

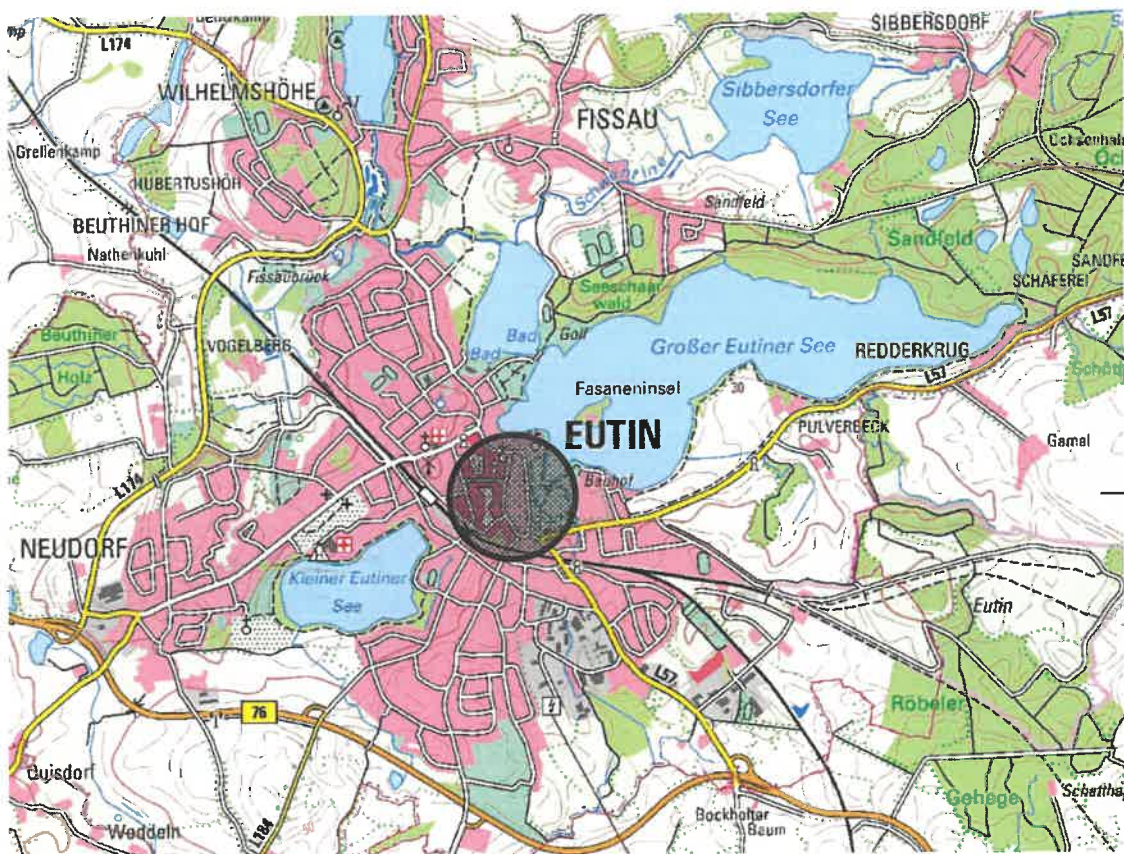


## Begründung

### zur 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 Bindungen.....	2
	3.1.2 Informelle Planungen.....	3
	3.2 Rechtliche Ausgangssituation.....	3
	3.2.1 Vorhandenes Baurecht.....	3
	3.2.2 Denkmalschutz.....	3
	3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
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>6</b>

## **I. Begründung**

### **1. Planungsanlass**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 13.06.2019 die Aufstellung der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 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 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 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**

Bei der Betrachtung des mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 14 überplanten Innenstadtbereiches von Eutin ist festzustellen, dass für einen Großteil der dort planerisch geordneten Flächen zwischenzeitlich neue Bebauungspläne rechtsverbindlich gelten.

Mit diesen umfangreichen partiellen Neuordnungen der städtebaulichen Zielsetzung für die Eutiner Innenstadt bei teilweise Mehrfachüberplanung der Stadträume weicht die Stadt Eutin bereits seit längerem von der Planungssystematik aus dem Ende der 1970er Jahre als planerischen Grundgedanken ab und orientiert sich an den zeitgemäßen Bedürfnissen des Stadtumbaus und der Stadterneuerung.

Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 14 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.

Für den Teilbereich im Eutiner Zentrum bleiben die planerischen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 14 unverändert, da dort die Stadt Eutin derzeit nicht auf städtebauliches Planungsrecht verzichten kann. Insbesondere aus Gründen der Sicherung der städtischen Entwicklung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und Verhinderung unerwünschter baulicher Veränderungen ist ein Aufhebungsverfahren für diesen zentralen Bereich um den Markt, die Königstraße und Am Rosengarten einschließlich der Stadtbucht nicht empfehlenswert.

Mittelfristig ist für diesen zentralen Bereich jedoch eine Überplanung des Bebauungsplans Nr. 14 durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen.

### **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 2. 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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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 Planungsideen mit einer nur geringen Rücksichtnahme auf Bestandsimmobilien. Abzulesen ist diese Denkweise an den gewählten Zuschnitten der Baufenster sowie der Schaffung von Wegetrassen, die zum Teil ohne Rücksichtnahme auf bauliche Gegebenheiten erfolgten.

Für einen Großteil des ursprünglichen mit dem Bebauungsplan Nr. 14 überplanten Stadtgebietes von Eutin sind diese planerischen Grundgedanken zwischenzeitlich durch Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 oder Aufstellung neuer Bebauungspläne neu gefasst. Neben der geänderten Planungssprache passten sich diese neuen Bebauungspläne auch der Entwicklung der geänderten innerstädtischen Bedürfnisse an und schafften neue Entwicklungsmöglichkeiten für Eutin. Aufgrund der 1990 durch Novellierung der Baunutzungsverordnung geänderten Anrechnungsregeln für die Berechnung der maximalen Geschossfläche gelten nunmehr unterschiedliche Anrechnungsregelungen für die zwischenzeitliche überplanten Bereiche des Bebauungsplans Nr. 14 und die bislang von der städtischen Neuordnung ausgenommenen Teilbereiche des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 14. Diese Ungleichheit der Berechnungsmethode führt zu unterschiedlichen Berechnungsansätzen zum Teil benachbarter Gebäude und verhindert die gewünschte Nachverdichtung im historischen Stadtkern von Eutin.

Neben dieser Klarstellung der Anrechenbarkeitsregel für den überwiegenden Anteil der innerstädtischen Bereiche, soll mit der 2. Teilaufhebung auch auf die innerstädtische Ringerschließung „Operring/Oberonstraße“ verzichtet werden und somit die Verbesserung der Bauungsmöglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden.

### 3.2.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Teilaufhebung befindet sich eine Vielzahl an Kulturdenkmalen sowie auch der Ensembleschutz für die Mehrheit von baulichen Anlagen „Lübecker Straße 17, 19, 21“. Gemäß § 12 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein bedürfen Maßnahmen an den Kulturdenkmalen selbst sowie Veränderungen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Schutzbestimmungen und Regelungen des Denkmalschutzes gelten demnach unbeachtet von der Aufhebung fort. Die Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde 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 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 verzichtet die Stadt Eutin künftig in dem überplanten Bereich auf die strikte Beibehaltung der planerischen Zielsetzung der 1970er 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 2. 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 anzubieten.

Unverändert gelten soll der Bebauungsplan Nr. 14 für den Bereich des Marktes nebst Königstraße und Am Rosengarten, da die Stadt Eutin für diesen zentralen Bereich nicht auf den Bebauungsplan als Steuerungsinstrument zur städtebaulichen Ordnung verzichten kann und möchte.

## 5. Kosten

Durch die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

## 6. Beschluss

Die Begründung zur 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 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

