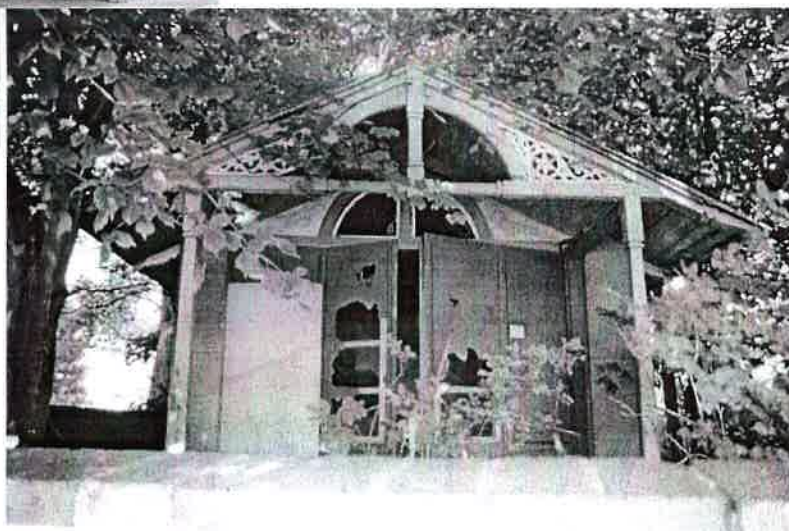


Stadt Eutin

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 73

„Riemannstraße/Bleekergang“



für das Gebiet zwischen Riemannstraße, Bleekergang, Heinrich-Lüth-Weg, Großer Eutiner See
und einer Verbindungslinie vom Großen Eutiner See zur Riemannstraße

Inhaltsübersicht:

1.1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH	3
1.2 RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.3 PLANGRUNDLAGE	3
1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
1.5 ALTLASTENUNBEDENKLICHKEIT	5
1.6 HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES GEBIETES	5
1.7 BESTANDSSITUATION	6
2 GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANVERFAHRENS	6
3 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	6
3.1 KONZEPT	6
3.2 VERKEHR	7
3.3 ART UND MAß DER NUTZUNG DER BAUFLÄCHEN	9
3.4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
3.6 GRÜNORDNUNG	13
4 VERSORGUNG	15
4.1 WASSERVERSORGUNG	15
4.2 WÄRMEVERSORGUNG - ÖKOLOGISCHE- UND ENERGIESPARPOTENTIALE	15
4.3 VERSORGUNG MIT ELEKTRISCHER ENERGIE	15
4.4 FERNMELDEEINRICHTUNGEN	15
4.5 FEUERSCHUTZEINRICHTUNGEN	16
5 WASSERENTSORGUNG	16
5.1 BESEITIGUNG DES SCHMUTZWASSERS	16
5.2 BEHANDLUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS	16
5.3 ABFALL- UND WERTSTOFFSAMMLUNG	17
6 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17
7 KOSTEN	17
8 IMMISSIONSSCHUTZ	17

Anlagen

Anlage 1: Historische Abbildungen

Anlage 2: Lage der einfachen und besonderen Kulturdenkmäler

Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche südlich der Beuthiner Straße

Anlage 4: GOP mit Erläuterungsbericht

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das 1,2 ha große Planungsgebiet liegt am Rande des Altstadtkerns der Stadt Eutin (Historische Vorstadt) und grenzt direkt an den großen Eutiner See an. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Bleekergang,
- im Westen durch die Riemannstraße,
- im Osten durch den Heinrich-Lüth-Weg,
- im Süden durch die Seeuferpromenade und den Großen Eutiner See.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.73 kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 500 entnommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Eutin gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. Teil I, Jahrgang 1997, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung von 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlagen nebst Einmessung des Baumbestandes wurden vom Vermessungs-Ingenieurbüro Komp und Schneider erstellt.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der für den Planbereich geltende verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Eutin ist auf der Grundlage des Genehmigungserlasses des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 3.3.1976 (Aktenzeichen IV 810b-812/2-55.12) mit Datum vom 13.1.1977 in Kraft getreten.

Die Bauflächen des Plangebietes sind östlich angrenzend an die Riemannstraße als Mischgebiet, südlich angrenzend an den Bleekergang als Allgemeines Wohngebiet und im Seeuferbereich - innerhalb des gemäß § 11 LNatSchG geschützten 50m tiefen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens - als Gemeinbedarfsfläche „Haus des Kurgastes“ dargestellt. Die restliche Uferbereichsfläche ist als Grünfläche „Parkanlage“ gekennzeichnet.

Da die Gesamtkonzeption des „alten“ Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin veraltet ist, erarbeitet die Stadt derzeit eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 73 stellt der neue F-Planentwurf eine gemischte Baufläche östlich angrenzend an die Riemannstraße, eine Wohnbaufläche Richtung Osten und im Seeuferbereich, eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke und touristische Einrichtungen sowie eine Grünfläche „Parkanlage“ dar, wobei die Landschaftsschutzgebietsabgrenzung zwischen der Grünfläche und den Bauflächen verläuft (Änderungsvorschlag zur Verordnung). Außerdem liegt der südliche Teil des B-Plangebietes Nr. 73 innerhalb der Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG.

Parallel zur generellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird zur Zeit der Landschaftsplan für die Stadt Eutin erarbeitet. Er beinhaltet ebenfalls einen Vorschlag zur modifizierten Landschaftsschutzgebietsabgrenzung.

Außerdem stellt der L-Planentwurf den B-Planbereich als Siedlungs- und Grünfläche dar. Ferner wird empfohlen den „Seepark-/ Kurparkcharakter“ zu erhalten und zu fördern und die Promenade hauptsächlich den Fußgängern vorzubehalten. Der an der Promenade vorhandene Schiffsanleger für die Fahrgastschiffahrt ist ebenfalls als „Anlegestelle“ im L-Planentwurf enthalten.

Für die Promenade und den Heinrich-Lüth-Weg wird eine Leitgrünachse empfohlen, die als Anpflanzbindung für eine Baumallee bereits Bestandteil des nördlich angrenzenden B-Planentwurfes Nr. 71 ist.

Da der B-Plan Nr. 73 den grundsätzlichen Zielsetzungen des betreffenden alten F-Planausschnittes sowie den Modifikationen der Neuaufstellung entspricht, ist das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

Darüber hinaus sind im Plangebiet bzw. in einzelnen Teilflächen andere Satzungen der Stadt Eutin (s. Hinweis Nr. 1-3) sowie Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (s. Hinweis Nr. 4 + 5, sowie Pkt. 1.6 und 3.4 dieser Begründung) zu beachten.

Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ gemäß Verordnung vom 10.06.1965. Der derzeitige Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist der beiliegenden Bestandskarte des Grünordnungsplanes des Büros Klapper entnommen worden (s. hierzu Hinweis Nr.7 auf der Planzeichnung und Pkt. 3.5+3.6 dieser Begründung). Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes scheinbar nicht eindeutig definierbar ist. Denn sie basiert auf einer aktuellen Stellungnahme der UNB, die auf Grundlage der groben alten Karte im M 1: 25.000 (Anhang der LSG-Verordnung) abgegeben wurde und orientiert sich in der aktualisierten Übertragung nicht an vorhandenen Landschaftselementen, Flurstücken oder Baugrenzen.

Gemäß Stellungnahme der UNB vom 25.05.2000 ist eine Entlassung des Gebietes aus dem Landschaftsschutz nicht erforderlich. Gleichwohl ist für künftige Gebäude, die die LSG-Grenze überschreiten würden, eine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die gemäß § 58c Abs. 3 LNatSchG bei der UNB zu beantragen ist.

Außerdem liegt der südliche Bereich des Plangebietes gemäß § 11 des Landesnaturschutzgesetzes innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens. Grundsätzlich ist es hiernach verboten, in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Für die im B-Plan festgesetzten Tiefgaragenflächen und Baufelder des MI 2 - Gebietes und der Gemeinbedarfsfläche „Haus des Gastes“ sowie die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für den Gartenpavillon Riemannstraße 4 wird die nach § 11 LNatSchG erforderliche Ausnahmegenehmigung nach der Erfüllung der mit Schreiben vom 25.05.2000 genannten Voraussetzungen der UNB von der Stadt gestellt werden (s. hierzu Hinweis 6 auf der Planzeichnung und Pkt. 3.5 + 3.6 dieser Begründung).

1.5 Altlastenunbedenklichkeit

Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises vom 23.11.1998 sind keine Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Da der Stadt Eutin ebenfalls keine Verdachtshinweise auf „Altstandortverdachtsflächen“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 73 vorliegen, wird davon ausgegangen, daß das B-Plangebiet insgesamt „altlastenfrei“ ist.

1.6 Historische Entwicklung des Gebietes

Der Charakter des Planareals wird und wurde von der unmittelbaren Lage an der Stadtbucht und der damit verbundenen repräsentativen Baustruktur bestimmt (siehe Anlage 2: „Lage der einfachen und besonderen Kulturdenkmäler“).

