

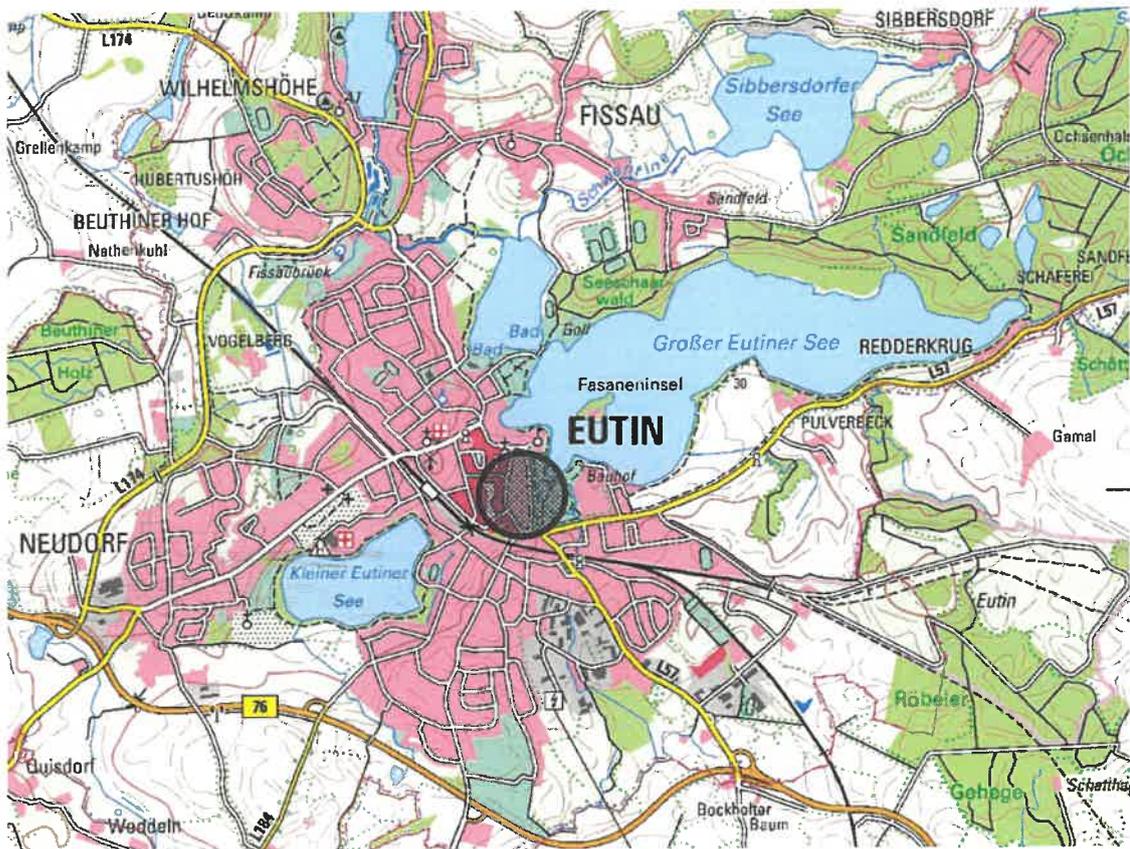


## Begründung

### zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14a der Stadt Eutin

für ein Gebiet zwischen der Lübecker Straße und dem Jungfernstieg,  
nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße und südlich Dr.-Evers-Gang.

„Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nach § 13a Baugesetzbuch 2017,  
in der Fassung vom September 2021



#### Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss vom 13.06.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB 08.06.2020 bis 07.07.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB vom 23.03.2022 bis 29.04.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB
- Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 28.09.2022

**Inhalt**

<b>I.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>1</b>
1.	Planungsanlass.....	1
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Planaufstellungsverfahren.....	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
3.	Ausgangssituation.....	2
3.1	Planerischer Ausgangssituation.....	2
3.1.1	Rechtliche Bedingungen.....	2
3.1.2	Informelle Planungen.....	2
3.2	Rechtliche Ausgangssituation.....	2
3.2.1	Vorhandenes Baurecht.....	2
3.2.2	Denkmalschutz.....	3
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
4.	Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Teilaufhebung.....	4
5.	Kosten.....	4
6.	Billigung der Begründung.....	4
<b>II.</b>	<b>Anlage 1 – Skizze Bebauungspotenziale</b> .....	<b>5</b>

## **I. Begründung**

### **1. Planungsanlass**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 13.06.2019 die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14a für ein Gebiet zwischen der Lübecker Straße und dem Jungfernstieg, nördlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße und südlich Dr.-Evers-Gang beschlossen.

Planungsziel ist die Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen zur Wohnraumentwicklung im innerstädtischen Kernstadtbereich durch Verzicht von planungsrechtlichen Vorgaben der bisher bestehenden Bauleitplanung.

