

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Eutin - Kreis Ostholstein - für
das Gebiet südöstlich und z.T. im direkten Anschluß an den B-Plan Nr. 20
gelegen - zwischen B 76 und Bahnlinie Eutin - (Kiel) - Lübeck, - bis
hin zur süd-östlich gelegenen Knickbegrenzung der Parzelle 21/2

Gebietsbezeichnung hierfür:

'Gewerbegebiet am Ortsausgang Eutin - zwischen B 76 und Bahnlinie Eutin -
(Kiel) - Lübeck gelegen'.

Kurzbezeichnung: "Gewerbegebiet Eutin - an der B 76".

(Plangeltungsbereich hier - siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung
Teil A i.M. 1:1000 bzw. Übersichtsplan i.M. 1:25000 - Anlage 3).

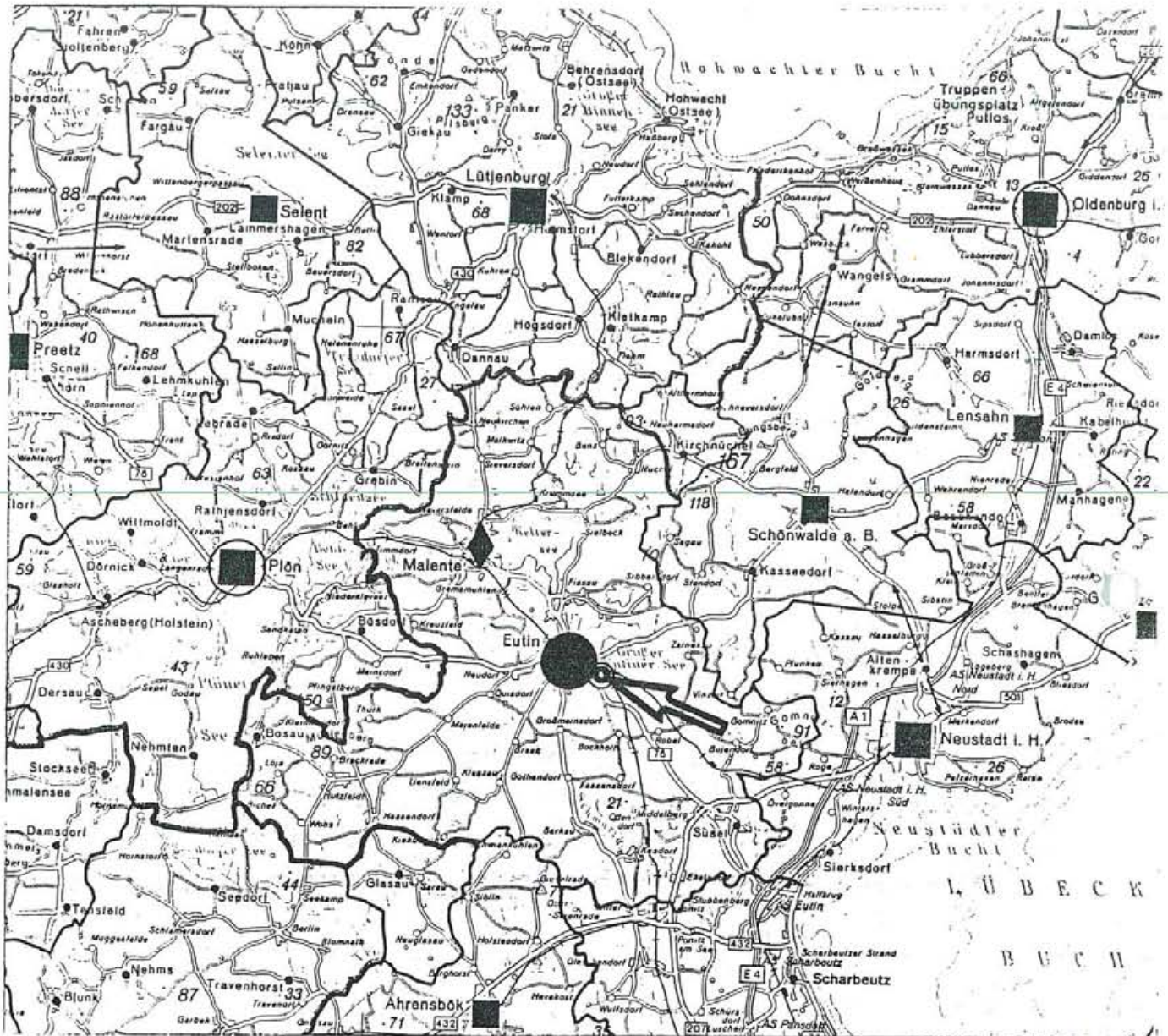
1.0 RECHTSGRUNDLAGEN:

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG vom 18. August 1976
(BGBI. I S. 2256 betr. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Verein-
fachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBI. I S. 3281 und durch Art. 1 G vom
06. Juli 1979, BGBI. I S. 949) - in Verbindung mit der geänderten
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977
(BGBI. I S. 1763) -.

- auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Eutin
vom 17. Dezember 1980
- sowie des Entwurfsbeschlusses vom 15. Dezember 1982 hierzu
- unter Zugrundelegung des am 03.03.1976 - Az.: IV 810b-812/2-
55.12 genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen F-Planes
der Stadt Eutin.

