

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 103

DER

STADT EUTIN

GEBIET ZWISCHEN DEM WEG VOM WILHELM-WISSER-PLATZ

ZUR SEEPROMENADE, DEM VOßPLATZ,

EINER VERBINDUNGSLINIE VOM VOßPLATZ ZUR SEEPROMENADE

UND DER SEEPROMENADE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	2
2	Planungserfordernis	3
3	Begründung	4
3.1	Entwurfsbegründung	4
3.2	Planbegründung	5
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.3	Verkehrsflächen	7
3.2.4	Grünflächen, Erhaltung von Bäumen	7
3.2.5	Denkmalsschutz und Denkmalpflege	7
4	Ver- und Entsorgung	8
4.1	Wasserver- und –entsorgung, Strom- und Gasversorgung	8
4.2	Wärme	9
4.3	Müllentsorgung	9
4.4	Löschwasserversorgung	9
5	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
6	Hinweise	9
7	Kosten	10
8	Beschluss der Begründung	10

Anlage 1: Ansicht von Süden – Verschattung Tag- und Nachtgleiche 16.00 Uhr

Anlage 2: Ansicht von Westen– Verschattung Tag- und Nachtgleiche 16.00 Uhr

Anlage 3: Ansichten vom Vossplatz– Gegenüberstellung Bestand - Planung

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 103 der Innenentwicklung** der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen dem Weg vom Wilhelm-Wisser-Platz zur Seepromenade, dem Voßplatz, einer Verbindungslinie vom Voßplatz zur Seepromenade und der Seepromenade;

1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Entsprechend der übergeordneten Landes- und Regionalplanung ist die Kreisstadt Eutin Mittelzentrum für den Nahbereich Eutin. Als Stadtrandkern II. Ordnung ist der Ort Bad

Malente-Gremsmühlen dem Mittelzentrum zugeordnet. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum u. a. für die Bereiche Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheit im Vordergrund. Im Tourismus sind insgesamt eine Qualitätsverbesserung und im Beherbergungsgewerbe die Ergänzung des Bettenangebotes zu initiieren. Die touristische Infrastruktur des Altstadtbereiches Eutin und die Tourismusbereiche am Großen Eutiner See sind aufzuwerten.

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 103 ist aus dem Flächennutzungsplan, genehmigt mit Erlass vom, entwickelt und unterstützt die generelle übergeordnete Zielsetzung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am 2. November 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 103 – wird gleichzeitig für diesen Geltungsbereich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Stadtkern – wirksam.

2 Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 – Stadtkern Eutin -, der mit Erlass vom 29.06.1977 – Az.: IV 810b – 813/04 – 55.12 (14) genehmigt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 wird erforderlich, weil das denkmalgeschützte historische Voss-Haus durch Brandstiftung zerstört wurde und der Bebauungsplan Nr. 14 einen Neubau in der ursprünglichen Größe nicht zulässt. Aufgrund zahlreicher Grundstücksteilungen und der zwischenzeitlich vollzogenen Neubebauung nördlich des Voss-Hauses ist für den vorliegenden Planbereich eine gänzlich neue städtebauliche Konzeption im Rahmen einer behutsamen Stadtentwicklung notwendig. Die ursprünglich geplante rd. 80 m lange Riegelbebauung zur Stadtbucht des Großen Eutiner Sees wird weder der historischen Bedeutung und Entwicklung des Bereichs noch dem Zeitgeist gerecht.

Sicherlich ist eine Ausweitung des Planbereiches über die gesamte Stadtbucht zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes sinnvoll, jedoch die alsbaldige Schließung der Lücke in der Bebauung am dreieckigen Vossplatz hat aus touristischen und stadtegestalterischen Gesichtspunkten Vorrang. Dadurch wird auch eine Gesamtplanung nicht verhindert, da das Grundstück nicht bis zur Seepromenade reicht. Auch sind für ein derartiges Konzept viele Fragen noch zu lösen. Angefangen von möglichen Entschädi-

gungsansprüchen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 bis zur Verfügbarkeit der Flächen. Eine derartige Planung ist zeitaufwendig. Die Schaffung des Planungsrechts für die seit mehr als einem Jahr bestehende Baulücke ist dringender.

3 Begründung

3.1 Entwurfsbegründung

Der Planbereich ist ein Teil der nördlichen nachmittelalterlichen Vorstadt von Eutin mit dem dreieckigen Vossplatz als eigenen Mittelpunkt. Seine baulichen historischen Fluchten sind unbedingt zu erhalten und wieder herzustellen. Dies ist leider für einen Teil der westlichen Platzbegrenzung, die zugunsten eines Parkplatzes abgerissen wurde, im Rahmen der vorliegenden Planung aus zeitlichen Gründen nicht möglich. Das bauliche Erscheinungsbild wird bestimmt durch die eingetragenen Kulturdenkmale:

- ↳ Vossplatz 6 (Vosshaus abgebrannt),
- ↳ Vossplatz 7,
- ↳ Vossplatz 9,
- ↳ Vossplatz 2,
- ↳ Vossplatz 4 und
- ↳ Vossplatz 5.

Die Umgebung zwingt zur intensiven Diskussion über das künftige Aussehen des Vosshauses. Dazu hat die Johann–Heinrich–Voss–Gesellschaft e.V. insgesamt 4 Vorschläge unterbreitet:

1. historischer Nachbau des Vosshauses nach dem Zustand des späten 18. Jahrhunderts;
2. Rekonstruktion der historischen Fassade;
3. Neubau im Stil des Nachbarhauses Vossplatz 10;
4. ein stilneutrales, allein nach Maßstäben der wirtschaftlichen Verwertbarkeit geplantes modernes Gebäude.

Die Stadt Eutin hat sich für die 2. Variante der Rekonstruktion der historischen Fassade entschieden, wohlwissend, dass dies eine baugeschichtliche Lüge ist. Das ehemalige Vosshaus war für die Stadt Eutin imageprägend. Weltweit verbindet man den Namen Eutins mit dem des berühmten Dichters und Übersetzers der Goethezeit. Das Vosshaus ist das zentrale Symbol für rund 120 Jahre Eutiner Tourismusgeschichte und damit eine der wichtigsten Lebensgrundlagen der Stadt. Die Erinnerung an Voss soll im Eutiner Stadtbild nicht getilgt werden. Dies ist über die Bauleitplanung allein nicht zu erreichen. In einem städtebaulichen Vertrag ist das Planungsziel zu verankern. Angestrebt wird ein Erscheinungsbild wie in der anliegenden Skizze, - Gegenüberstellung Bestand - Planung bzw. Entwurf II – Empfehlung, dargestellt. Ein zweigeschossiges Haus mit Krüppelwalmdach, teilverbretterter Front und mit Fensteranordnung und –teilung nach histori-

schem Vorbild.

Anstatt der ursprünglich geplanten Riegelbebauung sieht der Entwurf eine offene Bauweise mit giebelständiger Ausrichtung zum Großen Eutiner See für Einzelhäuser und die planungsrechtliche Absicherung des eingeschossigen Wohnhauses im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG vor.

3.2 Planbegründung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet § 6 BauNVO – wird unverändert übernommen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Derartige Nutzungen sind entweder lage- oder angebotsbedingt nicht gefragt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig, also auch das ehemals beliebte Traditionshotel.

Es ergibt sich so folgender Zulässigkeitskatalog:

Festsetzung im B-Plan gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,7 ist aufgrund der vollzogenen Grundstücksteilungen für die Grundstücke Vossplatz 6, 8 und 10 nicht mehr anwendbar. Stattdessen wird eine grundstücksbezogene Aufteilung mit 0,4 und 0,75 vorgenommen. Die Geschossflächenzahl mit 1,6 wird allerdings beibehalten. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete werden damit überschritten. Dies ist möglich, weil das Gebiet überwiegend bebaut ist (§ 17 Abs. 3 BauNVO) und die Rücksichtnahme auf den erhaltenswerten Bestand, die Anpassung an die historische Entwicklung und die Erhaltung der städtischen Eigenart dies erfordern. Ausgleichend ist die problemlose Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und die Festsetzung einer privaten Grünfläche seeseitig des Grundstücks. Die übrigen Maßfestsetzungen überschreiten nicht die Obergrenzen. Die Zahl der festgesetz-

ten Vollgeschosse entspricht dem Bestand. Für Haus Vossplatz 10 ist im B-Plan Nr. 14 eine differenzierte Festsetzung erfolgt. Diese wurde nicht übernommen, da die Definition der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 4 und 5 LBO beachtet wurde.

Die überbaubaren Flächen sind ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt durch Baulinien zum Vossplatz und Baugrenzen oder für die Neubebauung nach dem vorliegenden Entwurf mit gewünschten Firstrichtungen, Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß sowie den unterschiedlichen Bauweisen.

Die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen bez. -stellplätzen dienen der Bedarfsdeckung der jeweiligen Anlage. Mit Rücksicht auf die vorhandenen Anlagen auf den Grundstücken mit einer GRZ 0,4 ist die festgesetzte 80-prozentige Überschreitung der Grundflächen erforderlich. Die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen erfolgte, um weitere Grundstückszufahrten vom viel befahrenen Vossplatz, außer den vorhandenen, auszuschließen.

Die Erschließung der Flurstücke 2/5, 2/4, 2/1 und 4, die im Besitz eines Eigentümers sind, erfolgt über die Fläche für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sowie über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Eine weitergehende Bindung ist, mit Rücksicht auf die Höhenlage des Grundstücks zum nördlich Angrenzenden mit vorhandener Bebauung, nicht erwünscht. Die interne Erschließung ist im bauaufsichtlichen Verfahren durch eine dinglich gesicherte Zufahrt zur Straße „Am Vossplatz“ nachzuweisen.

Die Außenbewirtschaftung ist für die Fremdenverkehrswirtschaft, die Gäste und die Atmosphäre des Ortes eminent wichtig. Deswegen werden für gastronomisch genutzte Außenterrassen von dem Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) gemäß § 16 (6) BauNVO und von der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO Ausnahmen vorgesehen. Die Abweichungen von den Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang des Bebauungsplanes berücksichtigen die Belange der Freizeit und Erholung sowie der mittelständischen Wirtschaft. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung bis 22.00 Uhr aus Immissionsschutzgründen beschränkt ist.

3.2.3 Verkehrsflächen

Der straßenbegleitende östliche Fußweg hat an der engsten Stelle eine Breite von gut einem Meter. Die ist für den innerstädtischen Bereich nicht ausreichend und nach RAST 06 auf 3m zu erweitern. Deswegen trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

3.2.4 Grünflächen, Erhaltung von Bäumen

Die private Grünfläche innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zum Großen Eutiner See wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 14 zur Sicherung der Eigenart des Gebiets übernommen. Lediglich die bebaute Fläche des Wohnhauses wurde dem Mischgebiet zugeschlagen. Nach Art. 14 Abs. 1 GG ist die Berücksichtigung des Altbestandes zur Bestandssicherung bei den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung geboten.

Die vorhandenen Bäume wurden eingemessen und sind zu erhalten. Die Festsetzung ist städtebaulich für die Stadtbildpflege und zur Sicherung der Eigenart des Gebiets gerechtfertigt.

Die Linde am ehemaligen Voßhaus (Naturdenkmal, Erstausweisung am 18.05.1938) inklusive dem geschützten Umgebungsbereich (Breite der Kronentraufe) ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden. Eine Unterkellerung im Schutzbereich ist in Abstimmung mit der UNB nicht zulässig.

3.2.5 Denkmalsschutz und Denkmalpflege

Die Gebäude Vossplatz 2 und 4 sind wegen ihres städtebaulichen und architektonischen Wertes als eingetragene Kulturdenkmale nach § 5 DSchG nachrichtlich übernommen worden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserver- und -entsorgung, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH, die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser durch die Städtischen Betriebe Eutin – Stadtentwässerung. Die Aufteilung der für die Ver- und Entsorgung entstehenden Kosten ist in einem noch zu vereinbarenden Vertrag zu regeln. Mögliche Umlegungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers. Eine Vorgabe von Materialien für die Trinkwasserhausinstallation erfolgt nicht durch die Stadtwerke Eutin GmbH; dies ist die Aufgabe des Installationsunternehmens.

Bei Bauarbeiten ist auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle durchzuführen. Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher und Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen. Die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH ist direkt abzustimmen.

Durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist das Abwasser, gegebenenfalls mittels Hebeanlage, der städtischen Kläranlage zuzuführen. „Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlage, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau von diesen Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein zu informieren.

In der Stadtbucht sind weder ein SW- noch ein RW-Kanal vorhanden. Es ist jedoch absehbar, dass bei einem Neubau auf dem Grundstück keine Kleinkläranlage genehmigt werden wird. Sofern eine RW-Entsorgung in Richtung Stadtbucht erfolgen soll, ist dort zu Lasten der Verursacher ein RW-Kanal herzustellen, wobei der hohe Grundwasserstand und die darum resultierenden Maßnahmen zu beachten sind. Eine direkte Einleitung in den See durch die Ufermauer ist technisch möglich, jedoch mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Durch Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Vossplatz“ ist das Niederschlagswasser, gegebenenfalls mittels Hebeanlage, zu entsorgen.

4.2 Wärme

Für die Wärmeversorgung der neuen Gebäude im B-Plan 103 ist ein Fernwärmean-schluss an das bereits vorhandene Fernwärmenetz der Stadtwerke Eutin GmbH nach Klärung der örtlichen Besonderheiten vorrangig zu realisieren.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die „Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin“ gewähr-leistet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334- 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Ju-li 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. anzuwenden.

Die Stadtwerke Eutin GmbH können im Brandfall nur die Löschwassermenge zur Verfü-gung stellen, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz – bei dem sich dann einstel-lenden Druck aus dem Unterflurhydranten Parkplatz Ihlpool bzw. Wilhelm-Wisser-Platz entnommen werden kann.

5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet: Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung: Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht er-forderlich.

6 Hinweise

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit de-klamatorischen Charakter. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefähr-dender Stoffe (Anlagenverordnung VawS) vom 29.04.1996, zuletzt geändert am 01.03.1999 (GVOBL. Schl.-H. Nr. 4, Seite 70) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen

wassergefährdender Stoffe (VV-VawS) vom 09.10.1996, zuletzt geändert am 03.05.1999 (Bekanntmachung des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 21, Seite 212), zu beachten.

7 Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 12. März 2008 gebilligt.

- Schulz -

Eutin, 16.4.2008

Siegel

Stadt Eutin
-Der Bürgermeister-

Der Bebauungsplan Nr. 103 trat mithin am 24.04.2008 in Kraft.

Anlage 1: Ansicht von Süden – Verschattung Tag- und Nachtgleiche 16.00 Uhr



Anlage 2: Ansicht von Westen – Verschattung Tag- und Nachtgleiche 16.00 Uhr



Bestand



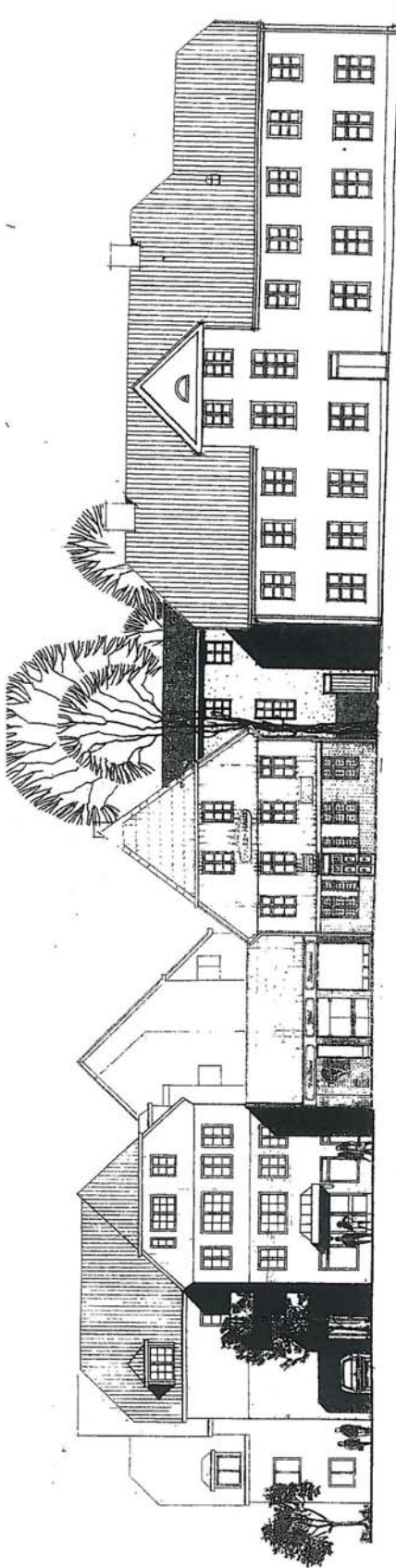
Entwurf I



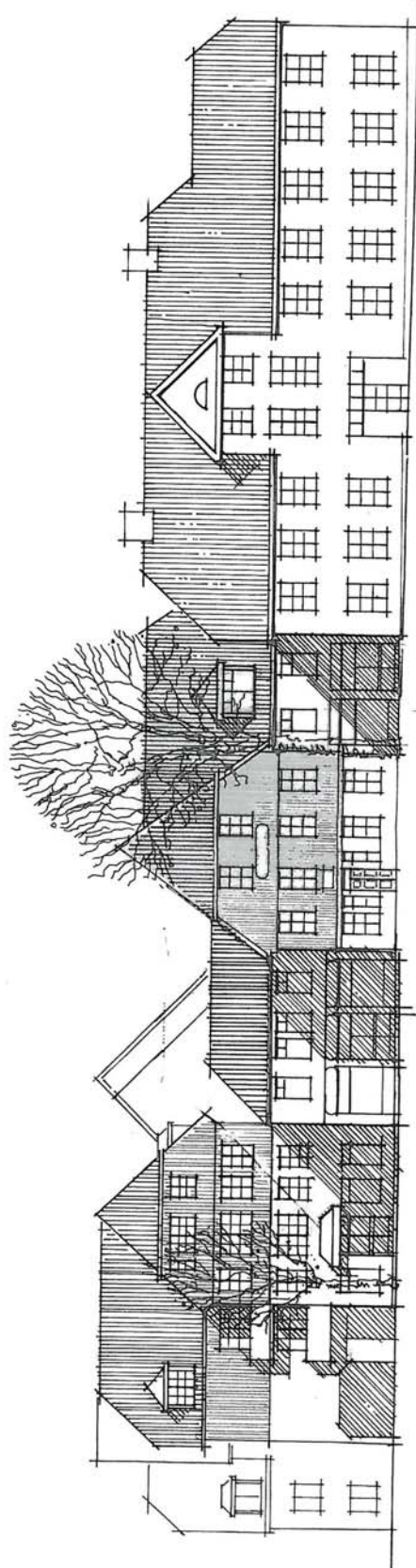
Entwurf II - Empfehlung
**Ansicht von Westen - Verschattung
Tag- und Nachtgleiche 16.00 Uhr**

Anlage 3: Ansichten vom Vossplatz– Gegenüberstellung Bestand – Planung

A M V O S S P L A T Z



VOR DEM BRAND



NACH DEM BRAND

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT UND DIPL.-ING. ANDREAS NAGEL
ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL.: (04521)7917-0 FAX.: 791717