Es gehört zu den historischen Vorstädten der Stadt Eutin. Das Gebiet ist damit traditionell verdichtet und in einer Tiefe von etwa 50 m von der Riemannstraße aus mit kleinteiliger Blockrandbebauung mit geringen Grenzabständen bebaut. Die alten Fachwerkgebäude im Plangebiet bzw. in direkter Nachbarschaft sind I-III geschossig (s. Fachwerk-Traufenhaus Riemannstr. 3 und 5: Ende 18./Anfang 19.Jhd. = I - Vollgeschoss mit II - geschossigem Zwerchgiebel, „Hellwaghaus“/Riemannstr. 4: von 1782 =überwiegend II-geschossig, Mittelteil III geschossig oder Fachwerk-Giebelhaus Riemannstr. 7: Ende des 18. Jh. = III Vollgeschosse) - mit einer Firsthöhe von etwa 11,5 m - errichtet worden.

Die Idylle war um die Jahrhundertwende nur vom Voßhaus und seinem Garten aus zu genießen, dass als damals abbruchreifes Haus am Ufer des Großen Eutiner Sees 1885 von der Familie Janus als gepflegte Gaststätte eröffnet wurde. Nach zeitgemäßen Um- und Erweiterungsbauten wurde das Voßhaus zu diesem Zeitpunkt zum Mittelpunkt des aufstrebenden Fremdenverkehrs in der Holsteinischen Schweiz.

Erst 1926 wurde allen Bürgern/Innen wenigstens der Zugang zum See möglich, als das Keilsche Haus am Sacktor (heute Standort des „Dumm Hans“ am Rosengarten) von der Stadt erworben und abgebrochen wurde, so dass ein Durchblick zum See entstand. Als Grünanlage vom Lübecker Gartenarchitekten Harry Maaz entworfen, entstand so der erste Mosaikstein eines autofreien Wanderweges („staubfreier Weg“) vom Ukleisee über Fissau und den Großen Eutiner See bis nach Pulverbeck.

Heute ist die Stadtbucht für jedermann zugänglich und wird allein durch die Nähe der Kurverwaltung von vielen Touristen genutzt. Der einstige Charme ist jedoch verlorengegangen. Der hier zu betrachtende Bebauungsplan stellt den Versuch dar, der Stadtbucht wieder ein „Gesicht“ zu geben.

1.7 Bestandssituation

Für den Themenbereich der topographischen Lage und der sich hieraus ergebenden Seeuferzone sei an dieser Stelle auf den Bestandsplan des Grünordnungsplanes verwiesen, der Anlage dieser Begründung ist.

Die vorhandene Bausubstanz ist extrem heterogen zusammengesetzt und bietet auf dem kleinen Umgriff des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes einen Rundgang durch die „Baukunst“ der letzten beiden Jahrhunderte. Der Bereich der Riemannstraße ist geprägt durch eine historische Substanz teilweise einfacher Kulturdenkmale wie z. B. das *Hellwaghaus* und hierzu harmonisierender Gebäude der Nachbarschaft, aber auch durch Leerstand und langsamen Verfall (siehe z.B. Riemannstraße Nr. 4). Rückwärtig hierzu findet sich am Parkplatz Steehnreihe mit dem *Haus des Gastes* ein typischer Vertreter der Moderne aus den sechziger Jahren und den hierzu passenden nur noch gartenbezogenen Einfamilienhäusern am Bleekergang.

Vervollständig wird das Bild durch eine geschoßflächenorientierte Neubebauung der letzten Jahre wie z.B. den Anbau der *Vossgebäudeanlage* und die maßstäblich gelungene *Eckbebauung Bleekergang / Steehnreihe*.

2 GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANVERFAHRENS

Ursächlicher Anlaß der Neuaufrichtung ist das Bestreben, durch eine Neubebauung des desolaten Grundstückes Riemannstraße Nr. 4 sowohl eine Nutzungslücke im Straßenraum zu schließen, als auch durch eine Reaktivierung des großen rückwärtigen Grundstücksteil an der Stadtbucht eine prägnante Neugestaltung der herausragenden städtebaulichen Situation zu erreichen. Neben der zeitgemäßen Interpretation des Themas "Wohnen in der Stadt und am Wasser" bedarf es hierzu einer Einbeziehung des Quartiers. Grundlage der übergreifenden städtebaulichen Überlegungen ist hierbei die Rahmenkonzeption der Stadt Eutin zur Entwicklung des Kurgebietes aus dem Jahr 1998 sowie das von der Stadtvertretung am 06.09.2000 beschlossene Tourismuskonzept Eutin.

3 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

3.1 Konzept

Wie schon oben gesagt, versucht das vorliegende städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 73 sich in die formulierten Zielvorstellungen zur Kurgebietsentwicklung einzufügen und damit eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Als wesentliche Kernaussagen sind zu nennen:

- Verkehrsberuhigung der Riemannstraße;
- Erhalt der Kulturdenkmale;

- Einklang und Mischung zwischen vorhandenen und- künftigen Kur- und Tourismuseinrichtungen mit dem Wohnen im Gebiet;
- Attraktivitätssteigerung für das gesamte Gebiet;
- Verbesserte Verknüpfung mit dem Zentrum.

Hieraus leiten sich für den Planentwurf folgende Planungsgrundsätze und/oder Bindungen ab:

1. Straßenbegleitende Bebauung der Riemannstraße im historischen Kontext / Straße als öffentlicher, gestalteter Raum.
2. Intensivierung der Nutzungen für den Fremdenverkehr und das Wohnen, da städtebaulich und landschaftlich herausragend gelegen und dennoch landschaftsverträglich gestaltbar.
3. Zeitgemäße Interpretation und Identität des besonderen Ortes durch individuelle Architektur.
4. Schaffung einer großzügigen öffentlichen Uferzone mit Raum für Aktivitäten und zum Verweilen.

3.2 Verkehr

Das bestehende Erschließungssystem wird in seinen Grundzügen beibehalten, lediglich der Nutzungszweck und damit auch der Ausbaustandard wurde durch den Bebauungsplan neu definiert.

Als wichtigste Maßnahme ist hier die Verkehrsberuhigung der Riemannstraße zu nennen, die im Zusammenhang mit der gleichlautenden Festsetzung im Nachbarbaugebiet Nr. 71 zu einer wesentlichen Wohnumfeldverbesserung und Aufwertung des Straßenbildes führen wird, wie es der raumbildenden, historischen Bausubstanz entspricht. Nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die Kern- und Westtangente geht die Stadt Eutin davon aus, dass mit der Fertigstellung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mittelfristig zu rechnen ist. Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen werden dementsprechend detailliert im Rahmen der Objektplanung erarbeitet werden. Für den hier zu betrachtenden Streckenabschnitt der Riemannstraße wird die Verkehrsbelastung auf der Grundlage der Variante 1.1 der Verkehrsuntersuchung des Urban - Ingenieurteams (20 - 30 km/h gemäß Netzverschlüsselungsplan) berechnet (vgl. auch Gliederungspunkt Immissionsschutz).

Um diese Schrittgeschwindigkeit tatsächlich im Rahmen der Verkehrsberuhigung erreichen zu können, werden bauliche Umbaumaßnahmen empfohlen.

Außerdem soll die schon erwähnte tradierte Promenadensituation, die nun begleitet wird durch einen durchgängigen öffentlichen Grünzug - der zukünftig auch das Kulturdenkmal des Pavillons einbetten wird - und die durch den Flächengewinn eine verbesserte Gestaltung erfahren wird.

Die Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt und die Kanu-Slipanlage wird auf der Grundlage eines Abstimmungsgespräches mit der UNB in diesem Bereich der Promenade des B-Planes Nr. 73 gesichert (Planeinschrieb FG / Ks), da sie Bestandteil des Charakters dieses Uferbereiches sind. Außerdem können durch die Beibehaltung und Sicherung dieser beiden Anlegerstandorte andere, ökologisch wertvollere Uferbereiche frei von Anlegern gehalten werden.

Die privaten Stellplätze sollen jeweils auf den Grundstücksflächen untergebracht werden. Aufgrund der gewünschten straßenbegleitenden, historisch engen Bebauung, sind hierfür vorrangig Tiefgaragen und / oder Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze stehen zum einen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Voßplatzes und der Schwimmhalle und zum anderen vor dem „Haus des Gastes“ - innerhalb des Geltungsbereiches - zur Verfügung. Das Parkplatzareal hier wird auf dem Flurstück 42\1 erweitert (ca. 8 Einstände), um die vorhandene Zu- und Umfahrtsituation zukünftig ökonomischer nutzen zu können und ein möglichst veranstaltungsnahes Parkplatz-Angebot für den Veranstaltungssaal schaffen zu können (s. hierzu auch S. 57 des von der Stadtvertretung vom 06.09.2000 beschlossenen Tourismuskonzeptes Eutin).

