



Verwaltungsvorlage		Vorlage-Nr:	VO/2008/173
Federführend: Fachgruppe Bau, Planung & Umwelt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		AZ:	
		Datum:	15.02.2008
		Mitzeichnung:	Peter Klink
		Mitzeichnung:	BGM Jens Paustian
		Mitzeichnung:	
		Beantragende	
		Fraktion:	
Teilaufhebung des B-Planes Nr. 34 für die Grundstücke Hamburger Straße 32 (ehemalige Pestalozzischule, Flurstücke 3/4, 3/2 und 3/3) und Hamburger Straße 33 (Flurstück 4/1); Entwurfs- und Auslegungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	06.03.2008	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Vorberatung
Ö	12.03.2008	Ratsversammlung	Entscheidung

Der B-Plan Nr. 34 ist seit dem 19.03.1985 rechtskräftig und weist für das Grundstück der ehemaligen Pestalozzischule eine Fläche für Gemeinbedarf und für die übrigen Grundstücke bis zum Parkplatz bei Kloppenburg ein Mischgebiet aus. Ziele der Planung waren es seinerzeit, die Schulnutzung sowie die typische Mischgebietenutzung der Nachbargrundstücke zu sichern und die Stellplatzproblematik der Anlieger besonders in der Fußgängerzone, die aufgrund der altstädtischen Struktur nicht auf die eigenen Grundstücke fahren konnten, zu organisieren.

Vor dem Hintergrund des Verkaufs der ehemaligen Schule in private Hand sind Überlegungen gereift, konsequenterweise nunmehr auch private Nutzungen auf diesem Grundstück zuzulassen. Dieser Überlegung steht allerdings der B-Plan Nr. 34 entgegen, der eine Fläche für Gemeinbedarf festsetzt, so dass der Plan entweder geändert oder aufgehoben werden müsste.

Unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange bis zum Beginn der Fußgängerzone, also der Grundstücke Hamburger Straße 32 bis Hamburger Straße 35 ist ein aktueller Regelungsbedarf nicht mehr zu erkennen, so dass einer Aufhebung des Bebauungsplans für diesen Teilbereich der Vorzug einzuräumen ist.

Durch eine Teilaufhebung kann das Plangebiet in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB umgestuft werden. Das Baugebiet stellt sich nach Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet dar, was sicherstellt, dass auch weiterhin nur solche baulichen Anlagen zulässig sind, die sich hinsichtlich ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet einfügen. Die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit in ausreichender Weise sichergestellt, so dass auf die Aufrechterhaltung des B-Planes für diesen Teilbereich verzichtet werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat sich in seiner Sitzung am 17.01.2008

mit der Angelegenheit befasst und zeigte gewisse Bedenken, den Geltungsbereich bis auf die Zufahrt Kloppenburg auszudehnen und hatte daher folgerichtig den Geltungsbereich im Aufstellungsbeschluss auf die Grundstücke der ehemaligen Schule und das danebenliegende Grundstück Hamburger Straße 33 beschränkt. Ursache dieser Einschränkung des Geltungsbereichs war die Befürchtung, dass damit eine ungeordnete, städtebaulich nicht wünschenswerte, unmaßstäbliche Neubebauung nicht verhindert werden könne.

Auf eine Beschlussfassung durch die Ratsversammlung, die erst im März erfolgen könnte, hatte der Ausschuss aus Zeitgründen verzichtet. Da nicht zu erwarten ist, dass bei einem Aufhebungsverfahren auf die Sicherungsinstrumente des BauGB wie Zurückstellung von Baugesuchen oder gar eine Veränderungssperre zurückgegriffen werden muss, ist dieser Verzicht gerechtfertigt.

Die Ratsversammlung wird gebeten, dieses Verfahren im Entwurfsbeschluss zu billigen. Als nächste Verfahrensschritte konnten somit zeitig die „vorgezogene Beteiligung der Bürger“ (Bürgeranhörung) und die „frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ durchgeführt werden.

Beides ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die Bürgeranhörung hat am 14.02.2008 im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden. Anwesend als betroffene Bürger waren die Eigentümer der Grundstücke Hamburger Straße 33 und Hamburger Straße 34 und 35.

Während Herr Giese als Eigentümer des in die Aufhebung einbezogenen Grundstücks seine große Zufriedenheit darüber äußerte, dass die Einsschränkungen in der Nutzung seines Grundstückes durch die im rückwärtigen Bereich festgesetzten Stellplätze in Zukunft entfällt, beklagte der Eigentümer der Nachbargrundstücke eben dieses, nämlich, dass dies für ihn gerade nicht gilt und er diesen Einschränkungen durch eine Festsetzung, von der jedermann weiß, dass diese nicht mehr verwirklicht werden wird, weiterhin unterworfen ist. Verwaltungsseitig herrscht die Auffassung vor, dass man dieser Argumentation durchaus folgen könnte. Näheres geht aus der im Beschlussvorschlag vorgeschlagenen Abwägung hervor.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls bereits durchgeführt und hat am 22.02.2008 geendet. Die im Rahmen dieses Verfahrens vorgebrachten Stellungnahmen sind ebenfalls im Beschlussvorschlag wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Zu einer Planänderung führt keine der Stellungnahmen.

Beschlussvorschlag:

- „1. Für den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Plön für die Grundstücke Hamburger Straße 32 (ehemalige Pestalozzischule, Flurstücke 3/4, 3/2 und 3/3) und Hamburger Straße 33 (Flurstück 4/1) ist die „frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die „Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt worden.

2. Die im Rahmen der „frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ eingegangenen Stellungnahmen sowie die während der Bürgeranhörung geäußerten Anregungen und Bedenken sind in der folgenden Abwägung durch die Ratsversammlung wiedergegeben:

Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange schrift-	
--	--

<p>lich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzbund Deutschland NABU - Amt Großer Plöner See -Bauamt- - Staatliches Umweltamt Kiel - Forstbehörde Mitte des Landes S.- H. 	
<p>Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesnaturschutzverband S.- H. - Bund für Umwelt und Naturschutz - Landesamt für Natur und Umwelt - Landesamt für Denkmalpflege - Ministerium für Landwirtschaft - Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr - Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur e. V. - Landesjagdverband S.- H. - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Heimatbund Schleswig-Holstein - Arbeitsgemeinschaft Geobotanik - Natur-, Umwelt- und Abfallberatungsstelle Plön - Jugendpflege der Stadt Plön 	
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen haben Anregungen vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Archäologisches Landesamt S.- H. - Landrat des Kreises Plön 	
<p>Archäologisches Landesamt S.- H. (Stellungnahme vom 19.02.2008)</p> <p>Das überplante Gebiet des B-Planes Nr. 34 befindet sich im mittelalterlichen Altstadtbereich der Stadt Plön. Hier ist noch mit Kulturdenkmälern im Boden zu rechnen. Es ist daher zu prüfen, ob durch die geplanten Baumaßnahmen Kulturdenkmäler betroffen sind, ggf. sind diese zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren. Da die Grundstücke noch bebaut sind, kann solch eine Prüfung erst nach Abriss der Gebäude durchgeführt werden. Es ist anhand der vorhandenen Gebäudepläne/Grundrisse und der neuen Baupläne abzugleichen, bis in welche Tie-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aktuell gibt es keine Erkenntnisse über geplante Abrissvorhaben. Abbrucharträge liegen nicht vor. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass zukünftige Bauherren auf die Notwendigkeit aufmerksam gemacht werden, in die Tiefe gehende Eingriffe dem Archäologischen Landesamt anzuzeigen, um über weitergehende Maßnahmen entscheiden zu können.</p> <p>Offensichtlich ist die Begründung zur Planaufhebung durch das archäologische Landesamt</p>

<p>fen das Grundstück bereits gestört ist und bis in welche Tiefen die neue Bebauung in den Boden eingreift. Erst mit Vorlage der Planunterlagen kann entschieden werden, welche archäologischen Maßnahmen getroffen werden müssen, um mögliche Kulturdenkmale zu schützen.</p> <p>Bei den archäologischen Untersuchungen handelt es sich um kostenpflichtige Maßnahmen und die für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gemäß § 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes (BGBl. II 2002, S. 2709) vom Verursacher - also vom Vorhabenträger - zu übernehmen.</p> <p>Ich bitte den Bauträger, sich möglichst frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.</p>	<p>nicht richtig verstanden worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird, wie oben dargelegt, entsprochen.</p>
<p>Landrat des Kreises Plön (Stellungnahme vom 19.02.2008)</p> <p>Zu dem vorliegenden Bauleitplanentwurf selbst habe ich keine weiteren Hinweise.</p> <p>Bei dem Gebäude der alten Pestalozzischule und der östlich anschließenden Hauszeile zur Langen Straße hin, handelt es sich um eine wertvolle, den Eingang zur Plöner Innenstadt sehr positiv prägende, Bauabfolge. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen allgemeine Baurechte gemäß § 34 BauGB, welche sich über die Belange der Pflege des historischen Ortsbildes oder gar dessen Entwicklung, ohne weiteres hinwegsetzen. Neubauten, die nahezu keinen gestalterischen Bezug auf die Nähe zum Schloss hätten oder auch Abrisse und Ersatzbauten wären lediglich noch denkmalrechtlichen Anforderungen unterworfen. Es wird daher dringend empfohlen, den Bereich neu zu überplanen mit dem Ziel, einerseits flexible und wirtschaftlich attraktive Nutzungen zuzulassen, andererseits jedoch konsequent das historische Ortsbild zu erhalten und zu pflegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zutreffend ist, dass mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes zukünftige Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hinzu kommt, dass bei geplanten Veränderungen wegen des Umgebungsschutzes die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Plön einzubeziehen ist und es einer umgebungsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Bedeutung und Kompetenz der unteren Denkmalschutzbehörde wird seitens der Ratsversammlung höher eingeschätzt, als man es möglicherweise der Stellungnahme entnehmen könnte. Der Anregung wird jedoch dahingehend nachgekommen, dass bei entsprechender Veranlassung über die Aufstellung einer selbständigen Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB nachgedacht wird, die sich dann allein auf gestal-</p>