2.0 DIE LAGE UND DIE ABGRENZUNG DES B-PLANES NR. 31

sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1 : 25 000 -Anlage 3- sowie aus der
Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1000 zu ersehen und umfassen die in der
Gemarkung Eutin, Flur 14 belegenen Grundstücke mit einer Fläche von ins-
gesamt ca. 17 317 ha brutto.



3.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN:

3.1 Gründe zur Aufstellung des B-Planes Nr. 31.

Das im genehmigten F-Plan der Stadt Eutin als GE- bzw. G-Gebiet bereits ausgewiesene Gelände wurde überwiegend seitens der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH erworben - und soll, nach Abschluß der planungsrechtlichen Voraussetzungen, der abschnittweisen Bebauung - zwecks weiterer Gewerbebetriebsansiedlungen- zugeführt werden.

Zum einen soll hierdurch die Wirtschaftskraft der Stadt Eutin notwendigerweise weiter ge- und verstärkt werden - (zu verbessernde Strukturmischungen) -, zum anderen könnten hierdurch einige flächenintensivere und erheblich verkehrsbelastende vorhandene Betriebe aus der Innenstadt

von Eutin ausgesiedelt werden - was für diese Betriebe eine erhebliche Standortgunst - und der Innenstadt anzustrebende, bedeutsame Entlastungen bringen würde.

3.2 Allgemein - und generelle Entwurfskriterien.

Besagtes GE- bzw. GI-B-Plangebiet ist mit einer weit überdurchschnittlichen Standortgunst - sowohl verkehrstechnisch als auch städtebaulich-räumlich - versehen; am südlichen Ortsausgang von Eutin gelegen - angrenzend an die B 76 und der Bahnlinie Eutin (Kiel) - Lübeck - sowie im Bereich der geplanten Süd-Tangente.

Die im genehmigten F-Plan noch befindliche 'Ost-Tangente' - Verbindungsstück zwischen B 76 und der L 57 - (Oldenburger Landstraße) bleibt vorerst von der B-Planung noch unberührt, da bei der Fortschreibung des F-Planes diese Trassierung vermutlich ersatzlos entfällt, so daß längerfristig generell eine Erweiterung des GI-Gebietes in süd-östlicher Richtung erfolgen könnte.

(z.Zt. noch durch die 'Ost-Tangente' begrenzt, jedoch beim Bau dieser Trasse eine o.g. Erweiterung ausgeschlossen erscheint). Die im nord-westlichen Bereich gelegene Wohnbebauung bleibt durch eine zwischengelagerte i.M. ca. 250,00 m breite Grünzone - (Kleingärten u. Immissionschutzgrün) - vor Immissionen wirksam geschützt - zumal im nord-westlichen Grenzbereich des GE-Gebietes auf einem ca. 300,00 m langen Grundstücksstreifen (Teilgebiet -3a- . -3b- . u. -5-) zusätzlich "möglichst emissionsfreie Gewerbebetriebe" angesiedelt werden sollen. (Siehe hierzu auch Ziffer 3.3 u. 6.0).

Z.Zt. wird das Gelände noch landwirtschaftlich genutzt und zwar im überwiegenden Teil als Grünland - (wg. Tiefenlage und z.T. vorhandener Staunässe) - , nur ein ca. 1,1 ha großes Flächenstück im süd-östlichen B-Plan Geltungsbereich gelegen, als Ackerland; - (Höhenlage über 50,0 NN) - Überwiegend entlang der äußeren Begrenzung des B-Plan-Bereiches - (geringfügig innerhalb) - befindet sich ein relativ hoher Knickanteil, welcher jedoch überwiegend durch vernachlässigtes nicht "knicken" extrem ausgewachsen ist und keine Artenvielfalt mehr aufzeigt.

(Siehe hierzu auch Ziffer 5.0 u. 6.0).

Einige Bodenlagen ergaben anhand vorab erfolgter Bohrungen z.T.

schlechten Baugrund, so daß in einigen Bereichen mit Bodenaustauschmaßnahmen zu rechnen ist.

Das vorhandene Vorflut- und Teichsystem konnte größtenteils in die Gesamt- als auch Grünordnungsplanung wirksam integriert werden.

3.3 Spezielle Entwurfskriterien

Das Gelände soll insgesamt durch einen, - später zu schließenden u-förmigen Einhang (∧ Planstraßen -A-, -B- u. -C-), angebunden an die B 76, erschlossen werden, wobei im 1. Bauabschnitt die beiden Einhangteile (∧ Planstraßen -B- u. -C-) als Stichstraßen verbleiben; - für die Erschließung des 2. Bauabschnittes entsprechend weiterzuführen sind.

(Siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung -Teil A-).

Parallel zur vorhandenen Bahnlinie ist ein Industriegleis mit davorgelagerter Ladestraße vorgesehen, um allen hier entsprechend anzusiedelnden Betrieben gleichwertigen, reibungslosen und wartungsfreien Anschluß mit Lademöglichkeit gewährleisten zu können; - ebenfalls - wie die Verkehrserschließung, ist auch dieses System linear und somit jederzeit erweiterbar angelegt.

