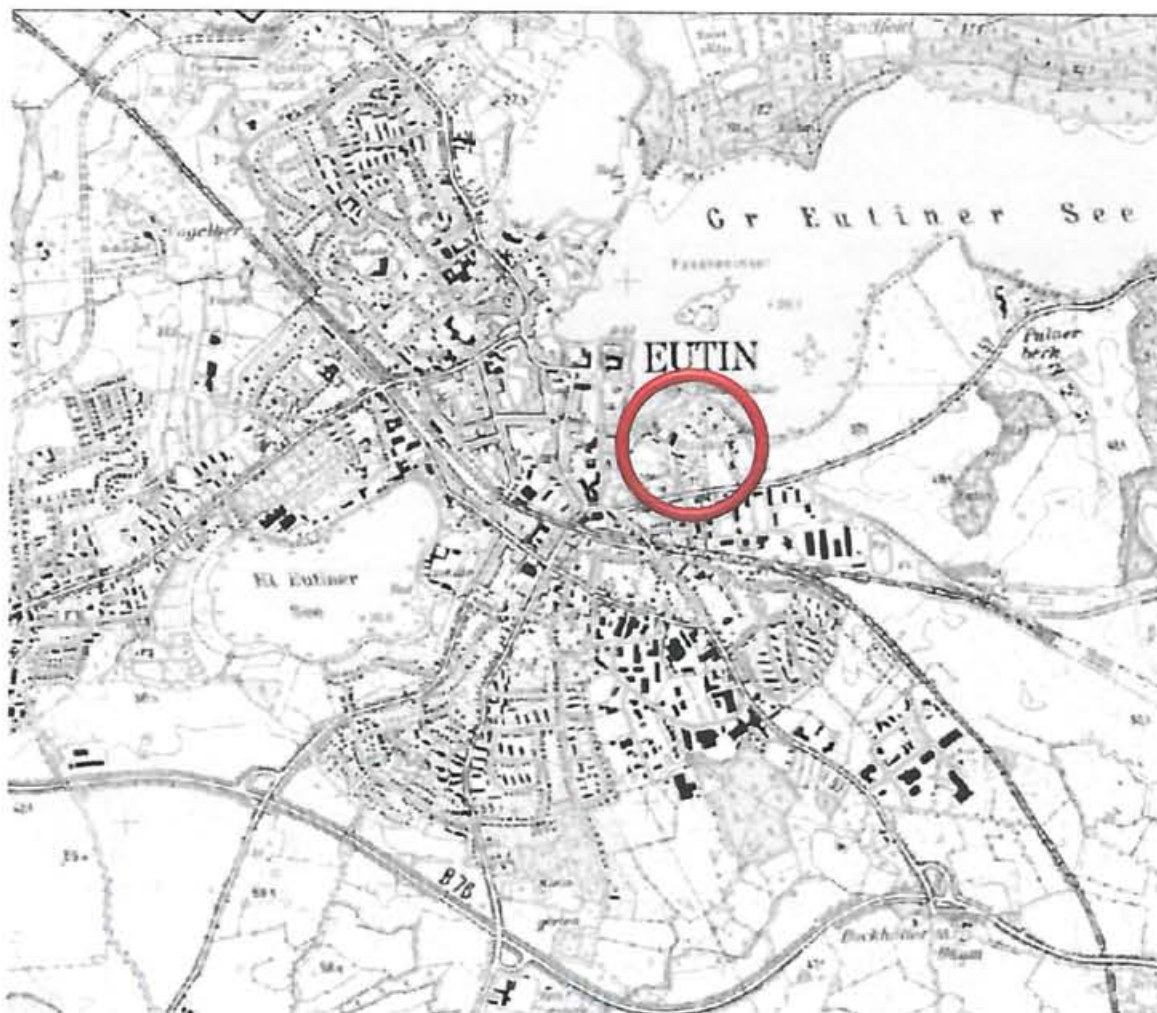




Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Eutin

das Gebiet „Freilichtbühne/Grüner Hügel-Kulturscheune“



Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss vom 17.01.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 07.02.2019 bis 11.03.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB vom 06.02.2019
- Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 28.05.2019

