

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET

ZWISCHEN BÜRGERMEISTER-STEENBOCK-STRASSE,

LÜBECKER LANDSTRASSE, INDUSTRIESTRASSE

UND JOHANN-SPECHT-STRASSE

IN EUTIN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	3
2	Planungserfordernis	4
3	Begründung	5
3.1	Entwurfsbegründung	5
3.2	Planbegründung	6
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.3	Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	7
3.2.4	Verkehrsflächen	7
3.2.5	Grünstrukturen	8
3.2.6	Immissionsschutz	8
4	Auswirkungen	8
4.1	Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	8
4.2	Schädliche Umwelteinwirkungen	8
4.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	9
4.4	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens	9
4.5	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	9
4.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	9
4.7	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	9
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Wasserver- und entsorgung, Strom- und Gasversorgung	10
5.2	Müllentsorgung	10
5.3	Löschwasserversorgung	11
6	Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen	11
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
8	Hinweise	14
9	Kosten	14
10	Beschluss der Begründung	14

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 60 – 1. Änderung** der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Bürgermeister-Steenbock-Straße, Lübecker Landstraße, Industriestraße und Johann-Specht-Straße in Eutin.

1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Entsprechend der übergeordneten Landes- und Regionalplanung ist die Kreisstadt Eutin Mittelzentrum für den Stadt- und Umlandbereich Eutin mit rd. 37.000 Einwohnern. Als Stadtrandkern II. Ordnung ist der Ort Bad Malente-Gremsmühlen dem Mittelzentrum zugeordnet. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungszentrum u. a. für die Bereiche Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheit im Vordergrund. Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2009 sieht als Ziel der Raumordnung für Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnern für Fachmarktzentren bis zu 10.000 qm Gesamtverkaufsfläche je Standort vor.

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 60 – 1. Änderung ist zum überwiegenden Teil aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin, genehmigt mit Erlass vom, entwickelt, der eine Sonderbaufläche – Fachmärkte – darstellt. Lediglich die Grundstücke Johann-Specht-Straße 1 – 3, Bürgermeister-Steenbock-Straße 38 und Oldenburger Landstraße 14 sind als gemischte Flächen gemäß § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB aufgestellt. Eine überschlägliche Prüfung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien gelangt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt rd. 27.500 qm.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin beschloss am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 – 1. Änderung. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Planes wird gleichzeitig für diesen Geltungsbereich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 wirksam.

2 Planungserfordernis

Die gesamte festgesetzte Sonstige Sonderbaufläche hat eine Größe von rd. 40.957 qm und ist im Besitz des dort ansässigen Unternehmens. Neben zwei Wohnhäusern sind ein Baumarkt, ein Gartenmöbelcenter, Fliesen- und Sanitärmarkt, Baustoffhandel und umfangreiche Frei- und Lagerflächen vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche ohne Freiflächen und Baustoffhandel beträgt knapp 4.000 qm.

Das Unternehmen ist über Jahrzehnte baulich und betriebsstrukturell gewachsen und soll an dem angestammten Standort weiterhin zukunftsicher und wettbewerbsfähig entwickelt und gestaltet werden.

Die angebotenen Waren und Dienstleistungen binden Kaufkraftströme aus der Kreisstadt Eutin und aus dem Umkreisbereich des Mittelzentrums sowie darüber hinaus.

Der Standort ist dem städtischen Innenbereich zugeordnet, so dass eine städtebauliche Innenentwicklung vollzogen werden kann. Der Standort bietet eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere auch für den Fußgänger- und Radverkehr.

