

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Eutin für das Gebiet des Stadtkerns.

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Verpflichtung zur Erhaltung des Stadtgrundrisses und der Bau- und Nutzungsstrukturen mit den Anforderungen des Verkehrs und den privaten und öffentlichen Dienstleistungen unter Wahrung des richtigen Maßstabes in Einklang zu bringen.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den Stadtkern von Eutin und wird begrenzt:

im Südosten und

Südwesten durch die Bahnlinie (einschließlich), bei der Bebauung östlich der Robert-Schade-Straße durch die südliche Grenze des Flurstücks 15/3

im Norden

durch die Achse der Plöner Straße von der Bahnlinie bis zur Höhe der westlichen Grenze des Flurstückes 103/1 der Flur 4, durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 103/1 bis 66 der Flur 4, durch die Achse der Straße Langer Königsberg bis zum Vossplatz, durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 62 der Flur 3,

im Nordosten

durch die Uferlinie des Großen Eutiner Sees und

im Osten

durch die östliche Grenze des Schloßparkes und die westliche Grenze des Kasernengrundstückes.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin, bestehend aus Teil 1 und 2, zugrunde, der mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.1976, Az: IV 810 b - 812/2 - 55.12 genehmigt wurde.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich sind keine städtebaulichen Pläne rechtsverbindlich. Die Einfügung in die örtliche Bauleitplanung ist insofern gegeben, als keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne unmittelbar an die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehen. Angrenzende, in der Aufstellung befindliche Bebauungspläne wurden mit den Festsetzungen des vorliegenden Planes abgestimmt. Das Planungsgebiet nördlich des Straßenzuges Öldenburger Landstraße, Weberstraße und Weidestraße unterliegt dem Landschaftsschutz. Laut Verordnung vom 10.06.1965 für das Landschaftsschutzgebiet Nr. 12 sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile hiervon ausgenommen.

Das Gebiet des o. a. Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufig weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVBl. S. 269) der zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1970 S. 612). Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten. Des weiteren ist insbesondere der Artikel 1 Nr. 3 des "Dritten Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein" vom 21.01.1972 (Veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein 1972, Seite 2) zu beachten. Danach dürfen bauliche Anlagen innerhalb von 50 m von der Uferlinie des Großen Eutiner Sees nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Da es sich um ein Gebiet nach § 34 BBauG handelt, können gemäß § 17 a Abs. 3 Nr. 4 b des Wassergesetzes Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Charakter des Er-

holungsschutzstreifens erhalten bleibt, und die Uferlandschaft in ihrer Gesamtheit nicht verändert wird. Dieser Erholungsschutzstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Einzelne, bauliche Anlagen, die in diesem Streifen hineinragen, wie die Freileichtbühne, das Schloss mit den dazugehörenden Stellplätzen sowie der nördliche Flügel der Schlossterrassen unterliegen zum Teil dem Denkmalschutz und verändern in ihrer Gesamtheit die Uferlandschaft nicht.

2. Bisherige Entwicklung

2.1 Stadtgrundriß

Der alte Siedlungskern liegt auf der Landenge zwischen den Seen im Osten und Westen der Stadt. Durch den letzten Krieg verschont, hat sich hier im wesentlichen das Bild einer im Mittelalter gegründeten und viele Jahrhunderte hindurch gewichtigen Stadt erhalten.

Der heutige Stadtgrundriß ist -als Ganzes gesehen- Überlagerung oder Verflechtung geschichtlicher Formen:
der bischöfliche Markort

die bischöfliche Stadt

die fürstbischöfliche Residenz

die Hauptstadt des Fürstentums Lübeck

die Kreisstadt.

Der menschliche Maßstab hat durch alle Wandlungen hindurch seine Bedeutung behalten.

2.2 Stadtsilhouette

Die Stadtsilhouette hat Bedeutung als Maßstab und Ausdruck. Das Stadtbild wird bestimmt durch einen Dreiklang:

dem Rot der Ziegel (Dachziegel), dem Blau des Wassers und dem Grün der Bäume, letztere sorgen gleichzeitig für

die Harmonie zwischen Stadt und umgebender Flurlandschaft. Markante Punkte der Stadtsilhouette sind das Schloss, die Michaeliskirche und der Wasserturm.

