

Stadt Eutin

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung

**- Nördlich der Schloßstraße, östlich der Wasserstraße,
südlich der Seepromenade und westlich des
Ostholstein-Museums -**

März 2012

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg in Holstein

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
- 1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der Planung

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Verkehrserschließung
- 4.4 Umweltbelange
- 4.5 Ver- und Entsorgung

5.0 Bodenordnung

6.0 Kosten

7.0 Hinweise

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Stadt Eutin beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 an der Schloßstraße in einem Bereich zwischen der Wasserstraße und dem Ostholstein-Museum.

Der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 dient der Innenentwicklung. Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 stehen. Die zulässige Grundfläche im B-Plangebiet liegt unter 20.000 qm. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb soll und kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Als Planunterlage für den Bebauungsplan ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster –Flurkarte- im Maßstab 1:1000 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformationen S-H, Oldenburg i. H., April 2011, verwendet worden.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Altstadtrand von Eutin, in der Nähe des Großen Eutiner Sees und des Schlosses.

Das Ortsbild der näheren Umgebung ist zum einen durch eine zwei- bis viergeschossige, straßenraumbegleitende Bebauung mit Mischnutzung geprägt. Zum anderen wird die städtebauliche Situation unmittelbar durch die St. Michaelis-Kirche und die denkmalgeschützten Gebäude des Ostholstein-Museums und der Bibliothek dominiert.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich - hinter einer Hof- bzw. Stellplatzfläche - ein Ziergarten. Dieser reicht bis zur Seepromenade an der Stadtbucht des Großen Eutiner Sees heran.

Im Plangebiet befindet sich ein viergeschossiges, ortsbildprägendes Gebäude (Schloßstraße 13), welches z. Z. als Verwaltungs- und Bürogebäude durch den Kirchenkreis Ostholstein genutzt wird.

Das Plangebiet ist über die Schloßstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Schloßstraße knickt vor dem Plangebiet in einem 90°-Winkel von Süden kommend nach Westen ab. Das bestehende Gebäude nimmt hier eine städtebaulich bedeutende Raumkantenfunktion ein. Der Straßenraum findet nach Norden hin einen visuellen Endpunkt, der zugleich die Straßenkurve markiert.

Die benachbarten Gebäude Schloßstraße 11 und das Museumsgebäude stehen unter Denkmalschutz.

2.0 Planungsziel und Planungserfordernis

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Der damaligen Grünflächen-Ausweisung lag die Idee zugrunde, dass in Verlängerung der Schloßstraße eine „Freiraumachse“ zur Stadtbucht geschaffen werden soll. Das hätte u. a. den Verlust des bestehenden ortsbildprägenden Gebäudes zur Folge. Die städtebaulich bedeutende Raumkantenfunktion und die seitens der Kirche grundsätzlich nicht beabsichtigte Aufgabe des Gebäudes führen nun zu einer neuen Zielsetzung mit dem Zweck der Gebäudeerhaltung.

Fußläufige Bezüge zur Stadtbucht sind dennoch vorhanden. Ausgehend vom Marktplatz kann man z. B. durch die vorhandene Twiete, über den Kirchhof der St. Michaelis-Kirche und dann entweder über die Wasserstraße oder über den Schlossbereich zur Seepromenade gelangen.

Im Rahmen der Nutzung für kirchliche Dienstleistungen und als kulturell genutztes Haus muss am bestehenden Gebäude selbst eine Verbesserung durch die Schaffung eines zusätzlichen Treppenhauses mit Aufzugsanlage auf der Nordseite vorgenommen werden.

Die Umsetzung der o. g. Ziele erfordert eine Änderung der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisung.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die Planung berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Aus städtischer Sicht ist die Planung von hohem Interesse, da sie dazu beiträgt, kirchliche Einrichtungen an die Stadt zu binden. Damit wird u. a. der zentralörtliche Charakter der Stadt aber auch des Kirchenkreises Ostholstein mit seinem Sitz in Eutin gesichert bzw. gestärkt.

Zudem sind weitere bauliche Einrichtungen des Kirchenkreises und der Kirchengemeinde Eutin im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gebündelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Über diese dargestellte gemischte Baufläche wäre auch ein Mischgebiet zulässig, in dem Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Eine Entwicklung der beabsichtigten Planung als Gemeinbedarfsfläche aus dem Flächennutzungsplan ist somit auch gegeben.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die tatsächliche Nutzung des Gebäudes im Plangebiet stellt sich planungsrechtlich als Gemeinbedarfseinrichtung dar. Vor diesem Hintergrund weist der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Das Gebäude soll kirchlichen und kulturellen Zwecken dienen.

Der kirchliche Ansatz ergibt sich aus dem Bestand heraus sowie der beabsichtigten dauerhaften Nutzung des Gebäudes für kirchliche Dienstleistungen.

Der kulturelle Ansatz basiert darauf, dass in dem Gebäude u. a. kulturelle Nutzungen, wie die Kulturarbeit für den Kirchenkreis Ostholstein stattfinden und kulturelle Veranstaltungen, wie z. B. interkulturelle Begegnungen, Lesungen, kleine Konzerte und Musikaufführungen usw. durchgeführt werden können bzw. sollen.

Darüber hinaus ist der Kirchenkreis Ostholstein kulturell engagierten Bürgern und vielen Kultureinrichtungen verbunden, so dass sich kulturell orientierte Begegnungen ergeben, wofür das Gebäude im Plangebiet eine Stätte sein kann und sein wird. Zudem lässt die Nachbarschaft mit dem Ostholstein-Museum, der Bibliothek und dem Schloss eine mögliche kulturelle Synergie erkennen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gemeinbedarfsfläche wird kein Maß der baulichen Nutzung bestimmt, da diese Flächen über keinen Baugebietscharakter gemäß BauNVO verfügt.

Die Planung nimmt ohnehin Bezug auf ein bestehendes Gebäude. Vor diesem Hintergrund und unter der Berücksichtigung der benachbarten denkmalgeschützten Gebäude sind auch Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich.

4.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Schloßstraße. Die Erschließung des Plangebietes ist über den Anschluss an diese Straße gesichert.

Notwendige private Stellplätze sind vom Grundsatz her auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Das Flurstück 34/3 umfasst neben dem Plangebiet einen weiteren Flächenteil hinter dem straßenseitigen Museumsflügel. Hier sind momentan Stellplätze für das Gebäude Schloßstraße 13 vorhanden. Der Ursprungsplan weist für diesen Teil hingegen eine überbaubare Grundstücksfläche i. V. m. einer Gemeinbedarfsfläche / Kultur bzw. Kulturzentrum aus. Die überbaubare Grundstücksfläche steht dabei im Zusammenhang mit dem Museum.

Es wird davon ausgegangen, dass der in Rede stehende Grundstücksanteil zunächst weiter als Stellplatzfläche für die Nutzungen im Plangebiet genutzt werden soll und kann. Sollte sich zukünftig eine hochbauliche Erweiterung des Museumsstandortes abzeichnen, dann wäre die Stellplatzfrage ohnehin gemeinschaftlich und an anderer Stelle zu beantworten.

4.4 Umweltbelange

Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan soll

daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da der Bebauungsplan nur eine bestehende städtebauliche Situation planungsrechtlich erfasst.

Das Baugrundstück ist anthropogen beeinflusst. Es war immer schon als bebauter Grundstück in Nutzung.

Eingriff/Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist baulich geprägt. Im Norden grenzt ein Ziergarten an. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Boden, Grundwasser und Altlasten

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden und auf das Grundwasser.

Im Plangebiet sind nach vorliegenden Kenntnissen keine Altlastenverdachtstandorte vorhanden.

Klima

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von anzupassenden ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV 2009, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

Schallschutz

Aufgrund der Bestandsüberplanung sind über die bisherige zumutbare Vorbelastung hinaus keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen oder zu vermuten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger bereits gegeben. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Eutin und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger/-betriebe.

Die Löschwasserversorgung ist und wird in hoheitlicher Verantwortung der Stadt im ausreichenden Maße über die Wasserversorgung i. V. m. Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt.

5.0 Bodenordnung

Für die Verwirklichung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

6.0 Kosten

Der Stadt entstehen weder Planungskosten noch Kosten bei Umsetzung der Planung.

7.0 Hinweise

7.1 Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14, 2 Änderung, liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt (hier: historische Altstadt / Kirchenbereich) vom 31.12.2007 .

7.2 Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 07.03.2012 gebilligt.

Eutin, 27.04.2012




.....
(Der Bürgermeister)