Bei der Realisierung der Maßnahme „Veranstaltungssaal für ca. 250 Personen“ des Tourismuskonzeptes Eutin werden gemäß Stellplatzerlaß vom 16.08.1995 für „Vortragssäle und sonstige Veranstaltungsräume“

pro 10 Sitzplätze ein Stellplatz	=> 25 Stpl.
Zuschlag von 50% ¹ für öffentl. Parkplätze	+ <u>12,5 Stpl.</u>
	28 Plätze

für den ruhenden Verkehr benötigt.

Da diese touristischen Veranstaltungen aller Voraussicht nach in den Abendstunden stattfinden werden, werden die dafür benötigten Plätze überwiegend auf dem Flurstück 42/1 abgedeckt werden können, da hier insgesamt 27 öffentliche Stellplätze festgesetzt sind. Die darüberhinaus notwendig werdenden Plätze, stehen auf den benachbarten oben genannten öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung. Ggf. werden weitere Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Gemeinbedarfsgrundstück angeordnet.

Auf der homogen gestalteten Parkplatzfläche sollen als seltene Ereignisse (max. 3 Tage / übers Wochenende) auch Freiluftveranstaltungen, wie z. B. ein Weinfest, möglich sein (vgl. Text Teil - B, Nr. 6.2). Die Stadt Eutin weist im Zusammenhang mit den geplanten Freiluftveranstaltungen darauf hin, dass die Anwohner/Innen hier maximal 1-2 mal pro Jahr ggf. mit Immissionsbelastungen rechnen müssen, die als ortstypische kurzfristige Spitzenbelastung tolerierbar sind.

¹ 50% => Erfahrungsgemäß dürfte der Anteil der benötigten öffentl. Plätze geringer sein, als im Stellplatzerlaß angegeben, da nur 75 % der Gäste gemäß Tourismuskonzept per PKW anreisen, und da davon mindestens 25 % zu Fuß zu den Tourismusveranstaltungen gehen werden.

3.3 Art und Maß der Nutzung der Bauflächen

Art und Maß der Nutzung werden innerhalb des Betrachtungsraumes der Riemannstraße im wesentlichen durch den tradierten Nutzungscharakter (Mischgebiet mit I-III Vollgeschossen) und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes bestimmt.

Das Kulturdenkmal wird in seinem Bestand erhalten, d.h. durch Festsetzung der vorhandenen überbauten Fläche als maximale Grundfläche und der Nutzungsart gesichert.

Zur weitgehenden Wahrung der historischen additiven Baustrukturen werden in der Riemannstraße Baulinien festgesetzt, die mit den vis à vis liegenden Strukturen der einfachen Kulturdenkmäler korrespondieren. Ergänzend dazu erfolgt die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß Text Nr. 3.1 (offenen Bauweise mit verminderten seitlichen Grenzabständen), die ebenfalls auf der Grundlage der ortstypischen historischen Situation in Kombination mit der traditionell „brandgassenbildend“ zurückspringenden Baulinie entwickelt wurde.

Die beabsichtigte vollständige Neugestaltung des Flurstückes 58/3 erlaubt aufgrund der für das Plangebiet untypischen Grundstückstiefe einen Wechsel der Gebäudeorientierung vom Straßenraum zum Seeufer hin.

Der hier vorgesehene Gebäudekörper mit III Vollgeschossen (inklusive der Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschoss im Gebiet 5c) fügt sich in die gutachterliche Gesamtentwicklungskonzeption zur Nachverdichtung der historischen Parzellenstruktur „Tourismuskonzept Eutin“ ein. Die visuelle Einfügung des Vorhabens in die Gebäudestruktur der Stadtbucht und den Landschaftsraum sowie den Umgebungsbereich des Eutiner Schlosses wird „abtreppend“ gewährleistet.

Diese abgestufte Massenkonzepktion bedingt die Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen und differenzierten Dachneigungen, um die Einfügung in das Umfeld zu gewährleisten. Über die Staffelung der Höhen bis zu der maximalen Firsthöhe (14,5m) kann auch der Höhengsprung von max. 3,0 m zur Nachbarbebauung mit 11,5m Firsthöhe „abtreppend“ festgelegt werden.

Auf Grund der vorhandenen Topographie des Grundstückes Riemannstraße 4 (Böschungskante im Westen) ist im Gebiet 5 eine Überschreitung der maximalen Grundfläche für die Errichtung der Tiefgarage -wenn erforderlich auch über die Kappungsgrenze hinaus- städtebaulich vertretbar, wenn sie gemäß Text Nr. 3.3 i. V. Nr. 7.2 begründet wird. Da die westlich liegenden Bereiche der Tiefgarage in die Böschungskante im Westen einmodelliert werden, kann sie weitestgehend unterirdisch errichtet werden. Die zu begründende Tiefgaragenfläche (Ausführungsempfehlung: vereinzelte Solitärgehölze, bodendeckende Gehölze und Stauden) wird sich somit in das Landschaftsbild der Stadtbucht einfügen.

Ergänzt wird die historische Funktionsmischung des Quartiers durch die Gemeinbedarfsfläche „Haus des Gastes“, dessen Betrieb durch die Eutin GmbH sichergestellt ist, die zu 51 % der Stadt Eutin gehört.

In der gutachterlichen Gesamtkonzeption zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur (s. hierzu auch S. 57 des von der Stadtvertretung vom 06.09.2000 beschlossenen Tourismuskonzept Eutin ist die Maßnahme Verlegung der Tourist - Information an eine zentrale Stelle am Schloss oder Eröffnung einer Zweigstelle am Schloss oder am Marktplatz enthalten. Dies wird allerdings nicht dazu führen, dass das "Haus des Gastes" dann ungenutzt bleiben soll. Aufgrund der exponierten Lage dieses Grundstückes (Schlüsselgrundstück) hält die Stadt Eutin deshalb an dem fremdenverkehrlich geprägten Standort der Gemeinbedarfsfläche als städtebauliche Gelenkfunktion zum Kurpark fest. Die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen ist insbesondere perspektivisch notwendig, um den modernen Tourismus- Erfordernissen Rechnung zu tragen. Neben der bestehenden Grundfläche von ca. 450 m² sind mittelfristig als Umbau/Erweiterung oder als Gesamtneubau die Errichtung eines Veranstaltungssaales bis ca. 250 Personen sowie sonstige kurbezogene und ggf. sportliche Einrichtungen angedacht (s. S. 57 des Tourismuskonzeptes, Maßnahme mit 2. Priorität).

Durch die Beschränkungen der Gastronomie- und Verkaufseinrichtungen (siehe Textfestsetzung 1.4) auf max. 15 % der Gesamtnutzungsfläche wird sicherstellt, dass der Charakter der Fläche für den Gemeinbedarf „Haus des Gastes“ gewahrt werden kann.

Abgerundet wird das Planquartier durch eine Neuordnung der Wohnbebauung am Heinrich-Lüth-Weg. Das bestehende, gartenbezogene Einfamilienhaus kann durch zwei Stadtvillen (II-geschossig) ersetzt werden, so dass das städtebauliche Leitbild der Kurgebietskonzeption und des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 71 einer linearen, kurparkbegleitenden Bebauung auch für den hier zu betrachtenden Bebauungsplan Nr. 73 umgesetzt werden kann.

Gemäß Text Nr. 1.1 werden ortsuntypische und störende Nutzungen in den WA-Gebieten ausgeschlossen. Auch wenn auf Grund der Lage und Bodenpreise die Wahrscheinlichkeit für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen gering ist, wird diese Nutzung dezidiert ausgeschlossen, um das Verkehrsaufkommen nicht zu erhöhen und den Gebietscharakter wahren zu können.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Der hier zu betrachtende Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich der Gestaltungssatzung und der Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Eutin (s. hierzu Hinweis 1 und 3). Ergänzend werden differenzierte Regelungen zur Dachgestaltung (s. Text Nr. 9.1) und Höhenentwicklung (s. Text Nr. 2.1, 2.2 und 8.1) sowie Regelungen zur Fassadengestaltung (s. Text Nr. 9.3) und Baukörpergliederung (s. Text Nr. 2.3 und 9.5) festgesetzt, um bei einer angestrebten modernen Gestaltung der Neubauten den notwendigen Gestaltungsrahmen zur harmonischen Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Dabei wird im Einzelnen in den Gebieten 1, 2, 4 und 6 die Dachneigung und die maximale Traufhöhe entsprechend der Gestaltungssatzung festgesetzt.

Der Hinweis Nr. 1 auf der Planzeichnung bezieht sich somit auf die Gebiete 3 (Gemeinbedarfsfläche) und die Gebietsteile 5a, 5c und 5d (Mi 2 - Gebäudeanlage). Hier wurden die Gestaltungsziele der Gestaltungssatzung der Stadt Eutin durch abweichende B-Planfestsetzung aktualisiert und neu definiert.

