



## Bebauungsplan Nr. 133

für ein Gebiet:

im Bereich der Dorfschaft Neudorf,

westlich der Straßenkreuzung

Plöner Straße / Quisdorfer Straße / Plöner Landstraße

## Begründung

*(Bebauungsplan der Innenentwicklung)*

## Satzung

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss

Bekanntmachung nach § 10 2 BauGB



**Auftraggeber:**

**Stadt Eutin**  
- Der Bürgermeister -  
Markt 1  
23701 Eutin

**Planverfasser:**

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

**Bearbeiter:**

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 12.06.2017 (Plan 2.0)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	5
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	8
2.1	Planverfahren	-----	8
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	9
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	10
4.1	Entwicklungsgebot	-----	10
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	10
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	-----	11

## Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 26.04.2017
  - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Bauordnung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle mit Schreiben vom 21.04.2017
  - Private Person (1) mit Schreiben vom 30.03.2017
  - Private Person (2) mit Schreiben vom 30.03.2017
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H Abt. Straßenbau und -verkehr - VII 4 mit Schreiben vom 16.03.2017
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3 - mit Schreiben vom 16.03.2017
  - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Erlass vom 14.03.2017
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Eutin vom 28.10.2005
- Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen der Stadt Eutin
- Aktueller Flurkartenauszug vom 07.11.2016 als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Eutin

Fotos: Peter Scharlibbe vom 30.12.2016



**Abb. 1**  
Räumliche Lage des **Plangebietes** des **Bebauungsplanes Nr. 133**

#### Verfahrensübersicht

- Öffentliche Auslegung  
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und Trägerbeteiligung  
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 1. Planungserfordernis

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 07.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 für ein Gebiet im Bereich der Dorfschaft Neudorf, westlich der Straßenkreuzung Plöner Straße / Quisdorfer Straße / Plöner Landstraße, beschlossen, um eine planungsrechtliche Strukturierung der bebauten Flächen am Ortseingang von Eutin-Neudorf (vgl. auch **Abb. 1** auf Seite 4 und nachstehende **Abb. 2**) vornehmen zu können.

Anlass der Planung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 ist eine Bauvoranfrage mit dem Ziel, in einer seinerzeit Leerstandsimmoblie eine Vergnügungsstätte zu etablieren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, in der zentralen Lage der Ortschaft Eutin-Neudorf eindeutige Nutzungszulässigkeiten festzuschreiben. Hierbei ist der örtlichen Bestandssituation und der gewachsenen Nutzungs- und Gebäudestruktur durch Festsetzung eines Mischgebietes hinreichend Rechnung zu tragen.

Aufgrund der innerörtlichen (städtebaulich integrierten) Lage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Der von dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 07.09.2017 beratene und von der Stadtvertretung am 11.10.2017 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 133 beinhaltet die örtliche Bestandssituation und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträger sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.



**Abb. 2**  
das Plangebiet des **Bebauungsplanes Nr. 133**  
westlich des Kreuzungsbereiches Plöner Straße / Quisdorfer Straße / Plöner Landstraße  
mit der gemischt genutzten Struktur von Wohnen und Arbeiten,  
die sich auch ganz deutlich in der gewachsenen Gebäudestruktur widerspiegelt

Bestandssituation „Plöner Landstraße / Quisdorfer Straße“



**Abb. 3** „Großflächiger Einzelhandel“ nördlich der „Plöner Landstraße“ / Plangebiet



**Abb. 4** „Plöner Landstraße“ mit Blick in Richtung Stadtzentrum und der südlichen Straßenrandbebauung



**Abb. 5** Ortsausgang der Ortschaft Neudorf, gewerbliche Nutzungen (Tankstellen), beiderseits der „Plöner Landstraße“



**Abb. 6**



**Abb. 7** Dienstleistung / freie Berufe an der „Plöner Landstraße“



**Abb. 8** Wohnnutzung an der „Quisdorfer Straße“

Bestandssituation „Plöner Landstraße / Quisdorfer Straße“



**Abb. 9** gewerbliche Nutzungsstruktur an der „Quisdorfer Straße“



**Abb. 10** ehem. Leerstandsimmobilie im Kreuzungsbereich Plöner Landstraße / Quisdorfer Straße



**Abb. 11**

gewerbliche Nutzungsstruktur im Kreuzungsbereich Plöner Landstraße / Quisdorfer Straße