Die Kernsortimente des ausgeübten Einzelhandels sind nicht innenstadtrelevant, so dass auch im Rahmen einer künftigen Entwicklung, auf der Grundlage des Status quo, keine Gefahr für den Innenstadteinzelhandel ausgehen wird. Neben dem Einzelhandel hat der Baustoffhandel eine große Bedeutung und soll im erweiterungsfähigen Umfang geführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 60 berücksichtigt nicht die zwischenzeitlich eingetretenen Eigentums- und Nutzungsänderungen und ist mit seinen bestandsorientierten Festsetzungen für künftige Entwicklungen zu unflexibel. Um die Belange zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu sichern, ist die städtebaulich begründete und somit im öffentlichen Interesse liegende planungsrechtliche Erforderlichkeit zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele vernünftigerweise geboten. Um künftig flexibel auf geänderte Entwicklungen reagieren zu können, wird ein entsprechender Spielraum an Gestaltungsfreiheit bezüglich der getroffenen Festsetzungen dem Betrieb eingeräumt.

3 Begründung

3.1 Entwurfsbegründung

Mit der Bebauungsplanänderung wird entlang der Lübecker Landstraße und der Bürgermeister-Steenbock-Straße (Haupteinfallstraße von der B 76 zur Innenstadt) eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch eine attraktive Ausstellungs- und Verkaufsflächengestaltung angestrebt. Diese ist durch straßenbegleitende Raumwände, hervorgehobene Baulichkeiten und Begrünung zu vollziehen. Auf entsprechende Festsetzungen wird wegen des geringstmöglichen Eingriffs in Freiheit und Eigentum verzichtet. Die entsprechende Umsetzung liegt sowohl im öffentlichen Interesse der Stadt und im geschäftlichen Interesse des Fachmarktzentrums und wird erwartet. Sie soll zur Sicherung und Stärkung des vorhandenen Potenzials beitragen und eine entsprechende Entwicklungsoption für die Zukunft bieten.

Das Fachmarktzentrum, wie folgt zusammen:

Baumarkt	3.500 qm Verkaufsfläche
Fliesen – Sanitär	1.000 qm Verkaufsfläche
Gartenmarkt	4.500 qm Verkaufsfläche
Randsortimente	1.000 qm Verkaufsfläche

Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 auf 21.000 m² festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die Teilung des Baugebiets und damit eine möglicherweise weitere Inanspruchnahme der festgesetzten Verkaufsfläche vermieden werden. Diese Einschränkung ist abwägend mit den öffentlichen Interessen gerechtfertigt.

Nach der Rechtssprechung sind für gewerbliche Nutzungen auch Außenlagerflächen Teil der Hauptnutzung und damit auf die Grund- und Geschossfläche anzurechnen.

3.2 Planbegründung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücksflächen in direkter Zuordnung zur Bürgermeister-Steenbock-Straße und Lübecker Landstraße mit dem vorhandenen Baumarkt, Gartenmarkt, Fliesen- und Sanitärmarkt sind das Sonstige Sondergebiet SO 1 Fachmarktzentrum gemäß § 11 (3) BauNVO. Es dient dem großflächigen Einzelhandel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 qm einschließlich Freiverkaufsflächen. Zur Konkretisierung der Nutzungen sind die einzelnen Wirtschaftszweige (Sortimente) bestimmt, die in groben Zügen die Zusammenfassung der geführten Warenangebote bestimmen (Kernsortimente). Zu diesen sind sachlich zugeordnete Randsortimente in untergeordnetem Umfang (bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche) zulässig. Zur Abrundung des Angebots sind Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die in einer Beziehung zum Einkaufen im Fachmarktzentrum stehen. Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Betriebswohnungen sind die sonstigen vorhandenen Wohnungen im Gebäude Johann-Specht-Straße 1 – 3 ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung ist der angestrebten Innenentwicklung für das überwiegend bebaute Gebiet geschuldet.

Die Fläche des Sondergebiets Fachmarktzentrum beträgt rd. 21.700 m². Unter Abzug der höchstzulässigen Grundfläche von rd. 14.000 qm verbleiben mindestens 7.500 qm für innerbetriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze, 1.000 qm Wohnen und Abstandsflächen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird mit ca. 200 Stück angenommen. Dafür ist eine Fläche von rd. 5.000 qm erforderlich.