Der ca. 300,00 m lange u. ca. 200,00 m breite Grundstücksstreifen - nordwestlich der Planstraße -A- mit Anschluß an die B 76, soll stichstraßenförmig (∧ Planstraße -D-) erschlossen und in Teilgebiete -3b- u. -5- kleinflächiger parzelliert werden - (Grundstücksgrößen um 1 500,00 m²) - um

- a) ein Gewerbegebiet (GE) besonderer Prägung zu erwirken, d.h., nicht störende Kleingewerbebetriebe mit niveauvollerem Äußeren anzusiedeln, wobei insgesamt an eine starke Durchgrünung dieses Bereiches gedacht ist, und um
- b) durch diese Planungsabsicht einen zusätzlichen, wirksamen Immissionschutz zur nord-westlich gelegenen Wohnbebauung zu erhalten,

so daß unter Einbeziehung aller Entwurfskriterien, wie der vorhandenen Grün- und Knickbegrenzung, dem unmittelbaren Angrenzen an die Kleingartenanlage, der geplanten Durchgrünung nebst Ausbau des vorhandenen Teiches - (und auch Regenrückhaltebeckenfunktion) - mit Naherholungs- Parkanlagenfunktion und den geplanten, als kombinierten Fuß- und Radwegeanschluß an die B 76, Kleingartenanlage und Wohngebiet -, insgesamt ein attraktives Gewerbegebiet mit dieser besonderen Zweckbestimmung geschaffen werden kann und soll.

Im Bereich des Kleingewerbegebietes (^ GE-Teilgebiet -6-) bestehen z.Zt. Überlegungen, hier ggf. einen Gewerbepark einzurichten. ("Gewerbepark" = Bau und Betrieb einer Gemeinschaftsanlage zur Vermietung insbesondere an Jungunternehmer, für die der Erwerb eines Grundstückes und der Bau eines Betriebsgebäudes neben den erforderlichen Investitionen für Betriebseinrichtungen und sonstige finanziellen Belastungen in der Anlaufphase neu zu gründender Unternehmen ein zu großes Risiko darstellen würde. (Siehe auch die sogenannten "Gewerbehöfe" in Eutin).

Parallel zum Industriegleis (GI-Teilgebiet -C-) sollen, falls möglich, die weitergehend bahnabhängigen Betriebe angesiedelt werden, mit dem entsprechend größeren Grundstücksflächenbedarf ; in dem verbleibenden Bereich, zwischen den Planstraßen -B- + -C- bis hin zur B 76 (GE-Teilgebiet -4- + GI-Teilgebiete -A- + -B-) die sonstigen Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf um ca. 4 500,00 m² pro Parzelle.

Bei den Baulichkeiten im GE-Teilgebiet -2- handelt es sich um einen bestehenden, kürzlich angesiedelten 2-geschossigen Gewerbebetrieb (Autoreparaturwerkstatt nebst Verkaufseinrichtungen + Betriebswohnung); das nord-westlich hiervon gelegene Grundstück (GE-Teilgebiet -1-) grenzt an das MI-Gebiet des B-Planes Nr. 20 an und ist ggf. mit 2 Betrieben ähnlich der im Teilgebiet -2- vorhandenen Betriebsstruktur zu besiedeln, was sich aufgrund der z.T. bereits vorhandenen Erschließung anbietet.

Innerhalb der B-Plan Festsetzungen ist vorgesehen

- a) Festsetzungen zu treffen, die gewährleisten, vornehmlich die Verwaltungs- u. zugehörigen evtl. Wohnbauten jeweils zur Straßenfront hin zu orientieren, bzw.
- b) einen zur Straße zu liegenden Flächenstreifen von ca. = 4,00 m Breite von Nebenanlagen jeglicher Art und Stellplätzen freizuhalten - und hierfür ein Pflanzgebot auszusprechen.-

um insgesamt ein ansprechenderes - wenn möglich - 'atypisches' äußeres Erscheinungsbild dieses geplanten Gewerbegebietes zu erhalten.

Ansonsten sollen Art und Maß, der für diese Bereiche entsprechend differenziert vorgesehenen Nutzungen, den Belangen dieser gepl. Gewerbeansiedlungen vollends und ohne weitere Einschränkungen entsprechen; so daß

lediglich in den für die Kleingewerbeansiedlung vorgesehenen Bereichen (GE-Teilgebiete -3a- . -3b- + -5-) sowie z.T. entlang der B 76 (GE-Teilgebiete -1- . -2- + -4-) aus gewollt strukturellen sowie aus Ein- u. Anpassungs- als auch aus Gründen eines differenzierteren, in der Baumassee gegliederten u. reduzierten Erscheinungsbildes entlang der B 76 - (da u.a. Ortseinfahrt) - eine offene, max. 2-geschossige Bauweise, z.T. auch mit Satteldach, festgesetzt wurde.

Die größere Bandbreite bei den SD-Dachneigungen wurde gewählt, um zum einen einer evt. wirtschaftlicheren Überdachung der Betriebsgebäude, zum anderen dem evtl. Wunsch einer individuelleren, ggf. auch zweckmäßigeren Nutzung im Bereich der Verwaltungs- und Wohnteile vollends entsprechen zu können.

In den GI-Gebietsteilen wurde auf derartige Festsetzungen verzichtet, da sich hier - je nach Betriebsstruktur und -größe weit- aus unterschiedlichere Rahmenbedingungen ergeben, welche zweckdienlich artgemäß zu beurteilen und dann entsprechend einzupassen wären - wobei auf eine bauliche Höhenbeschränkung in diesen Gebietsteilen jedoch nicht verzichtet wurde - bestimmte, ggf. technisch erforderliche Bauteile ausgenommen.
(Siehe hierzu Ziffer 2.1 . Teil -B- Text).