Außerdem orientieren sich die Gestaltungsziele im Gebiet 3 an einer Verbesserung und Erweiterung der vorhandenen Gebäudestruktur des Haus des Gastes. Da es sich hier um eine langfristige Veränderung handelt, ist für die Stadt Eutin derzeit nicht absehbar, ob es wirtschaftlicher sein wird, die vorhandenen Gebäudestrukturen zu erweitern und umzubauen oder abzureißen und neu aufzubauen. Die von der Gestaltungssatzung abweichende Flachdach- und Traufhöhenfestsetzungen und die Textfestsetzung 9.2 wurden deshalb bewusst so getroffen, um eine moderne abtreppe Formsprache und Höhenentwicklung im Stadtbuchtbereich, die sich visuell in das Landschaftsgebiet einfügt, erzielen zu können.

Zu den abweichenden Gestaltungszielen der B-Planfestsetzungen Nr. 73 für die Gebietsteile 5a, 5c und 5d (Mi 2 - Gebäudeanlage) ist anzumerken, dass das Gestaltungsziel hier darin besteht, einen modernen Baukörper zu entwickeln, der sich über die abgestufte Traufenfestsetzung in die Höhenentwicklung des Umgebungsschutzbereiches Riemannstraße einfügt und dessen maximale Traufhöhe an den beiden Endpunkten des Gebäudes nur geringfügig über den Traufhöhenbegrenzungen der Gestaltungssatzung für den Bereich 3. Historische Vorstädte liegt.

Außerdem ist anzumerken, dass eine Traufhöhenbegrenzung für die beiden mittleren Gebietsteile (5b + 5c) nicht erforderlich ist, da diese keinen Bezug zum Straßenraum haben und es hier im Zusammenhang mit der Satteldach- bzw. stärker geneigten Flachdachfestsetzung stattdessen erforderlich ist, die maximale Firsthöhe der Gebäudeteile festzusetzen.

Parallel dazu wird die Höhenstaffelung Richtung Seeufer nebst Textfestsetzung Nr. 9.5 ebenfalls eine abtreppe visuelle Einfügung in das Landschaftsgebiet bewirken. Ergänzend dazu erfolgt eine Balkonzonenfestsetzung an der südwestlichen Grundstücksseite Richtung Vossgebäudeanlage, um auch hier einen „abtreppe Übergang“ schaffen zu können.

Dies bedingt im Gebiet 5 die Aktualisierung der Festsetzungen der Gestaltungssatzung zur Dachneigungen, Dachformen und Traufhöhen. Da die Fassadengestaltung sich an der beschriebenen modernen Zielsetzung orientieren soll, wird empfohlen diesen Baukörper nicht historisierend zu verfremden, sondern ihn bewußt - entgegen der Fassadengestaltungsinhalte der Gestaltungssatzung - modern zu gestalten.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Die vorhandenen einfachen Kulturdenkmale werden in ihrem Bestand über Baulinien und die Angabe der Geschossigkeit gesichert (s. hierzu auch Hinweis Nr. 5 => eine Abstimmung der Bauanträge in der Riemannstraße mit der Denkmalpflegebehörde ist erforderlich).

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ wird gemäß der Verordnung vom 10.06.1965 nachrichtlich in der Planzeichnung des B-Planes Nr. 73 gemäß Empfehlung der UNB (s. Anmerkungen unter Pkt. 1.4) dargestellt.

Gemäß Stellungnahme der UNB des Kreises Ostholstein sind Ausnahmegenehmigungen für die innerhalb des LSG-Gebietes liegenden Flächen der im B-Plan Nr. 73 festgesetzten Baufelder nötig (s. hierzu auch Hinweis Nr.7 auf der Planzeichnung).

Die Grenze des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens (§ 11 des Landesnaturschutzgesetzes) wird ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Gemäß Stellungnahme der UNB des Kreises Ostholstein wird eine Befreiung für die vom § 11 LNatSchG betroffenen Flächen der im B-Plan Nr. 73 festgesetzten Baufelder in Aussicht gestellt (s. hierzu auch Hinweis 6 auf der Planzeichnung). Die nach §11 LNatSchG erforderliche Ausnahmegenehmigung wird von der Stadt Eutin nach der Erfüllung der mit Schreiben vom 25.05.2000 genannten Voraussetzungen der UNB von der Stadt gestellt.

3.6 Grünordnung

Vom Landschaftsplanungsbüro Klapper wurde ein gesonderter GOP erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist (s. Anlage 4). Die B-Planfestsetzungen wurden in Abstimmung mit dem Büro Klapper entwickelt. Es wird empfohlen darüber hinausgehende GOP-Hinweise zu beachten.

Die Erhaltungsbindungen für den Großbaumbestand entsprechen den Darstellungen des GOP. Darüber hinaus werden Erhaltungsbindungen für den gesamten Gehölzbestand auf den Grünflächen des Grundstücks Riemannstraße 4 gemäß Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses Eutin vom 13.10.99 festgesetzt.

Die geringfügige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes (LSG) für zwei Bauteile erfolgte im Übrigen zur Umsetzung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungsziele für die Stadtbucht und damit zugunsten des Wohles der Allgemeinheit. Denn für den Bereich der Riemannstraße Nr. 4/Rotunde soll durch die zwingende Festsetzung zur Errichtung dieses transparenten Bauteils eben gerade eine landschaftsgerechte Gestaltung der Gebäudefront erreicht werden.

Da es in Bezug auf das Tourismuskonzept städtebauliches Leitbild der Stadt Eutin ist, eine Belebung der Stadtbucht durch Schaffung einer attraktiven Promenadensituation vorzunehmen ist es unabdingbar, dass die seeseitigen Gebäudefronten eben an die LSG-Grenze herangeführt werden und eine entsprechende Nutzungsvielfalt anbieten. Neben der Nutzung „Wohnen“ ermöglicht die MI-Ausweisung des Gebietes 5 auch merkantile und/oder touristische Nutzungen, was natürlich auch für den im LSG liegenden Bereich der Rotunde gilt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der B-Plan Nr. 73 in seiner Festsetzungssystematik und seinem Umgang mit LSG- und Gewässerschutzbereichen keine grundstücksbezogene Einzelsituation darstellt, sondern im Zusammenhang mit der damit einhergehenden Umwidmung bislang privater Gartenflächen in eine öffentliche Grünfläche ein erster wichtiger Baustein des Gesamtkonzeptes zur Belebung der Stadtbucht und deren touristischen Entwicklung im Sinne des Allgemeinwohls ist.²

Gleiches gilt für die betroffene Baufläche zur Erweiterung des Hauses des Gastes. Im Sinne einer nachhaltigen touristischen Entwicklung der Stadt Eutin kommt diesem Gelenkpunkt zwischen Kurpark, Promenade und Schlossgarten eine besondere städtebauliche und funktionale Bedeutung zu (s. hierzu auch S.52, 53 des mit Stadtvertreterbeschluss vom 06.09.2000 beschlossenen Tourismuskonzept Eutin), so dass im stärkeren Maße als bislang die Fläche für eine öffentliche touristische Nutzung (Errichtung eines Veranstaltungssaales bis ca. 250 Personen sowie sonstige kurbezogene Einrichtungen) eine entscheidende Rolle für eine nachhaltige touristische Entwicklung der Stadt Eutin im Sinne des Gemeinwohls übernimmt.

² Zitat Tourismuskonzept Eutin, S. 53 „Die Stadtbucht sollte als intensiv genutzter Raum weiterentwickelt werden. Dabei soll der Bezug zum See wie auch zur Innenstadt hergestellt werden.“

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 - IV 63 - 510.335/X33-5120- wurde geprüft, bei welchen Flächenfestsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Außerdem erfolgte im Rahmen der GOP - Erarbeitung eine Zuordnung der Eingriffe zu den dafür notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Da sich das Eingriffsvolumen in den einzelnen Baugebieten unterscheidet, wird hier auf die differenzierte Darstellung des GOP verwiesen.

Weil der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen nicht innerhalb des B-Plangebietes gedeckt werden kann, soll der darüber hinausgehende Bedarf gemäß §1aAbs. 3 Satz 3 BauGB auf einem Teilbereich des im Besitz der Stadt Eutin befindlichen Ökopools in der Gemarkung Fissau, südlich der Beuthiner Straße (s. Anlage 3), gedeckt werden. Hier sollen 2.500 m² Niederungsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der Eigenentwicklung/Sukzession überlassen werden.

Die anfallenden Kosten für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Vorhabensträger. Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen ihm und der Stadt geregelt.

Außerdem ist die Stadt Eutin bestrebt, im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen den hinteren Grundstücksteil des Gebietes 5 zur Umsetzung der B - Planzielsetzung "öffentliche Grünfläche" übertragen zu bekommen und Regelungen in Bezug auf die Restaurierung des Pavillons zu treffen.

