Bereitstellung von Löschwasser ist im Rahmen der Erschließungsplanung zwingend zu beachten.

Im Rahmen der Objektplanung sind evtl. neben notwendig werdenden Brandwänden bei Gebäuden über 40 m Länge (§ 31 LBO) auch Feuerwehrezufahrten und -umfahrungen (§ 5 LBO) nach DIN 14090 einzuplanen. Bei der vorgesehenen 3-geschossigen Bauweise kann es vorkommen, dass die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als 8,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt. In diesem Fall wäre nachzuweisen, dass der 2. Flucht und Rettungsweg (2. RW) sicher nutzbar ist. Würde der 2. RW über ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr statt über einen zweiten baulichen Rettungsweg, sichergestellt, müssen die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr gem. DIN 14090 vorhanden sein (z.B. für ein Hubrettungsfahrzeug eine Aufstellfläche von 5 X 11m).

## 5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes wird der Rückbau der eingeschossigen Ladenzeile und die Umwandlung von Mischgebiet zu Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerzone vorbereitet. Die Stadt möchte die Fläche erwerben und im Rahmen der Aufwertung der Peterstraße eigenständig gestalten. Die Kosten für den Erwerb der Fläche, zum Rückbau der Ladenzeile und der Neugestaltung der Fußgängerzone werden im Rahmen der Umsetzung des Konzepts zur Aufwertung der Innenstadt ermittelt.

## 6. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91, 1. Änderung, der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 09.12.2015 gebilligt.

Eutin, 04. März 2016



  
Bürgermeister