<p>Der Denkmalschutz m. H. teilt mit: Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.02.2008, hier eingegangen am 08.02.2008</p> <p>Der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 34 als Mischfläche für den Gemeinbedarf, zugunsten eines Plangebietes in ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB wird von hieraus zugestimmt.</p> <p>Es liegt eine denkmalrechtliche Genehmigung für die private Nutzung der Schule vor.</p> <p>Das Gebäude in der Hamburger Straße 32 steht gemäß § 5 (1) DSchG unter Denkmalschutz und sollte entsprechend auf der Planunterlage gekennzeichnet und erläutert werden.</p> <p>Für sämtliche Veränderungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des denkmalgeschützten Gebäudes, die den Gesamteindruck des Kulturdenkmals wesentlich beeinträchtigen, ist eine umgebungsschutzrechtliche Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde zu erteilen. Die untere Denkmalschutzbehörde sollte bei allen</p>	<p>terische Gesichtspunkte beschränkt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen würden dann der Genehmigung der Stadt Plön bedürfen, wobei die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 BauGB nur dann versagt werden darf, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.</p> <p>Darüber hinaus kann sehr schnell bei entsprechenden Planungen für eine unerwünschte Bebauung das städtebauliche Planungserfordernis festgestellt werden mit dem Ziel der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, so dass auch auf die Sicherungsinstrumente „Zurückstellung“ und „Veränderungssperre“ zurückgegriffen werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Gebäude Hamburger Straße 32 wird in der Planzeichnung als Denkmal gekennzeichnet und in der Planzeichenerklärung erläutert.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass zukünftige Bauherren auf die Notwendigkeit zur Einbindung der unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen werden.</p>
---	---

<p>beabsichtigten Baumaßnahmen im Vorwege eingebunden werden, um eventuell vorliegenden Beeinträchtigungen prüfen zu können.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege ist gemäß den Durchführungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz (Stand: 13. August 2002) informiert worden und kann zum Inhalt der Planung eine eigene, ggf. auch abweichende, Stellungnahme abgeben. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ergeht dann direkt an den Planungs- bzw. Maßnahmenträger.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine eigene Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist nicht eingegangen.</p>
<p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat Herr Dieter Lange Bedenken vorgebracht:</p> <p>Herr Lange wendet sich gegen die Herausnahme der beiden Grundstücke Hamburger Straße 34 und 35 aus dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung. Die Begründung sieht er darin, dass auf seinem gewerblich genutzten Grundstück die im rückwärtigen Bereich der heutigen Werkstatt festgesetzten Stellplätze eine erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bedeuten, zumal diese Stellplätze noch nicht einmal ihm oder seinem Gewerbe zugute kommen, sondern u. a. als Stellplatznachweis für die Gewerbetreibenden in der Fußgängerzone dienen. Dieser planerische Nachweis sei nach heutigem Recht nicht mehr erforderlich, und die Begründung für die Aufhebung würde dies bestätigen. Diese Stellplätze werden nie gebaut werden und er vermag nicht einzusehen, dass seinem Nachbarn diese Last genommen wird und er weiter unter ihr zu leiden habe.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Geltungsbereich wird auf das ursprünglich vorgesehene Plangebiet erweitert.</p> <p>Die in der Ausschussberatung am 17.01.2008 geäußerte Befürchtung, dass durch Wegfall des Bebauungsplans eine unerwünschte unmaßstäbliche Bebauung entstehen könnte, kann unter Hinweis auf das in der Abwägung Gesagte zur Stellungnahme des Landrats entkräftet werden. Unabhängig von den vorhandenen starken denkmalpflegerischen Eingriffsmöglichkeiten ist bei entsprechenden unmaßstäblichen Neubebauungsabsichten auch sehr schnell ein städtebauliches Planungserfordernis zu konstatieren, welches dann allerdings auch, ggf. unter Einsatz der städtebaulichen Sicherungsinstrumente zu einer verbindlichen Bauleitplanung führen müsste.</p> <p>Abgesehen davon sollte auf längere Sicht ohnehin an eine Neuüberplanung des gesamten Bereichs des B-Plans Nr. 34, also auch des Bereichs in der Fußgängerzone, gedacht werden.</p>

Die Ergebnisse dieser von den Trägern und von Privatpersonen vorgebrachten Stellungnahmen sind in den Entwurf einzuarbeiten.

Stellungnahmen zum Umfang der Untersuchungen zur Umweltprüfung sind von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht worden.

3. Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Plön für die Grundstücke Hamburger Straße 32 (ehemalige Pestalozzischule, Flurstücke 3/4, 3/2

und 3/3) bis Hamburger Straße 35 (Flurstück 6/1) mit Begründung, Umweltprüfung und Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Die „Öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs.2 BauGB soll gemäß § 4a Abs.2 BauGB zeitgleich mit der „Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden.“

Bemerkung: Gemäß den §§ 22 und 32 GO sind keine Mitglieder der Ratsversammlung von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen.