

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 14 a
der Stadt Eutin

~~für den Stadtkernbereich zwischen~~
~~Peterstraße, Dr. Evers-Gang, Jungfernstieg,~~ *
~~Weber-Straße und Albert-Mahlstedt-Straße,~~

* Geänd. Geltungsbereich gem. Beschluß der Stadtvertretung
vom 16.09.1999:
Gebiet zwischen Peterstraße, Dr.-Evers-Gang, Jungfernstieg, C.-M.-v.-
Weber-Straße, Lübecker Straße, Freischützstraße, Opernring und Albert-
Mahlstedt- Straße.

Eutin, 20.10.1999

i.V. Triebwasser

Triebwasser
2. stellv. Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Generelle Zielsetzung
4. Vorhandene Satzungen
5. Begründung der Planinhalte
 - 5.1 Verkehr
 - 5.1.1 Der öffentliche ruhende Verkehr
 - 5.1.2 Der private ruhende Verkehr
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Stadterhaltung
 - 5.4 Grünflächen
 - 5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6. Ver- und Entsorgung
7. Hinweis auf den Selbstschutz
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Grundsätze für soziale Maßnahmen
10. Kosten
11. Beschluß über die Begründung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14 a für ~~den Stadtkernbereich zwischen Peterstraße, Dr. Evers-Gang, Jungfernstieg, Weber Straße, Bundesbahn und Albert-Mahlstedt-Straße~~ (*)

1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 14 für den Stadtkern Eutin wurde nach einer etwa zehnjährigen Planungszeit am 16.9.1976 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein durch Erlaß vom 29.6.1977 - Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.12 (14) teilweise vorweg genehmigt. Es hat sich herausgestellt, daß der Rechtsplan allein nicht das geeignete Instrument zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz ist.

Deswegen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als generelle Zielsetzung für die Durchführung der beabsichtigten Erneuerungsmaßnahmen 1983 beschlossen und 1985 fortgeschrieben. Die Aussagen des Rahmenplanes sind Grundlage für die Änderung, Aufhebung und Aufstellung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 14 ist in mehrere Teilbereiche aufgeteilt worden. Die Aufstellung des Teilbereiches Nr. 14 a wird insbesondere erforderlich, um die Rechtsgrundlage für die einzelnen anstehenden Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände und Mängel zu schaffen.

Der Plan wurde am 21.06.88 als Satzung beschlossen und angezeigt. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat in seiner Verfügung von 1989 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, diese jedoch durch Verfügung vom 18.02.91 widerrufen. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nicht ortsüblich bekanntgemacht worden, weil insbesondere folgende Änderungen noch Berücksichtigung finden sollten:

1. Umstellung der Planungsgrundlagen auf das zwischenzeitlich in Kraft getretene Baugesetzbuch und die neue Baunutzungsverordnung.

2. Berücksichtigung der bereits vom Magistrat empfohlenen Planänderung im Bereich Grundstück Lübecker Str. 4 (Palm).
3. Änderung der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Peterstr. 15, 17 und 19 (Geh- und Fahrrecht vom Parkplatz Segenhörn).
4. Toilettengebäude mit Trafostation im Bereich des ENO-Grundstückes.
5. Ausweisung der vom Kreis Ostholstein geforderten Flächen für die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände an der Carl-Maria-von-Weber-Straße/Weidestraße.
6. Ausweisung der Erweiterungsflächen für das Hotel Residenz unter Verzicht auf den bisher geplanten Eisenbahntunnel.
7. Für die Oberonstraße ist eine Schrägaufstellung der Gemeinschaftsstellplätze unter 70 gon vorgesehen und zur Innenstadt hin eine durchgehende Baumpflanzung.

Dies bedeutet die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und die Einleitung der Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für den gesamten Geltungsbereich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und seiner Änderung Nr. 22/1986, genehmigt am 17.01.91 und inkraftgetreten am 13.02.91.

3. Generelle Zielsetzung

In Übereinstimmung mit der städtebaulichen Rahmenplanung werden folgende generelle Ziele angestrebt:

- Die Lebensbedingungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit) in der Innenstadt zu verbessern, die Wohnnutzung zu sichern und fortzuentwickeln.
- Die Funktion Eutins als Mittelzentrum und als kultureller Schwerpunkt des Kreises Ostholstein zu sichern und zu stärken.
- Die Stadtgestalt zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.
- Den fließenden und ruhenden Verkehr neu zu ordnen.

4. Vorhandene Satzungen

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 a liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 - Stadtkern Eutin -. Für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 a wird das Verfahren zur Aufhebung nach § 2 Abs. 6 BBauG gleichzeitig mit dem Verfahren zur Neuaufstellung verbunden.

Der künftige Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Eutin über die "Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt" vom 14.09.85 und gänzlich innerhalb der Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG vom 10.07.84.

Der Bereich Peterstraße, Lübecker Straße, Neuer Markt, Albert-Mahlstedt-Straße, liegt innerhalb des förmlich festgestellten Sanierungsgebietes I "Teilbereich historischer Stadtkern" und ihrer Erweiterung Bereich "Berliner Platz".

Außerdem gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.87 und die Satzung über Warenautomaten vom 28.11.74.

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Verkehr

Ziel der Verkehrsplanung ist es, die Ver- und Entsorgung der Innenstadt zu sichern bei gleichzeitiger schrittweiser Verkehrsberuhigung der historischen Altstadt und ihrer Erweiterung.

Zur Bedienung der Innenstadt und als Verbindung der überörtlichen klassifizierten Verkehrsstraßen (B 76, L 57, L 229 und L 184) untereinander wird eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße geplant. Sie verläuft über die Weberstraße, die Weidestraße, über eine Neubaustrecke von gut 150 m Länge parallel zum Bahnkörper mit dem möglichen Anschluß an die Bahnhofstraße und die Plöner Straße. Mit diesem Straßenzug kann jeglicher Durchgangsverkehr aus der historischen Altstadt mit geeigneten Mitteln ferngehalten werden. Der höhengleiche Bahnübergang im Zuge der Weidestraße bleibt erhalten. Die Weidestraße ist ab Lübecker Straße bis zum

Opernring als Einbahnstraße in westlicher Richtung vorgesehen. Die ursprünglich geplante Unterführung der Bahnlinie im Zuge der Freischützstraße und Friedrichstraße wird aus städtebaulichen Gründen nicht mehr verfolgt. Die jetzige Unterführung im Zuge der Albert-Mahlstedt-Straße bleibt für den Kfz-Verkehr erhalten; parallel dazu ist zusätzlich eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer geplant.

Im Rahmen der schrittweisen Verkehrsberuhigung wurde der Opernring in einem Teilabschnitt von der Freischützstraße bis Albert-Mahlstedt-Straße hergestellt. Als 2. Bauabschnitt ist die Verbindung von der Freischützstraße mit der Weidestraße vorgesehen. Danach soll der Verkehrsablauf einige Zeit beobachtet werden, um neue Erkenntnisse zu gewinnen. Durch die im Bau befindliche Südumgehung im Zuge der B 76 wird mit einer erheblichen Entlastung der Elisabethstraße/Bürgermeister-Steenbock-Straße gerechnet. Dies kann Auswirkungen haben. Deshalb soll nach jeder Teilfertigstellung eine Überprüfung der Veränderungen im Verkehrsablauf erfolgen.

Die zu enge Bahnunterführung im Zuge der Albert-Mahlstedt-Straße muß zur Aufnahme des Fuß- und Radfahrverkehrs eine Entlastungsunterführung im Verlauf des Stadtgrabens erhalten. Der Knotenpunkt Lübecker Straße/Weidestraße/Weberstraße kann nach der vorliegenden Verkehrskonzeption so umgestaltet werden, daß die Verbindung Parkhaus-Kreisverwaltung funktional und gestalterisch verbessert wird.

Die Schleife "Freischützstraße/südliche Lübecker Straße" mit angebundenem Parkplatzschleifenstich (Segenhörn) dient insbesondere der Erschließung der südlichen Innenstadt. Um unerwünschten Durchgangsverkehr in Süd-Nord-Richtung zu vermeiden, ist ein stadtauswärts gerichteter Einbahnverkehr ab Freischützstraße in der Lübecker Straße sinnvoll mit zusätzlichem Parkplatzangebot in Längsaufstellung. Die Andienungsstraße Segenhörn als Schleifenstichstraße bindet an die Freischützstraße an in Höhe des Elfenweges und hat ihre geschwungene Linienführung aus der stadtgestalterischen Notwendigkeit zur Schaffung überschaubarer, in sich abgeschlossener Stadträume. Die damit verbundene teilweise

harte Trassierung dient gleichzeitig der Geschwindigkeitsreduzierung des Fahrverkehrs. Als Andienungsstraße ist die gebäudenaher Führung Voraussetzung für die ihr zugewiesene Funktion. Daraus ergibt sich zwangsläufig die freiflächen- und hauptfußweggebundene Zuordnung der Parkstände.

