

Satzung der Stadt Eutin über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.60

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a BauGB sowie nach § 84 der LBO des Landes Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 07.10.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Gebiet zwischen der Johann-Specht-Straße im Norden, dem Lindenbruchgraben im Nordosten, der östlichen Grenze der Flurstücke 122/11 und 122/12, der Industriestraße im Südwesten und entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 129/22 und 129/23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1:1.000 und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A : Planzeichnung i.M. 1:1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzeichnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. 8 und 11 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte und Dienstleistungen"
- SO₁** Sonstiges Sondergebiet "Autohandel"
- SO₂** Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl
- GR 2600 m² maximale Grundfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- a Baugrenze
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Ufergehölzstreifen/Verfügnungsstreifen

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche: Lindenbruchgraben

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalten von Knicks gemäß § 25 b LNatSchG
- Anpflanzung von Hecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen z.G. Feuerwehrzufahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- Böschung
- künftig fortfallende Grundstücksgrenze
- Bezeichnung der Baufenster

Teil B: Text

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 gelten nicht für den vorliegenden Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60.
Der Teil B-Text wird für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 wie folgt neu gefasst:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 und 11 BauNVO)

- 1.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**
 - (1) In dem Gewerbegebiet sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO- allgemein zulässig.
 - (2) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - (3) Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie
 - nicht mit Waren und Gütern des zentralrelevanten Kernsortiments oder nicht mit dem Kernsortiment des täglichen Bedarfs: Nahrung und Genussmittel oder Gesundheit und Körperpflege handeln,
 - und ihre Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment erfordert.
 - (4) Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig ist in dem Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahme Nr. 3 des § 8 BauNVO - Vergnügungszustellen.

1.2. Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte und Dienstleistungen (SO 1) gemäß § 11 BauNVO

- (1) Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Großflächigen Einzelhandelsbetrieben / Fachmärkten und Dienstleistungen sowie von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment: Nahrung und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege auf einer Nettoverkaufsfläche bis zu 1.200 m² je Einzelhandelsbetrieb bzw. je Verkaufseinrichtung,
 - Discount- und Supermärkte mit dem Kernsortiment: Nahrung und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege auf einer Nettoverkaufsfläche bis zu 1.200 m² je Einzelhandelsbetrieb bzw. je Verkaufseinrichtung,
 - Fachmärkte mit dem Kernsortiment: Ernährungsbedarf, Elektrogeräte/Leuchten, Baumarkt/spezifische Sortimente, Haushaltung/Portalen, Unterhaltungselektronik, Spiel/Sport/ Hobby auf einer maximalen Nettoverkaufsfläche bis zu 1.200 m² je Einzelhandelsbetrieb bzw. je Verkaufseinrichtung,
 - Räume und Gebäude für Freie Berufe bis zu einer Geschossfläche von max. 1.200 m²,
 - eine Schank- und Speisewirtschaft,
 - Werbeanlagen,
 - in Zuordnung zu den beiden Erschließungsstraßen (Johann-Specht-Straße und Industriestraße) je zwei Pylonenpaare als Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 12 m,
 - Funk- und Sendemasten,
 - Stellplätze für PKW.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Fachmärkte mit dem Kernsortiment: Bekleidung, Schuhe auf einer maximalen Nettoverkaufsfläche bis zu 1.200 m² je Einzelhandelsbetrieb bzw. je Verkaufseinrichtung
 - Innerhalb der mit „A“ und „B“ bezeichneten Baufenster je eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter

1.3. Sondergebiet „Autohandel“ (SO 2)

- (1) Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Autohandels/ Automarktes als spezielle Form eines Fachmarktes mit einer Verkaufsflächenbeschränkung
- (2) Zulässig sind:
 - ein Autohandel/ Automarkt mit einer maximalen Nettoverkaufsfläche von 1.000 m²,
 - Werbeanlagen,
 - Stellplätze
- (3) Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zugelassen werden.

1.4. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“ (SO 3) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

- (1) Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Lebensmittelbranche mit einem untergeordneten Non-Food- Sortiment und einem angegliederten Getränkemarkt.
- (2) Zulässig sind:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einem untergeordneten Non-Food-Sortiment und einem baulich angegliederten Getränkemarkt, begrenzt auf eine Nettoverkaufsfläche von maximal 2.500 m²,
 - ein dem Einzelhandel untergeordnetes Non-Food-Sortiment auf nicht mehr als 20 % der o.g. Netto-Verkaufsfläche,
 - Werbeanlagen,
 - in Zuordnung zu der Industriestraße zwei Pylonenpaare als Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 12 m,
 - Stellplätze für PKW.

1.5. Nettoverkaufsfläche

- (1) Die Nettoverkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schaufenster jeglicher Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen, Gänge, Packzone hinter den Kassen sowie Warenpräsentation im Freien und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen von den Kunden frei zugänglich sind. Nicht zu den Verkaufsflächen zählen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 bis 21a BauNVO)

2.1. Grundflächen für Stellplätze innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2

- (1) Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 darf, abweichend von Satz 2 des § 19 Abs. 4, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die in der Planzeichnung für die Sondergebiete festgesetzte Grundflächenzahl zur Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Wegen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2. Grundflächen für Stellplätze innerhalb des Sondergebietes SO 3

- (1) Innerhalb des Sondergebietes SO 3 darf, abweichend von Satz 2 des § 19 Abs. 4, die in der Planzeichnung für die Sondergebiete festgesetzte Grundfläche durch zur Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Wegen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

2.3. Werbeanlage und Pylonen

- (1) Innerhalb der Sondergebiete und innerhalb des Gewerbegebietes ist die Errichtung von Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 7 m auch außerhalb der Baufenster zulässig. Werbeanlage mit einer Höhe von 7 m bis zu 12 m sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- 3.1. Abweichend Bauweise**
 - (1) Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Sondergebieten und den Gewerbegebieten Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- 4.1. Stellplätze**
 - (1) Innerhalb der Sondergebiete und des Gewerbegebietes sind baugrubensübergreifend Stellplätze mit ihren Zufahrten allgemein zulässig. Ausgenommen von dieser allgemeinen Zulässigkeit sind die Bereiche, die in der Planzeichnung mit Fahrrechten zu Gunsten der Feuerwehr belastet sind.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Betreten des Ufergehölzsaums als Verfügnungsstreifen zur Wartung und maschinellen Pflege des Lindenbruchgrabens zulässig. Sofern die technischen Erfordernisse der Grabenpflege dies ermöglichen, sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und um eine ausgewogene und sachgemäße Mischung von Bäumen, Büschen und Sträuchern zu ergänzen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträucher sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§ 9 Abs.25 a und 6 BauGB)

- (1) Die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze durch Neuanpflanzungen sachgerecht zu ersetzen.
- (2) In den Sondergebieten und in dem Gewerbegebiet ist je 250 m² versiegelte Freifläche ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend den Angaben des Ursprungsbebauungsplans (Anlage 1 der Begründung zum Ursprungsplan -Pflanzempfehlung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang von Einzelbäumen sind diese durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.04.2008 durch Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet wurde am 09.04.2008 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich“ hingewiesen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 21.04.2008 bis 05.05.2008 durchgeführt.
3. Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.11.2008 durchgeführt.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 05.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2009 bis 03.04.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.07.2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet unter www.eutin.de wurde am 18.02.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2009 und nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 15.07.2009 bis zum 17.08.2009 während der Dienstzeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.07.2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de wurde am 05.07.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ hingewiesen.

23701 Eutin, den 19.10.2009

(Schulz)
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 05.10.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 Oldenburg i. H., den 13.10.2009

(Dipl.-Ing. Timo Alexander)
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.10.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.10.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

23701 Eutin, den 19.10.2009

(Schulz)
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

23701 Eutin, den 19.10.2009

(Schulz)
Bürgermeister

12. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.eutin.de wurde am 21.10.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 22.10.2009 im Internet unter www.eutin.de bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.10.2009 in Kraft getreten.

23701 Eutin, den 23.10.2009

(Schulz)
Bürgermeister

Satzung der Stadt Eutin über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60

für das Gebiet zwischen der Johann-Specht-Straße im Norden, dem Lindenbruchgraben im Nordosten, der östlichen Grenze der Flurstücke 122/11 und 122/12, der Industriestraße im Südwesten und entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 129/22 und 129/23