

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 91**

**DER STADT EUTIN**

**FÜR DAS GEBIET**

**NÖRDLICH UND SÜDLICH DER**

**VERLÄNGERTEN PETERSTRASSE**

---

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/ 7917-0, FAX: 7917-17  
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

---

## INHALTSVERZEICHNIS

	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Vorhandene Situation	3
2.	Planung	4
2.1	Bebauung	4
2.2	Verkehr	6
2.3	Grünordnung	7
3.	Schallimmissionen	7
4.	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Trinkwasserversorgung	8
4.2	Versorgung mit elektrischer Energie	8
4.3	Gasversorgung	8
4.4	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	8
4.5	Müllbeseitigung	8
4.6	Löschwasserversorgung	9
5.	Bodenordnende Maßnahmen	10
6.	Hinweise	10
6.	Kosten	10
7.	Beschluss der Begründung	10

### ANLAGEN:

1. Schalltechnisches Gutachten Nr. 02-05-1, vom 15.05.02
2. Bestandsplan
3. Baukörperplan
4. Mögliche Ansichten an der Bahnhofstraße und der Albert-Mahlstedt-Straße
5. Schematische Darstellung der Fußgängerführung in der Passage

---

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich und südlich der verlängerten Peterstraße.

### 1. Vorbemerkung

#### 1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert Eutin als Mittelzentrum. Der Regionalplan weist Eutin als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wurde mit Erlass des Innenministers am 03.03.1976 genehmigt und gilt seit dem 13.01.1977. Für das Plangebiet liegt zudem die wirksame Flächennutzungs-

---

planänderung 30/90 vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 gelten noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14. Nach dem BauGB-Kommentar von Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 2 RdNr. 87 ist nicht zwingend ein gesondertes Aufhebungsverfahren erforderlich. Mit diesem neuen Planungsrecht wird das Alte ersetzt.

Die Stadt Eutin stellt zur Zeit einen neuen Flächennutzungsplan auf, der das Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt. Der im Entwurf vorliegende Landschaftsplan der Stadt Eutin trifft zu dem Plangebiet keine Aussagen. Für das Plangebiet wurde bislang das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 14b I betrieben. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtsverbindlich. Das Bauleitplanverfahren wird unter der Bebauungsplannummer 91 fortgeführt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Eutin über die „Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt“ (hier: Gestaltungsbereich 4) vom 14.09.1985 und innerhalb der Erhaltungssatzung nach §39 h BbauG vom 10.07.1984. Außerdem gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987 und die Satzung über Warenautomaten vom 28.11.1974.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen gemäß § 47 GO ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt.

## **1.2 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle in der Stadt Eutin. Die verlängerte Peterstraße stellt die direkte fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt (Marktplatz) dar. Unmittelbar südlich dieser Wegeverbindung besteht ein städtebaulicher Ordnungsbedarf, da hier Gebäude verfallen und die Gartenflächen verwildert sind. Diese Entwicklung am Eingangstor zur attraktiven Eutiner Innenstadt wird der stadtstrukturellen Bedeutung dieses Gebietes nicht gerecht und stellt seit langem einen städtebaulichen Missstand dar. Bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung der Stadt Eutin von 1984 ist die Absicht zur Aufwertung und Belebung südlich der verlängerten Peterstraße enthalten.

Das bauliche Umfeld ist von einer überwiegend zweigeschossigen Altbausubstanz geprägt, die größtenteils auch denkmalpflegerische Bedeutung hat. Ortsbildprägend im Plangebiet ist das bis zu dreigeschossige „Telekom-Gebäude“, welches sich in seiner Gestaltung, Baumasse und Gebäudehöhe (16m über der Peterstraße) nicht einfügt.

An der Bahnhofstraße Nr.6-8 befindet sich das ehemalige Postamt. Die Kundenschalter wurden vor etwa einem Jahr geschlossen und in ein großes Kaufhaus in der Innenstadt verlegt. Derzeit findet am Standort Bahnhofstraße nur noch ein interner Verladebetrieb statt, der aber demnächst auch verlegt werden soll.

