



## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Eutin

Gebiet: östlich der Beuthiner Straße im Anschluss an die vorhandene Bebauung nördlich der Neustettiner Straße

Zusammenfassende Erklärung

## Inhaltsverzeichnis

I.	Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
II.	Planungsziele .....	4
III.	Verfahrensverlauf.....	5
IV.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	6
V.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	6
VI.	Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	7

Gemäß § 12 i.V. BauGB mit § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

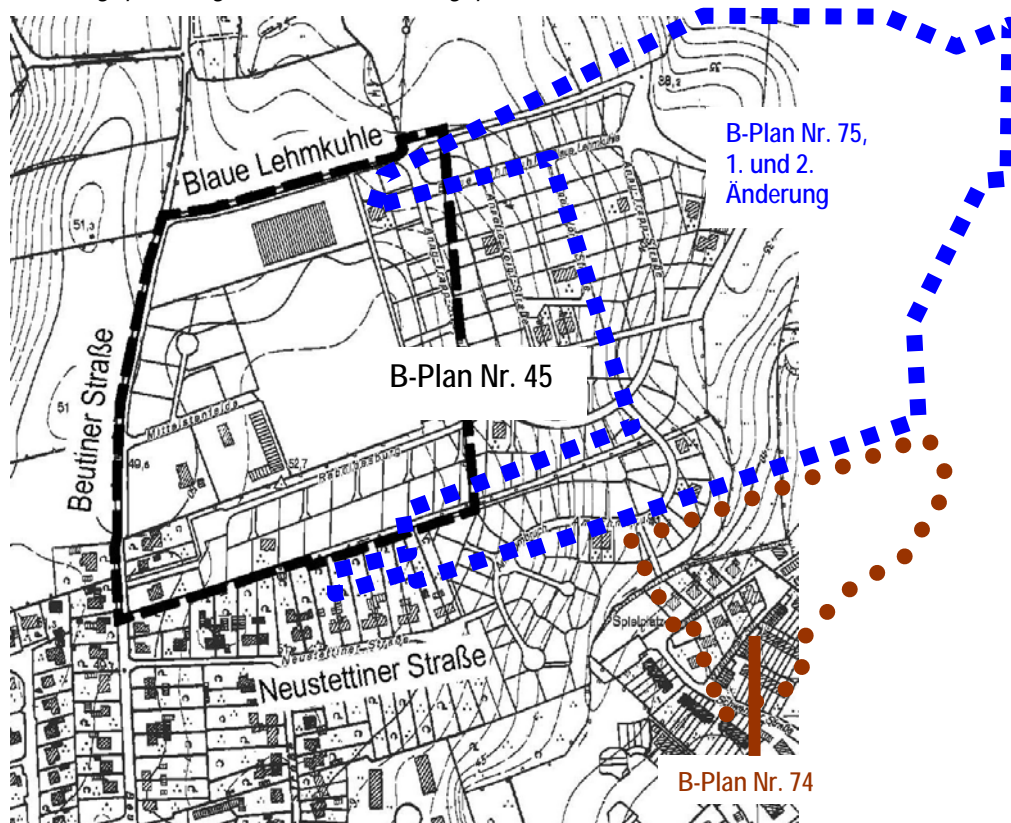
## I. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Eutin bzw. im nördlichen Bereich von Eutin-Neudorf. Es ist im Norden begrenzt durch die Straße Blaue Lehmkuhle, im Osten durch die Bebauung der Anny-Trapp-Straße, im Süden durch die Straße Raboldesburg und im Westen durch die Beuthiner Straße.

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 45. Er lässt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Tennisporthalle, Schank- und Speisewirtschaften sowie in der Halle Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zu. Das verbleibende Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde der südliche und der östliche Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 75 überplant. Dieser sichert hier WA-Gebiete ab.

*Bild: Lageplan angrenzende Bebauungspläne:*



## II. Planungsziele

Aus Sicht der Stadt ist in der Lage keine Tennissporthalle mehr gewünscht. Diese Fläche ist daher bereits im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt worden.

Das Gebiet ist zu keinem Zeitpunkt so entwickelt worden, wie es ursprünglich Ziel der Stadt bzw. des Vorhabenträgers war. Die Fläche ist mittelfristig nicht verfügbar. Zudem passt die Planung nicht mehr nahtlos in die angrenzenden Baukonzepte. So gehen die geplanten Straßenanschlüsse nicht schlüssig ineinander über. Somit besteht ein – vom Bundesgesetzgeber auferlegtes - städtebauliches Ordnungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Stadt in diesem Falle eine entsprechende korrigierende Bauleitplanung zu betreiben. Dies ist auch erforderlich, um den Flächeneigentümern nicht ein falsches Gefühl der Planungssicherheit zu geben.

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet dazu folgende Möglichkeiten:

- ↳ es ist eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen oder
- ↳ der Plan ist nach § 42 Abs. 2 BauGB nach 7 Jahren entschädigungsfrei aufzuheben und im Bedarfsfalle neu zu überplanen.

Auf Grund der fehlenden Realisierbarkeit hat sich die Stadt für die zweite Variante entschieden. So kann der Ausweisung von erforderlichen Bauflächen an anderer Stelle der Vorrang gegeben werden.

Die langfristige Flächenentwicklung der Stadt ist dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Danach erfolgt die Hauptentwicklung in Eutin selbst. Zudem gibt es ein Baulückenkataster der Stadt von 2007. Dieses wird zur Zeit überarbeitet und auch ergänzt zu Aussagen der Verfügbarkeit und Priorität. Es stellt die baulich gewollte Entwicklung von Eutin da.

Im Flächennutzungsplan bleibt die Baufläche erhalten. Somit spricht nichts gegen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, wenn der Stadt verbindlich zugesichert werden kann, dass die Bebauung auch erfolgt. Es wird folglich nicht gegen die langfristigen Ziele des Flächennutzungsplanes verstoßen. Die Realisierung wird möglicherweise später und mit einem neuen Konzept erfolgen.

Für einen Teilbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 75. Dieser setzt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht textlich fest. Somit würde bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 75 automatisch der Bebauungsplan Nr. 45 wieder in Kraft treten. Da dies aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt ist, erfolgt die Aufhebung für das gesamte Plangebiet.

Somit wird insgesamt ein städtebauliches Planungserfordernis für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 gesehen.

### III. Verfahrensverlauf

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11.06.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.07.2009 im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 06.07.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 15.07. bis zum 31.07.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 25.06.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 03.09.2009 den Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2009 bis zum 28.10.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.09.2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 17.09.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

#### IV. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in Ziffer 4 und 5 der Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet.

Für den Bebauungsplan Nr. 45 – Aufhebung - wurde von der Stadt Eutin festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als selbstständigen Bestandteilen der Begründung beschreibt. Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst.

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 75 bebaut worden. Der südwestliche Teilbereich wird mischgebietsmäßig genutzt. Ansonsten ist die Fläche locker mit Knicks strukturiert bzw. wird als Grünfläche bewirtschaftet. Durch die Aufhebung der Planung bleibt der heutige Bestand gesichert. Durch die Aufhebung ist somit eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt bzw. in Bezug auf Boden, Wasser, Luft und Klima nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Sicherung des Bestandes für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes landschaftlich verträglich ist. Bei Nichtdurchführung der Planung kann die Fläche auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 45 vollständig erschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Risiko besteht, das über die bestehenden Risiken hinausgeht.

#### V. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

##### Kreis Ostholstein - vom 14.07.2009

↳ Es sollten Ausführungen zur künftigen Nutzung der Fläche gemacht werden, auf der die Tennishallenruine gestanden hat. → Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung wie folgt ergänzt wird: *„Betroffen davon sind auch die Restbestände (Köcherfundamente) der nördlich gelegenen Tennishalle. Hier kann allerdings nur im Rahmen von baurechtlichen Verfügungen eine Beseitigung der Ruinen durchgesetzt werden, wenn dazu ein Verfügungsgrund besteht. Auf Grundlage eines Bebauungsplanes fehlen dafür die erforderlichen Rechtsgrundlagen. Anschließend ist die Fläche wieder landwirtschaftlich zu nutzen.“*

## VI. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet gelten der B-Plan Nr. 45 und Nr. 75. Danach ist eine Tennissporthalle, Schank- und Speisewirtschaften sowie in der Halle Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zulässig. Das verbleibende Gebiet gilt als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Bebauungsplan wird aufgehoben, weil diese Fläche mittelfristig nicht als Bauland verfügbar ist. Zudem wurde die Sporthalle nie beendet. Sie zerstört als Bauruine die Landschaft. Ein weiterer Bedarf an einer neuen Sporthalle wird in der Lage nicht mehr gesehen.

Somit bleibt vorerst der Zustand so bestehen, wie er sich bereits jetzt zeigt.

**planung:blanck.**  
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

Eutin, 07.01.2010 (GT)