3.4 Flächenbilanz

Anhand der geplanten Parzellierungen ergäben sich ca. folgende Flächengrößen:

GE-Gebietsteile:

Teilgebiet -1-	netto ca. = 1,142 ha
Teilgebiet -2-	netto ca. = 0,680 ha
Teilgebiet -3a-	netto ca. = 0,837 ha
Teilgebiet -3b-	netto ca. = 1,856 ha

Teilgebiet -4-	netto ca. = 1,188 ha
Teilgebiet -5-	netto ca. = 0,848 ha
Teilgebiet -6-	<u>netto ca. = 0,940 ha</u>
GE - Ausweisungen insgesamt . . .	<u>netto ca. = 7,491 ha</u>

+ private Grünflächen hierzu:

zu Teilgebiet -3a-	netto ca. = 0,075 ha
zu Teilgebiet -3b-	<u>netto ca. = 0,162 ha</u>
Private Grünflächen insgesamt . . .	<u>netto ca. = 0,237 ha</u>

GI-Gebietsteile:

Teilgebiet -A-	netto ca. = 0,822 ha
Teilgebiet -B-	netto ca. = 2,553 ha
Teilgebiet -C-	<u>netto ca. = 2,980 ha</u>
GI - Ausweisungen insgesamt	<u>netto ca. = 6,355 ha</u>

Öffentliche Grünflächen:

Grünflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Teichanlage) incl. dieser -insgesamt

netto ca. = 0,667 ha

Flächen für Bahnanlagen insgesamt

netto ca. = 0,274 ha

Verkehrsflächen incl. Straßenbegleitgrün +
B 76 Überplanung sowie Fuß- u. Radwege
insgesamt

netto ca. = 2,293 ha

B-Plan Umfang insgesamt

brutto ca. 17,317 ha

4.0 VERKEHRSERSCHLIESSUNG:

4.1 Generell

Im wesentlichen wurde auf die Verkehrserschließung in Ziffer 3.3 bereits eingegangen. Als generell linear angelegtes Erschließungskonzept sind problemlose Erweiterungen jederzeit und ohne Einschränkungen möglich.

Der mit Abschluß des 2. Bauabschnittes insgesamt als u-förmig geschlossene Straßeneinhang ist mit nur einer Anbindung an die B 76 vorgesehen, wobei diese im Bereich des Anschlusses eine Linksabbiegespur nebst je eine Bushaltestelle erhält.

Anmerkung hierzu:

Die Knotenpunktgeschwindigkeit im Bereich B 76/Anschluß Gewerbegebiet, wird in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Kreises OH vom 18.11.1982 von z.Zt. VK = 100 km/h auf künftig VE = VK = 70 km/h reduziert, was entspr. ordnungsrechtliche Maßnahmen - (entspr.

Ausschilderungen) - bedeutet, entspr. den vorläufigen Richtlinien für die Anlage und Beleuchtung von Fußgängerüberwegen - außerhalb von OD-Grenzen gelegen. (Erforderlich wg. Busbuchtenplanung + Überwegung B 76 zum GE-Gebiet hin).

Die Lage der gepl. Busbucht an der B 76 wurde somit hinter die Einmündung der Planstraße -A- in Richtung Eutin verlegt. Der Bau einer Bedarfsampel für die Fußgängerüberwegung in diesem Bereich wurde gemäß Ziffer 2.4.1 ff. der o.g. vorläufigen Richtlinien entspr. geplant bzw. vorgesehen. Trotz o.g. Geschwindigkeitsreduzierung dieses Streckenabschnittes der B 76 soll es bei den bisherigen Sichtweiten (20,00 bis 260,00 m) aus Sicherheitsgründen verbleiben. der auf die B 76 stoßende öffentl. Fußweg Nr. -1- erhält, um verbotswidriges Befahren auszuschließen, umlegbare Sperrpfosten, so daß lediglich in entspr. Notfällen, (z.B. Anschluß Planstraße -A- durch Unfall o.ä. - nicht bzw. nur beschränkt passierbar), ggf. ein Befahren seitens Feuerwehr bzw. Krankenwagen ermöglicht werden kann.

Im weiteren Verlauf der B-Planungen - (2- Bauabschnitt) -, sind bei einem entsprechenden Gesamtumfang ggf. im Gewerbegebiet selbst Bushaltestellen einzurichten - entsprechend dem hierauf abzustimmenden Linienverkehr-.

Die Planstraße -A-, -B- u. -C- erhalten jeweils Straßenbreiten von 6,00 m - (in diesem Bereich auch Ansiedlung der verkehrsintensiveren Betriebe)-; die Erschließungsstraße für den Kleingewerbebereich (Planstraße -D-) eine Breite von 5,50 m - mit jeweils beiderseitigen Bürgersteigen, z.T. als kombinierte Fuß- und Radwege, mit Anschluß und Weiterführung im Bereich der B 76 bzw. über das Kleingartengelände in Richtung Wohngebiet - und entlang der Planstraße

-B- mit geplanter Fortführung im Bereich des künftigen 2. Bauabschnittes.

Der Straßenanschluß Planstraße -E- an die B 76 ist vorhanden und verbleibt prinzipiell in seinen Ausbaumerkmale.

Die kombinierten Fuß- und Radwege sowie die Längsparkspuren sind mit jeweiligen Breiten von 2,00 m bzw. 2,50 m vorgesehen - ansonsten hierzu - siehe Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1 000 bzw. Straßenprofile i.M. 1 : 100.