Die sonstigen Ausgleichsmaßnahmen A1 + A2 sind Bestandteil der B-Planfestsetzungen (s. Planzeichnung, Teil A) und Textfestsetzungen Nr. 7.3 und 7.6. Die Stadt Eutin geht davon aus, dass alle Eingriffe der B-Plansatzung Nr. 73 durch den Vorhabensträger bzw. die Stadt Eutin ausgeglichen werden können (s. hierzu Bilanzierung und sonstige differenziertere Ausführungen im Erläuterungsbericht zum GOP, Anlage 4).

4 VERSORGUNG

4.1 Wasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an die vorhandenen Anlagen durch die Stadtwerke Eutin.

Da das Plangebiet innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Eutin liegt (s. Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998), sind die Belange des Grundwasserschutzes besonders zu berücksichtigen.

Es wird deshalb empfohlen die Errichtung von baulichen Anlagen, die Einleitung von Abwasser, den Neubau von Straßen und Wegen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

4.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Wärme durch die Stadtwerke Eutin.

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren, zu nutzen. Bei der Planung der Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik vorgesehen werden.

4.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die zentrale Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin.

Gegebenenfalls sind den Stadtwerken Eutin geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit den Stadtwerken zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind den Stadtwerken die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

4.4 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist insbesondere bei den geplanten Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und/oder Verlegungen ist frühstmöglich -ca. zwei Monate vor Baubeginn- mit dem zuständigen Fernmeldeamt Kontakt aufzunehmen. Außerdem weist die Telekom daraufhin, das über den Planbereich eine Richtfunktrasse verläuft. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch untergeordnete technische Bauteile (wie Schornsteine oder ähnliches) 51m über NN nicht überschreiten dürfen.

4.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Eutin ist durch die Freiwillige Feuerwehr Eutin sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt in den Gebieten eins bis vier 48 m³/h und im Gebiet fünf 96 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von zwei Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-).

Die Bereitstellung des Löschwassers kann über das Trinkwasserrohrnetz sowie den Großen Eutiner See sichergestellt werden.

5 WASSERENTSORGUNG

5.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Stadt Eutin verfügt über ein eigenes Trennsystem für die zentrale Abwasserbeseitigung. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist für den neu zu bebauende Bereich des Plangebietes ausreichend.

Zu beachten ist, dass im Bereich Bleekergang zwischen Parkplatz und dem Heinrich-Lüth-Weg, im Heinrich-Lüth-Weg sowie in der Stadtbucht kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist.

Das im B-Planbereich anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin zuzuführen.

Die Stadtwerke weisen daraufhin, dass die Aufteilung der für die Ver- und Entsorgung entstehenden Kosten in einem noch zu vereinbarenden Vertrag zu regeln sind.

Für die Errichtung von Anlagen entsprechend § 35 LWG sind Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

5.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb der Baugebiete anfallende Oberflächenwasser wird nach Vorreinigung in den Eutiner See eingeleitet und/oder der Kanalisation zugeführt.

Hierzu hat der Minister für Natur, Umwelt und Forsten des Landes Schleswig Holstein technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation erlassen (Amtsblatt Schleswig-Holstein, 1992, Nr.50 S. 829ff). Bei der Errichtung von Anlagen für die Oberflächenwasserableitung sind ebenfalls entsprechende Anträge nach § 35 LWG bei der Wasserbehörde zu stellen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer gelten die Vorschriften der § 21 i. V. mit §31 a ff. Landeswassergesetz vom 08.02.2000.

Soweit im Einzugsgebiet des B-Planes Gewässer II. Ordnung errichtet oder ausgebaut werden sollten, sind entsprechende Anträge nach § 31 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

5.3 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Da in diesem historisch wertvollen B-Planbereich keine zentralen Abfall- und Wertstoffsammelplätze ausgewiesen worden sind, weist der Zweckverband darauf hin, dass alle Kunden gemäß § 10 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein ihre Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen in den Seitenbereichen der Riemannstr., Bleekergang und des Heinrich-Lüth-Weges zur Abholung bereitstellen müssen.

6 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Bodenordnerische Maßnahmen sind insbesondere bei der Erweiterung der öffentlichen Parkfläche sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück Riemannstraße 4 notwendig. Diese sind zunächst im Rahmen von freiwilligen Vereinbarungen/ privatrechtlichen Verträgen mit den Eigentümern vorgesehen.

7 KOSTEN

Für die Stadt Eutin entstehen aller Voraussicht nach kurzfristig keine Kosten für die o. angesprochene Ordnung des Grund und Bodens, die Instandsetzung und Modernisierung des Gartenpavillons Riemannstraße 4 sowie die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sowie - für weitere Ausgleichsmaßnahmen auf den außerhalb des B-Planbereiches liegenden Ausgleichsflächen.

Da die Stadt Eutin bestrebt ist, im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen den hinteren Grundstücksteil des Gebietes 5 zur Umsetzung der B-Planzielsetzung „öffentliche Grünfläche“ übertragen zu bekommen und Regelungen in Bezug auf die Restaurierung des Pavillons zu treffen, geht sie z. Zt. davon aus, dass hierfür keine Kosten anfallen werden. Auch für die externe Ausgleichsfläche entstehen ebenfalls keine Grunderwerbskosten, da diese Niederungsfläche der Gemarkung Fissau sich bereits im Besitz der Stadt befindet.

Gemäß Kostenschätzung des GOP des Planungsbüro Klapper belaufen sich die zu erwartenden Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des B-Planes nr. 73 - einschließlich der A 2 - Fläche ohne die Minimierungsmaßnahme „Begrünung der Tiefgaragendächer im Gebiet 5“ - auf insgesamt ca. 7.500,- DM/ 3.700,- Euro.

Weil der jetzige Grundstückseigentümer der Parkplatzerweiterungsfläche und der nordöstlichen Teilfläche der Gemeinbedarfsstandortes z. Zt. den Verkauf seiner Grundstücksteile ablehnt, wird die Umsetzung und Detailplanung für die im Tourismuskonzept vorgesehenen Maßnahme „Neubau oder Umbau des „Hauses des Gastes“ erst mittelfristig realisierbar sein. Da die Stadt Eutin diese Maßnahme zu gegebener Zeit nur in dem Umfang realisieren will, wie das die gütlichen Verkaufsvereinbarungen zulassen, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Kostenschätzung dazu verzichtet.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Direkt an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der Riemannstraße (L 174), die die angrenzenden Mischgebiete und das WA1-Gebiet am Bleekergang beeinträchtigt.

Aufgrund der mittelfristig angestrebten Verkehrsberuhigung der Riemannstraße werden sich die Immissionen hier gemäß Aktualisierung des Verkehrsgutachtens des Urban-Ingenieurteams von 1998 so verringern, dass es ausreicht, in diesem historisch gewachsenen städtischen Bereich - in dem aus Umgebungsschutzgründen die alten Baufluchten einzuhalten sind - passive Maßnahmen zum Immissionsschutz für die Richtgeschwindigkeit von 20 -30 Km/h) festzusetzen.

Bei den nachfolgenden Berechnung der Immissionen der zu betrachtenden Streckenabschnitte der Riemannstraße ist die Variante 1.1 der Verkehrsuntersuchung/ Netzverschlüsselungsplan (8497 kfz/24h bei 30 km/h) zugrunde gelegt worden. Um diese Schrittgeschwindigkeit tatsächlich im Rahmen der Verkehrsberuhigung erreichen zu können, werden bauliche Umbaumaßnahmen empfohlen, die auf Grund der jetzigen Funktion der Riemannstraße nicht so weit gehen werden, dass hier perspektivisch eine Fußgängerzone eingeführt wird.

Vielmehr ist bei der hier konzipierten Verkehrsberuhigung eher an eine Beruhigungssituation gedacht worden, wie sie zum Beispiel in der Lübecker Straße in Bad Schwartau realisiert worden ist. Diese Straße hat nach wie vor eine Sammelstraßenfunktion, die durch geeignete bauliche Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung für den Fahrzeugverkehr und Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Fußgänger) aufgewertet und beruhigt wurde.

Auf die sonstigen Auswirkungen der angesprochenen geplanten Veränderungen der Verkehrsführungen wird an dieser Stelle nicht dezidiert eingegangen, da sich die Stadt Eutin in ausreichendem Umfang mit dieser Thematik auseinandergesetzt hat (s. unter anderem o. g. Verkehrsuntersuchung) und da dieses Thema nur einen geringen Anteil der Planungsziele des B-Planes Nr. 73 darstellt.

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf dem oben genannten Gutachten sowie einer erwarteten Verkehrserhöhung von etwa 50-70 neuen Wohnungen in diesem B-Plangebiet.

