

Stadt Eutin

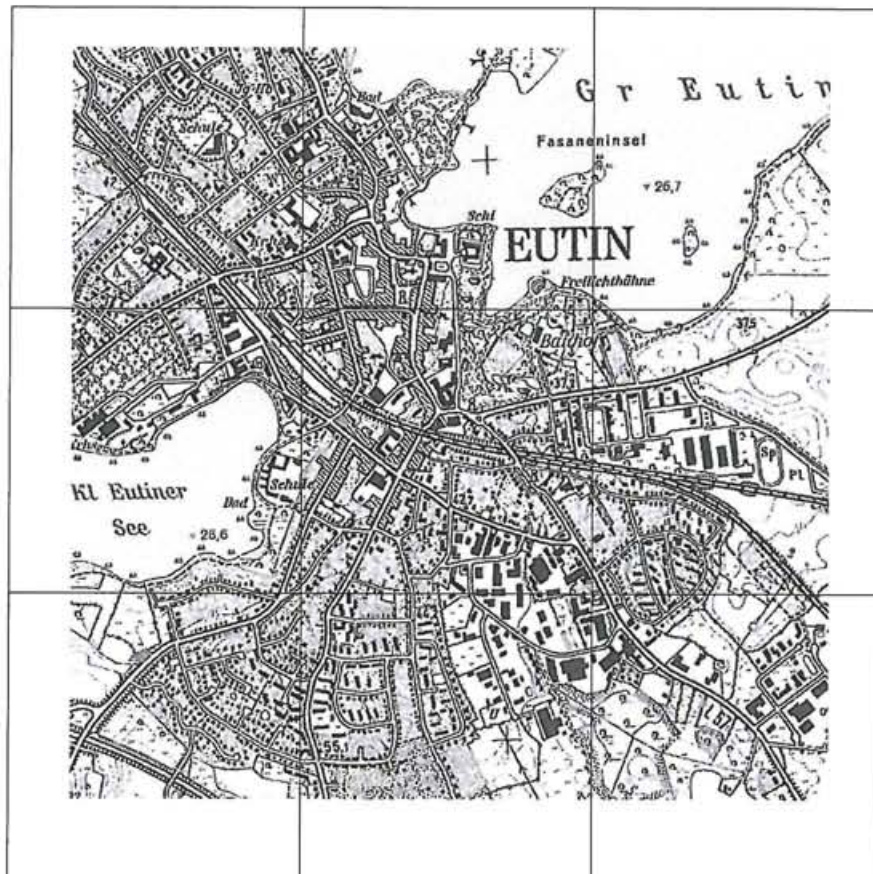
Kreis Ostholstein

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14

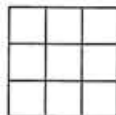
Gebiet: Teilbereich I: Westlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel zwischen der Elisabethstraße und der Bahnlinie, östlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel, westlich der Albert-Mahlstedt-Straße und südlich der Plöner Straße

Teilbereich II: Östlich des Jungfernstiegs einschließlich des Geländes des Schlossplatzes sowie des Schlossareals mit Schlossgarten und einschließlich des Wohngebietes zwischen der Oldenburger Landstraße, der Bahnlinie Lübeck-Eutin, der C.-M.-von Weber-Straße und des Bundeswehrgeländes

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

1. Planinhalt

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden die zwei Teilgebiete, die nicht bereits im Geltungsbereich eines neueren Bebauungsplans liegen, zukünftig nach § 34 BauGB bewertet. Dies ermöglicht eine Bebauung von Flächen mit Nachverdichtungspotential. Voraussetzung für eine Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das vorhandene Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach § 34 Baugesetzbuch bedeutet für die bislang unbebauten Bereiche, dass naturschutzrechtlich gem. Bundesnaturschutzgesetz bei baulicher Inanspruchnahme unbebauter Flächen kein Eingriffssachverhalt vorliegt. Dennoch sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere im Bereich des Schlossareals und dem Schlosspark sowie im Bereich der Villenbebauung südlich der Oldenburger Landstraße sind eine Vielzahl von Strukturen vorhanden, die besonders und/oder streng geschützten Arten einen Lebensraum bieten. Entsprechend ist bei Bauvorhaben in diesen Bereichen nachzuweisen, dass keine artenschutzfachlichen Hindernisse dem Vorhaben entgegenstehen.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Aufstellungsverfahren wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Landschaftsschutzgebiet
- Biotopstrukturen und Artenschutz
- Auswirkungen auf Landesstraße und Bahnanlagen
- Archäologische Interessengebiete und Kulturdenkmale

Die Kreisverwaltung regte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an, die Bereiche des Schlossgartens und des Schlossgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ zu berücksichtigen. Für Vorhaben und Planänderungen sind die Verbotsvorschriften der LSG-Verordnung und des § 61 Landesnaturschutzgesetz zu beachten. Die Bestimmungen und Abgrenzungen der Schutzgebiete sind in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden und werden durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt. Ihr Schutzstatus ergibt sich aus übergeordneten Planungsvorgaben und gilt unverändert fort.

Ebenfalls wurde auf Biotopstrukturen entlang des Ufers des Großen Eutiner Sees und deren Schutzwürdigkeit hingewiesen. Vorsorglich wird aufgrund des vorhandenen alten Baumbestands auf die Belange des Artenschutzes im Schlossgarten und dem südlich davon liegenden Wohnquartier hingewiesen. Die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG beruhen auf europäischer Gesetzgebung und gelten unabhängig nationaler Vorgaben vorhabenbezogen. Der Teilaufhebung des Bauleitplanes stehen keine Artenschutzbestimmungen entgegen.

Seitens der Deutschen Bahn und des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr wurde darauf hingewiesen, dass sich durch die Planung keine mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen auf ihre Verkehrsanlagen ergeben dürften. Da sich aus der Teilaufhebung heraus keine neuen Festsetzungen zu den Verkehrsanlagen ergeben, gelten die übergeordneten Vorgaben der Deutschen Bahn zu ihren Gleisanlagen und der des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr zu seinen Straßen weiterhin fort.

Aufgrund der Betroffenheit der historischen Altstadt und des Schloßareals weist das Archäologische Landesamt auf archäologische Interessengebiete und eine frühzeitige Beteiligung bei Planungen mit Eingriffen in das Erdreich hin. Ebenso weist die untere Denkmalschutzbehörde auf die große Anzahl an einfachen Kulturdenkmalen sowohl im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch im Aufhebungsbereich hin. Beide Anregungen werden berücksichtigt und in der Begründung wird auf eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes als auch der unteren Denkmalschutzbehörde bei Vorhaben hingewiesen. Ebenso ist eine Liste der Kulturdenkmale, die sich in den Teilgebieten des Aufhebungsbereichs befinden, in der Begründung aufgeführt.

4. Gründe für die Wahl des Planes

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 14 wird die stringente Planung der 1970er Jahre aufgehoben. Dadurch können Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Altstadt von Eutin nach § 34 BauGB genutzt werden. Wesentliche Auswirkungen sind die Belebung der Altstadt durch die Bebauung von Potentialflächen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten. Im Baugenehmigungsverfahren können im Einzelfall Fehlentwicklungen aufgrund der Bestimmungen der Erhaltungssatzung vermieden werden.

Eutin, 07.01.2015




Bürgermeister