

BEGRÜNDUNG

ZUR

4. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 14a,

DER STADT EUTIN

**FÜR EIN GEBIET WESTLICH DES
BISCHOF-WILHELM-KIECKBUSCH-GANGES,
SÜDLICH DER PETERSTRASSE UND
ÖSTLICH DER ALBERT-MAHLSTEDT-STRASSE**

VERFAHRENSSTAND: (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl.2017 Teil I S. 3634))

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--------------------------------------|---|
| 1 | Vorbemerkungen | 2 |
| 2 | Begründung der Planinhalte | 3 |
| 3 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 4 |
| 4 | Hinweise | 4 |
| 4.1 | Archäologie | 4 |
| 5 | Kosten | 4 |
| 6 | Billigung der Begründung | 4 |

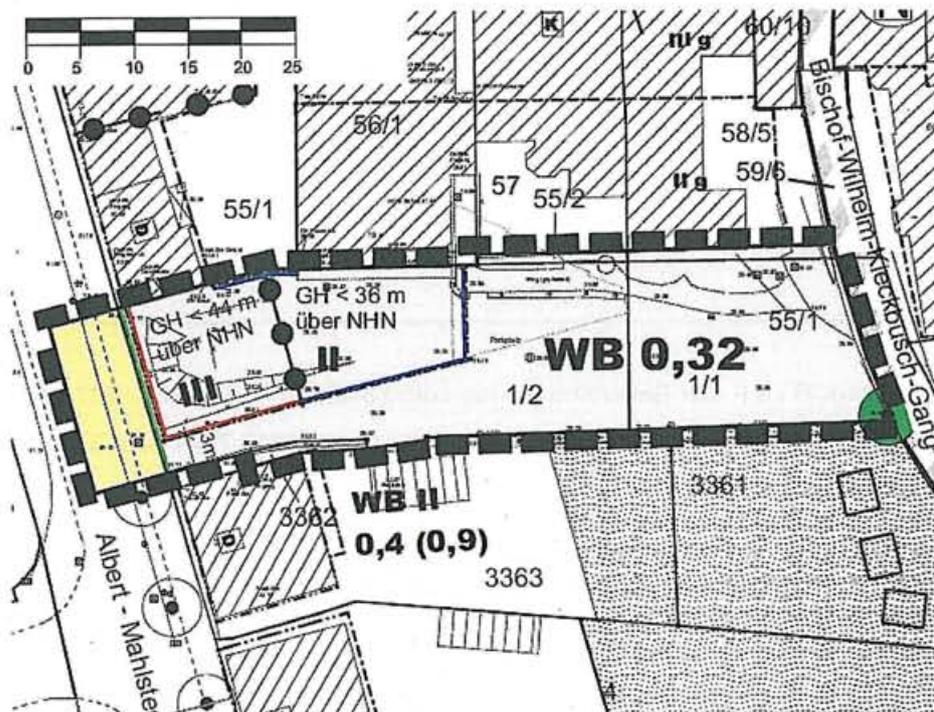
BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 14a, 4. Änderung** der Stadt Eutin für ein Gebiet westlich des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges, südlich der Peterstraße und östlich der Albert-Mahlstedt-Straße.

1 Vorbemerkungen

Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Plangebiet gilt derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a. Die Satzung ist am 26.07.2016 in Kraft getreten.



Planzeichnung BP Nr.14a, 2.Änderung (2016)

Planungsziel war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Ärztehauses zu schaffen.

Im Baugenehmigungsverfahren hat sich gezeigt, dass das Planungsziel in der 2. Bebauungsplanänderung nicht hinreichend konkret festgesetzt ist. Denn die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes ist nur unter Reduzierung der regulären Abstandsflächen möglich. Daher ist im Rahmen dieser 4. Änderung eine Konkretisierung der Planungsziele erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Klarstellung nicht berührt, so dass eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren möglich ist.

2 Begründung der Planinhalte

Um das Planungsziel der 2. Bebauungsplanänderung zu konkretisieren wird die zulässige III-geschossige Bebauung als zwingend zu errichtend festgesetzt. Die Abstandsflächen werden dadurch reduziert. Aus den nachstehend genannten besonderen städtebaulichen Gründen ist dieses erforderlich.

In der Straßenflucht der Bebauung entlang der Albert-Mahlstedt-Straße ist es aus städtebaulicher Sicht besonders wichtig die Traufhöhen der vorhandenen Bebauung aufzunehmen, um den Charakter der Straße zu erhalten. Während die Altbausubstanz sehr hohe Geschoßhöhen aufweisen, werden neue Gebäude mit geringerer Geschoßhöhe errichtet. Bei Aufrechterhaltung der Traufhöhen ergibt sich dadurch eine Dreigeschossigkeit, die sich insbesondere dem nördlich angrenzenden Gebäude anpasst.

Somit ist der Hauptbaukörper mit maximal drei Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von 44 m über NHN zulässig. Das entspricht etwa einer Gebäudehöhe von 13 m über Straßenniveau.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt“ und innerhalb der „Sanierungssatzung und Erhaltungssatzung der Stadt Eutin“.



STADT EUTIN

STADT EUTIN

3 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

6 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 21. März 2018 gebilligt.

Eutin, 24. April 2018




(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 14a, 4. Änderung ist am 01. Mai 2018 rechtskräftig geworden.