---

Die vorhandene Bebauung ist größtenteils von denkmalpflegerischer Bedeutung und von guter Substanz. Auf dem Flurstück 41/2 sind Haupt- wie Nebengebäude abgängig. Mit Ausnahme der Gebäude Bahnhofstraße 6-8 und 20, sowie Albert-Mahlstedt-Straße 22 ist die gesamte vorhandene Straßenrandbebauung denkmalpflegerischer Bedeutung geschützt:

A.-Mahlstedt-Straße 16 und 22	- einfache Kulturdenkmale (K)
A.-Mahlstedt-Straße 24 und 26	- Kulturdenkmale von bes. Bedeutung (D)
Bahnhofstraße 2, 4, 10, 12, 14, 16, 18	- Kulturdenkmale von bes. Bedeutung (D)

#### Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Planungswille der Stadt Eutin im Plangebiet eine eindeutige planungsrechtliche Situation zu schaffen. Das Wohnen soll in der Innenstadt gefördert werden. Denkmalpflegerische Belange werden hierbei in besonderem Maße berücksichtigt. Eine harmonische Straßenraumgestaltung, Bebauung und Erhalt der Blockrandsituationen sind weitere Ziele.

Außerdem liegen Bauwünsche von Vorhabenträgern für verschiedene Baugrundstücke im Plangebiet vor. Hier wollen die städtischen Gremien ihre Planungshoheit aktiv wahrnehmen und eine der örtlichen Situation entsprechende Bebauung absichern.

## **2. Planung**

### **2.1 Bebauung**

Das gesamte Plangebiet ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur. Die Grundstücke des bis zu dreigeschossigen Telekom-Gebäudes und der Post an der Bahnhofstraße sind ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der gesamte bauliche Bestand ist vorrangig bestandsbezogen festgesetzt. Um nach einem Auszug der Post an der Bahnhofstraße 6-8 eine Umnutzung mit Anbauten zu ermöglichen, ist hier das Baufenster rückwärtig in der Mitte des Grundstückes deutlich erweitert. Vorhandene Nebengebäude auf dem Postgrundstück sollen künftig entfallen. Entlang der südlichen Bahnhofstraße ist eine einheitliche GRZ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hinsichtlich der Grundflächenzahl größtenteils reduziert worden. Die festgesetzten Trauf- und Firshöhen berücksichtigen den baulichen Bestand und lassen geringe Erweiterungen zu. Im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 86 sind diese Festsetzungen nach den selben Maßstäben erfolgt. Die Festsetzung der Trauf- und Firshöhen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

---

Für die Grundstücke 49/2, 42/3, 48/1 und 41/2 sind unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt, obwohl diese direkt aneinander grenzen. Dieses ist dadurch begründet, dass hier eine sehr unterschiedliche städtebauliche Situation besteht. Die jeweiligen Eckgrundstücke weisen ein höheres Nutzungsmaß auf, als die dazwischenliegenden Grundstücke. Daher müssen unterschiedliche GRZ festgesetzt werden. Ansonsten könnten auf den mittigen Grundstücken auch die rückwärtige Gartenfläche bebaut werden, welches städtebaulich nicht verträglich ist.

Aufgrund denkmalpflegerischer Belange sind zu allen Straßen hin Baulinien festgesetzt. Bei Gebäuden mit besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung umgrenzen Baulinien das gesamte Gebäude. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Straßenräume sind die absoluten Trauf- und Firsthöhen verbindlich geregelt.

Zur Erhaltung der Vorgärten entlang der Albert-Mahlstedt-Straße sind hier „Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Weitere Zufahrten und Stellplätze werden so ausgeschlossen.

#### Verlängerte Peterstraße

Der verlängerte Peterstraße hat eine **besondere stadtstrukturelle und städtebauliche Bedeutung**, da es sich hier um eine wichtige Fußwegeverbindung handelt. Die derzeitige Situation ist städtebaulich nicht verträglich. Aus diesem Grund sind hier besondere Festsetzungen für den Gebäudebestand wie auch für die geplanten Gebäude getroffen.

Die Fußwegverbindung im Zuge der Peterstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In dem Bereich der geplanten Überbauung wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich festgesetzt. Unterhaltung und Haftung der Flächen werden durch Vertrag zwischen der Stadt Eutin und dem Grundstückseigentümer geregelt. Der Durchgang wird nicht unterkellert. Der Weg zwischen Albert-Mahlstedt-Straße und Bahnhofstraße hat einen Höhenunterschied von etwa 3,60 m zu überwinden und ist behindertengerecht zu gestalten.

Südlich der verlängerten Peterstraße (Flurstück 41/2) plant ein Vorhabenträger den Neubau von Seniorenwohnungen mit Betreuung, Pflegeplätzen, Arztpraxen mit Büros und Läden. Zusammen mit dem nördlichen Telekom-Gebäude, mit den Läden in den eingeschossigen Vorbauten, soll hier eine attraktive Fußwegeverbindung entstehen. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen werden hier beidseitig mehrgeschossige Gebäude planungsrechtlich ermöglicht bzw. abgesichert. Dadurch werden die Ab-

---

standsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) teilweise unterschritten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet dessen Gestaltung eine Unterschreitung der Abstandsflächen rechtfertigt (§ 6 Abs. 12 LBO). Die Unterschreitung der Abstandsflächen schlägt sich nieder in der Festsetzung von Baulinien sowohl für das Telekom-Gebäude, wie auch für die geplanten Neubauten. Dies betrifft auch das Gebäude Am Mühlenberg. Zur Gliederung der Bebauung sind Ausnahmen für Gebäudeteile von der festgesetzten Baulinie möglich. Zusätzlich wird durch Ausbuchten, die bis zu 0,5m in die Parzelle 39/7 hineinragen, die twietenartige Bebauung vertikal gegliedert.

Für den geplanten Neubau ist auch eine Überschreitung der Obergrenze der Grund- und Geschoßflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO auf bis zu 0,65 (1,45) vorgesehen. Auch hier gelten die o. g. besonderen städtebaulichen Gründe. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weder durch die Unterschreitung der Abstandsflächen noch durch die Erhöhung der GFZ in unvertretbarem Maße eingeschränkt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht; sonstige öffentliche Belange, insbesondere des Brandschutzes, stehen nicht entgegen. Belichtung, Besonnung und Belüftung sind gewährleistet. Die städtebauliche Bedeutung des Gebietes rechtfertigt und erfordert die Überschreitungen der vorstehenden städtebaulichen Werte. Allerdings sind Baulasten auf den südlich angrenzenden Grundstücken erforderlich.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl von Gebäuden und Nebenanlagen den Wert von 0,8 nicht überschreiten. Tatsächlich sind im Plangebiet bereits mehrere Baugrundstücke fast vollständig versiegelt (u. a. Post- und Telekom-Gebäude). Auch auf dem 41/2 Flurstück soll die Obergrenze von 0,8 eingehalten werden.

Die Stellplätze für die Anlage des Betreuten Wohnens werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Im Bebauungsplan ist die Tiefgarage mit verbindlicher Zu- und Abfahrt festgesetzt.

## **2.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch Straßen und Wege sehr gut erschlossen. Die Straße Am Mühlenberg erschließt als kurze Stichstraße die rückwärtige Wohnbebauung und das Gelände der Telekom. Die Albert-Mahlstedt-Straße ist gestalterisch wie funktional eine sehr wichtige innerstädtische Einbahnstraße in Richtung Süden, bis zur Einmündung der Bahnhofstraße.

Die Trasse Albert-Mahlstedt-Straße/ Bahnhofstraße ist eine bedeutende innerstädtische Verbindung östlich der Bahnlinie und parallel der westlich der Bahn verlaufenden Elisa-

---

bethstraße. Eine Konfliktsituation stellt momentan die Lage des ZOB östlich der Bahn (innenstadtseitig) mit Erschließung über die Bahnhofstraße dar. Die Straßenquerschnitte sind nicht geeignet für das regelmäßige Befahren mit Bussen.

Die Straße "Am Mühlenberg" wird im Bereich der Fußgängerquerung aufgepflastert und die Fußgänger nordwestlich des Plangebietes über die Bahnhofstraße geführt. Um die direkte Querung der Bahnhofstraße im Bereich des Einganges der Passage zu verhindern, kann ggf. ein Absperrgitter errichtet werden.

Die Stadt Eutin wird deshalb die Bahnhofstraße parallel der Bahn, an den Hausnummern 15 und 15a vorbei, verlegen, um so einen bessere Verkehrsführung zu erhalten und die Albert-Mahlstedt-Straße erheblich von Durchgangsverkehr zu entlasten. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 86 aufgestellt.

#### Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Falls dieses nicht einzuhalten ist, wird eine Ablösung im Einvernehmen mit der Stadt Eutin notwendig. Öffentliche Parkplätze bestehen im Plangebiet im öffentlichen Straßenraum. Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Bahnhofsumfeld zahlreiche weitere Parkplätze.

### **2.3 Grünordnung**

Im "Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten" vom 03. Juli 1998 heißt es: *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe (§ 8a, Abs. 2, Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.* Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet, da das Grundstück nördlich der verlängerten Peterstraße nach § 34 BauGB bebaubar ist.

### **3. Schallimmissionen**

Für das Plangebiet liegt ein Schalltechnisches Gutachten (Nr. 02-05-1)" vom Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler, Mölln, vor. Dieses ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es wird darauf verwiesen.

### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas sowie die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Wärme durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

Generell ist zusätzlich zu beachten, dass bei weiterer Ausweitung der Baugebiete die o. g. Ver- und Entsorgungseinrichtung, evtl. auch mit Druckminderanlagen bzw. Gasregel-

---

und Trafostationen, erweitert werden müssen. Die Aufteilung der für die Ver- und Entsorgung entstehenden Kosten ist in einem noch zu vereinbarenden Vertrag zu regeln. Mögliche Umlagen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Bei der Wahl der Straßenquerschnitte und Kurvenradien, auch für Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ist auf die Befahrbarkeit durch Servicefahrzeuge, z. B. den Spülwagen, zu achten.

Für die Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Versorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen.

#### **4.1 Trinkwasserversorgung**

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

#### **4.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin sichergestellt.

#### **4.3 Gasversorgung**

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

#### **4.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 35 LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das Regenwasser wird ebenfalls dem Trennsystem zugeführt. Es wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zuzuführen. „Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, 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 umgehend zu informieren.

#### **4.5 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein. Aus verkehrstechnischer Sicht (Fahrverhältnisse, Unfallgefahr) kann die verkehrsberuhigte



---

Planstraße von dreiachsigen Sammelfahrzeugen nicht angefahren werden. Lediglich die Durchgangsstraßen „Am Mühlenberg“, „Albert-Mahlstedt-Straße“ und „Bahnhofstraße“ erscheinen zu diesem Zwecke als ausreichend befahrbar. Betroffene Kunden haben ggf. nach den Vorgaben des § 19 der „Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Eutin“ vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich der genannten Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

#### **4.6 Löschwasserversorgung**

Der Bereich der Fußgängerstraße und des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes sind als Feuerwehrdurchfahrt mit einer Breite von 3,00m und einer lichten Höhe von 3,5m gekennzeichnet.

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin " gewährleistet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 96m<sup>3</sup>/ h für 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung 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. Die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für 2h kann nur in der Albert-Mahlstedt-Straße entnommen werden. In der Nähe des Plangebietes stehen folgende Hydranten zur Verfügung: Am Mühlenberg Wendehammer, Bahnhofstraße, Albert-Mahlstedt-Straße.

Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin GmbH als Versorgungsträger – mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Im Plangebiet liegen Trinkwasserleitungen mit folgenden Nennweiten: Straßen w. o. gen. PVC DN 100, PVC DN 100, PVC DN 150. 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. Die Messung vor Ort am Hydranten Am Mühlenberg hat einen Druck von 3,40 bar und eine Menge von 45,60 m<sup>3</sup>/h ergeben. Die Messung des Hydranten Bahnhofstraße/Albert-Mahlstedt-Straße hat einen Druck von 4,60 bar und eine Menge von 160,00 m<sup>3</sup>/h ergeben. Die Messung des Hydranten in der Bahnhofstraße Höhe Steak House hat einen Druck von 4,00 bar und eine Menge von 48,00m<sup>3</sup>/h ergeben. Das fehlende Löschwasser ist im Brandfall durch die Stadt Eutin zur Verfügung bereit zu stellen.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

⇒ Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6. 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.

Stillgelegte Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, gelten als Altstandortverdachtflächen. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 7. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

## 8. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 09. Oktober 2002 gebilligt.

Eutin, 21. Oktober 2002



  
(Schulz)  
Stadt Eutin  
- Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am 26.10.2002 in Kraft.