Der restliche Teil des rd. 19.400 qm großen Betriebsgeländes – weitestgehend abgesetzt von öffentlichen Verkehrsflächen – ist dem Baustoffhandel im SO 2 – Gebiet vorbehalten. Der Verkauf erfolgt in den Büroräumen durch Barzahlung oder auf Rechnung. Die Auslieferung der Ware ist nur auf Lieferschein durch Selbstabholer oder Lieferanten möglich. Damit wird die klare Trennung zu dem Bau-, Fliesen/Sanitär- und Gartenmarkt mit Kassenzonen vollzogen. Es handelt sich somit um einen Betrieb ohne wesentliche Auswirkung in Bezug auf die in Satz 2 § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen.

Aufgrund der überwiegend sperrigen Baustoffe ist eine umfangreiche Großhandelsfläche in Lagerhäusern und auf Freiflächen von maximal 12.600 qm erforderlich.

Die Fläche des Sondergebiets – Baustoffhandel beträgt rd. 19.400 qm; unter Abzug

der höchstzulässigen Grundfläche von 12.600 qm verbleiben mindestens 6.800 qm für innerbetriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze und Abstandsflächen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird mit ca. 50 Stück angenommen. Dafür ist eine Fläche von rd. 1.250 qm erforderlich.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für beide Sonstigen Sondergebiete ist das Maß der baulichen Nutzung einheitlich festgesetzt mit GRZ = 0,65 und GFZ = 1,3. Die festgesetzten Werte überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Sie harmonisieren mit den Maßfestsetzungen des westlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiets mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2.

Zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse und eine Höhe der baulichen Anlagen von 13,50 m über vorhandener Geländeoberfläche. Die festgesetzte absolute Höhe orientiert sich an die umgebende Bebauung und berücksichtigt zwei Vollgeschosse mit je 3,50 m Geschosshöhe und einen Dachaufbau bis zu 6,50 m.

3.2.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzte von der offenen abweichende Bauweise ist wegen des baulichen Bestandes und des möglicherweise geplanten Zusammenbaus von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge erforderlich. Die städtebauliche Rechtfertigung ergibt sich aus dem Gebiet der Innenentwicklung mit vorhandener Bebauung und der Verpflichtung zur Berücksichtigung bestehender baurechtlicher Verhältnisse. Die flächenhaft festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist begründet durch den geringstmöglichen Eingriff in die freie Unternehmensentscheidung hinsichtlich der baulichen marktgerechten Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes und des festgesetzten nutzungsbezogenen Rahmens. Auf den nichtüberbaubaren Flächen entlang der Johann-Specht-Straße, der Bürgermeister-Steenbock-Straße und der Lübecker Landstraße sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, mit Rücksicht auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Zulässig sind somit Werksanlagen.

3.2.4 Verkehrsflächen

Die Bürgermeister-Steenbock-Straße und die Lübecker Landstraße werden künftig unter Beibehaltung der Fahrbahnbreite von 6,50 m beidseitig durchgängige Fuß- und Radwege von je 3,00 m Breite erhalten.

3.2.5 Grünstrukturen

Im gesamten Gebiet fehlt vor allem raum- und gebäudegliederndes Großgrün. Deswegen sind die vorhandenen schützenswerten Einzelbäume, die östliche Böschungsfäche des Lindenbruchgrabens am westlichen Rand des Geltungsbereichs und der Knick zwischen den Flurstücken 120/2 und 121/3 als zu erhalten festgesetzt. Weitere Grünstrukturen sind durch die Vorhabenträger nach Feststehen eines endgültigen Bau- und Nutzungskonzeptes zu erbringen.

3.2.6 Immissionsschutz

Die Festsetzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 verwiesen.

4 Auswirkungen

4.1 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Die Lage des Bau-, Fliesen-, Sanitär- und Gartenmarktes in Zuordnung zu dem städtischen Innenbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Einzelhandelseinrichtungen an der Bürgermeister-Steenbock-Straße, der Johann-Specht-Straße und der Industriestraße kann positive Auswirkungen durch Stärkung des gesamten Fachmärktebereichs entwickeln. Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die durch die Kumulation mit den benachbarten Betrieben die Grenze der Wesentlichkeit überschreiten. Durch die insgesamt städtebaulich verträgliche Lage und die Art sowie den Umfang des gewachsenen Einzelhandelsbetriebes mit rd. 70 Arbeitsplätzen geht eine Stärkung der Wirtschaftskraft und des Mittelzentrums einher. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung sind nicht gegeben, da sich die festgesetzte Verkaufsfläche an die Vorgaben des Entwurfs des Landesentwicklungsplans, der nachträglich 2009 in Kraft gesetzt werden soll, hält.

4.2 Schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm, Abgase, durch Kunden- und Lieferantenverkehr oder von dem Bau- und Gartenmarkt selbst, sind unwesentlich. Diesbezügliche Klagen wurden nie vorgebracht. Der betrieblichen Hauptzu- und abfahrt gegenüber sind Wohnhäuser vorhanden. Diese werden jedoch weniger von dem Betrieb beeinträchtigt sondern von dem allgemeinen hohen Verkehrsaufkommen der Bürgermeister-Steenbock-Straße. Dieses ist bestimmend für Beeinträchtigungen und überlagert den betrieblichen Verkehr.

4.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Bau-, Fliesen-, Sanitär- und Gartenmarkts ist ordnungsgemäß gewährleistet. Durch möglichen zusätzlichen Verkehr im Rahmen der geplanten Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrseinrichtungen nicht zu besorgen.

4.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens

Da es sich bei dem Bau-, Fliesen-, Sanitär- und Gartenmarkt nicht um einen Einzelhandelsbetrieb für den kurzfristigen Bedarf handelt, ist mit einem Abfluss der Kaufkraft nicht zu rechnen. Allerdings kann sich die Wettbewerbssituation zu dem Bau- und Gartenmarkt an der Industrie-Straße verschärfen.

4.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Durch das Fachmarktzentrum sind wegen der zulässigen Sortimentierung und seines langjährigen Bestehens keine schädlichen Auswirkungen auf das Eutiner Stadtzentrum, seiner Funktionsfähigkeit und seiner Grundversorgungsaufgaben ernsthaft zu erwarten. Auch der vorhandene Blumen- und Pflanzenmarkt in der Nachbargemeinde Malente wird wegen seines besonderen Angebots keine wesentliche Beeinträchtigung erfahren.

4.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der weitere Ausbau des Bau-, Fliesen-, Sanitär- und Gartenmarkts wird sich bezüglich Großflächigkeit, Baumasse und Freiflächenbedarf in den vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen einfügen. Es wird erwartet, dass durch die geplante Umstrukturierung, Erweiterung und Nutzung leerstehender Gebäude die Ortseinfahrtssituation mit den dominierenden Autohäusern gestalterisch deutlich verbessert wird.

4.7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Bis auf rd. 18% ist das Gelände des Fachmarktzentrums bereits versiegelt. Es muss davon ausgegangen werden, dass dieser Wert bis auf rd. 10% bis 5% noch sinken wird. Bezüglich der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers ist eine Überprüfung angesagt und gegebenenfalls sind Maßnahmen vor einer erweiterten Nutzung durchzuführen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserver- und entsorgung, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH, die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser durch die Städtischen Betriebe Eutin – Stadtentwässerung. Die Aufteilung der für die Ver- und Entsorgung entstehenden Kosten ist in einem noch zu vereinbarenden Vertrag zu regeln. Mögliche Umlagungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers. Eine Vorgabe von Materialien für die Trinkwasserhausinstallation erfolgt nicht durch die Stadtwerke Eutin GmbH; dies ist die Aufgabe des Installationsunternehmens.

Bei Bauarbeiten ist auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle durchzuführen. Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher und Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen. Die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH ist direkt abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zuzuführen. „Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlage, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau von diesen Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein zu informieren.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird z. Z. teilweise ohne Rückhaltung und Behandlung in den unmittelbar angrenzenden Lindenbruchgraben eingeleitet und teilweise in die städtische Entwässerung in der Bürgermeister-Steenbock-Straße und der Lübecker Landstraße.

Künftig soll die Entsorgung des Oberflächenwassers entsprechend der einschlägigen technischen Regelwerke über eine Rückhaltung im Staukanal mit Regenklärbecken und in die städtische Oberflächenentwässerung auf der Vollzugsebene des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger erfolgen.

5.2 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die „Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin“ gewährleistet. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334- 166.701.400-) und das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. anzuwenden.

Die Stadtwerke Eutin GmbH können im Brandfall nur die Löschwassermenge zur Verfügung stellen, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz – bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Laut Angaben der Stadtwerke Eutin stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten zur Verfügung:

Straße:	Leitungsdurchmesser:	Hydrantenstandort:	Anschlüsse:
Industriestraße	DN 150	HaGe	CBC
Joh.-Specht-Straße	DN 150	Haus Nr. 5	BBC
Lübecker-Landstraße	DN 100 + DN 250	Haus Nr. 24	BB
Steenbock-Straße	DN 100	Haus Nr. 26	-

6 Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung notwendig, um festzustellen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Nach dem Ursprungsplan von 1999 ist eine Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO von rd. 21.000 qm zulässig, nach der vorliegenden Änderung von rd. 26.600 qm zulässig.

Überprüfung auf Grundlage der Anlage 2 zum BauGB

1. Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 hat nunmehr eine Grundfläche von rd. 30.500 qm. Das ist eine Erhöhung um rd. 9.500 qm bzw. 45 %. Die ist auf die Berücksichtigung der Verkaufs- und Lagerflächen im Freien zurückzuführen. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks wird dadurch nicht wesentlich erhöht. Das Baugebiet ist bereits bis zu 82% versiegelt.

§ 3b UVP-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung der Vorhaben

(3) Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten, ist für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden, bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens durchzuführen. Bestehende Vorhaben sind auch kumulierende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 Satz 1. Der in den jeweiligen Anwendungsbereich der Richtlinien 85/337/EWG und 97/11/EG fallende, aber vor Ablauf der jeweiligen Umsetzungsfristen erreichte Bestand bleibt hinsichtlich des Erreichens oder Überschreitens der Größen- oder Leistungswerte unberücksichtigt. ...

2. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Wohnungen, die in den Mischgebieten bislang allgemein zulässig waren, sind nunmehr unzulässig. Im Haus Johann-Specht-Straße 1 – 3 sind neben Betriebswohnungen „Sonstige Wohnungen“ nur noch ausnahmsweise zulässig. Der Konflikt zwischen Verkehrslärm und Wohnnutzung wird entschärft.

4. die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Probleme sind aufgrund der Planänderung nach dem gegenwärtigen Planungsstand nicht zu erwarten.

5. die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, hat die Planung keine Auswirkungen.

6. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

insbesondere in Bezug auf

- **die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen, die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung**

von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Es ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen.

folgende Gebiete:

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes, Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes, in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, hat die Planung keine Auswirkungen. Das Plangebiet liegt nicht in einem der aufgeführten Gebiete.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet: Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Wege freier Vereinbarungen durchzuführen.

8 Hinweise

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklamatorischen Charakter. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VawS) vom 29.04.1996, zuletzt geändert am 01.03.1999 (GVOBL. Schl.-H. Nr. 4, Seite 70) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VV-VawS) vom 09.10.1996, zuletzt geändert am 03.05.1999 (Bekanntmachung des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 21, Seite 212), zu beachten.

9 Kosten

Der Stadt entstehen voraussichtlich bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 07. Oktober 2009 gebilligt.

Eutin, 13.11.2009

L.S.

- Unterschrift -
- Schulz -
Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 60, 1.Änderung trat mithin am 13.11.2009 in Kraft.