Die aufgeführten Daten im Bereich der Straßenlärmprognose und der notwendigen Immissionsschutzanlagen sind über ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden:

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87), bei Verkehrsberuhigung, Riemannstraße, MI 1 (Gebiet 4) + MI 2 (Gebiet 5), tagsüber**Eingaben**

Verkehrsstärke : 514,00 Kfz/h
LKW-Anteil : 12,00 %
Steigung : <= 5%
Oberfläche : Asphaltbeton
Geschwindigkeit : 30,00 km/h
Kreuzung / Ampel: 0-40 m
Abstand : 7,50 m
Höhendifferenz : 10,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel : 67,39 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit:: -6,94 db(A)
Emissionspegel : 62,94 , db(A)
Korrektur für A+H : -3,72 db(A)
Beurteilungspegel : 66,66 db(A)

**+ 3 db(A) Zuschlag zur Ermittlung des Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 => 69,66 , db(A),
=> Lärmpegelbereich IV**

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87)**Verkehrsberuhigung, Riemannstraße, MI 3 (Gebiet 6), tagsüber****Eingaben**

Verkehrsstärke : 514,00 Kfz/h
LKW-Anteil : 12,00 %
Steigung : <= 5%
Oberfläche : Asphaltbeton
Geschwindigkeit : 30,00 km/h
Kreuzung / Ampel: über 40 - 70m
Abstand : 7,50 m
Höhendifferenz : 10,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel : 67,39 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit:: -6,94 db(A)
Emissionspegel : 61,94 db(A)
Korrektur für A+H : -3,72 db(A)

Beurteilungspegel : 65,66 db(A)

+ 3 db(A) Zuschlag zur Ermittlung des Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 => 68,66 db(A),

=> Lärmpegelbereich IV

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87).

Verkehrsberuhigung, **Riemannstraße, MI 1** (Gebiet 4) + **MI 2** (Gebiet 5),
nachts

Eingaben

Verkehrsstärke : 68,50 Kfz/h

LKW-Anteil : 5,00 %

Steigung : <= 5%

Oberfläche : Asphaltbeton

Geschwindigkeit : 30,00 km/h

Kreuzung / Ampel: 0-40 m

Abstand : 7,50 m

Höhendifferenz : 10,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel : 57,15 db(A)

Korrektur für Geschwindigkeit: -8,46 db(A)

Emissionspegel : 51,19 db(A)

Korrektur für A+H : -3,72 db(A)

Beurteilungspegel : 54,91db(A)

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87).

Verkehrsberuhigung, **Riemannstraße, MI 3** (Gebiet 6), **nachts**

Eingaben

Verkehrsstärke : 68,50 Kfz/h

LKW-Anteil : 5,00 %

Steigung : <= 5%

Oberfläche : Asphaltbeton

Geschwindigkeit : 30,00 km/h

Kreuzung / Ampel: über 40 - 70m

Abstand : 7,50 m

Höhendifferenz : 10,00 m

Ergebnisse

Mittlungspegel : 57,15 db(A)

Korrektur für Geschwindigkeit: -8,46 db(A)

Emissionspegel : 50,19 db(A)

Korrektur für A+H : -3,72 db(A)

Beurteilungspegel : 53,91 db(A)

Ausgehend von den Immissionsrichtwerten der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau - von **tagsüber 60 dB (A) und nachts 50 dB(A)** - ist demzufolge zu erwarten, dass die Richtwerte in den drei MI-Gebieten an der Riemannstraße einschließlich der Ecke Riemannstr./ Bleekergang überschritten werden. Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind deshalb hier passive Schallschutzmaßnahmen für die zur Riemannstr. weisenden Räume (Raumarten und erf. R' s. nachfolgende Tabelle) in der 1. Bauflucht für den **Lärmpegelbereich IV** gem. Text Nr. 10.1 notwendig.

Auszug aus der Tabelle: „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“
der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erforderliches R' _{w,res} des Außenbauteiles in dB		
3	III	61-65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei dem Gebiet 1 am Bleekergang erfolgt die Immissionseinwirkung nicht frontal, so dass auf Grund der geminderten Immissionsausbreitung und -einwirkung (=>nur Straßenfronten), eine Schallminderung von ca. 3 db(A) zu den oben ermittelten Werten (Wert Gebiet 1 = Gebiet 6 - 3 db(A)) zu erwarten ist. Demzufolge wird hier der **Lärmpegelbereich III** in Text Nr. 10.2 festgesetzt.

Aufgrund der nun festgesetzten Verkehrsberuhigung der Riemannstraße wurden die derzeitigen Immissionsbelastungswerte der L 174 nicht ermittelt. Da jedoch davon auszugehen ist, dass hier bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Verkehrsberuhigung mit mehr als 70 db(A) zu rechnen ist, sind für die betroffenen Bauvorhaben die vor diesem Realisierungszeitpunkt errichtet werden, ggf. höhere passive Lärmschutzmaßnahmen zu errichten als dies Text Nr. 10.0 ff vorschreibt.

Dementsprechend müssen während des Realisierungszeitraums zur Kern- und Westtangente die Belange des Immissionsschutzes im Einzelfall, d. h. also im konkreten Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden (s. Hinweis Nr. 8 auf der Planzeichnung).

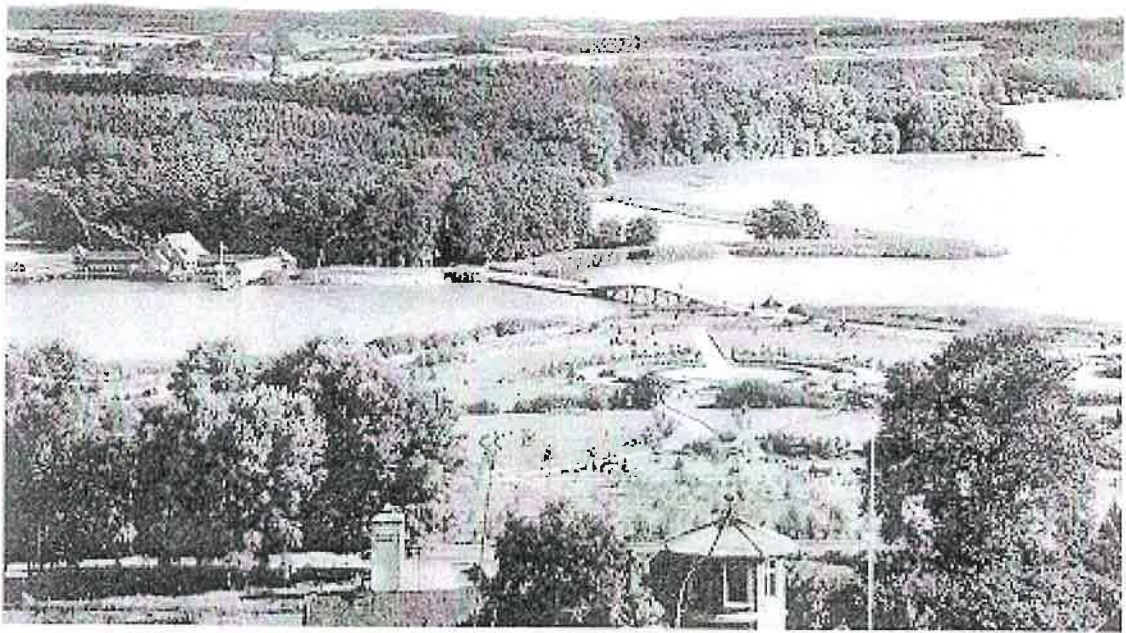
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 13.12.2000....gebilligt.

Eutin, den 17. 09. 2001



(Bürgermeister)

