

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 60

DER STADT EUTIN

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3 - 4
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	4 - 5
4.	Bisherige Einzelhandelsentwicklung in Eutin	5 - 6
5.	Vorhandene Satzungen	6
6.	Begründung der Planinhalte	6
6.1.	Sonstiges Sondergebiet - Fachmärkte - Einzelhandel/großflächiger Handelsbetrieb	6 - 10
6.2.	Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt	10 - 12
6.2.1.	Schädliche Einwirkungen im Sinne des § 3 BimSchG	13
6.2.2.	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	13 - 14
6.2.3.	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	14
6.2.4.	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete in der Stadt Eutin	14
6.2.5.	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	15
6.2.6.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	15
6.3.	Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO	15 - 17
6.4.	Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	17
6.5.	Bauflächen für den Gemeinbedarf	18
6.6.	Verkehrsflächen	18
6.7.	Grünflächen, Anpflanzungen, Wasserflächen	18 - 19
6.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19 - 21
7.	Ver- und Entsorgung	22
7.1.	Frischwasserversorgung	22
7.2.	Versorgung mit elektrischer Energie	22
7.3.	Gasversorgung	22
7.4.	Nahwärmerversorgung	22
7.5.	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	22 - 23
7.6.	Müllbeseitigung	23
7.7.	Löschwasserversorgung	23
8.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	24
9.	Kosten	24
10.	Beschluß über die Begründung	24

Anlage 1: Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60
 Anlage 2: Warensortiment Verbrauchermarkt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Bürgermeister-Steenbock-Straße, Lübecker Landstraße, Industriestraße, Johann-Specht-Straße und Am Priwall;

1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Eutin, der mit Er-
laß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 12.03.1975 Az.:
IV 810b-813/04-55.12(10) genehmigt wurde. Dieser setzt in einer Tiefe von
45 m bis 85 m im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60
entlang der Straßen Am Priwall, Bürgermeister-Steenbock-Straße und Lü-
becker Landstraße ein Mischgebiet (MI 0,4 (0,8) II o) fest, im übrigen Ge-
werbegebiet (GE 0,6 (0,8) III) und (GE 0,8 (2,0) III).

Von dieser unterschiedlichen Festsetzung der Art und des Maßes der bauli-
chen Nutzung sind größere, betriebswirtschaftlich einheitlich genutzte
Grundstücke betroffen. Sie unterliegen damit der baugebietsbezogenen un-
terschiedlichen Abstandsflächenregelung gemäß § 6 Landesbauordnung für
das Land Schleswig-Holstein. Dieser Umstand führte bei der bauaufsichtli-
chen Genehmigung baugebietsüberschreitender Gebäude zu teilweise nicht
einsehbaren bauaufsichtlichen Konsequenzen, die durch Befreiungen geheilt
wurden. Soweit erforderlich, soll der künftige Bebauungsplan hier die not-
wendige Rechtssicherheit schaffen.

Desweiteren hat sich ein für das Mittelzentrum Eutin nicht unbedeutender
Betrieb in den letzten 20 Jahren zu einem großflächigen Fachmarkt (Bau-
markt) entwickelt, dessen Zulässigkeit in dem festgesetzten Gewerbegebiet
gemäß BauNVO 1968 planungs- und baurechtlich bestritten wird. Auch hier
gilt es, Rechtssicherheit zu schaffen und Entwicklungsmöglichkeiten bauleit-
planerisch vorzubereiten und festzusetzen.

Außerdem sind Ziele des Landschaftsplanes der Stadt Eutin:

- ⇒ raum- und gebäudegliederndes Großgrün,
- ⇒ ökologische Aufwertung des Lindenbruchgrabens planungsrechtlich abzusichern.

Aber auch den Belangen des Verkehrs ist durch die Flächensicherung für die Anlage eines Radweges entlang der Bürgermeister-Steenbock-Straße/ Lübecker Landstraße zu entsprechen. Aus den vorgenannten Gründen wird der Bebauungsplan Nr. 10 aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 60 nochmals überplant.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung steht nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.1976, Az.: IV 810b-812/2-55.12. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Ordnungs- und Entwicklungsauftrag gemäß § 1, Abs. 1 und Abs. 5, Satz 1 BauGB erstreckt sich auf:

- ⇒ Überplanung des nach der BauNVO 1968 erlassenen Bebauungsplanes Nr. 10 durch den Bebauungsplan Nr. 60, um die dem zentralen Kernbereich der Stadt zugedachten Funktionen nachhaltig zu stärken.
- ⇒ Sicherung, Entwicklung und Ergänzung großflächiger Fachmärkte im Rahmen der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Eutin, um im wohlverstandenen Verbraucherinteresse dem Handel Angebote für Investitionsentscheidungen zu machen.
- ⇒ Umnutzung einer bislang gewerblich genutzten Halle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.
- ⇒ Vereinheitlichung der Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke mit funktionseinheitlicher Nutzung, um eine bessere Rechtssicherheit zu gewährleisten.
- ⇒ Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung für städtebaulich vertretbare Fälle, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einen etwas größeren Raum zu gewähren.

- ⇒ Sicherung privater Grundstücksanteile für die Anlage eines Radweges, um die Verkehrsarten zu entflechten und eine größere Sicherheit in der viel befahrenen Bürgermeister-Steenbock-Straße/Lübecker Landstraße zu erzielen.

4. Bisherige Einzelhandelsentwicklung in Eutin

Die Industrie- und Handelskammer zu Lübeck; Abteilung Handel und Fremdenverkehr, gab eine Broschüre "Einzelhandelsentwicklung im Bezirk der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck auf Basis der Handels- und Gaststättenzählung" heraus. Diese basiert auf den bundesweit stattgefundenen Handels- und Gaststättenzählungen zwischen 1961 und 1993. Der Schwerpunkt dieser Broschüre liegt auf Handel oder Gastgewerbe. Deren Entwicklung läßt jedoch auch erhebliche Parallelen zur gesamten Entwicklung des Einzel- und Großhandels bzw. des Gewerbes ziehen.