2.3 Baulicher Bestand

Die Innenstadt von Eutin ist geprägt von einer dichten straßenorientierten Bebauung mit großen Freiflächen zu dem Stadtgraben (schlechter Baugrund). An den Hauptstraßen befindet sich überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in -baurechtlich gesehen- geschlossener Bauweise. Die Randzonen wurden offener bebaut. Vorwiegend ist alte Bausubstanz vorhanden, bestehend aus Fachwerkhäusern, Backsteinbauten und Putzbauten in spätklassizistischen Formen.

2.4 Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Oldenburger Landstraße, Robert-Schade-Straße, Weberstraße, Weidestraße, Lübecker Straße, Jungfernstieg, Stolbergstraße, Schloßstraße, Wasserstraße, Königsstraße, Markt, Rosengarten, Vossplatz, Langer Königsberg, Plöner Straße, Albert-Mahlstedt-Straße, Bahnhofstraße und Neuer Markt erschlossen. Die Plöner Straße und die Oldenburger Landstraße sowie Weberstraße haben als Landstraßen Nr. 174 und 57 eine regionale Bedeutung. In allen Straßen sind Schmutzwasserleitungen, Regenwasserleitungen, Leitungen für Elektrizität, Wasser und Gas vorhanden.

2.5 Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befindet sich ein städtisches Gymnasium für Mädchen und Jungen
die Sonderschule

eine Kirche (Michäeliskirche)
ein Kindergarten
ein Fernmeldedienstgebäude und die Post
die Stadtverwaltung, das Stadtbauamt
die Kreisverwaltung, das Amtsgericht, die Polizei
das Katasteramt und das Finanzamt.

2.6 Vorhandene Grünflächen

Im Geltungsbereich liegt der Schloßpark mit Schloßgärtnerei. Der Park ist als englischer Landschaftsgarten angelegt. Das Fällen von Bäumen bedarf der Zustimmung der Stadt Eutin und der unteren Landschaftspflegebehörde.

3. Begründung für die Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen

3.1 Funktionsgliederung

Seit geraumer Zeit beschäftigen sich Städteplaner in aller Welt damit, für den zentralen Bereich Leitbilder einer neuen Ordnung zu entwickeln. In allen Fällen wird die Herstellung eines räumlich zusammenhängenden begrenzten Stadtbezirkes, der die wichtigsten zentralen Funktionen auf der Grundlage einer klar erkennbaren räumlichen plastischen Ordnung erfüllt, angestrebt. Die Stadtmitte hat für ein über die politischen Stadtgrenzen hinausgreifendes Gebiet diejenigen Funktionen zu übernehmen, die einstmals für die mittelalterliche Stadt vom Marktplatz erfüllt wurden. Dementsprechend soll die Stadtmitte eine sinnvolle Gruppierung von ineinandergreifenden Räumen sein. Dazu bedarf es einer möglichst weitgehend sichtbaren Ordnung der Funktionen.

Eine Funktionsgliederung in vier Hauptbereiche wird angestrebt:

1. Geschäftsbereich (ökonomische Innenstadt, Peterstraße, Markt, Königstraße, nördliche Lübecker Straße, Rosengarten);
2. Verwaltungsbereich (zwischen Jungfernstieg und südlicher Lübecker Straße - Kreisverwaltung, Justizverwaltung,

- Polizei, Katasteramt, Stadtbauamt-);
3. Kultureller Bereich (Schloß, Marstallgebäude, Michaeliskirche, Schloßgarten, Freilichtspiele);
 4. Fremdenverkehrsgebiet bzw. Erholungsbereich (die Uferzone des Großen Eutiner Sees mit Schloßgarten).

Die wichtigste Voraussetzung für eine solche neue räumliche Ordnung der Stadtmitte ist die möglichst weitgehende Trennung der Verkehrswege. Die Trennung soll sowohl nach öffentlichen und privatem Verkehr, nach Personen- und Güterverkehr als auch nach Fahrzeug- und Fußgängerverkehr erfolgen. Ganz besondere Vorsorge ist für den ruhenden Verkehr zu treffen. Das Bestreben geht dahin, ein Höchstmaß an Ordnung im innerstädtischen Stadtverkehr zu erreichen, weil davon im besonderen Maße abhängig ist, ob es gelingt, der Stadtmitte ihre alten Funktionen als Treffpunkt, als Stätte der Pflege menschlicher Beziehungen und als Quelle kultureller Höchstleistungen zurückzugeben.

3.2 Standorttendenzen

Verfolgt wird die Zuordnung von Management- und Service-Funktionen (höherer Zentralität) an einem Standort, einerseits, weil nur die attraktive Mischung von Management- und Service-Funktionen das Leistungsangebot einer zentralen Zone und das Interesse des Nahbereiches an ihr erhalten bzw. wecken kann (Funktionsdichte als Standortgunst), andererseits, weil die Infrastrukturinvestitionen in einem zentralen Standort bei Mischung von Management- und Servicefunktionen konzentriert und besser genutzt werden können. Aus diesem Grunde wurden erhebliche Erweiterungsflächen für den Verwaltungsbereich (Management-Funktionen) und Flächenreserven für den Geschäftsbereich (Service-Funktionen) vorgesehen. Eine Aussiedlung von zentralen Einrichtungen aus der ökonomischen Innenstadt wird in

Zukunft nicht erforderlich, es sei denn, es handelt sich um Betriebe mit geringem Publikumsverkehr und starkem störenden KFZ-Verkehr. Langfristig zeichnet sich bei feststehender Geschoßflächenzahl keine Verdrängung der flächenextensiven Service-Einrichtungen durch flächenintensive Management-Funktionen ab.

3.3. Äußere Erschließung

Als überregionaler Verkehrsweg wird die B 76 mit einem hohen Anteil Durchgangsverkehr angesehen, die in Zukunft auf neuer Trasse als Autobahn die Stadt Eutin im Süd tangiert und einen vierspurigen Ausbau zwischen der BAB Lübeck-Neustadt und der Stadt Kiel erhalten soll. Der Anschluß der Stadt Eutin an diesen überregionalen Verkehrsweg erfolgt über die Lübecker Landstraße und Braaker Landstraße (Friedrichstraße). Einen regionalen Hauptverkehrsweg stellt die Verbindung Eutin - Malente (L 174) dar, die einen direkten Anschluß an die geplante Autobahn Süsseler Baum - Kiel erhält und als Westtangente um Eutin geführt wird.

Der geplante Südring zweigt östlich der Kasernen von der L 57 ab und mündet in die Westtangente ein.

Durch diese geplante äußere Erschließung wird die Stadt Eutin von jeglichem Durchgangsverkehr befreit.

3.4 Innere Erschließung

Für die innere Hapterschließung sind die Oldenburger Landstraße, die Lübecker Landstraße, die Braaker Landstraße mit Durchbruch von der Friedrichstraße zum Neuen Markt, die Plöner Straße und die Riemannstraße als Radialstraßen vorgesehen. Alle vorgenannten Straßen münden in eine normale Verteilerstraße ein, die durch eine neue Straßentrasse: Verlängerung der Oldenburger Landstraße südlich des dreigeschossigen Teils der Kreisverwaltung mit Weiterführung über den Neuen Markt, parallel zum Bahnkörper in die Albert-Mahlstedt-Straße und östliche

Plöner Straße gebildet wird. Damit ist ein zielgerechter Anschluß der Innenstadt gewährleistet. Der Bereich, der von dieser Verteilerstraße umschlossen wird (historische Stadtmitte), ist somit nur noch für einen hierarchisch abgestuften Zielverkehr zugänglich. Der Anschluß der Erschließungsstraßen bzw. der Umbau vorhandener Anschlüsse an die klassifizierten Straßen darf nur im Einvernehmen und nach den technischen Auflagen des Straßenbauamtes erfolgen.

3.5 Ruhender Verkehr

Für den innerstädtischen Bereich wurde in dem Generalverkehrsplan der Stadt Eutin, bearbeitet von DORSCH CONSULT, Büro Hamburg, 1971/1972 eine Prognose für den ruhenden Verkehr aufgrund der zukünftig zu erwartenden Geschäftsfläche der Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe sowie der Dienststellen der Behörden aufgestellt.