#### **1.2 Planaufstellungsverfahren**

Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches mit dem zwischenzeitlich in Kraft getretenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (am 22.06.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet), besteht nunmehr für die Stadt Eutin die Möglichkeit, das Planungsinstrument zu wechseln.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14a beraten sowie erörtert und unter Würdigung der planerischen Voraussetzungserfordernisse beschlossen, das Regelaufstellungsverfahren zu verlassen und das weitere Planaufstellungsverfahren mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ Baugesetzbuch fortzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und die hierbei abgegebenen Stellungnahmen bleiben hiervon unberührt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14a wurde der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 14 teilweise überplant. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14a war insbesondere erforderlich, um die Rechtsgrundlagen für die innerhalb des damaligen Sanierungsgebietes anstehenden einzelnen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und Mängel zu schaffen. An dem Grundsatzgedanken der Planungssystematik aus dem Ende der 1970er Jahre wurde auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14a festgehalten.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14a erstreckt sich auf ein Gebiet zwischen der Lübecker Straße und dem Jungfernstieg, nördlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße und südlich Dr.-Evers-Gang.

Nach Rechtskraft der Aufhebung erfolgt künftig in diesem innerstädtischen Bereich die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Basis des § 34 Baugesetzbuch. Zur baulichen Beurteilung sind künftig weiterhin die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt sowie die Sanierungssatzung „Historischen Stadtkern“ und die Erhaltungssatzung der Stadt Eutin für den Bereich Stadtkern und historische Stadtrandbebauung anzuwenden.

Der verbleibende Bereich des Bebauungsplans Nr. 14a gilt unverändert fort, sofern dieser nicht zwischenzeitlich mit aktualisierten Planungen städtebaulich neu geordnet wurde.

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Planerische Ausgangssituation**

##### **3.1.1 Rechtliche Bindungen**

###### Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalplanung 2004

Der Landesentwicklungsplan 2010 (Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025) weist Eutin die Funktion als Mittelzentrum, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Teilweise wird dieser Umgebungsbereich von dem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung überlagert.

Im Regionalplan 2004 ist Eutin als Mittelzentrum nachrichtlich übernommen worden. Die Stadt Eutin befindet sich eingebunden in die Ausweisung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung in zentraler Lage der holsteinischen Schweiz. Nördlich schließt sich an die bebaute Ortslage von Eutin bzw. an den Großen Eutiner See ein regionaler Grünzug an, der Eutin mit der Holsteinischen Schweiz vernetzt.

###### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als Wohnbaufläche sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dar.

Überlagert wird die Darstellung der historischen Kernstadt von Eutin durch die nachrichtliche Kennzeichnung der Umgrenzungsbereiche von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen und der ebenfalls nachrichtlich übernommenen Kennzeichnung der Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

###### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die bebaute Innenstadt weitgehend von den differenzierten Flächendarstellungen ausgenommen und zusammengefasst als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Lediglich angrenzend an den Geltungsbereich der Teilaufhebung wird der Schlossgarten durch eine gesondert hervorgehobene Darstellung als „Grünfläche“ sowie als Gartendenkmal mit integrierten Einzelstandorten von archäologischen Denkmälern abgebildet. Ebenfalls erfolgt für die Stadtbucht eine Kennzeichnung als Grünfläche. Überlagert werden diese Grünflächen mit der flächenhaften Darstellung des Landschaftsschutzgebietes.

##### **3.1.2 Informelle Planungen**

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des am 12.12.2012 als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und entwickelt diese Zielsetzung und Handlungsschwerpunkte inhaltlich fort.

#### **3.2 Rechtliche Ausgangssituation**

##### **3.2.1 Vorhandenes Baurecht**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14a wurde der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 14 teilweise überplant. Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 14 herrschte die Planungssystematik aus dem Ende der 1970er Jahre als planerischer Grundgedanke vor. Die

städtebauliche Denkweise aus dieser Zeit folgte der gezielten Umsetzung von Planungs-ideen mit einer nur geringen Rücksichtnahme auf Bestandsimmobilien. Abzulesen ist diese Denkweise an den gewählten Zuschnitten der Baufenster sowie der Schaffung von Wege-trassen, die zum Teil ohne Rücksichtnahme auf bauliche Gegebenheiten erfolgten. An die-  
sem Grundsatzgedanken wurde auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14a fest-  
gehalten. Diese Aufstellung war insbesondere erforderlich, um die Rechtsgrundlagen für  
die innerhalb des damaligen Sanierungsgebietes anstehenden einzelnen Maßnahmen zur  
Beseitigung städtebaulicher Missstände und Mängel zu schaffen.

Mit allen innenstadtbezogenen Bauleitplänen wurden die städtebauliche Zielsetzung der in  
einem Planungsprozess ab 1985 für Eutin aufgestellten Rahmenplanung zur Stadterneue-  
rung in Eutin (Städtebauförderungsprogramm) planungsrechtlich umgesetzt. Der B-Plan  
Nr. 14a übernahm hierbei die grundsätzliche Zielsetzung des Ursprungs-Bebauungsplans  
Nr. 14, regelte im Rahmen der Feinsteuerung für den deutlich kleineren Geltungsbereich  
des Plangebiets jedoch gebietsbezogen.

Zur Entlastung der historischen Innenstadt sah die städtebauliche Planung aus den 1970  
bzw. 1990er Jahren eine Neuordnung der innerstädtischen Verkehrsführung vor. Geplant  
war die Fortsetzung der Bahnhofstraße parallel zur Bahnlinie (heute: Heinrich-Westphal-  
Straße) sowie der Ausbau der Freischützstraße und deren Fortführung über die Oberon-  
straße zum Jungfernstieg als direkte Verkehrsanbindung zur Oldenburger Landstraße und  
Lübecker Landstraße. Die Maßnahmen „Heinrich-Westphal-Straße“ und „Freischützstraße“  
sind mittlerweile abgeschlossen und funktionieren als innerstädtische Verbindung zwischen  
Bahnhof und Lübecker Straße.

Aufgrund der Überarbeitung und Neufassung der städtebaulichen Zielsetzung soll mit der  
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14a auf die innerstädtische Ringerschließung  
„Opernring / Oberonstraße“ verzichtet werden und somit die Verbesserung der Bebauungs-  
möglichkeiten zur Nachverdichtung gestärkt werden.

### 3.2.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung befinden sich eine Vielzahl an Kultur-  
denkmalen sowie auch der Ensembleschutz für die Mehrheit von baulichen Anlagen „Lübe-  
cker Straße 17, 19, 21“. Gemäß § 12 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein be-  
dürfen Maßnahmen an den Kulturdenkmalen selbst sowie Veränderungen in der Umge-  
bung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesent-  
lich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), der Genehmigung der unteren Denkmal-  
schutzbehörde. Die Schutzbestimmungen und Regelungen des Denkmalschutzes gelten  
demnach unbeachtet von der Aufhebung fort. Die Beteiligung der unteren Denkmalschutz-  
behörde erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Eutin gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Mit  
der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 werden keine Änderungen  
bezüglich der Nutzung vorgenommen, sondern lediglich die Option zur Nachverdichtung  
gem. § 34 Baugesetzbuch ermöglicht. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem.  
§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch ist damit gegeben.

#### 4. Ziele und Zweck sowie Auswirkungen der Teilaufhebung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14a verzichtet die Stadt Eutin künftig in dem überplanten Bereich auf die strikte Beibehaltung der planerischen Zielsetzung der 1970er bzw. 1990er Jahre mit der klar strukturierten Umsetzung der damaligen Rahmenplanung.

Der Geltungsbereich ist westlich durch die Lübecker Straße und östlich durch den Jungfernstieg begrenzt und erstreckt sich von der Carl-Maria-von-Weber-Straße bis hin zum Dr.-Evers-Gang. Anlass für die Teilaufhebung ist eine Klarstellung der städtebaulichen Entwicklung mit dem Verzicht auf eine Fortführung der Oberonstraße als ursprünglich geplanter Erschließungsring. Ein weiterer Ausbau der Verkehrsadern über den derzeitigen Bestand hinaus entspricht nicht mehr den zukunftsorientierten innerstädtischen Entwicklungskriterien und wurde insofern auch für die Entwicklung der Eutiner Innenstadt als Ziel aufgegeben. Dadurch sollen neue Möglichkeiten zur Nachverdichtung und zur Nutzungsintensivierung von bestehenden Gebäuden im innerstädtischen Kernstadtbereich geschaffen werden, insbesondere weil auch die Nachfrage von Wohnraum in zentraler Innenstadtlage stetig steigt. Die künftige Verkehrsführung erfolgt reduziert auf den Bestand und über private Erschließungswege bei einzelnen Bauprojekten zur Nachverdichtung ergänzt. Zum besseren Verständnis der möglichen Nachverdichtungen liegt dieser Begründung eine Skizze bezüglich der Bebauungspotenziale bei.

Die Stadt Eutin strebt an, für bestehende Nachverdichtungspotenziale den interessierten Eigentümern und Pächtern die rechtlichen Möglichkeiten anzubieten, Bestandsimmobilien effektiver nutzen zu können. Ziel ist hierbei eine Gleichbehandlung in Bezug auf die Berechnung der nutzbaren Geschossfläche.

Der verbleibende Bereich des Bebauungsplans Nr. 14a gilt unverändert fort, sofern dieser nicht zwischenzeitlich mit aktualisierten Planungen städtebaulich neu geordnet wurde.

#### 5. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14a entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

#### 6. Beschluss

Die Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14a der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 28.09.2022 gebilligt.

Eutin, den 03. März 2023



  
Sven Radestock  
-Bürgermeister-

II. Anlage 1 – Skizze Bebauungspotenziale