Die Hofstelle 'Niemeyer' - (ca. im Bereich des Teilgebietes -3a- gelegen) - bleibt vorerst von der Erschließung und Ansiedlung ausgenommen, kann und soll jedoch zu einem späteren Zeitpunkt an den Kleingewerbebereich mit angebunden werden, so daß die direkte Zufahrt von der B 76 aus dann entfallen würde. Sonstige direkte Grundstückszufahrten von der B 76 aus entstehen bzw. verbleiben nicht. Der lt. Straßen- und Wegegesetz 20,00 m breite Bauverbotsstreifen entlang der B 76 soll grundstücksmäßig als Grünstreifen hergerichtet werden.

Im Bereich der künftigen Erweiterungen - (2. Bauabschnitt) - wurden die Planstraßen -B- u. -C- bis an die Geltungsbereichsgrenze (gleichzeitig noch vorhandener Wirtschaftswegverlauf) herangeführt, damit Planfortschreibungen u.a. nahtlos und ohne die damit verbundenen unnötigen Kostenaufwendungen erfolgen können - die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH als Besitzer der gen. Flächen - die in diesen Bereichen aufgrund ihres jetzigen Zuschnittes ohnehin nicht zu besiedeln sind und auch nicht sollen, - im Bereich der Planstraße -C- somit einen vorübergehenden, provisorischen Wendeplatz aufnehmen, im Bereich der Planstraße -B- ein vorübergehendes Wenden auf den dort anliegenden 2 Grundstücken - bei Direktanfahrt - erfolgen kann.

Der Anschluß des am Südrand des B-Planes gelegenen Gemeindeweges an die B 76 - (außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches gelegen) - wird aufgehoben, - die Anbindung erfolgt künftig über die Planstraße -A- und -C-.

Der Sicherheitsstreifen zwischen B 76 u. gepl., hierzu parallel zu

führenden Radweg, wurde mit dem Zusatz 'Trennstreifen' versehen, - da die Planzeichenverordnung nur den Begriff 'Straßenbegleitgrün' kennt, was keine Festsetzung bezüglich einer Grünbepflanzung bedeutet.

Die erforderlichen Flächen für die Ladestraße, parallel zum Ladegleis gelegen bzw. die Zufahrt hierfür, wurden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt - zugunsten der Betreiber des Ladegleises; - eine zweite Zufahrt zur Ladestraße ist im Verlauf der Planungen zum 2. Bauabschnitt vorgesehen.

4.2 Ladegleis und Ladestraße

Gegenüber der seinerzeitigen F-Plan Darstellung wurde das geplante Ladegleis möglichst nahe - (mit einem einzuhaltenden Mindestabstand von = 5,80 m zum Bundesbahngleis) - und parallel zum vorhandenen Stammgleis angeordnet - um

- a) die künftigen Gewerbegebietsgrundstücke nicht 'quer' zu durchschneiden und um eine weitgehend geradläufige Grundstücks-Parzellierung zwecks wirtschaftlicher Bebauungsmöglichkeit beizubehalten,
- b) den hier möglichen Höhenangleich zum Stammgleis hin zu nutzen (ansonsten Entstehung einer Berg- und Talbahn) - und um
- c) generell das Konzept der 'Ladestraße' beizubehalten, d.h., nicht nur den unmittelbaren Anliegern - Anschluß, sondern ggf. a l l e n zu gewährleisten.

4.3 Ruhender Verkehr

Die jeweils entsprechend notwendigen Stellplätze gem. StErl. sind auf den eigenen Grundstücken unterzubringen, ein öffentlicher Parkplatzanteil hierzu im öffentlichen Straßenraum und zwar jeweils in Längsaufstellung.

A n m e r k u n g:

Eine ca.-Ermittlung der erf. Stellplätze gemäß Nr. 9 ff StErl. kann beim jetzigen Planungsstand nicht erfolgen - da weder Nutzflächen

noch Beschäftigte zu ermitteln sind, um hieraus ggf. den entsprechenden P-Anteil nachzuweisen - darüber hinaus ist ein Gewerbegebiet vorliegender Strukturplanung anders zu bewerten als ein vergleichsweise innerstädtischer Geschäftsbereich, ein allgemeines Wohn- oder auch Mischgebiet, da im vorliegenden Fall Besucherstellplätze in gewissem Umfange gemäß StErl. ohnehin auf eigenem Grundstück nachzuweisen sind und erfahrungsweise bei Neuplanungen aufgrund eigener Interessenlage auch erstellt werden - der öffentliche Parkplatzbedarf somit hier anders begründet und in seinen Umfängen anders zu bewerten ist.