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass	1
1.1 Aufstellungsbeschluss	1
1.2 Rechtliche Vorgaben	1
2. Ausgangssituation	2
2.1 Lage im Stadtgebiet	2
2.2 Planverfahren	2
2.3 Plangeltungsbereich	3
3. Anlass und Zielsetzung	3
3.1 Allgemeines	3
3.2 Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67	4
3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
4. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur	5
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
6. Hinweise	5
7. Kosten	6

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 schafft die Stadt Eutin die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des Nutzungsspektrums innerhalb des Kulturreals. Von der Änderung ist der Bereich zwischen dem historischen Bauhofareal und der Freilichtbühne innerhalb des Schloßgartens betroffen.

Planungsziel ist die Schaffung einer planungsrechtlich gesicherten Voraussetzung zur Einrichtung der Zentrale des Naturparks Holsteinische Schweiz in der Eutiner Opernscheune/Kulturscheune mit der Geschäftsstelle und dem Ausstellungsbereich des Naturparkvereins. Die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Die Grundzüge der Planung sind von dem Änderungsverfahren nicht berührt.

1.2 Rechtliche Vorgaben

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 67 trat am 11.05.1999 in Kraft. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand ein deutlicher Sanierungsstau bei der westlichen Scheune der ehemaligen Hofstelle. In Ergänzung zu der Freilichtbühne entstand die Idee die Scheune zu kulturellen Zwecken als Indoormöglichkeit zu nutzen. Um die Voraussetzung zur Umsetzung dieser Idee zu schaffen, wurde die westliche Scheune sowie deren unmittelbar angrenzendes Umfeld als Sondergebiet „Kultur“ festgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand der Schutzstatus als „einfaches Kulturdenkmal“. Diese nachrichtliche Übernahme wurde in den Bebauungsplan Nr. 67 übernommen. Zwischenzeitlich wurde dieser Schutz von der Landesdenkmalpflege aufgegeben, so dass die Kulturscheune nicht als Denkmal geschützt ist. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf Basis der aktualisierten Einstufung durch das Land Schleswig-Holstein von 2018 nunmehr auf die Sachgesamtheit „Bauhof Eutin“, die unmittelbar an die Kulturscheune grenzt, dennoch zum Gesamtensemble zählt.

Nutzungsschwerpunkt der neuen Kulturscheune sollte die Nutzung als „Opernscheune“ mit der Zulässigkeit eines „Theaters mit Nebenflächen“ sowie untergeordnet Sanitäranlagen und einem gastronomisch genutzten Bereich sein.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen dem Schloßgarten und dem Areal der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Bauhof Eutin“ mit der Vogtkate, Speicher (westlich), ehem. Pferdestall (östlich), Waschhaus am Vogthaus (Am Schloßgarten 9); Wohnhaus (Am Schloßgarten 4) sowie der Zufahrtsstraße mit Kopfsteinpflaster (Am Schloßgarten).

Es umfasst einen kleinen Teilbereich des (historischen) Bauhofes Eutin, der als ehemaliger Wirtschaftshof des Eutiner Schloßes auf das 17. Jahrhundert zurückgeht. Die Kulturscheune begrenzt auf der Westseite die platzartige Hofanlage mit Zufahrtsstraße und mehreren Gebäuden des 19. und 20. Jahrhundert mit einer Gruppe von reetgedeckten Fachwerkbauten im Süden, im Norden das Wohnhaus des Gutspächters in Backstein.

Für die Kulturscheune sind die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes nicht unmittelbare einzuhalten. Der Denkmalschutz wurde für die Kulturscheune aufgehoben. Ihre bauliche Entwicklung ist jedoch mit den Zielen für die Sachgesamtheit Bauhof Eutin abzustimmen.

Die als Kulturscheune festgesetzte Bauhofscheune wurde mit Baugenehmigung von 2001 umgebaut und in Nutzung genommen. Hierbei wurden lediglich ca. 2/3 der Scheune für die o.g. Hauptnutzungen in Anspruch genommen. Für das letzte Drittel der Bauhofscheune sollte im 2. Bauabschnitt eine Zielnutzung beantragt und realisiert werden. Seit 2004 wird dieser Bereich als Lager genutzt und steht bis dato der Neuen Eutiner Festspiele für die Unterbringung von Bühnenbildern sowie Requisiten innerhalb und außerhalb der Spielzeit zur Verfügung.

2.2 Planverfahren

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Zulässigkeit für die Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „SO Kultur“ neu gefasst und erweitert. Die Planzeichnung bleibt von dem Änderungsverfahren unberührt. Es erfolgt ausschließlich eine Erweiterung der Zulässigkeiten für die Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „SO Kultur“ (Kulturscheune).

Die Grundzüge der Planung sind von dieser geplanten Bebauungsplanänderung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gegeben sind. Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die Planung im Bestand nicht zu erwarten.

Die Planung entspricht den Inhalten des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, die für das Gebiet der Kulturscheune die Darstellung als Sonderbaufläche „Hotel/Kultur/Tourismus“ vorsieht.

2.3 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Vor der 1. Änderung betroffen ist nur die Gebietszulässigkeit innerhalb des Sondergebietes „Kultur“. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten mit Ausnahme der geänderten textlichen Festsetzungen Ziff. 1.2 Sondergebiet „Kultur“ unverändert fort.

Das Planverfahren wird als textliche Änderung aufgestellt.

3. Anlass und Zielsetzung

3.1 Allgemeines

Der Ursprungsbebauungsplan umfasst das gesamte kulturell geprägte Areal des Eutiner Schloßgartens mit der Freilichtbühne, das Gebäude innerhalb des Küchengartens und dem Herrenhaus sowie den westlichen Speicher und die westliche Scheune des ehemaligen Bauhofes. Diese Planung wurde mit dem Ziel betrieben, die Freilichtbühne zukunftsorientiert umbauen und nutzen zu können. Weiterhin sollten die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, den historischen Schloßgarten im Einklang mit dem Denkmalschutz zu entwickeln und zu sanieren sowie den Bauhofbereich als historische Garten- und Parkanlage in seiner ursprünglichen Form als Wirtschaftshof mit einem schlichten Hofplatz wiederherstellen zu können.

Diese Zielvorstellung konnte insbesondere durch die im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2016 fertiggestellten revitalisierenden Maßnahmen zur Gestaltung und Nutzung des Küchengartens weitgehend abgeschlossen werden.

Dennoch findet ein stetiger Prozess zur Entwicklung und Neuorientierung des historischen Umfelds „historischer Bauhof“, „Schloßgarten mit Schloß“, „Küchengarten“ und „historischen Forsthof“ statt. In diesem Zusammenhang ist eine höherwertige Inanspruchnahme des bislang als Lagerraum abgetrennten Bereichs der Kulturscheune als neues Zentrum für das Naturparkhaus des Naturparks Holsteinische Schweiz geplant.

Ergänzend zu den zwischenzeitlich umfassend sanierten Torhäusern (historische Bezeichnung: Speicher [westlich], Pferdestall [östlich]), dem derzeit instandgesetzten Vogthaus und der geplanten Jugendherberge ist beabsichtigt, das letzte Drittel der Kulturscheune ebenfalls einer kulturellen Nutzung mit Strahlwirkung zuzuführen.

Neben der positiv angenommenen Nutzung der bereits durch die Neue Eutiner Festspiele genutzten Kulturscheune erfreut sich das im städtischen Eigentum befindliche westliche Torhaus als Veranstaltungsraum großer Beliebtheit mit einem vielfältigen Nutzungsangebot.

Das Vogthaus wird 2018/2019 umfassend saniert und soll künftig als „Haus der Stiftungen“ zum außerschulischen Lernort entwickelt werden. In der Kate soll außerdem ein Stipendiat der Eutiner Landesbibliothek wohnen.

Im Zusammenwirken aller Nutzungen rund um den Schloßgarten und Bauhof entwickelt sich aus dem Mix von sehr unterschiedlichen Nutzungen und sehr vielfältigen Nutzergruppen ein kulturelles Zentrum mit qualitativ hochwertiger überregionaler touristischer Wirkung.

3.2 Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67

Im November 2018 hat die Mitgliederversammlung des Naturparkvereins beschlossen, dass die Zentrale des Naturparks Holsteinische Schweiz, bestehend aus der Geschäftsstelle als Verwaltungsteil und den Ausstellungsflächen als öffentliche Nutzung, voraussichtlich im Jahr 2019 aus dem Uhrenhaus in Plön ausziehen und in die Eutiner Opernscheune (Kulturscheune) umziehen wird.

Somit wird der städtebauliche Entwicklungsschwerpunkt mit dem kulturellen Hotspot im Bereich des ehemaligen Bauhofgeländes sowie historisch geprägtem Umfeld gefestigt und die bestehende Angebotsvielfalt nochmals erweitert.

Der Zulässigkeitskatalog für die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Kulturscheune ermöglicht dort in dem festgesetzten Sondergebiet „Kultur“ folgende Nutzungen:

- a) Theater mit Nebenflächen (wie Werkstätten, Lagerflächen, Personalräume und Probenräume)
- b) Sanitäre Anlagen
- c) Gastronomische Einrichtungen / Kiosk

Die Nutzung als „Ausstellungsräume mit Erlebnischarakter“ sah die Ursprungsplanung innerhalb der Räumlichkeiten der Kulturscheune nicht vor, ist jedoch mit den grundsätzlichen Zielsetzungen und Entwicklungspotenzialen zu vereinbaren.

Das Naturparkhaus als pädagogisches Zentrum der Holsteinischen Schweiz ermöglicht mit seinen Ausstellungen sowie Lern- und Lehransätzen eine Entdeckungsreise in die Lebensräume und zu den Tieren des Naturparks durch Ausprobieren, Anfassen, Geräusche usw..

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes schafft die Stadt Eutin die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung der Nutzungsvielfalt der Kulturscheune durch das Integrieren des Naturparkhauses in den bestehenden Baukörper.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Es erfolgt ausschließlich eine Erweiterung des Zulässigkeitskataloges. Sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Baugebietsausweisung und die Bauweise bleiben von der Änderung unberührt. Somit sind die Tatbestandsmerkmale einer Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, erfüllt und das Änderungsverfahren kann als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

4. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur

Die Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 67 im Zusammenwirken mit der Neuordnung der Erschließung zwischen Bauhof und Forsthof durch den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 99 bleiben unverändert.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die sozialen und kulturellen Auswirkungen durch die Abrundung der Angebotsvielfalt innerhalb der historisch gewachsenen Bestandsgebäude sowie das Zusammenwirken der geplanten Jugendherberge und des Vogthauses als Haus der Stiftungen mit dem neu angesiedelten Naturparkhaus ist für die städtebauliche Entwicklung von Eutin als positive Veränderung einzustufen.

Mögliche negative soziale Auswirkungen sind insbesondere aufgrund der Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen nicht zu befürchten, zumal eine zeitgleiche Nutzung des Theaters mit den Nutzungen der neu ausgebauten Ausstellungen lediglich einen zeitlich untergeordneten Raum einnimmt.

Eine zeitgleiche bzw. wechselseitige Nutzung zwischen den pädagogisch orientierten Nutzungen hingegen ist zu begrüßen und wirkt nicht negativ auf das Plangebiet.

6. Hinweise

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

Folglich ist § 15 Funde des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu beachten:

„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.

7. Kosten

Durch die Nutzungserweiterung der Zulässigkeiten innerhalb der Kulturscheune entstehen der Stadt Eutin voraussichtlich keine unmittelbaren Kosten.

Eutin, den **18. Juni 2019**




(Carsten Behnk)
Bürgermeister