Der Parkplatzbedarf setzt sich zusammen aus:

1. Dauerparkplätze - Beschäftigte	= 853 Stellplätze
2. Andienungs- und Wirtschaftsverkehr	= 73 Stellplätze
3. Kundenparkplätze-Einzelhandelsbetr.	= 190 Stellplätze
4. Kundenparkplätze-Dienstleistungs- betriebe	= <u>178 Stellplätze</u>
Insgesamt	1294 Stellplätze

Da die Dauerparkplätze für Beschäftigte streng genommen zu den privaten Stellplätzen zu rechnen sind, wären 441 Parkplätze für Kurzparker in unmittelbarer Nähe der Geschäfte und Büros bereitzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden insgesamt 782 öffentliche Parkplätze und 467 Gemeinschaftsstellplätze für Interessenten festgesetzt, die auf ihrem Baugrundstück den erforderlichen Bedarf nicht decken können. Für die fehlenden Dauerparkplätze -Beschäftigte- sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Zahl festgesetzt. Die Erschließung der Blockinnenflächen für den ruhenden Verkehr bietet zugleich die Möglichkeit der rückwärtigen Anlieferung und Andienung.

3.6 Fußgängerverkehr

Um für die Zukunft die Innenstadt als leistungsfähiges und vielseitiges Zentrum der gesamten Stadt und seines Umlandes zu erhalten und daher soweit wie möglich überlieferte Werte zu wahren, wird die Einführung von Fußgängerstraßen vorgesehen.

Die Hauptfußgängerzone erstreckt sich zwischen dem Bahnhof und den Erholungsgebieten am Großen Eutiner See.

Sie umfaßt fünf Raumgruppen:

1. die Hauptgeschäftsstraßen (Peterstraße mit ihrer geplanten Verlängerung bis zum Omnibusbahnhof und Bahnhof, Königstraße),
2. Markt (künftige Nutzung Wochenmarkt),
3. den Kirchplatz,
4. Schloßplatz,
5. Erholungsbereich am Großen Eutiner See.

Zahlreiche Fußwege und Passagen führen von der Fußgängerzone in die Blockinnenflächen zu den Parkplätzen. Eine zeitlich befristete oder auf einen bestimmten Personenkreis beschränkte Benutzung der Fußgängerbereiche mit Kraftfahrzeugen wird für die Grundstücke, die keine einwandfreie rückwärtige Erschließung haben, vorgesehen.

Die innerstädtische Verkehrskonzeption ist so ausgelegt, daß bei Bedarf ab Einmündung "Neuer Markt" in die "Lübecker Straße" der Straßenzug Lübecker Straße, Stolbergstraße, Schloßstraße, Am Rosengarten in die Fußgängerkonzeption mit eingebunden werden kann. Durch die vorgesehene neue Erschließungsstraße östlich der Lübecker Straße kann der Jungfernstieg bis zu den Parkplätzen ebenfalls fußläufig ausgebildet werden. Diese Ruhezone ermöglicht störungsfreie Arbeitsplätze innerhalb des Verwaltungsbereiches.

3.7 Bezug der inneren Stadträume zum Großen Eutiner See

Eine sinnfällige und sich zum Verweilen anbietende vielseitige Bezogenheit der inneren Stadträume zur Schönheit

des Großen Eutiner Sees mit seinen attraktiv gestalteten Ufern fehlt. Ausblicke von den wesentlichen Stadträumen aufs Wasser und in Wechselwirkung dazu auf die städtebaulichen Reize von Eutin sind zumindest nicht planvoll gestaltet worden. Deswegen hat der Magistrat der Stadt Eutin ein Entwurfsgutachten von Prof.Dr.Ing. Hans Bernhard Reichow eingeholt. Die Vorstellungen des Gutachtens wurden bezüglich der Sichtschneise in Verlängerung der Achse der Stollbergstraße vollinhaltlich übernommen.

3.8 Geplante bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Für folgende Einrichtungen des Gemeinbedarfes sind Erweiterungsflächen vorgesehen:

Kreisverwaltung, Justizverwaltung mit Katasteramt, Finanzamt, Kindergarten, Post und Sonderschule.

3.9 Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von zwei Kinderspielflächen von insgesamt 4.500 qm Größe beabsichtigt. Grundstücksteile, die für die anrechenbare Grundstücksfläche nicht mit herangezogen werden sollen, wurden als Grünflächen -Kleingärten- festgesetzt. Unmittelbar angrenzende Grundstücksteile wurden in den Erholungsschutzstreifen am Großen Eutiner See einbezogen.

3.10 Kulturdenkmale

In der Planzeichnung wurde die denkmalwerte Bausubstanz nachrichtlich übernommen. Diese Angaben können sich noch geringfügig verändern, wenn die für Eutin in Arbeit befindliche "Denkmalpflegerische Zielplanung des Landesamtes für Denkmalspflege Schleswig-Holstein" demnächst abschließend festgelegt wird.