Die bisherige Entwicklung des Einzelhandels in Eutin geht aus der folgenden Tabelle hervor:

Quelle: Einzelhandelsentwicklung im Bezirk der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck auf Basis der Handels- und Gaststättenzählung-

Jahr	Arbeitsstätten (Anzahl)		Verkaufsfläche (100 m ²)		Beschäftigte (Anzahl)		Umsatz (Mio. DM)	
	Eutin	Bezirk IHK	Eutin	Bezirk IHK	Eutin	Bezirk IHK	Eutin	Bezirk IHK
1978/79	143	5.928	638	17.710	1183	37.321	166	5.918
1984/85	146	5.891	552	21.410	921	37.832	198	7.610
1992/93	146	5.931	329	11.066	955	39.987	267	10.316

Aus der Tabelle ist erkennbar, daß sich die Zahl der Arbeitsstätten in Eutin stabilisiert hat, die Verkaufsflächen sich stetig reduzieren, die Zahl der Beschäftigten zurückgeht, der Umsatz aber erheblich steigt. Somit liegt Eutin voll im Mittel des Bezirks der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck.

Aus den Vergleichen in der g. Broschüre zu den anderen ausgewählten Gemeinden geht jedoch deutlich hervor, daß Eutin, z.B.

- ⇒ einen Pro-Kopf-Umsatz von DM 16.000 hat. Das sind DM 5.000,00 mehr als im Kammer- oder Kreisdurchschnitt. Daran ist erkennbar, daß Eutin - aufgrund seiner guten Lage - eine große Anziehungskraft auf Einkaufende aus dem Umland besitzt sowie auf die Urlauber aus dem gesamten, fremdenverkehrlich geprägten Kreis Ostholstein.
- ⇒ einen Einzelhandelsüberschuß von ca. 50-100 Mio. DM gemessen an dem Bevölkerungsanteil hat.

Aus anderen Gemeinden ist zudem erkennbar, daß Einzelhandelsumsätze sinken, wenn größere Fachmärkte fehlen.

5. Vorhandene Satzungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 10. Dieser wird aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 60 nochmals überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 60 auch nur die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Daß folglich der Bebauungsplan Nr. 10 wieder auflebt, wenn der Bebauungsplan Nr. 60 in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Stadt bewußt. Da der Bebauungsplan Nr. 10 die Bebaubarkeit des Teilbereiches detaillierter regelt, als der § 34 Baugesetzbuch, soll an dieser Regelungsform festgehalten werden. Für das Plangebiet gilt zudem die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Sonstiges Sondergebiet

- Fachmärkte - Einzelhandel/großflächiger Handelsbetrieb
(gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO)

In dem Gebiet des festgesetzten Sondergebietes, mit Ausnahme der Flurstücke 119/6, 110/15 und 118/14, wird ein Baustoffhandel mit Baumarkt und Gartenmöbelabteilung betrieben. Da es sich hier um eine Einkaufseinrichtung größeren Umfangs handelt, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes - Fachmärkte - Einzelhandel/großflächiger Handelsbetrieb gemäß § 11, Abs. 3, Ziffer 2 BauNVO notwendig.

Wenngleich der Baustoffhandel auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre, wird im vorliegenden Fall insgesamt ein Sondergebiet festgesetzt, weil das Unternehmen eine Funktionseinheit ist. Die Büro- und Sozialräume sind zusammengefaßt, das Warensortiment Baumarkt und Gartenmöbel ist, bzw. wird in unterschiedlichen Gebäuden untergebracht. Um jedoch bauplanungsrechtlich die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung für die unterschiedlichen Bereiche eindeutig festzulegen, wird das Sondergebiet - Fachmärkte/großflächiger Einzelhandel - unterteilt in:

⇒ Baumarkt	GR ≤ 5.500 m ²	BM ≤ 39.000 m ³
⇒ Gartenmöbelcenter	GR ≤ 1.200 m ²	BM ≤ 4.200 m ³
⇒ Gartencenter	GR ≤ 1.800 m ²	BM ≤ 12.600 m ³
⇒ Baustoffhandel	GR ≤ 6.300 m ²	BM ≤ 44.100 m ³

Diese Differenzierung ist auch notwendig, um die möglichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung branchensortiert aufzeigen zu können. Die festgesetzten Grundflächen beziehen sich auf die festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster).

Die Baunutzungsverordnung knüpft die Regelvermutung an die Geschoßfläche der Vorhaben, da die Verkaufsfläche, obwohl sie die an sich ausschlaggebende Bezugsgröße für die nachteiligen Auswirkungen ist, kein planungsrechtlicher Begriff ist. Statistische Erhebungen haben gezeigt, daß die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben im Durchschnitt um ca. 20 bis 25% unterhalb der Geschoßfläche liegt. Im vorliegenden Fall beträgt die Geschoßfläche jeweils das Doppelte der Grundfläche, bis auf den Gartenmöbelmarkt. Bei diesem entspricht die Geschoßfläche der Grundfläche. Da sich die Fachmärkte jedoch auf ein flächenbeanspruchendes, großvolumiges Warensortiment beschränken, welches üblicherweise nicht in einem Obergeschoß untergebracht wird, wird der Berechnung der Verkaufsfläche die zulässige Grundfläche zugrundegelegt, vermindert um 25%.

⇒ Verkaufsfläche Baumarkt rd.	4.100 m ²
⇒ Verkaufsfläche Gartenmöbel rd.	900 m ²
⇒ Verkaufsfläche Gartencenter rd.	1.350 m ²
⇒ Verkaufsfläche Baustoffhandel unerheblich.	

Der Standort der Einrichtungen ist durch die Entwicklung festgelegt. Bei den Fachmärkten handelt es sich um eine höherwertige, spezialisierte und im aperiodischen Bereich liegende Bedarfsdeckung. Daher ist diese Cityrandlage optimal.

Für das Gartencenter wird die Inanspruchnahme eines Wohnhausgrundstückes und eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, jetzt Laden, geplant. Damit wird eine gewisse bauliche und funktionale Umstrukturierung dieses Bereiches eingeleitet. Ziel der Planung ist es, die gemeindliche und

übergemeindliche Versorgungsfunktion von Eutin zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden damit berücksichtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Die Verkehrsbelastung auf der Bürgermeister-Steenbock-Straße/Lübecker Landstraße beträgt rund 10.000 Kfz/24 h. Der daraus resultierende Beurteilungspegel (tags 73 dB) und die Abgasbelastung sind wesentlich höher, als durch den Zu- und Abgangsverkehr der Fachmärkte zu erwarten ist. Störungen durch das Be- und Entladen, durch Maschinenanlagen oder durch die Reklamebeleuchtung sind gegenüber den Störungen aus dem Straßenverkehr der Bürgermeister-Steenbock-Straße/Lübecker Landstraße zu vernachlässigen.

Die Lübecker Landstraße und die Bürgermeister-Steenbock-Straße bleiben trotz absehbarer Verkehrsverlagerung die wichtigen Ortsein- und -ausgangsstraßen mit hohem Störungsgrad, der die Betriebsemissionen der Fachmärkte bestimmend überlagert. Deswegen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Fachmärkte für die nördlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohngebiete nicht vorhanden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht vorhanden, da das Straßennetz für die Erschließung der Fachmärkte ausreicht. Bisläng war für den Kundenverkehr eine Linksabbiegespur auf der Bürgermeister-Steenbock-Straße/Lübecker Landstraße nicht erforderlich. Diese wird auch künftig nicht notwendig werden, da durch die Inbetriebnahme der Südumgehung die Verkehrsbelastung auf der Bürgermeister-Steenbock-Straße/Lübecker Landstraße sich geringfügig reduziert hat.

Für eine schadlose Einleitung der Oberflächenentwässerung in den Lindenbruchgraben ist auf den Grundstücken der Fachmärkte entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durch die Betreiber Sorge zu tragen. Weitere

Auswirkungen auf die Feuerwehr und die Ver- und Entsorgung sind nicht erkennbar.

Durch die Fachmärkte wird es wegen des aperiodischen Sortimentsangebotes nicht zu Kaufkraftabflüssen in der Innenstadt von Eutin kommen. Ein Absinken des Niveaus, eine Beeinträchtigung der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte und die Gefährdung, der mit öffentlichen Mitteln geförderten Sanierungsmaßnahmen, sind in der historischen Altstadt nicht zu befürchten.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe stören wegen ihrer Lage, inmitten eines Gewerbegebietes mit vergleichbaren Baumassen, nicht das Orts- und Landschaftsbild. Sie fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auswirkungen auf den Naturhaushalt, hierzu gehören insbesondere Einwirkungen auf die Naturgüter wie Wasser, Boden, Luft und Klima, sind durch den bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad gegeben. Durch die Bauleitplanung wird eine Minimierung durch die naturnahe Umgestaltung des Lindenbruchgrabens, durch Anpflanzung von Bäumen, durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und durch die Behandlung des Oberflächenwassers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen eingeleitet.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde das Maß der baulichen Nutzung für das vorgesehene Sondergebiet in der Grundfläche von 25.000 m² auf 14.800 m² und in der Geschoßfläche von 61.500 m² auf 28.400 m² gesenkt. Dies entspricht in etwa einer Halbierung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Das Sondergebiet hat eine Größe von rd. 33.250 m². Die Grundflächenzahl beträgt 0,445 und die Geschoßflächenzahl 0,854.

Nach § 42 Baugesetzbuch ist die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung nur innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit zu entschädigen. Diese Bestimmung ist am 01.01.1977 in Kraft getreten. Die Aufhebung oder Änderung eines vor diesem Zeitpunkt aufgestellten Bebauungsplanes löst keine Entschädigungspflicht aus, wenn die bisher zulässige Nutzung noch nicht realisiert wurde. Das ist hier der Fall.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind insgesamt 225 Stellplätze unterzubringen.

Gemäß Stellplatzerlaß sind nach Nr. 3.2 für Läden und Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr je 50 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Daraus errechnet sich ein Bedarf von 6.350 m² Verkaufsnutzfläche geteilt durch 50 von 127 Stellplätzen. Gemäß Nr. 92 Stellplatzerlaß kommen auf 1 Stellplatz je 80 - 100 m² Nutzfläche. Die gesamte Nutzfläche beträgt rd. 12.000 m². Demnach wären 120 bis 150 Stellplätze erforderlich. Die festgesetzten Flächen sind also mehr als auskömmlich.

Bedingt durch die relativ geringe Bebauung des Sondergebietes und den hohen Stellplatzbedarf besteht ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen, deren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen. Dieser Bedarf kann nicht innerhalb der nach § 19 (4) BauNVO zugebilligten Versiegelungsfläche untergebracht werden. Aus diesem Grunde erfolgte die Erhöhung der versiegelbaren Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO im Text-Teil.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird erforderlich, um die Zulässigkeit von Gebäuden über 50 m Länge mit Grenzabstand zu regeln. Für die überbaubare Fläche des Gartenmöbelcenters ist, abweichend von der offenen Bauweise, die vorhandene grenznahe Bebauung zulässig.

6.2 Sonstiges Sondergebiet

- Großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt -
(gemäß § 11, Abs. 3, Ziffer 2 BauNVO)

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung im Landhandel zwingt dazu, eine Nutzungsänderung von einer Lagerhalle auf dem Betriebsgrundstück Johann-Specht-Straße 5 (Flurstück 125, 124/7, 126/3) zu planen.

In dem vorhandenen Gebäude soll ein Verbrauchermarkt mit max. 1.800 m² Grundfläche entstehen. Da es sich hier um eine Einkaufseinrichtung größeren Umfangs handelt, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes - Großflächiger Einzelhandel/ Verbrauchermarkt - gemäß § 11, Abs. 3, Ziffer 2 BauNVO notwendig.

Um jedoch bauleitplanungsrechtlich die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung eindeutig festzulegen, wird das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - definiert in:

⇒ Verbrauchermarkt:

GR ≤ 1.800 m², BM ≤ 12.600 m³, VK < 1.350m².

Gemäß Kommentar Fickert / Fieseler zur BauNVO ist:

„ein Verbrauchermarkt ein zumeist preispolitisch aggressiver, großflächiger Einzelhandelsbetrieb (mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche), der vor allem Nahrungs- und Genußmittel, darunter auch Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch) anbietet und ergänzend Waren anderer Branchen (Nonfood) führt, die für die Selbstbedienung geeignet sind und rasch umgeschlagen werden.“

Hinsichtlich der Sortimentierung wird auch auf die anliegende Schemazeichnung (Anlage 2) verwiesen.

Diese Konkretisierung ist notwendig, um die möglichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch in diesem Teil des Plangebietes branchensortiert aufzeigen zu können. Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die festgesetzte überbaubare Fläche (Baufenster).

Bezüglich der Verknüpfung der Baunutzungsverordnung mit der Geschoßfläche bzw. der Verkaufsfläche wird auf die Aussagen in Punkt 5.1 verwiesen. Daraus ergibt sich die Berechnung der Verkaufsfläche aus der zulässigen Grundfläche - durch deren Verminderung um 25% - wie folgt:

⇒ Verkaufsfläche Verbrauchermarkt 1.350 m²

Die geplante Einrichtung wird nur unwesentliche Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung von Eutin haben, da es sich um ein Handelssortiment mit relativ geringer oder keiner Zentrenrelevanz handelt. Zumeist wird ein auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment von Waren zu niedrig kalkulierten Preisen angeboten und auf Dienstleistungen weitgehend verzichtet. Das Warensortiment umfaßt Nahrungs- und Genußmittel und ergänzt Waren anderer Branchen (Nonfood), die für die Selbstbedienung geeignet sind.

Art und Umfang der geplanten Einrichtung entspricht dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung von Eutin.

Um den ruhenden Verkehr übersichtlich und funktionsgerecht unterzubringen, ist der Abriß einer weiteren Halle mit den Grundmaßen von 60 x 25m notwendig.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Johann-Specht-Straße und die Industriestraße. Der Standort ist integriert und für die Bevölkerung – insbe-

sondere aus dem südlichen Stadtbezirk – gut und bequem zu erreichen und dient überwiegend der gemeindlichen Versorgung. Trotzdem sind vermutete Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11, Abs. 3, BauNVO auf die Möglichkeit ihres Eintretens zu prüfen.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde das Maß der baulichen Nutzung für das vorgesehene Sondergebiet in der Grundfläche von 3.420 m² auf 1.800 m² und in der Geschoßfläche von 10.260 m² auf 3.600 m² gesenkt. Dies entspricht in etwa einer Halbierung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Das Sondergebiet hat eine Größe von rd. 5.700 m². Die Grundflächenzahl beträgt 0,32 und die Geschoßflächenzahl 0,64.

Nach § 42 Baugesetzbuch ist auch hier die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung nur innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit zu entschädigen. Diese Bestimmung ist am 01.01.1977 in Kraft getreten. Die Aufhebung oder Änderung eines vor diesem Zeitpunkt aufgestellten Bebauungsplanes löst keine Entschädigungspflicht aus, wenn die bisher zulässige Nutzung noch nicht realisiert wurde. Das ist hier ebenfalls der Fall.

Für die Einrichtung können insgesamt 98 Stellplätze geschaffen werden (je 14 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz), zuzüglich notwendiger Fahrradplätze. Gemäß Stellplatzerlaß sind nach Nr. 3.3 für Verbrauchermärkte je 10-20 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Daraus errechnet sich ein Bedarf von 1.350 m² Verkaufsnutzfläche geteilt durch 10-20 von 135-68 Stellplätzen. Mit der Bereitstellung von 98 Stellplätzen kann ein gutes Mittelmaß erfüllt werden.

Bedingt durch die relativ geringe Bebauung des Sondergebietes und den relativ hohen Stellplatzbedarf besteht ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen, deren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen. Dieser Bedarf kann nicht innerhalb der nach § 19 (4) BauNVO zugebilligten Versiegelungsfläche untergebracht werden. Aus diesem Grunde erfolgte die Erhöhung der versiegelbaren Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO im Text-Teil.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird erforderlich, um die Zulässigkeit von Gebäuden über 50 m Länge mit Grenzabstand zu regeln.

6.2.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG

Das Vorhaben ist allseits von Gewerbegebieten umgeben, in denen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sind. Erhebliche Belästigungen durch den Zu-, Abgangs- sowie Anlieferverkehr ist nicht zu erwarten, wie aus nachfolgender Berechnung ersichtlich wird:

Ausgehend von durchschnittlich 900 Kunden pro Tag in der Zeit von 9.00 Uhr bis 18.30 Uhr und 80%iger Anreise mit dem Individual - Pkw, kommen 720 Kunden pro Tag und in der gemittelten Stunde 76 an. Da An- und Abfahrt zu berücksichtigen sind, ist mit 152 Kfz-Bewegungen pro Stunde zu rechnen. Als Bezugspunkt für die Prognoseberechnung wird ein Standort einer Wohnung in 25 m Abstand angenommen.

Beurteilungspegel:

	tags
Verkehrsstärke	125 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %
Mittlungspegel	63,33 dB
Steigung	0,00
Oberfläche	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	30 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB
Emissionspegel	59,90 dB
Abstand	25,00 m
Höhe	0 m
Beurteilungspegel	56,10 dB
Orientierungswert für Gewerbegebiete	> 65,00 dB

Der zulässige Orientierungswert für Gewerbegebiete wird somit unterschritten.

Wohnstraßen werden durch den Kunden- und Lieferantenverkehr nicht berührt. Mögliche Störungen durch emittierende Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und Lichteffekte sind durch bauliche Maßnahmen zu verhindern.

6.2.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Straßen, Parkplätze, der öffentliche Personennahverkehr sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichend dimensioniert, so daß sich Auswirkungen nicht niederschlagen. Auswirkungen auf den Verkehr durch Überla-

stung bestehender Straßen, Kreuzungen und Einmündungen sind nicht zu erwarten.

6.2.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet

Der Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes beschränkt sich auf die südlichen Baugebiete von Eutin (Charlottenviertel und Baugebiete östlich und westlich des Meinsdorfer Weges; rund 5.000 Einwohner) und auf den nördlichen und westlichen Teil der Gemeinde Süsel (Groß Meinsdorf, Gothendorf, Barkau, Bockholt, Fassensdorf, Ottendorf, Kesdorf, Röbel und Zarnekau; insgesamt rund 2.200 Einwohner). In den aufgeführten Dörfern der Gemeinde Süsel sind leider keine Läden für den täglichen Bedarf mehr vorhanden; Neuansiedlungen sind eher unwahrscheinlich. Die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf – insbesondere im Nahrungs- und Genußmittelbereich – ist für die nichtmotorisierten Verbraucher fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Nahversorgung sind nicht gegeben. Wettbewerbseinflüsse auf Verbrauchermärkte oder Nachbarschaftsläden im Einzugsbereich der Stadt Eutin und auf das Geschäft der mobilen Verkaufseinrichtungen in den Dörfern können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daraus können aber keine städtebaulichen Folgen abgeleitet werden.

6.2.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Eutin

Der Verbrauchermarkt bietet als Kernsortiment Nahrungs- und Genußmittel an. Dies kann um ein deutlich untergeordnetes Randsortiment ergänzt werden.

Ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350m² kann jedoch nicht soviel Kaufkraft aus dem Zentrumsbereich von Eutin abziehen, daß dadurch dieser Bereich seine Funktion nicht mehr in ausreichendem Maße erfüllen kann. Wenn sich jedoch die Wirkung des Verbrauchermarktes mit der anderer Betriebe kumuliert, kann die Attraktivitätssteigerung des zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsbereichs mit dem Ziel der Steigerung der Nutzungsintensität leiden.

6.2.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Nutzungsänderung einer bestehenden Halle handelt, sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht möglich. Die Baumasse mit ihrem Freiflächenbedarf steht mit der vorhandenen Bebauung im Einklang.

6.2.6 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt – hierzu gehören insbesondere Einwirkungen auf die Naturgüter wie Wasser, Boden, Luft und Klima – sind durch den bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad gegeben. Durch die Bauleitplanung wird eine Minimierung durch die naturnahe Umgestaltung des Lindenbruchgrabens – durch Anpflanzung von Bäumen, durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und durch die Behandlung des Oberflächenwassers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen – eingeleitet.

6.3 Gewerbegebiete (gemäß § 8 BauNVO)

Bis auf das Flurstück 120 (Dauergrünland) sind in den festgesetzten Gewerbegebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine Tankstelle vorhanden. Außerdem befinden sich auf einigen Grundstücken Wohngebäude (Flurstücke 171/9, 103, 114/4 und 116/2). Nicht alle Wohnungen sind Betriebswohnungen (privilegierte Wohnungen), sondern es ist auch eine allgemeine Wohnnutzung vorhanden. In dem Bebauungsplan Nr. 10 waren diese Bereiche dem Mischgebiet zugeordnet worden. Nach der nunmehr vorgenommenen Gebietsfestsetzung ist die allgemeine Wohnnutzung künftig nicht mehr zulässig. Die bisher ausgeübte Nutzung genießt jedoch Bestandsschutz. Mit der vorliegenden Planung wird für einige wenige Grundstücke ein Umstrukturierungsprozeß eingeleitet. Dieser wird für erforderlich gehalten, weil die gewerbliche Nutzung überwiegt, eine Teilung der einheitlich genutzten Grundstücke in ein Mischgebiet und Gewerbegebiet wegen unterschiedlicher Ab-

standsflächen nicht sinnvoll ist, und die allgemeine Wohnnutzung zwischen größeren Gewerbebetrieben langfristig nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht wird. Die Grundstücke mit Wohnnutzung sind potentielle Erweiterungsflächen für die Gewerbeflächen.

Entlang der Bürgermeister-Steenbock-Straße und der Lübecker Landstraße sind Teile der Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Diese entsprechen in Lage und Größe etwa den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 10. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 60 dB(A) am Tage und von max. 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Diese Einschränkung wurde vorgenommen, um die noch teilweise vorhandene Wohnnutzung, die benachbarten Mischgebiete und vor allen Dingen die Wohngebiete nördlich der Bürgermeister-Steenbock-Straße und östlich der Lübecker Landstraße vor unzumutbaren Störungen zu schützen.

In den Gewerbegebieten wurde festgesetzt, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter allgemein zulässig sind. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Eigenart des Gebietes.

Die betriebsbezogenen Wohnungen sind erforderlich, um Personen der Betriebsverantwortung oder als Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen an die Betriebsstelle zu binden, aus Gründen der Sicherheit des Betriebes bzw. der Wartung oder Reparatur der Betriebsanlagen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten z.B. Diskotheken und Spielhallen ist besonders wegen der überwiegenden Wohnnutzung nördlich der Bürgermeister-Steenbock-Straße und östlich der Lübecker Landstraße erfolgt.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Gewerbegebieten wird nicht für erforderlich gehalten. Die räumliche Agglomeration einer Mehrzahl von Einzelhandelsbetrieben in gewachsenen und sich fortentwickelnden Versorgungsstrukturen, wie an diesem integrierten Standort, soll aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen geschützt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus Gründen des Bodenschutzes und der Eigenart der Gewerbegebiete von 0,6 (1,8) III bzw. 0,8 (2,0) III auf 0,4 (0,8) II bzw. 0,6 (1,2) II reduziert. Auch in diesem Fall sind Entschädigungsansprüche nicht rechtens, da bislang das relativ hohe Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft wurde und die Siebenjahresfrist verstrichen ist.

Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung dient dem Umweltschutz, dem Naturschutz und der Landschaftspflege sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ohne die Belange der Wirtschaft zu beeinträchtigen.

Die abweichende Bauweise wird erforderlich, um unter Beachtung der Grenzabstände den Bau von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Rücksicht auf die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern soweit wie notwendig eingeschränkt.

6.4 Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen der Sicherung der Wohnnutzung und der Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Baugebiete sind im wesentlichen mit denen des Bebauungsplanes Nr. 10 deckungsgleich. Sie wurden in das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht mit einbezogen, da die allgemeine Wohnnutzung überwiegt, und die Gewerbebetriebe nicht wesentlich störend sind. Beide Nutzungen sind gleichberechtigt. Mit der vorgenommenen bestandsorientierten Differenzierung, entsprechend des Störungsgrades der Baugebiete, wird eine Abstufung der citynahen Gemengelage vom Mischgebiet über ein eingeschränktes Gewerbegebiet bis zum Gewerbegebiet vorgenommen ohne bisher geltende Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Allerdings werden Vergnügungsstätten mit Rücksicht auf angrenzende Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 unverändert.

6.5 Bauflächen für den Gemeinbedarf

Die Baufläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - ist unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und ortsgestalterisch notwendigen Begrünungen bestandsorientiert festgesetzt. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung kann in Übereinstimmung mit der BauNVO verzichtet werden, es bleibt unterhalb der Werte der benachbarten Misch- und Gewerbegebiete.

6.6 Verkehrsflächen

Bis auf die Flächensicherung zur Anlage eines Radweges in der Bürgermeister-Steenbock-Straße und der Lübecker Landstraße sind die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend bemessen. Der Parkplatzbedarf kann in der Johann-Specht-Straße, der Industriestraße und Am Priwall in Form der Längsaufstellung gedeckt werden.

6.7 Grünflächen, Anpflanzungen, Wasserflächen

Im gesamten Gebiet fehlt vor allem raum- und gebäudegliederndes Großgrün, was besonders störend auf der Lübecker Landstraße und der Bürgermeister-Steenbock-Straße auffällt.

Eine massive Durchgrünung des gesamten Gebietes wird angestrebt, um große Gebäudefronten und Stellplatzflächen aufzulockern. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, und die Straßenräume sind durch begleitendes Großgrün zu gliedern. Die Baumarten der anzupflanzenden Bäume sind aus der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Uferflächen des Lindenbruchgrabens - festgesetzt als private Grünflächen - sind zu erhalten und durch einen Ufergehölzsaum aufzuwerten.

Die vorhandenen Wasserflächen wie Lindenbruchgraben, Teiche und Tümpel sind festgesetzt und von anderen Nutzungen freizuhalten.

Durch das Bauvorhaben im SO - großflächiger Einzelhandel - speziell dem Verbrauchermarkt -, ist die Abholzung eines 50 m langen Knicks erforderlich.

Dieses führt zu einer Beeinträchtigung eines Biotopes gemäß § 15b LNatSchG. Durch die Stadt wird daher umgehend eine Befreiung von den Verbotsvorschriften des Landesnaturschutzgesetzes beantragt.

Bedingt durch die bereits vorhandene und geplante Baudichte ist die Festsetzung eines neuen Knicks schwierig und aus städtebaulicher und ökologischer Sicht auch wenig sinnvoll. Z.G. der Stärkung der Wirtschaft in der Stadt soll daher auf die Neuanpflanzung eines 100 m langen Knicks verzichtet werden. Im übrigen wird auf die geplanten Anpflanzungen im betroffenen SO-Gebiet und in den angrenzenden Gewerbegebieten verwiesen. So soll eine dichte Begrünung der Stellplätze erfolgen und eine Aufwertung des angrenzenden Fließgewässers.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallprognose

Während der Planungsphase des Bebauungsplanes Nr. 60 erfolgte der Bau einer Ortsumgehung südlich und westlich von Eutin. Gemäß den vorliegenden Prognoseberechnungen vom 13.08.1986 der Stadt Eutin (Prognose 2000 mit Südumgehung, Variante B) ist seit der Beendigung der Baumaßnahmen im Herbst 1995 mit einer Reduzierung der durchschnittlichen Verkehrsstärke für das Plangebiet zu rechnen. Da noch keine neuen Verkehrsmengen vorliegen, werden diese als Grundlage der Verkehrsprognose verwendet.

Bürgermeister-Steenbock-Straße	DTV	2594
	+ DTV	2848
	DTV	5442
Lübecker Landstraße	DTV	3260
	+ DTV	3665
	DTV	6925

Da keine weiteren projektbezogenen Angaben über die Verkehrsdaten vorliegen, wird die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M und der maßgebliche Lkw-Anteil nach DIN 18005 Tabelle 4 ermittelt.

1. Lübecker Landstraße

Als Bezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen wurde das Flurstück 113/5 gewählt, da hier die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

2. Lübecker Landstraße (GE-Gebiet)

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags 6.925 Kfz/24 h x 0,060 = 416 Kfz/h
 nachts 6.925 Kfz/24 h x 0,011 = 76 Kfz/h

Beurteilungspegel:

	tags	nachts
Verkehrsstärke	416 Kfz/h	76 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	20%
Mittlungspegel	67,70 dB	60,32 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,50 dB	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	66,79 dB	59,40 dB
Abstand	14,00 m	14,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	69,34 dB	62,55 dB
Orientierungswert für Gewerbegebiete	> 65,00 dB	> 55,00 dB

Lärmpegelbereich IV (65-70 dB) 0 - 40m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

3. Lübecker Landstraße (MI-Gebiet)

Als Bezugspunkt wird das östlich gelegene Gebäude auf dem Flurstück 109/6 gewählt, da hier die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags 6.925 Kfz/24 h x 0,060 = 416 Kfz/h
 nachts 6.925 Kfz/24 h x 0,011 = 76 Kfz/h

Beurteilungspegel:

	tags	nachts
Verkehrsstärke	416 Kfz/h	76 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	20%
Mittlungspegel	67,70 dB	60,32 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,50 dB	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	66,79 dB	59,40 dB
Abstand	11,00 m	11,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	70,24 dB	63,44 dB
Orientierungswert für Gewerbegebiete	> 65,00 dB	> 55,00 dB

Lärmpegelbereich V (70-65 dB) 0 - 16m*

Lärmpegelbereich IV (65-70 dB) 16 - 40m*

Lärmpegelbereich III (60-65 dB) 40 - 90m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

4. Bürgermeister-Steenbock-Straße (MI- und GE-Gebiet)

Der Abstand der geplanten Gebäude im MI- und GE-Gebiet zur Bürgermeister-Steenbock-Straße beträgt 11 m. Somit wirken die selben Lärmimmissionen auf beide Gebiete. Als Bezugspunkt für die Prognoseberechnung wird das Flurstück 166 gewählt, da hier die höchsten Lärmeinwirkungen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags 5.442 Kfz/24 h x 0,060 = 327 Kfz/h
 nachts 5.442 Kfz/24 h x 0,011 = 60 Kfz/h

Beurteilungspegel:

	tags	nachts
Verkehrsstärke	327 Kfz/h	60 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	20%
Mittlungspegel	66,66 dB	59,29 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,50 dB	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	65,74 dB	58,38 dB
Abstand	11,00 m	11,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel:	70,08 dB	62,22 dB
Orientierungswert für Mischgebiete	> 60,00 dB	> 50,00 dB
Orientierungswert für Gewerbegebiete	> 65,00 dB	> 55,00 dB

Lärmpegelbereich IV (65-70 dB) 0 - 33m*
 (für Misch-/Gewerbegebiete)
 Lärmpegelbereich III (60-65 dB) 33 - 75m*
 (für Mischgebiete)

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Zusammenfassung

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (tags: 60 dB, nachts: 50 dB) und für Gewerbegebiete (tags: 65 dB, nachts: 50-55 dB) sind deutlich überschritten. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ein aktiver Schallschutz ist aus ortsgestalterischen Gründen in dieser Lage abzulehnen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Frischwasserversorgung

Die zentrale Frischwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Frischwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

7.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Bei Bedarf werden weitere Transformatorstationen zur Verfügung gestellt.

7.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

7.4 Nahwärmeversorgung

Von den Stadtwerken Eutin wird eine Nahwärmeversorgung angeboten.

7.5 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 36 c LWG bzw. § 7 WHG gestellt. Auf eine Genehmigungspflicht der Abwasseranlagen nach § 35 LWG und eine Erlaubnispflicht zur Gewässerbenutzung nach den §§ 2 - 7 WHG wird hingewiesen.

Im übrigen finden die Bestimmungen "Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung" im Rahmen der Möglichkeiten Beachtung.

Gemäß Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine ist im Bereich des Lindenbruchgrabens beidseitig ein 6,00m breiter Verfügungsstrei-

fen zur Durchführung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung freizuhalten.

Bei Durchführung von naturnahen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Lindenbruchgrabens sind die Vorschriften des § 31 WHG zu beachten.

7.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

7.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen folgende Wasserleitungen:

Straße:	Leitungsdurchmesser:	Hydrantenstandort:	Anschlüsse:
Industriestraße	DN 150	Haus Nr. 6	CBC
Industriestraße	DN 150	HaGe	CBC
Joh.-Specht-Straße	DN 150	Haus Nr. 5	BCC
Lübecker Landstraße	DN 100 + DN 250	Blumen Dohse	BB
Steenbock-Straße	DN 100	-	-

Das Baugebiet ist somit mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet, die eine ausreichende Löschwassermenge liefern können. Jeder Standort innerhalb des Plangebietes kann in einer Entfernung von 300 Metern von einem Hydranten aus erschlossen werden. Einzelnachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen

Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.07.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).
- ⇒ Umlegung, Grenzregelung, Enteignung
- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Eine Grenzregelung findet nach § 80 ff BauGB und die Enteignung nach § 85 ff BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Kosten

Für den Bau des Radweges werden der Stadt Eutin überschläglich Kosten gemäß BauGB in Höhe von 525.000 DM entstehen.

10. Beschluß über die Begründung

Die Stadtvertretung Eutin billigte in der Sitzung am 27. Januar 1999 diese Begründung

Eutin,01.09.1999.....



Siegel

Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -

(Gamm)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am 10.09.1999..... in Kraft.

ANLAGE 1

Baumpflanzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 60Am Priwall

Westseite in Richtung Bgm.-
Steenbock-Str. u. Galgenberg (s.
B-Plan 59)

1 Baumreihe fortsetzen - Baumhasel – CORYLUS
COLURNA H (Hochstamm)
3 x v. 14/16 St.U. (Stammumfang)

Zuwegung zum Wohnblock Flst.
160/2 (s. B-Plan 59)

1 Baumreihe - Baumhasel - CORYLUS COLURNA
H (Hochstamm) 3 x v. 14/16 St.U.

Einmündung Am Priwall/Ecke
Bgm.-Steenbock-Str.
(s. B-Plan 59)

3 Gruppenpflanzungen mit Kastanie
1. AESCULUS CARNEA BRIOTTII H (Hoch-
stamm) -- Scharlachkastanie - 3 x v. 16/18 St.U.
2. AESCULUS BAUMANNII H gefüllt blühende
Roßkastanie 3 x v. 16/18 St.U.

Bgm.-Steenbock-Straße südl.
Bürgersteig einreihig an den
Grundstücksgrenzen

1 Baumreihe im Anschluß an die Linden-
pflanzung Lübecker Landstraße mit TILIA
CORDATA GREENSPIRE H (Hochstamm)
Stadtlinde 3 x v. 16/18 St.U.

Industriestraße (s. B-Plan 51)

Ahornpflanzung H ACER PLATANOIDES mit Un-
terpflanzung im Kurvenbereich Seite Herrnberger
mit Verwallung 9 ACER PLATANOIDES (Spitzahorn)
H 3 x v. St.U. 16/18 cm

Unterpflanzungen zwischen den Kronentraufen
mit bodendeckenden Rosen auf leichten Boden-
verwallungen

Unterpflanzungen der Baumkronen
mit niedrigen Gehölzen bis max. 1,20 m hoch
SYMPHORICARPUS MAGIC BERRY 2 x v. Bü. -
Amethystbeere - LIGUSTRUM VULG. LODENSE
- Zwergliguster - 2 x v. Bü. MAHONIA
AQUIFOLIUM o.B. – Mahonie

in den Randbereichen

HEDERA HELIX HIBERNICA - Großblättriger Efeu
- mit HYDRANGEA PETIOLARIS – bodendecken-
de Hortensie -

Industriestraße zweiseitig als
Allee

2 Baumreihen - Baumhasel - CORYLUS
COLURNA H (Hochstamm) 3 x v. 14/16 St.U.

Johann-Specht-Straße zweisei-
tig als Allee
Diese Begründung

2 Baumreihen - Baumhasel - CORYLUS
COLURNA H (Hochstamm) 3 x v. 14/16 St.U.

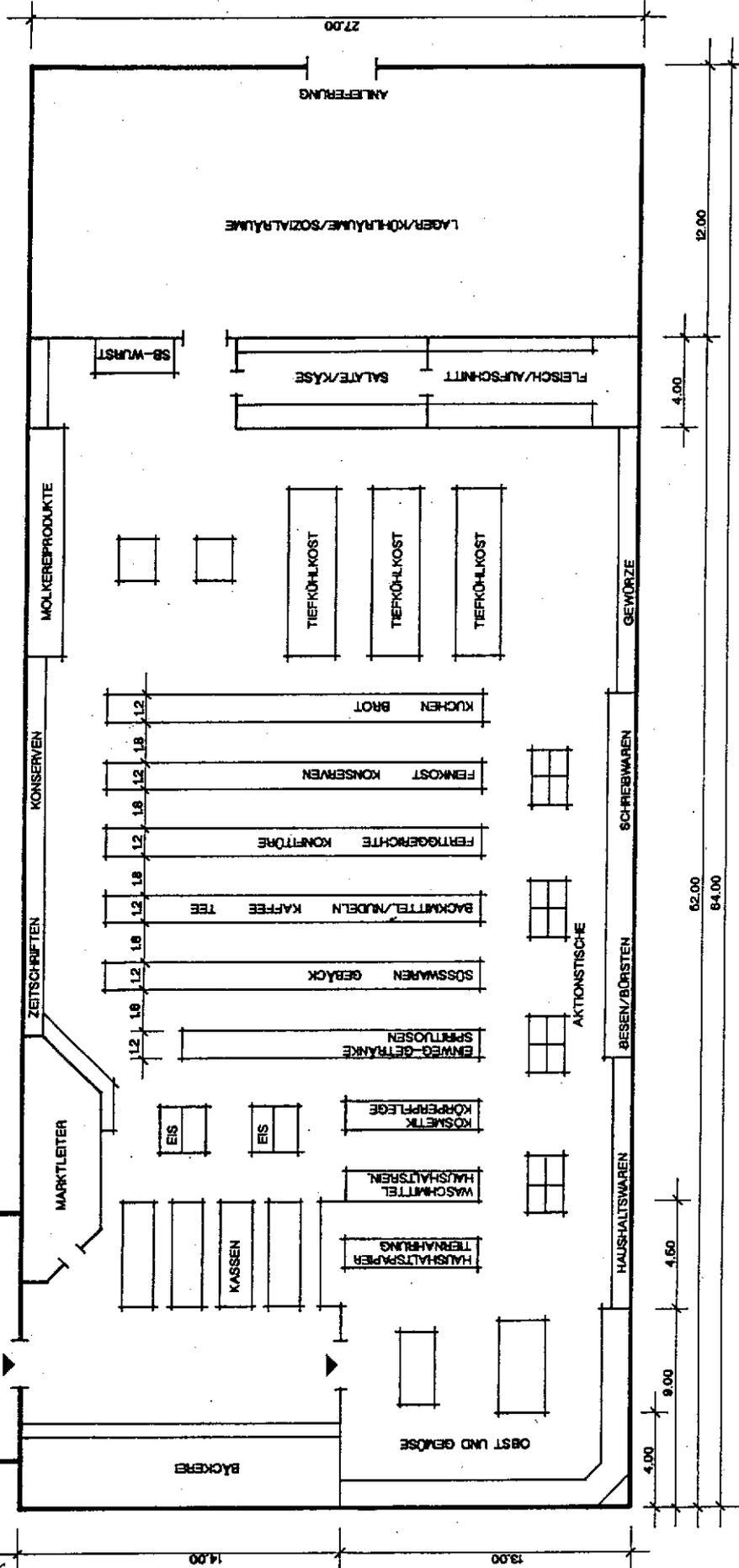
SB - VERBRAUCHERMARKT

LEBENSMITTELMARKT FÜR DEN TÄGL. BIS PERIODISCHEN BEDARF

VERKAUFSFLÄCHE CA. 1200m² - GEPLANT 30 ARBEITSPLÄTZE

M. 1 : 200

ANLAGE 2



PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
 DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT UND DIPL.-ING. THOMAS HEINLEN
 ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA
 ARCHITEKT
 BAHNHOFSTRASSE 40 23701 EUTIN TEL. (04521) 7917-0 FAX 7917-17

EUTIN, DEN 22.09.1997