Der Parkplatz im Winkel der Bebauung Peterstraße/Lübecker Straße mit 122 Ständen nimmt hinsichtlich seiner Form und Stellplatzanordnung die angrenzenden Bezüge aus Fußweg und Bebauung auf. Die Gliederung erfolgt durch ein Baumraster innerhalb einer einheitlich gestalteten höhengleichen Fläche aus Granitgroßpflaster.

Den möglichst gefahrlosen Fußwegebeziehungen zwischen dem Parkplatz und dem historischen Stadtkern dienen die vorhandenen Passagen und Twieten, festgesetzt als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Eine besondere Bedeutung kommt der Fußwegverbindung über den Rathaushof zu. Als verknüpfendes Element zwischen historischem Marktplatz und Parkplatz ist sie im Rahmen von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen zu entwickeln zu einem stadträumlichen Gelenk mit Erlebniswert.

Im Gegensatz zu der Parkplatzfläche Segenhörn wurde der Berliner Platz so ausgebaut, daß eine multifunktionale Nutzung dieser Fläche für besondere Anlässe möglich ist. Umgeben von einem Baumkranz im Raster der Stellplatznutzung wurde die Fläche ebenfalls homogen und höhengleich gestaltet.

Das verbleibende Teilstück der Straße Neuer Markt vom Berliner Platz bis zur Albert-Mahlstedt-Straße hat nur noch eine Verkehrsbedeutung für Fußgänger und Radfahrer und wird deshalb im Querschnitt reduziert.

Die somit gewonnenen Flächen werden einer baulichen Nutzung zugeführt, um den notwendigen städtebaulichen Verbund der Randbebauung in der Albert-Mahlstedt-Straße zu sichern.

Parallel zum Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang und getrennt durch einen Grünstreifen ist ein Radweg mit Anschluß an den Radweg des Opernrings ausgebaut worden.

Die Fußgängerzone Königstraße/Markt ist inzwischen erweitert um die Peterstraße und die Restflächen des Marktes. Die rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Südseite der oberen

Peterstraße ist durch ein festgesetztes Geh- und Fahrrecht geplant.

Die Gestaltung der Erschließungsanlage Elfenweg kann entsprechend der Nutzungsansprüche nach dem Mischungsprinzip erfolgen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

5.1.1 Der öffentliche ruhende Verkehr (Parkplätze)

Parkplatzbedarf

Ohne die Gemeinbedarfsflächen setzt der Bebauungsplan in den Baugebieten eine Geschossfläche von rd. 69.000 m² fest. In Anlehnung an die städtebauliche Rahmenplanung wird von einer gemittelten Geschossfläche von 92 m² je notwendiger Stellplatz für die Nutzungen Wohnen, Handel und Dienstleistungen ausgegangen. Danach errechnet sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

$$69.000 \text{ m}^2 : 92 \text{ m}^2 = 750 \text{ Stellplätze.}$$

Der öffentliche Parkplatzbedarf soll gemäß Runderlaß des Innenministers vom 16.06.78 in der Regel 33% der Pflichtstellplätze ausmachen und beträgt somit 250 Parkplätze.

Parkplatznachweis

Unter Berücksichtigung der Verkehrskonzeption des städtebaulichen Rahmenplanes sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Parkplätze möglich:

Jungfernstieg	45 Parkstände
Lübecker Straße	65 Parkstände
Albert-Mahlstedt-Straße	12 Parkstände
Elfenweg	10 Parkstände
Freischützstr./Neuer Markt	9 Parkstände
Parkplatz Segenhörn	122 Parkstände
Parkplatz Berliner Platz	132 Parkstände
zusammen	395 Parkstände
abzüglich	145 Parkstände*
verbleiben	250 Parkstände

* Auf dem Parkplatz Segenhörn und auf dem Berliner Platz sind für angrenzende bauliche Nutzungen rd. 145 Parkstände im Sinne von § 48 Abs. 6 LBO notwendig.

5.1.2 Der private ruhende Verkehr (notwendige Stellplätze)

Die notwendigen privaten Stellplätze können weitestgehend auf den Baugrundstücken untergebracht werden, wie eine detaillierte Einzeluntersuchung ergeben hat.

Der Bedarf für den

ENO-Markt rd. 60 Stellplätze

Penny-Markt rd. 60 Stellplätze

zusammen rd. 120 Stellplätze

ist durch die Parkeinrichtungen auf den Parkplätzen Segenhörn und Berliner Platz gedeckt. Darüber hinaus stehen noch bis zu 25 Parkstände für beengte Grundstücksverhältnisse besonders in stadtgestalterisch wichtigen Ecksituationen zur Verfügung.

An der Oberonstraße ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 33 Ständen für die besonderen Wohngebiete Lübecker Straße 3, 7 und 9 geplant.

Die beengten Grundstücksverhältnisse im MI 0,6 (1,8) südlich des Opernrings zwingen zur Festsetzung eines Garagengeschosses gem. § 12 (4) BauNVO im 1. Geschoß mit einer Aufnahmekapazität von 20 Stellplätzen. Dies gilt jedoch nur für den baulichen Bestand, nicht für die Erweiterung. Dieser Sonderfall rechtfertigt die Nichtanrechnung des Garagengeschosses auf die Zahl der Vollgeschosse.

Auf den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf wurden die Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen festgesetzt. In den Anliegerstraßen sind die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrtssicht bei 50 km/h in der übergeordneten Straße gewährleistet.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die der städtebaulichen Rahmenplanung zugrundeliegende Zielkonzeption der Nutzungsmischung und Stärkung der Wohnfunktion sowie die Erhaltung der Maßstäblichkeit und des Straßenbildes.

Um die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zu sichern, die Wohnnutzung zu erhalten und auszubauen und ein weiteres Vordringen von maßstabssprengenden Geschäftsnutzungen zu verhindern, sind überwiegend "Besondere" und "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt worden. Das "Besondere Wohngebiet" (WB) gemäß § 4 a Baunutzungsverordnung ist ein brauchbares Instrument zur Steuerung der in sogenannten Kleingemengelage angestrebten Funktionsmischung im Rahmen einer erhaltenden Stadtkernerneuerung. Es bietet sowohl den Schutz und die Fortentwicklung der Wohnnutzung als auch den Schutz und die Förderung von verträglichem Gewerbe.

Die Gebiete im Bereich Lübecker Straße, Weidestraße und Albert-Mahlstedt-Straße sind dadurch gekennzeichnet, daß sie zwar überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt sind, aber auch bestimmte, mit einer Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Die Eigenart dieser Gebiete besteht also in der Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen und ihrer Vereinbarkeit. Nicht vereinbar mit der Wohnnutzung sind Tankstellen und Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Diskotheken und Nachtlokale. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind deswegen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den "Besonderen Wohngebieten" ausgeschlossen worden.

Das Bemühen um die Erhaltung der Wohnungen in wertvoller alter Bausubstanz steht bei den "Allgemeinen Wohngebieten" am südlichen Stadtkernrand im Vordergrund. Aber auch für die neuen Wohnstandorte am Berliner Platz und Elfenweg wird das "Allgemeine Wohngebiet" in Ergänzung vorhandener Nutzungsstrukturen festgesetzt. Diese bauliche Erweiterung ist nicht nur aus stadtgestalterischer Sicht notwendig, sondern liegt auch im wirtschaftlichen Interesse der Verwendung von Bauland ohne weitere Eingriffe in die freie Erholungslandschaft. Gartenbaubetriebe,

Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung werden aus lagebedingten Gründen ausgeschlossen.

Aufgrund vorhandener Nutzungsstrukturen und der zu erwartenden Immissionen an der Kreuzung Opernring/Freischützstraße wird hier ein Mischgebiet mit Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen festgesetzt. Für Wohnnutzungen ist dieser Bereich nur bedingt geeignet.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Geschäftsbereiches ist das Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung an der Peterstraße bestimmt. Um auch hier die angestrebte Nutzungsmischung zu gewährleisten, wird festgesetzt, daß Wohnungen im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Aus der Situation des Gebietes heraus ist es notwendig, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen als nicht zulässig festzusetzen. Die in diesem Bereich vorhandene und allgemein zulässige Wohnnutzung und die Nähe zu den übrigen Wohngebieten erfordert im Rahmen der generellen Zielsetzung den Ausschluß von Vergnügungsstätten.

Der Verwaltungsschwerpunkt liegt zwischen Lübecker Straße und Jungfernstieg mit Kreisverwaltung, Amtsgericht, Polizei und Stadtbauamt.

Hinsichtlich seines Ausbaubedarfs ist dieser Bereich im wesentlichen als abgeschlossen anzusehen. Gemeinbedarfliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auf dem Rathausgrundstück und dem Grundstück des Parkdecks der Kreisverwaltung. Das Kassenhäuschen für die Oper im Schloßpark - zusammen mit öffentlichen Toiletten - ist als zweckgebundene bauliche Anlage innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenso am Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang das Toilettengebäude mit Trafostation.

Die festgesetzten Geschößflächenzahlen unterstreichen den Charakter des Stadtkerns da, wo eine Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben bereits vorhanden ist und ermöglicht so die Beibehaltung der heutigen Nutzungen sowie deren maßvolle Erweiterung. Für Baugebiete mit überwiegender Wohnnutzung sind unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Geschößflächenzahlen bis zu 0,9 festgesetzt.

Weitestgehend bestandsorientiert wird die gemeinbedarfliche Bebauung am Jungfernstieg mit 4, die Straßenrandbebauung im engeren Geschäftsbereich mit 3 und in den übrigen Gebieten mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Innerhalb der Zonen mit festgesetzter zweigeschossiger Bebauung sind vereinzelt dreigeschossige Gebäude vorhanden und im Einzelfall bei rück-sichtsvoller Gestaltung auch durchaus vertretbar. Deswegen wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse unter gewissen Voraussetzungen um 1 Vollgeschoß zugelassen. Die einzelfallbezogene zulässige Überschreitung der Grundfläche um 10% dient der Absicherung kleinerer Überschreitungen im Bereich geschäftlicher Nutzungen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschößflächenzahl von 1,6 im besonderen Wohngebiet für die Grundstücke Lübecker Straße 4 bis 10 um jeweils 2/10 hat seine städtebauliche Begründung in der erhaltenswerten, ortsbildprägenden Bausubstanz auf relativ kleinen Grundstücken und der beabsichtigten Rathaushof-Randbebauung im Rahmen einer städtebaulichen Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahme. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität ist wegen ausreichender Abstandsflächen östlich und westlich der Bebauung nicht gegeben. Notwendige Stellplätze können teilweise auf dem Parkplatz Segenhörn abgelöst werden. Die gleichen städtebaulichen Gründe treffen für die erhebliche Überschreitung der Ausnutzungsziffern auf dem Grundstück Lübecker Straße 2 zu. Hier ist eine nahezu hundertprozentige Überbauung des trapezförmigen Eckgrundstückes mit 3 Vollgeschossen und Orientierung zur Twiete zwischen Markt und Lübecker Straße vorhanden. Das Gebäude ist von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung für das Stadtbild von Eutin.

Die Überschreitung der Dichtewerte in den Mischgebieten an der Ecke Opernring/Freischützstraße hält sich im städtebaulich gerechtfertigten Rahmen. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Die erhebliche Inanspruchnahme von Flächen für den innerörtlichen Hauptverkehr führt zwangsläufig zu einer Reduzierung der anrechenbaren Grundstücksflächen im Sinne von §19 Abs. 3 BauNVO und damit zur Überschreitung der Höchstwerte. Der Bebauungsplan soll an diesem zukünftigen Tor zum südlichen Stadtkernbe-

reich eine städtebauliche Urbanität ermöglichen, die der Hebung der Wirtschaftskraft dient bei gleichzeitiger Lösung der Verkehrsprobleme und Schaffung stadträumlicher Abschlüsse.

Für MI 1,0 (1,1) können die notwendigen Stellplätze gemäß § 48 Abs. 6 LBO auf dem Berliner Platz abgelöst werden. Für MI 0,6 (1,8) ist für den baulichen Bestand festgesetzt, daß zur Sicherung notwendiger Stellplätze das 1. Obergeschoß ein Garagengeschoß sein muß, welches auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen ist. Für das Eckgrundstück MI 0,5 (1,1) ergibt sich die Überschreitung aus der notwendigen baulichen Schließung der Randbebauung als Immissionsschutz der Wohnbebauung am Elfenweg. Die Sicherung guter Arbeitsplatzverhältnisse ist städtebaulich durch angrenzende öffentliche Freiflächen mit Begrünung gegeben. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich kaum vorhanden und auch nicht vorgesehen.

Die Kerngebiete Markt 3, Peterstraße 1 bis 9 und Peterstraße 19 sowie Albert-Mahlstedt-Straße 23 überschreiten das Höchstmaß der Geschößflächenzahl um 2/10. Alle Grundstücke sind bebaut. Die vorhandenen Dichtewerte entsprechen überwiegend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und erfordern insofern mit Rücksicht auf § 44 BBauG ihre Berücksichtigung. Die Erhaltung der Stadtgestalt und die notwendige Schaffung eines stadträumlichen Abschlusses zu dem Parkplatz Segenhörn rechtfertigen städtebaulich die Überschreitung, die wiederum ausgeglichen wird durch die Möglichkeit der Ablösung notwendiger Stellplätze im Sinne von § 48 Abs. 6 LBO durch unmittelbar angrenzende Frei- und Grünflächen und die vollzogene Umgestaltung der Peterstraße zur Fußgängerzone.

Im übrigen wurde unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes für gleichgelagerte Fälle ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung angestrebt. Für Eckgrundstücke wurde aus städtebaulichen Gründen der § 16 Abs. 5 BauNVO angewendet um der vorhandenen höheren Bebauungsdichte willen und der stadträumlichen Geschlossenheit.

Mit Rücksicht auf die bereits erreichten Dichtewerte wird grundsätzlich auf Anwendung des § 21a Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO verzichtet. Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben die Flächen

der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

5.3 Stadterhaltung

Ziel der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise ist es, die klar definierten Straßen- und Platzräume zu erhalten, sie wiederherzustellen, wo sie verlorengegangen sind und sie auch dort zu schaffen, wo durch Erschließung der Flächen in den Blockinnenbereichen neue Straßen und Plätze entstehen.

Die Festsetzung von Baulinien geht auf die historisch gewachsene Baustruktur zurück und soll das vorhandene Straßenbild erhalten. Die Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen) sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden und zwecks Sicherung der Baukörperform allseits durch Baulinien begrenzt. Darüber hinaus sind Gebäude, die als Kulturdenkmale gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch durch das Landesamt für Denkmalpflege eingestuft worden sind, in der Planzeichnung dargestellt und ebenfalls mit ihren ortsbildprägenden Baukörperformen durch Baulinien gesichert worden. Durch diese Art der Festsetzung, die auch der Sicherung der Brandgänge dient, kann auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden. Geringere Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 11 LBO ausnahmsweise zulässig. Vereinzelt sind bei den Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung (D) und bei den Kulturdenkmälern (K) durch große, rückwärtige überbaubare Flächen Anbaumöglichkeiten vorgesehen. Da auch die Rückfronten und Gebäudetiefen Teil des denkmalwerten Bestandes sind, der in seinen spezifischen Gestaltungsmerkmalen ablesbar bleiben muß, wurde im Teil B-Text Ziffer 3.2 und 3.3 eine Beschränkung der Anbaumöglichkeit festgesetzt.

Um die Geschlossenheit des Stadtbildes wieder herzustellen, ist die Lücke in der Straßenrandbebauung der Weberstraße vor dem Parkdeck der Kreisverwaltung auf Dauer durch eine kleinmaßstäbliche Häuserzeile auf der früheren Bauflucht wieder zu schließen.

Durch den Bau des Opernrings von der Weidestraße bis zur Bahnhofstraße parallel zum Bahndamm wird keine erhaltenswerte Bausubstanz gefährdet; jedoch werden private Flächen verstärkt dem Blick der Öffentlichkeit freigegeben. Eine bauliche Abrundung der Innenstadt zum Bahndamm ist stadträumlich notwendig.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist von der Weidestraße bis zur Freischützstraße ein Gebäuderiegel mit Nebennutzungen wie Atelier, Werkstatt, Gartenhaus, zugehörig zur Wohnbebauung am Elfenweg, geplant. Durch Planeinschrieb wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Der ENO-Markt erhält zum Opernring hin Erweiterungsflächen für die notwendige straßenbezogene Gestaltung dieser wenig sensiblen Baumasse. Um den Markt besser in das Stadtbild zu integrieren, ist die Überdeckung mit geeigneten Dächern erforderlich.

Nach Fortfall der ursprünglich geplanten Bahnunterführung im Zuge der Freischützstraße/Friedrichstraße ist eine südliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung zwischen Bundesstraße und Opernring stadträumlich erforderlich, um einen akzentreichen baulichen Abschluß der Freischützstraße zu erhalten.

Östlich der Lübecker Straße von Dr. Evers-Gang bis Baurat Klücher Weg ist ebenfalls eine Ordnungsmaßnahme erforderlich. Hier kommt eine Behebung städtebaulicher Mißstände durch Beseitigung baulicher Anlagen auf den hinteren Grundstücksflächen der Grundstücke Lübecker Straße 5 und 13 und eine Neubebauung mit Wohnnutzung entlang der Oberonstraße in Betracht, die das Gebäude der Schloßpassage gestalterisch mit einbindet.

Die Baulinien zur Straße Segenhörn bezwecken eine parzellengebundene, höchstens zweigeschossige Randbebauung als neue Raumkante zu den an-grenzenden Freiflächen. Die Twieten von dem Parkplatz zu den Hauptgeschäftsstraßen sind durch qualitative Verbesserungen kleinstädtisch zu gestalten. Der Rathaushof, als neue stadträumliche Verbindung, erfordert eine geordnete Randbebauung. Die an den Hof angrenzenden Grundstücke mit Blumen-, Buch- und Schuhladen tragen bei zusätzlicher Ausrichtung zu dem Hof zu einer Attraktivitätssteigerung bei. 38 Stellplätze sind in einer unter dem Hof geplanten Garage mit höhengleicher Anbindung an Segenhörn vorgesehen. Die stadträumlich notwendige

südliche Hofbegrenzung oberhalb der Garage bietet zusätzlichen Raum für öffentliche Nutzungen und für Wohnungen.

Die nordöstliche und nordwestliche Begrenzung des Berliner Platzes ist durch zweigeschossige Stadthäuser aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich. Die Bebauung an der Ecke Freischützstraße/Lübecker Straße entspricht hinsichtlich ihrer Stellung nicht der neuen Situation. Deswegen ist eine Korrektur mit eindeutigem Straßenbezug notwendig.

Für die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke Lübecker Straße 34 bis 42 ist eine einheitliche zwingende Bauflucht zur räumlichen Begrenzung des Elfenweges und des neuen Wohnquartiers aus städtebaulich gestalterischen Gründen unverzichtbar.

5.4 Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind im Bereich Elfenweg ein kleiner Spielplatz festgesetzt und entlang der Weberstraße die Böschungsfäche mit dem erhaltenswerten Baumbestand (Naturdenkmale). Zwischen Segenhörn und Außenspielbereich des Kindergartens ist ein dicht bepflanzter Grünpuffer zum Schutz gegen Abgase, Lärm und Staub notwendig.

Teile der Hausgärten Albert-Mahlstedt-Straße 27 bis 37 und Lübecker Straße 21 und 25 sind zur Steigerung des Grünflächenanteils und Begrenzung der Baugebiete als private Gärten festgesetzt. Die Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Ortsbildes. Die neu zu pflanzenden Bäume befinden sich überwiegend auf öffentlichen Flächen. Für die Parkplätze ist der Baumhasel oder die skandinavische Vogelbeere vorgesehen und entlang der Erschließungselemente die Silberlinde. Um die Innenstadtbegrenzung zu verdeutlichen, ist der Opernring als Allee geplant.

5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Bahnlinie Lübeck-Kiel und die geplante innerörtliche Hauptverkehrsstraße Opernring erfordern aufgrund ihrer verkehrlichen Belastung Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm.

Um die notwendigen Maßnahmen konkretisieren und festsetzen zu können, hat die Stadt Eutin den Technischen Überwachungs-Verein Norddeutschland e.V. mit der Anfertigung eines Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 14 a beauftragt. In dem Gutachten wurden die von der Freischützstraße, dem Opernring, der Weidestraße und Weberstraße sowie die von der Bundesbahnstrecke Lübeck-Kiel ausgehenden und auf die nächstgelegene vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung einwirkenden Schallimmissionen ermittelt. Die Untersuchung zeigt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 in nahezu allen betrachteten Immissionsorten überschritten werden. Im Abschnitt 6 dieses Gutachtens werden Hinweise auf Schallschutzmaßnahmen gegeben. Diese sind durch entsprechende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das neue Wohnbaugebiet am Elfenweg ist ein aktiver Schallschutz durch die zum Opernring vorgelagerte Bebauung mit einer Firsthöhe größer 5,50 m gegeben. Für die übrigen festgesetzten Bereiche ist ein passiver Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den schutzwürdigen Räumen der lärmzugewandten Gebäude-seiten erforderlich. (siehe Teil B-Text Ziffer 4.1).

Das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 14 a der Stadt Eutin vom 08.09.87 - aufgestellt vom TÜV-Norddeutschland, Große Bahnstraße 31, Hamburg - wird dieser Begründung beigelegt.

5.6 Trinkwasserschongebiet

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein Kiel, in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklamatorischen Charakter.

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VAwS) vom 24.06.86 (GVOBL. Schl.-H. Nr. 15 Seite 153) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe - VV-VAwS - gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.06.86 im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 30, Seite 295, zu beachten.

Der vorhandene Notbrunnen am Jungfernstieg ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

6.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen.

6.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

6.3.1 Nahwärmeversorgung

Von den Stadtwerken Eutin wird gegebenenfalls eine Nahwärmeversorgung angeboten.

6.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 36 c LWG bzw. § 7 WHG gestellt. Im übrigen finden die Bestimmungen "Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung" im Rahmen der Möglichkeiten Beachtung.

6.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

6.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.79 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

7. Hinweis auf den Selbstschutz

Der Bundesverband für Selbstschutz empfiehlt den Bauträgern und Bauherren die Einrichtung von größeren Sammelschutzräumen. Einerseits werden beachtliche finanzielle staatliche Hilfen angeboten, andererseits verursacht ein nachträglicher Einbau eines Schutzraumes - falls überhaupt möglich - einen erheblichen Kostenaufwand. Auskünfte und spezielle Beratungen über ungefähre Baukosten und typische Gestaltung sowie die z.Zt. bestehenden staatlichen Förderungen erteilen kostenlos BVS-Dienststellen im Lande Schleswig-Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sehen Veränderungen der Eigentumsverhältnisse in Teilbereichen vor. Sollten die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht freihändig zu angemessenen Bedingungen von der Stadt Eutin erworben werden können, so sind die im BauGB hierfür vorgesehenen bodenordnenden Maßnahmen einzuleiten.

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 BauGB oder eine Grenzregelung gemäß § 80 ff BauGB vorgesehen.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die in dem Bebauungsplan gesetzten städtebaulichen Ziele sollen schrittweise verwirklicht werden. Im Rahmen der bisher durchgeführten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen sind die bodenordnerischen Maßnahmen zur Realisierung der Planung im wesentlichen durch Einigung und Abschluß von Kaufverträgen mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt worden. Bei den noch durchzuführenden Eingriffen in die Grundstücksstruktur sind die Auswirkungen auf die Betroffenen als gering einzuschätzen. Im allgemeinen sind keine nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der von der Erneuerungsplanung betroffenen Personen zu erwarten. Tritt jedoch ein Härtefall ein, wird die Stadt ebenso wie in anderen Fällen prüfen, ob und in welchem Umfang Hilfe, Ersatz und Entschädigung zu leisten ist.

10. Kosten

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind alsbald die Vervollständigung der Oberonstraße und der Umbau des Elfenweges und des Opernringes geplant. Die Kosten für diese Maßnahmen werden überschläglich mit 2.500.000,00 DM veranschlagt.

11. Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro Ostholstein
Dipl.-Ing. H. Kleinschmidt
Architekt Stadtplaner BDA
Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin

Eutin, den 15. 05.92

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin
am 21.06.1988 und 20.04.1994 gebilligt.

Eutin, 16.01.1995




- Der Bürgermeister -
(Grimm)