3.11 Schallschutz im Städtebau

Für die an die Bahnlinie angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wird ein Schallschutz gem. DIN 18005 erforderlich.

Dieser kann durch Schattenbildung einwandfrei gewährleistet werden. Deswegen wurden entlang der Bahnlinie in besonders beeinträchtigten Zonen Flächen für Aufschüttungen festgesetzt mit einer Gesamthöhe von 2,50 m.

Berechnung der Lärminderung

Gemäß dem Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes Lübeck vom 05.05.1970, Az: 407.5.5 ergeben sich in 50 m Entfernung von der Gleisachse:

tags Immissionswerte von 58 dB (A)
 nachts - " - von 53 dB (A)

Da die Vornormen zur DIN 18005 von einem äquivalenten Dauerschallpegel in 25 m Abstand ausgeht, erhöhen sich diese Werte entsprechend der Tabelle Bild 3 auf:

tags 61 dB (A)
 nachts 56 dB (A)

Schnitt I

Plangebiet WA-Gebiet III o

Lärmpegel	tags	61 dB(A)	nachts	56 dB(A)
Planungsrichtpegel	tags	<u>55 dB(A)</u>	nachts	<u>40 dB(A)</u>
erforderliche				
Minderung	tags	6 dB(A)	nachts	16 dB(A)

Entfernungsfaktor	--	--
Schutzpflanzung ca. 10 m	- 1,5	- 1,5
Lärmschutzwand		
$h = 1,00 \text{ m}, \vartheta^2 = 8^\circ$	<u>-11,0</u>	<u>-11,0</u>
vorhandene Minderung		
	tags 12,5 dB(A)	nachts 12,5 dB(A)

Geräuschpegel	tags	48,5 dB(A)	nachts	43,5 dB(A)
---------------	------	------------	--------	------------

Gemäß Punkt. 5, Abs. 3 der o. g. Vornorm lassen sich nahe Verkehrswegen die Planungsrichtpegel nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB(A) sollten danach nur in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall sind es lediglich 3,5 dB(A) für die Nachtwerte. Dieser Überschreitung sollte zugestimmt werden.

Im Schnitt II verringert sich der Abstand Gleisachse - Bebauung auf 17 m. Hierdurch erhöht sich der äquivalente Dauerschallpegel auf

tags	62	dB(A)
nachts	57	dB(A)

Schnitt II

Plangebiet WA-Gebiet I o

Lärmpegel	tags	62	dB(A)	nachts	57	dB(A)
Planungsrichtpegel	tags	<u>55</u>	<u>dB(A)</u>	nachts	<u>40</u>	<u>dB(A)</u>
erforderliche						
Minderung	tags	7	dB(A)	nachts	17	dB(A)
Entfernungsfaktor		--			--	
Schutzpflanzung ca. 5 m		-1			-1	
Lärmschutzwand						
h = 1,00 m, $\alpha = 14^\circ$		<u>-12</u>			<u>-12</u>	
vorhandene						
Minderung	tags	13	dB(A)	nachts	13	dB(A)

Geräuschpegel	tags	49	dB(A)	nachts	44	dB(A)
---------------	------	----	-------	--------	----	-------

Auch bei diesem Schnitt sollte die Überschreitung des zulässigen Planungsrichtpegels um 4 dB(A) zugelassen werden, zumal sie wegen des Gewöhnungseffektes in diesem Gebiet ohne erhebliche Bedeutung ist.

An dieser Stelle sei noch auf den überarbeiteten Entwurf zur DIN 18005 Stand April 1976 hingewiesen.

halb der WA-, MI- und WK-Gebiete die vergleichbaren Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ebenfalls überschritten werden, zumal eine Weiterentwicklung nach § 34 BBauG eine unbefriedigende Lösung sein dürfte. Aus städtebaulichen Gründen sind Überschreitungen zulässig, wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen § 17 Abs. 8 BauNVO.

In folgenden Gebieten sind Überschreitungen erforderlich und werden begründet:

- MI - Gebiet nördlich und östlich der Schloßstraße, Am Rosengarten und der Riemannstraße

Durch die Ausdehnung des öffentlichen Grünzuges der Seeuferzone auf große Teile der privaten Grundstücke verringern sich die anrechenbaren Grundstücksflächen um ca. die Hälfte. Die Folge ist, daß die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, die für die ganzen Grundstücke ausreichend wären, durch die Reduzierung der Grundstücksfläche zu Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 1 BBauG führen. Außerdem entspricht die vorhandene Bausubstanz einer Kerngebiet-Nutzung -für die eine Überschreitung nicht zutrifft-, wurde aber mit Rücksicht auf den Zulässigkeitskatalog sowie der unmittelbaren Ufernähe als MI - Gebiet festgesetzt, siehe Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.6.74.

Die Sicherung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Einhaltung der Vorschriften über Abstandsflächen nach § 8 LEO gewährleistet.

Die Überbauung wurde so geplant, daß eine ausreichende Besonnung und Belüftung gegeben ist. Die im Erdgeschoß vorhandene gewerbliche Nutzung wird auch in Zukunft bestehen bleiben, zumal dieser Straßenzug dem Geschäftsbereich Eutins zuzuordnen ist, so daß Wohnungen nur im 1. und 2. Obergeschoß möglich sind.

Die LBO gibt im § 8 Abs. 11 die Möglichkeit, abweichende Festsetzungen von Absatz 3 Nr. 1 und 2 zu treffen, wenn die Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 Satz 4 dafür vorliegen.

Hiernach ist die Festsetzung der jetzigen Bauflucht mit einer Baulinie zulässig, um das Erscheinungsbild dieses Straßenzuges mit den Kulturdenkmälern im öffentlichen Interesse zu erhalten. Als ausgleichende Maßnahme ist hierfür die Schaffung eines Grüngürtels im Uferbereich des Großen Eutiner Sees mit seinen Erholungsmöglichkeiten anzusehen.

Die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs können zufriedenstellend gelöst werden und sind unter Punkt 34, 3.5 und 3.6 hinreichend erläutert.

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist ersichtlich, daß der Inanspruchnahme der Überschreitung keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

Beeinträchtigungen entsprechend § 35 Abs. 3 BBauG liegen nicht vor.

- WA - Gebiet östlich der Lübecker Straße, oberhalb des Stadtplanungsamtes bis zum Baurat-Klücher-Weg

Im Zuge des erwünschten reibungslosen Ablaufes des Straßenverkehrs - Trennung von Fußgänger - und Kfz - Verkehr - wird die Erschließungsstraße "E" erforderlich, durch die die Lübecker Straße, sowie der Jungfernstieg bis zu den Parkplätzen fußläufig ausgebildet werden kann. Für den Verwaltungsbereich mit geplanter Justizverwaltung werden störungsfreie Arbeitsplätze geschaffen.

Für diese Erschließungsstraße und geplanter Justizverwaltung müssen von den Eigentümern erhebliche Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden.

Dieses bedingt eine Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahl, um den vorhandenen Bestand zu erhalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch Einhaltung der Vorschriften gemäß § 8 LBO geschaffen. Lediglich die Bauwiche, an der Straßenfront durch Baulinien eingefasst, entsprechen nicht § 7 LBO. Da dieser Straßenzug unter Denkmalschutz gestellt wurde, findet hier § 7 Abs. 2 Satz 4 LBO seine Anwendung.

- MI - Gebiet an der Ecke Albert-Mahlstedt-Straße,
Plöner Straße,

MI - Gebiet an der Ecke Bahnhofstraße, Am Mühlenberg

WA - Gebiet gegenüber der Post.

Diese Gebiete werden zusammengefaßt, da die Begründung der Überschreitung für alle zutrifft.

Bei den angesprochenen Gebieten handelt es sich ausnahmslos um kleine Grundstücke mit vorhandener hoher Ausnutzung (Multimarkt, Hotel Wittler, Dienstleistungsbetriebe). Um Entschädigungsansprüche nach § 44 Abs. 1 BBauG für die über das zulässige Maß hinaus bebauten Grundstücke abwehren zu können, wird der vorhandene Bestand in Grund- und Geschoßflächenzahl übernommen.

Somit können die vorhandenen Betriebe erhalten bleiben.

- MK - Gebiet beiderseits der Peterstraße, westlich des
Marktplatzes und der Straße Am Rosengarten

Gemäß Rückgabeerlaß des Innenministers vom 19.11.1970, Az: IV 81 c-813/04-55.12 (14) wurde unter Punkt 2 eine Herabsetzung der GFZ um 0,5 auf 2,2 gefordert. Dieser Forderung wurde entsprochen.