**Abb. 12**



**Abb. 13** Fahrschule im rückwärtigen Bereich Plöner Landstraße in Verbindung mit Tankstelle, Kfz-Werkstattbetrieb



**Abb. 14** Lebensmitteldiscountmarkt westlich angrenzend an das Plangebiet



## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), u. a. ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'14 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### 2.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des Plan-Vorhabens zur planungsrechtlichen Strukturierung der bebauten Flächen am Ortseingang von Eutin-Neudorf die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft, dass:

- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten entsprechend den Ergebnissen einer durchgeführten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (= FFH-VP) nicht anzunehmen sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden wird und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 sowie aufgrund der örtlichen Bestandssituation als gesichert angenommen werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat mit dem Aufstellungsbeschluss, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in diesem Planungsfall abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wird durch diese Planung in seinen bodenrechtlichen Darstellungen nicht berührt.



### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (vgl. nachfolgende **Abb. 15**) zum Bebauungsplan Nr. 133 wird begrenzt:

- im Norden durch die „Plöner Landstraße“
- im Osten die Straßenkreuz „Plöner Landstraße / Teichstraße / Quisdorfer Straße“
- im Südosten durch die „Quisdorfer Straße“
- im Westen durch die vorhandene Bebauungen Plöner Landstraße Nr. 7a, 7b und 9 und Quisdorfer Straße Nr. 12

Der räumliche Plangeltungsbereich (Planungsstand vom 12.06.2017 - Plan Nr. 2.0) umfasst Flächen ausschließlich für ein Mischgebiet (MI) in einer Flächengröße von insgesamt ca. 13.450 m<sup>2</sup>.



**Abb. 15**  
Abgrenzung des  
Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 133  
auf Grundlage der amtlichen Flurkarte auch als amtliche Planunterlage  
(Stand vom 12.06.2017 - Plan Nr. 2.0)

#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die Nutzungszulässigigkeiten innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur für den Bereich des Plangebietes eindeutig bestimmen zu können.

##### 4.1 Entwicklungsgebot

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da die Flächen des Plangebietes in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Eutin (vgl. auch nebenstehende **Abb. 16**) als gemischte Bauflächen dargestellt sind.



##### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II (Reg.-Plan II).

Die Stadt Eutin übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Eutin aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur auch Wohnbauflächen über den örtlichen Bedarf hinaus vorzuhalten. Dies ist insgesamt für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt als Mittelzentrum von besonderer Bedeutung.

Das vorangestellte städtebauliche Planungsziel und die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 133 stehen nach Auffassung der Stadt Eutin somit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Mischgebiet (MI), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur, die in der gewachsenen Ortslage geprägt ist durch eine vielfältige und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten auch schon angepasste Nutzungsstruktur von Wohnen und Arbeiten, vor Überformungen und zur Verhinderung eines Verdrängungswettbewerbs werden Vergnügungsstätten innerhalb des Plangeltungsbereiches und innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen.

Auch soll mit diesem Ausschluss möglichen städtebauliche Fehlentwicklungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sein können, z. B. in Form von sogenannten „Trading-Down-Effekten“, in diesem Bereich (Ortseingang zur Stadt Eutin) entgegen gewirkt werden. Damit ist eine nachteilige Veränderung der Attraktivität von Standorten besonders für den Einzelhandel und kleinere Dienstleistungsbetriebe, wie im Plangebiet vorhanden und über die Jahrzehnte gewachsen, gemeint, da in der lebendigen Durchmischung von Wohnen und Arbeiten die Spielhallen und andere Vergnügungsstätten nicht dazu passen und andere Nutzergruppen ansprechen würden, die in die vorhandene Nutzungsmischung nicht verträglich sind.

---

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 11.10.2017 gebilligt.

Eutin, 20. Nov. 2017



Der Bürgermeister -



Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

---

gez. Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe