

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 71  
DER STADT EUTIN**

FÜR DAS GEBIET  
ÖSTLICH DER RIEMANNSTRASSE, WESTLICH DES HEIN-  
RICH-LÜTH-WEGES ZWISCHEN BLEEKERGANG UND DER  
GRENZE ZU DEN FLURSTÜCKEN 30/4, 30/5 UND 33/5

Auftraggeber: Stadt Eutin

Verfasser: Architekturbüro Bielke und Struve  
Weidestraße 23  
23701 Eutin

## 1 Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 71 (Kurgebiet) soll geändert werden. Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141, ber. BGBl 1998 I Seite 137).

Weitere Grundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I Seite 132) und die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Januar 2000 (GVOBL Schleswig-Holstein Seite 47, ber. Seite 213)

## 2 Anlass der 1. Änderung

Der B-Plan Nr. 71 der Stadt Eutin wurde am 31.05.2003 als Satzung beschlossen. Erklärtes Ziel des Gesamtplanes war die Ausweitung überwiegend kurortbezogener und touristischer Nutzungen im Bereich zwischen Bleekergang und Schwimmhalle. Für einen Teil der Grundstücke im Bereich des Heinrich-Lüth-Weges liegen nunmehr Planungen vor, die in Kürze realisiert werden sollen. Ein Erschließungsvertrag, der die im Ursprungsplan festgesetzte innere Erschließung (Planstraße 1, Planweg 1, Planweg 2 und Teile der Panstraße 2) durch den Investor sichert, wurde am 11.02.04 geschlossen. Im Zuge der konkreten Hochbauplanungen wurde deutlich, dass die bisher lediglich für offene Stellplätze vorgesehenen Flächen im Kern des Planungsgebietes den zeitgemäßen Anforderungen nicht standhalten. Die Verknüpfung des auf den Flurstücken 33/3, 36/1 und 38/3 geplanten hochwertigen Wohnraumes mit der Erstellung von Garagen und Carports zumindest auf Teilen der Flächen soll mit dieser 1. Änderung ermöglicht werden.

## 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Da die Änderung lediglich die Zulässigkeit von offenen und geschlossenen Garagen in den Teilgebieten 12, 14 und 15 umfasst, wird der Geltungsbereich auf die betroffenen Grundstücke und deren engste Umgebung begrenzt.

Der Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,6 ha und ist begrenzt im Westen von der Riemannstraße, im Süden vom Bleekergang, im Osten vom Heinrich-Lüth-Weg und im Norden von der Grenze zu den Flurstücken 30/4, 30/5 und 33/5.

## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Sämtliche das Planungsgebiet der 1. Änderung betreffende Festsetzungen stehen exakt in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Auf dem rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 31/1 ist bereits im Ursprungsplan eine raumabschließende überbaubare Fläche vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem drohenden Verlust einer klaren raumbildenden Kante durch die zulässigen Garagen und überdachten Stellplätze auf dem Flurstück 33/3, gewinnt diese Fläche an Bedeutung.

Ergänzend wird daher dem rückwärtigen Teilbereich des Flurstückes 31/1, zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Hofraumbildung, eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass eine einseitige Grenzbebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze verbindlich durchzuführen ist. Da der Bebauungsplan auf dem südlich angrenzenden Abschnitt des Flurstücks 33/3 lediglich eine Garagen- und Stellplatznutzung ausweist, ergibt sich kein Konfliktpotenzial in Bezug auf die Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der am Heinrich-Lüth-Weg gelegenen Bebauung auf dem Flurstück 33/3 erfolgt eine Beschränkung der Traufhöhe auf maximal 3,50 m. Die bereits im Ursprungsplan klare Ausrichtung des Firstes unterstützt die raumbildende Wirkung zusätzlich.

#### 4.2 Verkehrsflächen / private Stellplatzflächen

Auch die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert bestehen.

Für Teile der im Bereich der Planstraße 1 und 2 ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind nunmehr auch Garagen bzw. offene Garagen als Carportanlagen zulässig. Zur Vermeidung einer Überfrachtung der Hofsituation insbesondere im Bereich der Planstraße 2 mit Carportbauwerken wird die Anzahl der zulässigen überdeckten Stellplatzflächen auf 50% je Baugrundstück begrenzt.

Zur besseren Einbindung der aufgrund der geänderten Festsetzung ermöglichten geschlossenen Dachlandschaft in die durchgrünte Struktur der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie zur Wahrung der Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Regenwassers sind die Dachflächen der Garagen und Stellplatzüberdachungen mindestens mit einer extensiven Begründung auszuführen.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Alle im Bebauungsplan Nr. 71 getroffenen Aussagen zur Ver- und Entsorgung haben auch für diese 1. Änderung unverändert Bestand.

### 5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die nunmehr anstelle der offenen Stellplätze ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports umfassen eine Fläche von 1.115 qm. Auf die im Ursprungsplan ausführlich dargelegte Eingriffsbewertung hat diese Änderung, auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Verpflichtung zur Eingrünung der Dächer, keine relevante Auswirkung. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich gelten für diese 1. Änderung unverändert.

### 6 Umsetzung der Planung, Kosten

Die im Ursprungsplan getroffenen Aussagen zur Bodenordnung bleiben auch für diese 1. Änderung gültig. Mit dem Abschluss des Erschließungsvertrages am 11.02.04 konnten die Regelungen zur inneren Erschließung teilweise bereits im Sinne des Ursprungsplanes gesichert werden. Von der Änderung sind lediglich private Stellplatzflächen betroffen. Insofern ergeben sich durch diese 1. Änderung keine Auswirkungen auf die im Ursprungsplan dargelegten Kosten für die Umsetzung der Planung.

## 7 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 30.09.2004 gebilligt.

Eutin, den 30.05.2005



Stadt Eutin  
Der Bürgermeister