Ein Teil der in Längsaufstellung vorgesehenen P-Plätze - (alle generell 2,50 m breit) - ist mit Baumpflanzungen vorzusehen, und zwar mit Pflanzabständen von ca. 15,00 - 16,00 m - um entweder zwei Personenwagen oder ggf. 1 LKW - (nicht Lastzug) - das Parken zu ermöglichen, darüber hinaus wurden auch einige Längsparkspuren für Lastzüge ausgewiesen; im einzelnen - wie folgt:

an der Planstraße -A-	ca. 172,00 lfdm	ca. 22 Pkw-Plätze
	oder	11 Lkw
am der Planstraße -A-	ca. 72,00 lfdm	ca. 12 Pkw-Plätze
	oder	6 Lkw
	bzw.	3 - 4 Lastzüge
an der Planstraße -B-	ca. 58,00 lfdm	ca. 8 Pkw-Plätze
	oder	4 Lkw
an der Planstraße -B-	ca. 46,00 lfdm	ca. 6 Pkw-Plätze
	oder	3 Lkw
an der Planstraße -C-	ca. 126,00 lfdm	ca. 16 Pkw-Plätze
	oder	8 Lkw
an der Planstraße -C-	ca. 72,00 lfdm	ca. 12 Pkw-Plätze
	oder	6 Lkw
	bzw.	3 - 4 Lastzüge
an der Planstraße -C-	ca. 90,00 lfdm	ca. 12 Pkw-Plätze
	oder	6 Lkw
an der Planstraße -C-	ca. 40,00 lfdm	ca. 6 Pkw-Plätze
	oder	3 Lkw
	bzw. ggf.	2 Lastzüge
an der Planstraße -D-	ca. 150,00 lfdm	ca. 20 Pkw-Plätze
	oder	10 Lkw

bzw. 6 Lkw u. 1 Lastzug

im gekennzeichneten Bereich.

Σ der ausgewiesenen Parkplätze -

hier nur als Pkw-Belegung gerechnet . . . ca. 114 Stück

Im Bereich der Planstraße -E- wurden aufgrund der bereits vorhandenen Ausbaubreite eines Teilstückes dieser Straße (7,00 m breit) keine zusätzlichen P's ausgewiesen, da hier ein Abstellen im Straßenraum als ausreichend gegeben ist.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung o.g. P-Platz-Ausweisungen sind somit gegeben - der umfängliche tatsächliche Ausbau wird auf jeden Fall sukzessive und analog dem tatsächlich aufkommenden Bedarf zu erstellen sein.

5.0 GRÜNPLANUNG :

Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen (GE- bzw. GI-Gebietsbereiche) befindet sich kein nennenswerter Baum- und Knickbestand; ein Knickausläufer im nord-westlichen Bereich des GE-Teilgebietes -3b- wird erhalten und in die dort festgesetzte private Grünfläche integriert. Der vorhandene Teich nebst Bachlauf nördlich der Planstraße -A- gelegen, soll ebenfalls erhalten werden, wobei der Teich vergrößert und auch die Funktion eines Regenrückhaltebeckens übernimmt - nicht technisch - sondern landschaftsgärtnerisch gestaltet, - im Verlauf des Baches eine festgesetzte öffentliche Grünfläche (Parkanlage) Anschluß u. Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage bildet. Knickneuanpflanzungen sind westseitig u. entlang des o.g. Grünflächenzuges als auch zwischen den Teilgebieten -2- u. -3a- zwecks Zäsur- und abgrenzungsbildend vorgesehen.

Die geplanten ein- bzw. zweireihigen Baumpflanzungen im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sollen diesen gliedern; die Flächen für Bepflanzungen (vornehmlich entlang der Planstraße -A- u. Hauptzufahrt) zu dem o.g. öffentlich-en Grünzug bis hin zur B 76 zum einen erweitern - zum anderen weitgehend - wo möglich - von weiteren Grundstückszufahrten freihalten -insgesamt zur Schaffung einer bewußt nicht gewerbegebietsmäßig wirkenden "Eingangssituation".

Zusätzlich wurde in größerem Abstand entlang und parallel zur B 76 eine gereimte Baumpflanzung festgesetzt, - um dem Gewerbegebiet auch zu dieser Straße hin künftig ein entspr. 'Äußeres' zu geben, - da dieser Streckenabschnitt z.Zt. noch als bedeutendste Ortseinfahrt von Eutin anzusehen ist. Eine visuell wirkende alleearartige Bepflanzung der B 76

war jedoch aufgrund der freizuhaltenden Sichtdreiecke dagegen nicht möglich, da alleeartig immer optisch zum Straßenraum gehörig bedeutet, diesen abschließt bzw. begrenzt, - rückt die Baumpflanzung dagegen vom Straßenraum ab, - entsteht visuell lediglich eine Bepflanzung —> was hier somit als unumgänglich erfolgte.

Vorhandene Knicks sind im gesamten B-Plan Geltungsbereich nicht abgängig. Sowohl der vorhandene Knickbestand auf ganzer Länge und entlang der nord-westlichen als auch südöstlichen Geltungsbereichsgrenze liegt außerhalb des B-Plan Bereiches - kann und soll jedoch vollends die Grünabschirmung des Plangebietes in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft hin bewirken.

Straßenseitige Einfriedigungen wurden in den GE-Teilgebieten -3a-, -3b- u. -5- als Hainbuchenhecken, - seitliche Grundstücksgrenzen in allen GE- bzw. GI-Teilgebieten auf ganzer Länge als Hecke mittels '*Pyracantha coccinea*' -Kasa- (Feuerdorn), '*Prunus spinosa*' (Schlehe) oder '*Rosa canina*' (Hundsrose) nach Wahl festgesetzt, - jedoch sind diese jeweils auf ganzer Länge einheitlich herzustellen.

Dem B-Plan Nr. 31 wurde als -Anlage 4- ein GRÜNORDNUNGSPLAN beige-fügt, der im Bezug auf die hier genannte Artenwahl teilweise Satzungsbestandteil wird - (vgl. Text Teil -B-) - ansonsten mit einfachem Beschluß durch die Stadtvertretung Eutin zu billigen ist, - u.a. um sich auch wechselnden Erfordernissen zügiger anpassen zu können, - die generellen Festsetzungen nach § 9 (1) 25a u. b BBauG bleiben hiervon jedoch unberührt.

Stellplätze auf den Baugrundstücken sollen, wenn diese zur Straße hin orientiert werden - mit einem mindestens 4,00 m breiten Pflanzstreifen zur Straße hin abgegrenzt werden - alles entsprechend der hier gewählten allgemeinen Zielsetzung zur Schaffung geeigneterer Umfeldbedingungen für ein Gewerbegebiet. (vgl. hierzu auch Text Teil -B-).

6.0 SCHUTZBESTIMMUNGEN:

Schutzbestimmungen - gleich welcher Art- liegen nicht vor; es sei jedoch darauf verwiesen, daß die nordwestlich an den B-Plan Nr. 31

angrenzende Fläche von i.M. ca. 250,00 m Breite - gemäß genehmigten F-Plan der Stadt Eutin - als Grünfläche - 'Immissionsschutzgrün' bzw. 'Kleingärten' ausgewiesen ist - von der o.g. B-31 Planung z.Zt. nicht tangiert wird (ausgenommen die Teilübernahme als private Grünfläche im Bereich GE-Teilgebiet -3a- + -3b- aus Eigentumsgründen - und Abgrenzung der GE-Teilgebiete -1- + -2- entlang der vorhandenen Flurstücksgrenze und des vorhandenen Knicks - (um diesen - wie o.g. unter Ziffer 5,0 - zu erhalten) - und als Immissionsschutz zwischen WR- + GE-Gebiet als ausreichend erachtet und verbleibt. Darüberhinaus wurde gemäß Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes Lübeck für das GE-Teilgebiet -1-, da angrenzend an ein MI-Gebiet gemäß B-Plan Nr. 20, ein flächenbezogener, max. zul. Schalleistungspegel festgesetzt. (Vgl. Text Teil -B-, Ziffer 5.0/5.1).

7.0 ERLÄUTERUNGEN ZU GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN:

Diese erfassen im wesentlichen das äußere Gesamterscheinungsbild - wobei die jeweiligen + diesbezüglichen Kriterien bereits in o.g. Ziffer umfassend erläutert wurden. Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH - als überwiegender Eigentümer besagter Flächen - und gleichzeitig mit der Ansiedlungswerbung befaßt - will zusätzlich lenkende Maßnahmen bezüglich Standortauswahl bzw. Betriebsaddition gleicher oder ähnlicher Struktur etc. anwenden.

Auf spezielle Text-Festsetzungen über die Gestaltung von Reklameanlagen -(z.B. Ausschluß von Dachreklamen, etc.) wurde verzichtet, da die vorh. Satzung der Stadt Eutin betreffs 'Werbeanlagen' hierfür als auf jeden Fall ausreichend anzusehen ist.

8.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND- UND BODENS:

Die überwiegenden GE- bzw. GI-Gebiets-Grundstücksanteile befinden sich - wie o.g. - im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH und werden von dieser erschlossen und trägermäßig zur Ansiedlung betreut.

Evtl. notwendig werdende Flächenabgaben, Flächentäusche bzw. Umlegungen sollen im gegenseitigen Einvernehmen - (auf dem Wege freier Vereinbarung) - von den jeweiligen Grundstücksbesitzern erworben werden - ansonsten Rechtsmittelausschöpfung gemäß BBauG.




Grimm
Bürgermeister

9.0 ZEITLICHE ABWICKLUNG - SONSTIGES:

Wie zuvor erwähnt - bestehen Überlegungen, längerfristig das B-Plan-gebiet in süd-östlicher Richtung (als sog. 2.Bauabschnitt) auszuweiten, so daß es galt, in diesem Bereich (z.Zt. noch Knickbegrenzung u. Wirtschaftsweg) nahtlose Übergänge zu ermöglichen - ohne eine spätere B-Plan-Änderung herbeiführen zu müssen; z.B. hier in Form des Bau-grenzverlaufes bis an diese B-Plan Begrenzung u.a.).

Für den vorliegenden B-Plan (sogen. 1.Bauabschnitt) ist mit der Ansiedlungswerbung und Sonstigem bereits begonnen worden - generelle Anfragen liegen bereits vor.

Das Gesamt-Gelände, einschl. einer Höhenaufnahme, wurde bereits vermessen und kartiert - (auch im Umgriffbereich - um entsprechend notwendige Anschlußausbildungen zu gewährleisten) incl. Bodenprobebohrungen und ermitteln der Vorflutverhältnisse. Bedingt durch das z.T. doch stark kopierte Gelände als auch aufgrund z.T. vorhandener Staunässebereiche und schlechter Baugrundverhältnisse, werden Bodenaustauschmaßnahmen z.T. unumgänglich, eine Geländeaus- und -angleichung schlechthin - und bezogen auf das geplante Straßennetz - erforderlich.

Die für Abgrabungen und Aufschüttungen in Betracht kommenden Flächen und Größenordnungen wurden im Teil -B- Text unter Ziffer 6.0 - 'Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen gem. § 9 (1) 17 BBauG' - erfaßt und festgesetzt, wobei dies gebietsbezogen und anhand der hierfür bereits vorliegenden Tiefbau-Vorentwurfsplanung erfolgte. Der Grundsatz hierzu lautete: - 'Erdbewegungen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfange, - wo gegeben, möglich und sinnvoll - (z.B. in den GE-Teilgebieten -3b- + -5-) - weitgehende Erhaltung der 'Reliefenergie', da dies aufgrund der dort gepl. kleinparzelligeren Bebauung - (vgl. Ziffer 3.2 + 3.3) eher als in den übrigen Gebietsteilen - (da dort mehr flächenintensivere Bebauung vorgesehen) - möglich sein dürfte.

Generell sei hierzu ergänzend anzumerken, daß ein 'bewegt bebautes' Gelände - (soweit möglich) - dem gewollten Zweck dieses Gewerbegebietes eher Rechnung trägt, 'eingeebnete' Sterilität vermeiden hilft - und zudem Kosten spart.

10.0 VER- BZW. ENTSORGUNGSMABNAHMEN:

10.1 Trinkwasserversorgung.

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an die vorhandenen Anlagen durch die Stadtwerke Eutin.

10.2 Stromversorgung

Die zentrale Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG (Schlesweg).

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schlesweg AG ist Rücksicht zu nehmen. Bodenauftragungen und -abtragungen im Bereich dieser Versorgungsanlagen sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr.: 04524/241) durchzuführen.

Es sind der Schlesweg Ag geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schlesweg AG zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schlesweg AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schlesweg AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

10.3 Gasversorgung

Eine Gasversorgung erfolgt zentral mit Anschluß an die vorhandenen Anlagen durch die Stadtwerke Eutin. Ansonsten verbleibt ein Gasanschluß nach eigenem Ermessen.

10.4 Abwasserbeseitigung (Vorgesehen - Trennsystem)

10.4.1 Schmutzwasserentsorgung (SW)

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral, mit Einleitung in das bestehende Leitungsnetz (Trennsystem) der Stadt Eutin, mittels und

Über vermutlich zwei Pumpstationen.

Es ist vorgesehen, die bereits geplante Erweiterung (Leistungsfähigkeit) des Klärwerkes mit dem Baufortschritt im B-Plan Nr. 31 zeitlich zu koordinieren.

10.4.2 Oberflächenentwässerung (RW)

Die Oberflächenentwässerung erfolgt zentral mit Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken; von hier über die vorhandene Vorflut mit Einleitung in den Großen Eutiner See. Innerhalb dieser RW-Entwässerung sind entsprechende Vorsorgeeinrichtungen zur Reinhaltung der Wässer (Freihaltung von Ölen, Salzen, etc.) vorzunehmen, damit weder Regenrückhaltebecken - (da auch als landschaftsgärtnerisch gestaltete Teichanlage vorgesehen) - noch Vorflut und Großer Eutiner See mit irgendwie gearteten Verschmutzungsgraden belastet werden.

Die vorhandenen Verbandsgewässer Nr. 1.14.3 bzs. 1.14.31 des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet; (überwiegend außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches verlaufend).

Das Verbandsgewässer 1.14.3 soll das gesamte Oberflächenwasser (GE-Gebiet und natürliche Einzugsgebiete) aus dem geplanten Gewerbegebiet übernehmen. Diese Wassermenge von ca. 800 l/sec. wird durch das o.g. Regenrückhaltebecken gestaut, so daß dem Verbandsgewässer nur so viel Wasser zugeleitet wird, - ca. 27,0 l/sec. - wie es bisher aus diesem Gebiet erhalten hat. Eine hydraulische Voruntersuchung des Vorfluters 1.14.3 hat ergeben, daß zusätzlich kein Wasser mehr aufgenommen werden kann. Das Verbandsgewässer 1.14.3.31 wird durch das geplante Straßennetz nicht belastet. Eine geringfügige Belastung durch die neben dem Industriegleis zu liegen kommende Ladestraße wäre denkbar. Die entsprechenden Zustimmungen/Genehmigungen zu o.g. Maßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanungen seitens des WBV - Schwentine bzw. nach dem WHG seitens der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein eingeholt.

10.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

10.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt.

(die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b - 166.30 - vorgenommen werden).

Darüber hinaus ist im Bedarfsfalle zusätzlich auch eine Wassernentnahme aus dem Regenrückhaltebecken möglich und gegeben, - was eingeplant wurde.

11. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG:

Für die im vorliegenden B-Plan Nr. 31 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für Straßen, Wege und Beleuchtung, der öffentlichen Parkplätze, der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vom Erschließungsträger - (Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH, Lübecker Straße 37, 2420 Eutin) getragen.

Die Stadt Eutin trägt 10% des Erschließungsaufwandes entspr. dem zwischen der Stadt Eutin und der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH, 2420 Eutin, geschlossenen Erschließungsvertrages, dieser beträgt ca. 611 000,-- DM.

11.1 Vorarbeiten und Allgemeines	15 000,-- DM
11.2 Oberflächenentwässerung und Straßenbau	2 175 000,-- DM
11.3 Schmutzwasserkanalisation	930 000,-- DM
11.4 Wasserversorgung	320 000,-- DM
11.5 Stromversorgung	160 000,-- DM
11.6 Gasversorgung	300 000,-- DM
11.7 Geländeprofilierung	1 600 000,-- DM
11.8 Gleisbau	260 000,-- DM
11.9 Ing.Honorar f. Planung, Bauleitung u. Oberbauleitung	350 000,-- DM
	6 110 000,-- DM
Stadtanteil:	
	611 000,-- DM

2420 Eutin, den



Bürgermeister