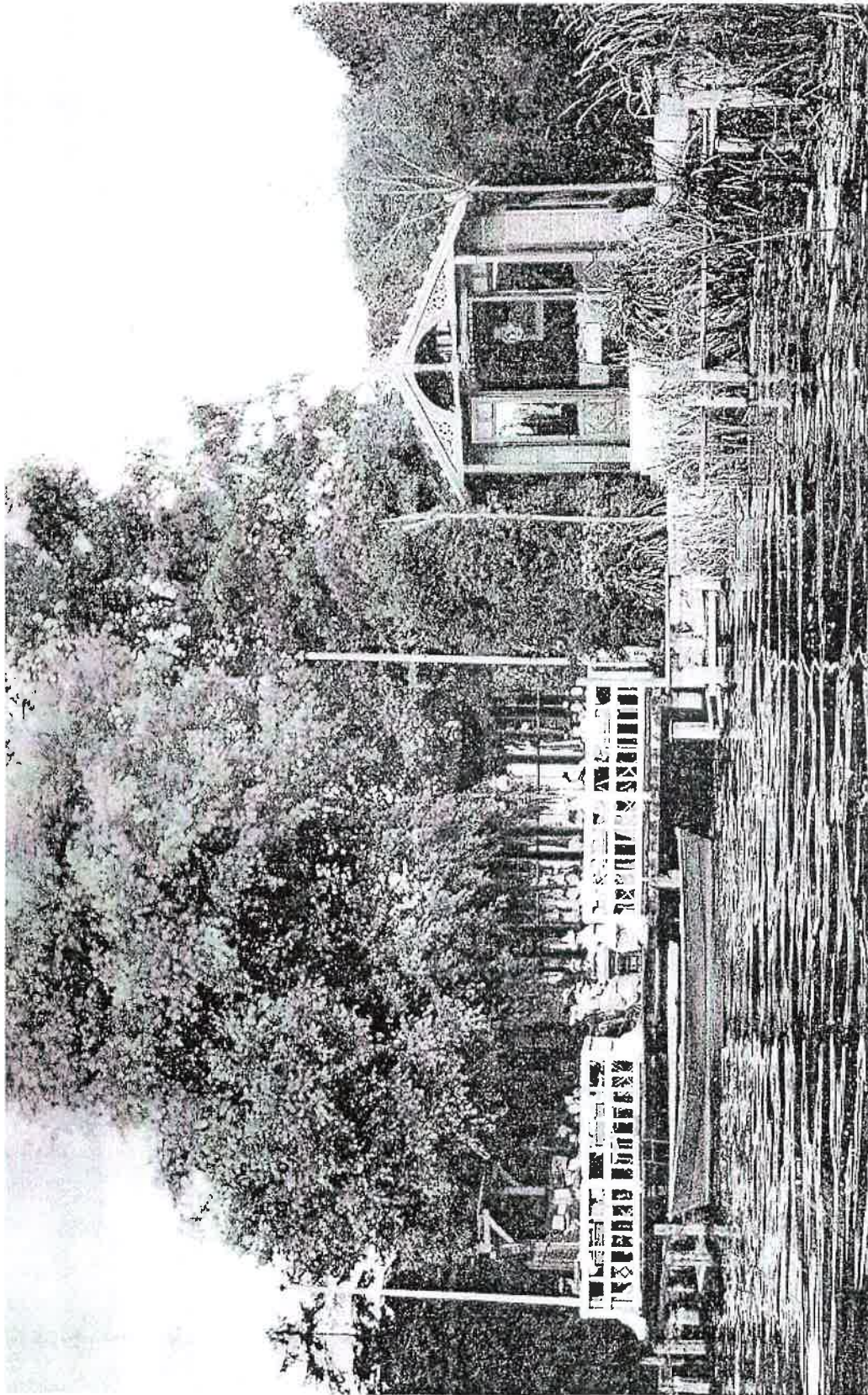
Anlage 1: Historische Abbildungen



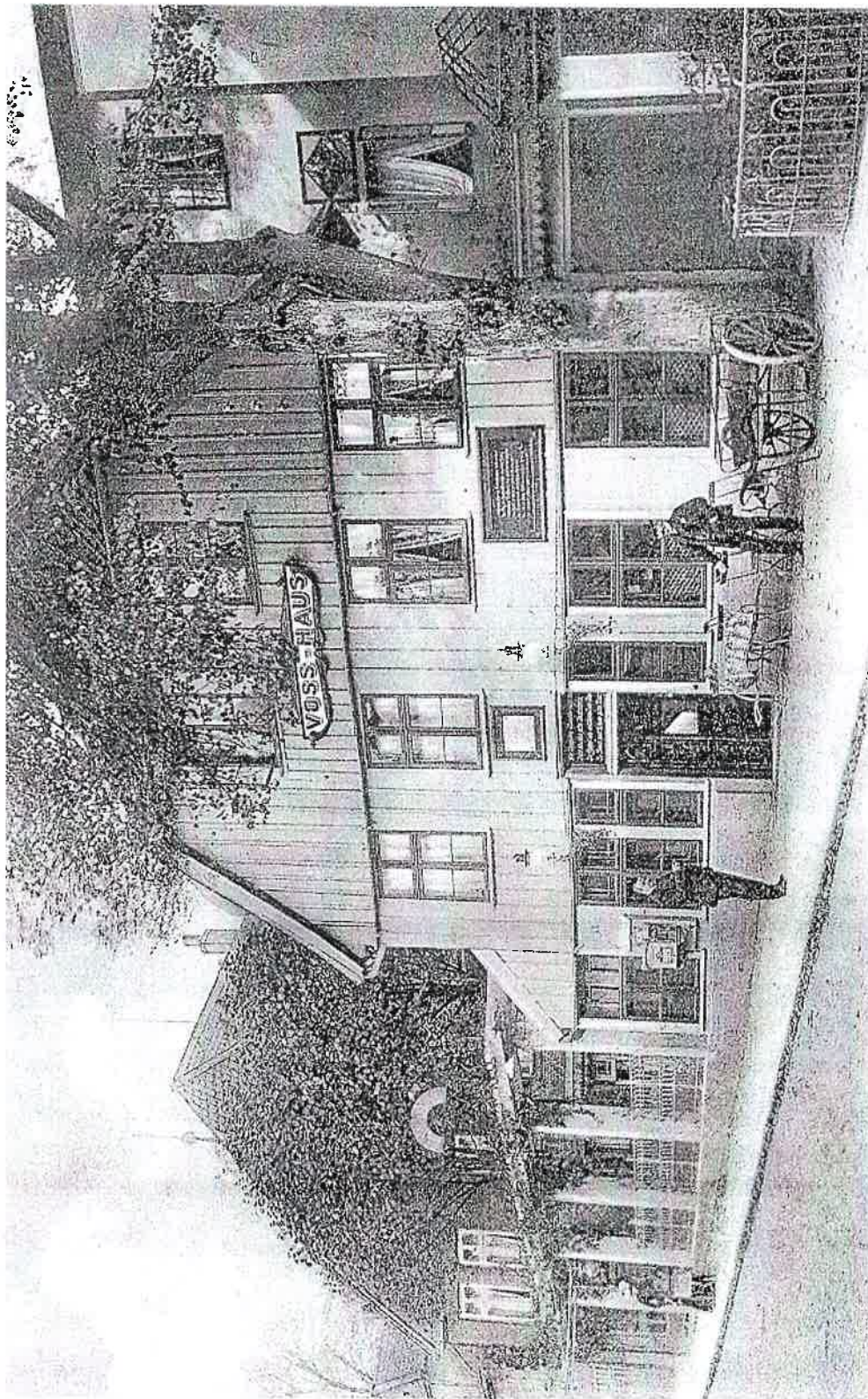
Seepark Anfang der 40er Jahre



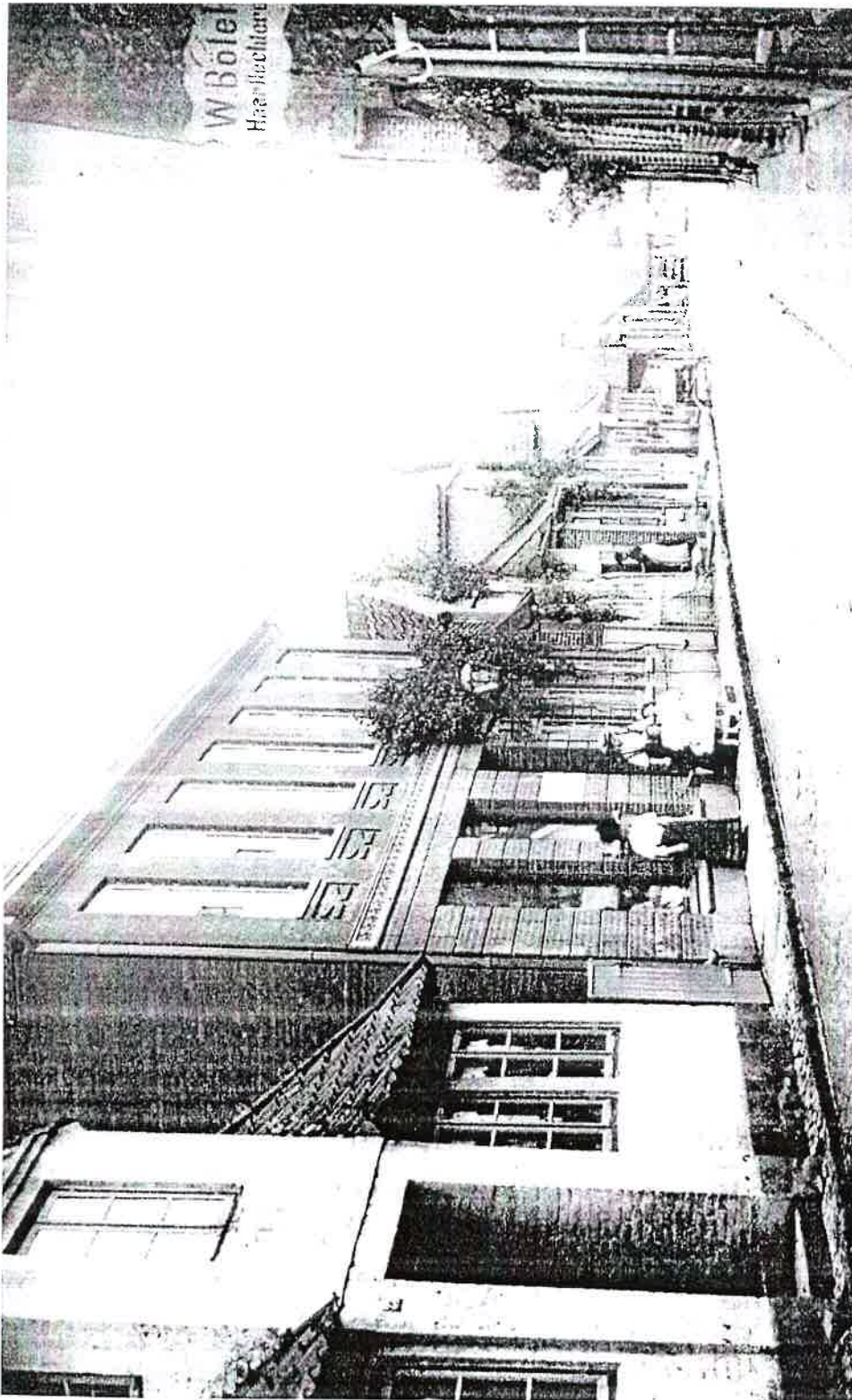
Stadtbucht in den 50er Jahren



Die Stadtbucht zur Jahrhundertwende



Voß-Haus um die Jahrhundertwende

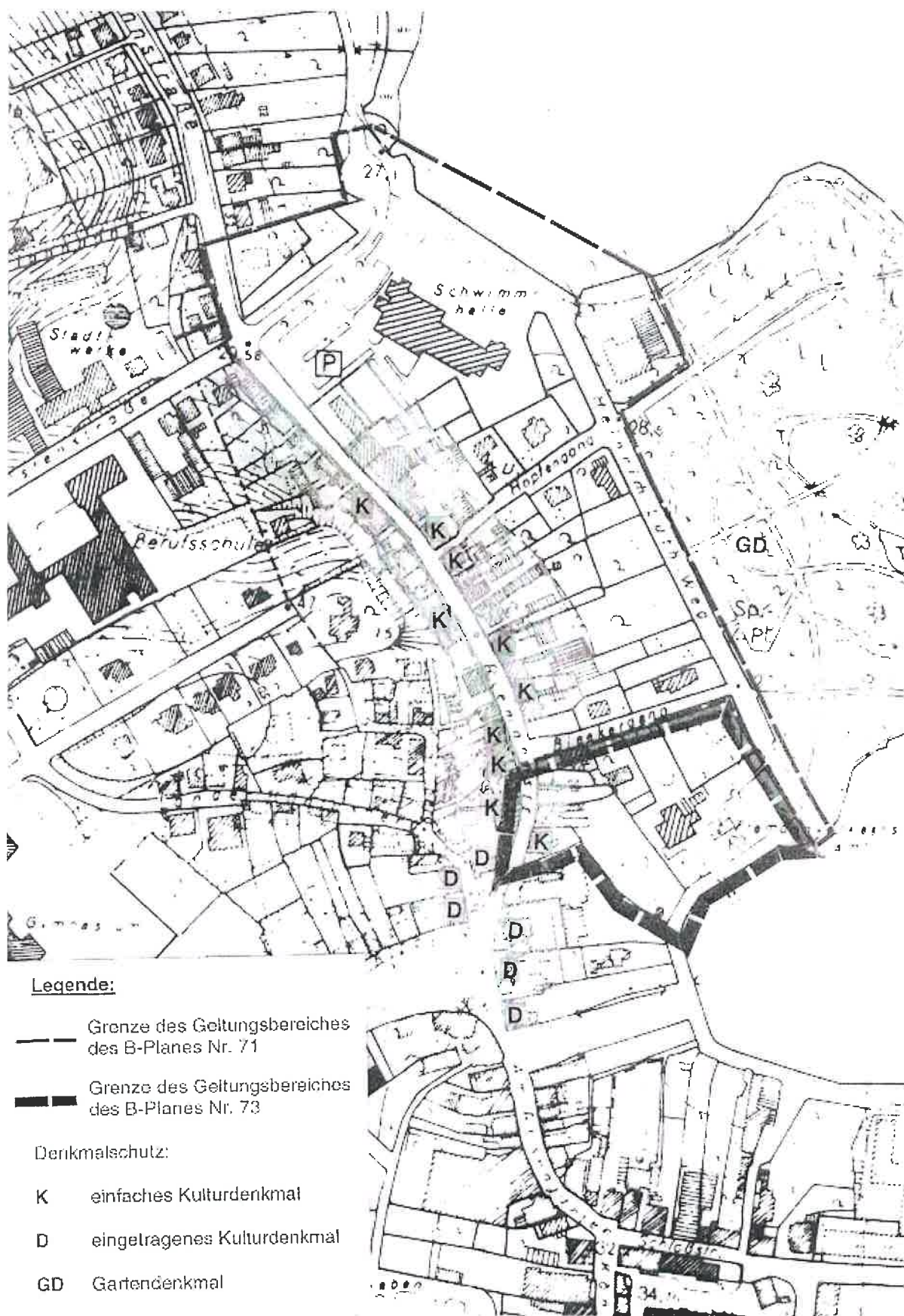


Riemannstraße Nr. 23 und 25 um 1900

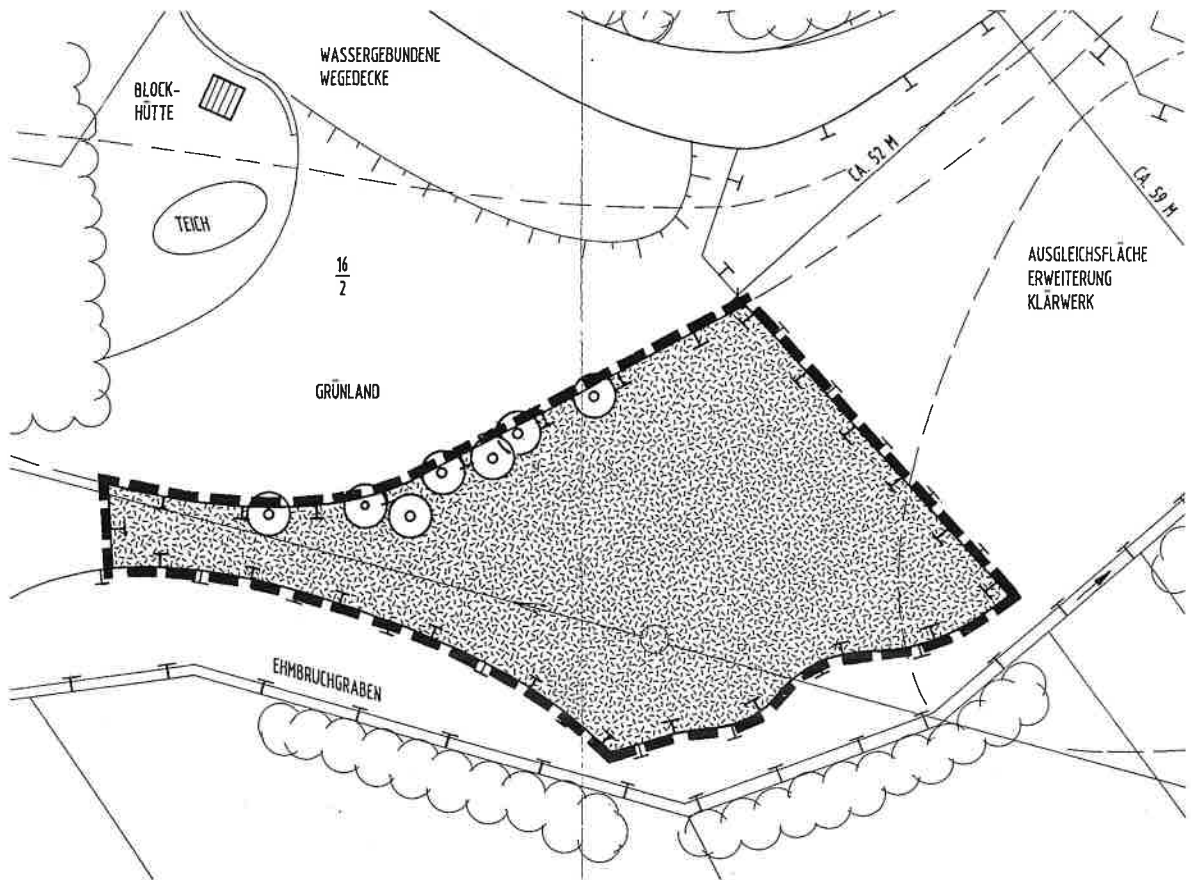
„Riemannstraße2 / Bleekergang“



Anlage 2: Lage der einfachen und besonderen Kulturdenkmäler



Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche südlich der Beuthiner Straße



Anlage 4: GOP mit Erläuterungsbericht