- MK - Gebiet nördlich und östlich des Marktes sowie
östlich der Königstraße

Wegen der geringen Tiefe zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen wurde im o.g. Rückgabeerlaß der festgesetzten GFZ von 2,7, bzw. 1,8 zugestimmt.

4. Ver- und Entsorgung

In den Straßen des Geltungsbereiches sind Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Gas und Telefon, sowie Entsorgungsleitungen getrennt für Schmutz- und Oberflächenwasser vorhanden.

Soweit sich durch die Planungsmaßnahmen Änderungen an dem Ver- und Entsorgungsnetz ergeben sollten, so werden diesen durch einfache Ergänzungen Rechnung getragen.

Das abfließende Regenwasser von geschlossenen Parkplätzen ist über Benzin- und Ölabscheider den Regenwasserleitungen zuzuführen. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt.

Die Stadt Eutin wird nach § 2.3 des Konzessionsvertrages vom 10.4.1967 geeignete, ihr gehörige Grundstücke nebst Anfahrtswegen, die für die Transformatorstationen zur Versorgung der Gemeinde erforderlich sind, der Schleswig unentgeltlich zur Verfügung stellen.

5. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Zusammenfassende Darstellung der Kostenverursachenden Maßnahmen:

1. Verbreiterung der Plöner Straße beidseits der Einmündung der Albert-Mahlstedt-Straße, Verbreiterung der Albert-Mahlstedt-Straße zwischen der Plöner Straße und der Planstraße "D I",
Verbreiterung der Bahnhofstraße an der Post sowie die Einmündung in die Plöner Straße
2. Bau von Parkplätzen zwischen Königstraße, Albert-Mahlstedt-Straße und Plöner Straße sowie zwischen der Lübecker Straße, Peterstraße und Albert-Mahlstedt-Straße, zwischen der Planstraße "D I+II" und Planstraße "C",

3. Parkstreifen an folgenden Straßen:
Albert-Mahlstedt-Straße, Stolbergstraße, Lübecker
Straße und Jungfernstieg,
4. Verbindungsstraße Planstraße "D I und A" sowie Plan-
straße "D II",
5. Verlängerung des neuen Teils der Peterstraße bis zur
Bahnhofstraße,
6. Erschließungsstraße für das geplante Wohngebiet
"Am Mühlenberg" sowie Planstraße "B I, B II und B III"
sowie Planstraße "C",
7. Ausbau der Peterstraße und der Königstraße und des
alten Marktes als Fußgängerzone.

6. Anlegen von öffentlichen Grünflächen

Kostenberechnung im einzelnen:

Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i. V. mit § 40 BBauG) für

den Erwerb und die Freilegung der

Flächen für die Erschließungsanlagen

3.969.600,- DM

die erstmalige Herstellung der Er-

schließungsmaßnahmen einschl. Ein-

richtungen für ihre Entwässerung

und Beleuchtung

4.444.750,- DM

Öffentliche Grünflächen

132.580,- DM

zusammen

8.546.930,- DM

=====

Diese Kosten in Höhe von 8.546.930,- DM verbleiben der
Stadt Eutin, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine An-
gaben über Erschließungsbeiträge und Zuschüsse gemacht
werden können.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für die Durchführung der unter 5.1 genannten Maßnahmen
und für die vorgesehenen Flächen für öffentliche Zwecke
muß Privatgelände entsprechend der Darstellung in der
Planzeichnung in Anspruch genommen werden.

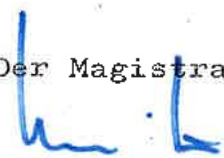
Für den Fall, daß dieses nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erworben werden kann, ist eine Umlegung gemäß § 45 ff des BBauG, eine Grenzregelung gemäß § 80 ff. des BBauG und das Enteignungsverfahren gemäß § 85 ff. des BBauG vorgesehen.

Für den Fall, daß zu bebauendes Gelände sich im privaten Besitz befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gemäß § 45 ff. des BBauG und eine Grenzregelung gemäß § 80 ff. BBauG vorgesehen.

Eutin, den 13.4.1977.

S t a d t E u t i n

- Der Magistrat -


BÜRGERMEISTER

Der Planverfasser

gez. Kleinschmidt