

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63

DER STADT EUTIN

für den Stadtkernbereich zwischen Peterstraße, Albert-Mahlstedt-Straße,
Plöner Straße, Verbindungsweg Plöner Straße - Am Stadtgraben und Am
Stadtgraben

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB`S UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- ANZEIGE (§ 11 BauGB)

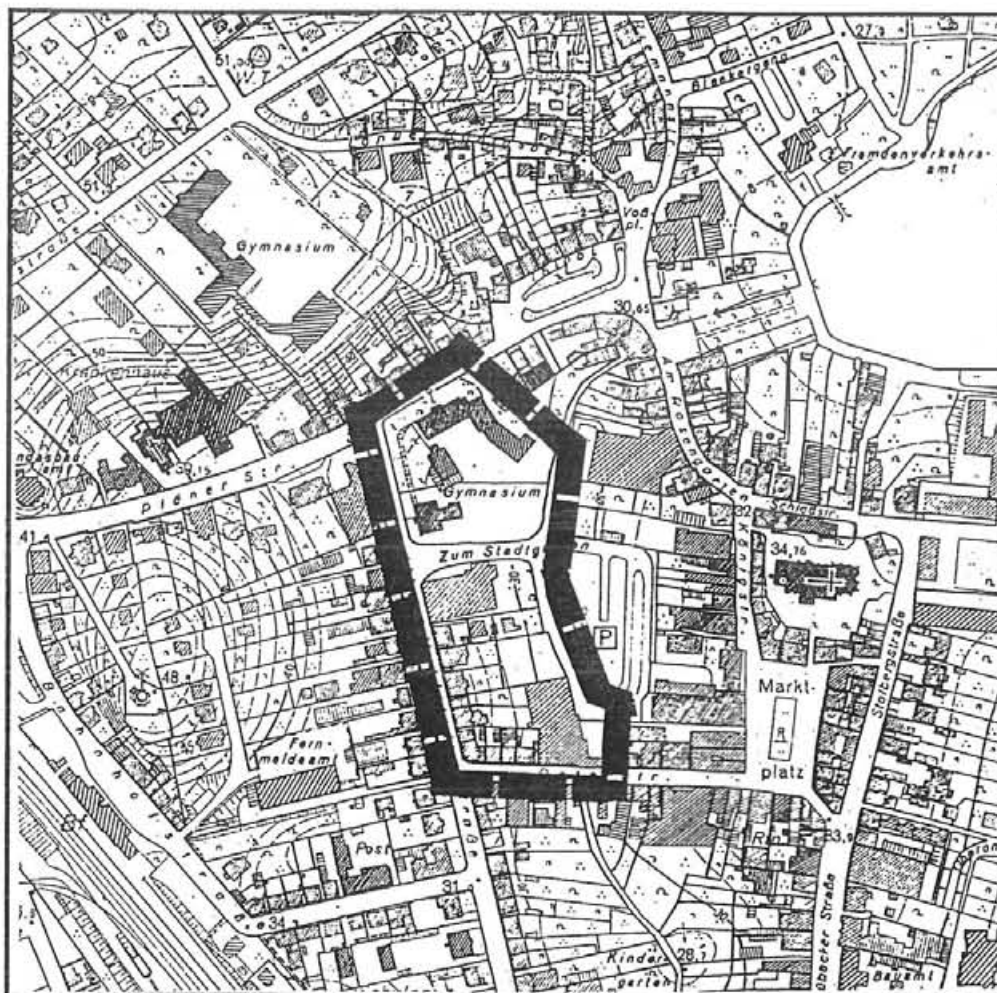
AUSGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: März 1996



INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4 - 5
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.	Generelle Zielsetzung	6 - 7
4.	Vorhandene Satzungen	7
5.	Begründung der Planinhalte	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7 - 10
5.2	Verkehr	10 - 11
5.2.1	Der öffentliche ruhende Verkehr ((Parkplätze)	11 - 12
5.2.2	Der private ruhende Verkehr (notwendige Stellplätze)	12
5.3	Grünplanung	13
5.4	Trinkwasserschongebiet	13
6.	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Frischwasserversorgung	13
6.2	Versorgung mit elektrischer Energie	13
6.3	Gasversorgung	14
6.4	Nahwärmeversorgung	14
6.5	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	14
6.6	Müllbeseitigung	14
6.7	Löschwasserversorgung	14
7.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
8.	Schallberechnung	15
8.1	Plöner Straße/L 174	15 - 16
8.2	Abschnitt zwischen den Kreuzungsbereichen „Plöner Straße“/„Albert-Mahlstedt-Straße“ bzw. „Am Stadtgraben“/„Albert-Mahlstedt-Straße“	16 - 17
8.3	Abschnitt zwischen den Kreuzungsbereichen „Am Stadtgraben“/„Albert-Mahlstedt-Straße“ bzw. „Peterstraße“/„Albert-Mahlstedt-Straße“	17 - 18
9.	Kosten	19
10.	Beschluß über die Begründung	19

Anlage 1- 3: Bestandsaufnahme (1993)

Anlage 4: Planung

Anlage 5: Luftbildaufnahme

Stand: März 1996

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Eutin für den Stadtkernbereich zwischen Peterstraße, Albert-Mahlstedt-Straße, Plöner Straße, Verbindungsweg Plöner Straße - Am Stadtgraben und Am Stadtgraben

1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 14 für den Stadtkern Eutin wurde am 16.09.1976 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein durch Erlaß vom 29.06.1977 - Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.12 (14) teilweise vorgezwungen 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 von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen 1983 beschlossen und 1984 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. 63 wird insbesondere erforderlich, um die Rechtsgrundlage für die einzelnen anstehenden Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände und Mängel zu schaffen. Der Teilabschnitt I wird vorgezogen, da konkrete Erweiterungsabsichten des Kaufhauses Peterstraße 18 - 22 und des Carl-Maria-von Weber-Gymnasiums (Turnhalle) bestehen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 sind insbesondere erforderlich, um die vorgenannten baulichen Erweiterungen des Innenblockrandes planungsrechtlich abzusichern. Die geltenden Vorschriften reichen dazu nicht aus, es sei denn, es würde eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 der Änderung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes erlassen. Diese Alternative wurde jedoch wegen der Ordnungs- und Gestal-

tungsnotwendigkeit bei Grundstücken verschiedener Eigentümer unterlassen. An eine alsbaldige Realisierung der Erweiterungsabsicht des Kaufhauses Peterstraße 18 - 22 ist nicht zuletzt wegen Fortfall steuerlicher Vergünstigungen gedacht.

Im Jahr 1988 wurde für den Bereich "Am Stadtgraben" eine Bereichsplanung begonnen und ein Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 14 c - 1. Teilabschnitt den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet. Diese Planungen sahen bereits Erweiterungen der Kaufhäuser Peterstraße 18 - 22 und Albert-Mahlstedt-Straße 5 vor. Der Stellplatzbedarf sollte in einem Parkhaus an der Ecke der Straße "Am Stadtgraben" gedeckt werden. Gegen diese Planung hat sich das Landesamt für Denkmalpflege ausgesprochen, insbesondere gegen das Parkhaus. Daraufhin wurde ein städtebauliches Gutachten in Auftrag gegeben mit dem Ziel, zu untersuchen, an welcher Stelle die erforderlichen Stellplätze für die Kaufhauserweiterung unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen geschaffen werden können. Das Ergebnis war teilweise technisch und finanziell nicht durchführbar. 1991 wurden für die nördliche historische Altstadt Gestaltungskonzepte für die Bereiche:

Stadtgraben zwischen der Straße am Rosengarten und der Seepromenade;

- ⇒ Durchgang zwischen den Gebäuden Marktplatz 6 und 7 zum Parkplatz Stadtgraben;
- ⇒ des ehemaligen Stadtgrabens zwischen der Straße am Rosengarten und der Peterstraße;

von den Architekten Blaue und Polaczek erarbeitet. Der Durchgang Marktplatz - Stadtgraben und die Passage Rosengarten - Stadtgraben wurden nach diesen Konzeptionen ausgebaut.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.76 Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.12 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde. Die vorliegende Planung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

3. Generelle Zielsetzung

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

- ⇒ Sicherung und Weiterentwicklung des Geschäftsbereiches,
- ⇒ Fortentwicklung der Wohnnutzung,
- ⇒ Vereinbarkeit von Wohnen und Förderung von verträglichem Gewerbe,
- ⇒ Ausschluß von Vergnügungsstätten und Spielhallen
- ⇒ Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes. Der Innenblockrand ist in Ergänzung vorhandener Nutzungen neu zu fassen.
- ⇒ Die breite Zufahrt von der Albert-Mahlstedt-Straße in den Blockinnenbereich ist städtebaulich als Straßenraum zu fassen unter Beachtung des Umgebungsschutzes,
- ⇒ Die mittelalterliche Stadtbegrenzung/Stadtgraben ist durch alleearartige Bepflanzung kenntlich zu machen.

Von der Fortschreibung der Rahmenplanung 1984 wird in folgenden Punkten abgewichen:

1. Mit der Rücksicht auf den großen Bestand denkmalgeschützter bzw. erhaltenswerter Bausubstanz in der Peterstraße und der Albert-Mahlstedt-Straße wird von der vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung abgewichen und bis auf die Gebäude Peterstraße 18 - 22 und Albert-Mahlstedt-Straße 5 eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Oberhalb des Erdgeschosses sind in der Albert-Mahlstedt-Straße 11 - 21 und Peterstraße 30 nur Wohnungen zulässig.
2. Die geplante Randbebauung zum Stadtgraben wird hinsichtlich der äußeren Gestaltung mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoß eingehalten, jedoch nicht hinsichtlich der Definition der Vollgeschosse, denn im Dachgeschoß verbirgt sich ein Vollgeschoß.
3. Die im Rahmenplan dargestellte Tiefe der Randbebauung zum Stadtgraben wird überschritten! Daraus folgert, daß auch die

Grundflächenzahl von 0,5 als mittlerer Wert für den gesamten Baublock um 0,15 überschritten wird.

Die vorgenannten Abweichungen werden für erforderlich gehalten, um einmal den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen und zum anderen den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Bezüglich der Abweichungen von dem abgestimmten und beschlossenen Rahmenplan wurde eine positive Abstimmung mit dem zuständigen Referat des Innenministers herbeigeführt, um die Sanierungsziele zu sichern.

4. Vorhandene Satzungen

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 - Stadtkern Eutin -. Für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 wird das Verfahren zur Aufhebung nach § 2 Abs. 4 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren zur Neuaufstellung verbunden. Der künftige Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Eutin über die "Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt" vom 14.09.1985 und innerhalb der Erhaltungssatzung nach § 39 h BauGB vom 10.07.1984.

Außerdem liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des förmlich festgestellten Sanierungsgebietes I "Teilbereich historischer Stadtkern". Weiterhin gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987 und die Satzung über Warenautomaten vom 28.11.1974.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Um die ortskernspezifische Nutzungsmischung des Mittelzentrums Eutin zu gewährleisten, wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt mit der Maßgabe, dass Wohnungen allgemein zulässig sind und ab Erdgeschoß in der Albert-Mahlstedt-Straße 11 - 21 und Peterstraße 30 nur Wohnungen. Mit dem Kerngebiet soll sowohl den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die dort ihren richtigen und für die Stadtgestaltung verantwortungsvollen Standort haben, als auch der Wohnnutzung, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt, entsprochen werden. Da das Wohnen nicht zur vorrangigen Funktion des Kerngebietes wurde, haben die Bewohner unvermeidlich bestehende Störungen tagsüber in Kauf zu nehmen. Die größere Ruhe in der City stellt sich zum Feierabend von selbst ein.

Deswegen ist auch der Ausschluß von Vergnügungsstätten im Bereich der Albert-Mahlstedt-Straße 11 - 21 und Peterstraße 16 - 30 erforderlich. Aus verkehrlichen Gründen werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen ausgeschlossen.

Auch das städtische Gymnasium gehört zu der erwünschten Nutzungsmischung und wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für die Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) in der Albert-Mahlstedt-Straße und Plöner Straße wird eine allseitige Baulinienfestsetzung gewählt, um über das Denkmalschutzgesetz hinaus Veränderungsdruck abwehren zu können. Die beiden eingeschossigen Baukörper Albert-Mahlstedt-Straße 7 und Am Stadtgraben 1 werden, obwohl sie in der denkmalpflegerischen Zielplanung als erhaltenswert dargestellt sind, im Interesse einer städtebaulichen Neuordnung überplant. Der Bestandsschutz bleibt davon unberührt.

Alle Baugrundstücke im Kerngebiet, mit Ausnahme der Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, werden unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes für gleichgelagerte Fälle mit einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt.

Am Bestand orientiert ist die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, auch für die Häuser Peterstraße 18 - 22 und Albert-Mahlstedt-Straße 5. Diese Häuser prägen durch ihre Höhenentwicklung und Fassadenlänge das Ortsbild. Deshalb soll die vorhandene Zahl der Vollgeschosse beibehalten werden.

Durch eine Umgestaltung der Fassaden ist eine bessere Einfügung in das Ortsbild notwendig. Die Bereitschaft dazu besteht.

Die Randbebauung zum Stadtgraben übernimmt die Traufhöhe und Höhe der westlichen Erweiterung des Kaufhauses Peterstraße 18 - 22 aus dem Jahr 1990 und wird als absoluter Höchstwert auf NN bezogen festgesetzt. Durch den Höhenunterschied zwischen Albert-Mahlstedt-Straße und Am Stadtgraben von über 4 m bleibt die neue Randbebauung unterhalb der Traufhöhen der Häuser Albert-Mahlstedt-Straße 11 und 15 (Siehe Anlage 1- 4).

Die Festsetzung von Baulinien geht auf die historisch gewachsene Baustruktur zurück und soll die klar definierten Straßenräume sichern.

Parallel zum gekrümmten Stadtgrabenverlauf wird in einem Abstand von ca. 6 m eine Baulinie mit Einkerbungen, die die ehemalige Parzellenstruktur andeuten sollen, für die Randbebauung festgesetzt. Der Rücksprung ist notwendig, um Platz für die alleeartige Bepflanzung zu sichern. Durch den geplanten Rückbau der Straße Am Stadtgraben zwischen Schule und Albert-Mahlstedt-Straße 5 werden Flächen gewonnen, die dem Schulgrundstück zugeschlagen werden. Dadurch wird auch eine bauliche Einengung durch die Randbebauung möglich, die gleichzeitig für eine Fassadenverbesserung am Haus Nr. 5 genutzt werden kann.

Durch die vorgesehene Randbebauung Am Stadtgraben sind folgende überschlägliche ermittelte Geschößflächen- bzw. Nutzflächenzuwächse bei voller Ausnutzung möglich:

	Grundfläche	Nutzfläche
Albert-Mahlstedt-Straße 5	1800 m ²	1200m ²
Am Stadtgraben 1	900 m ²	600 m ²
Am Stadtgraben	300 m ²	200 m ²
Peterstraße 18 - 22	1900 m ²	1300 m ²
zusammen	4900 m ²	3300 m ²

Von dem möglichen Zuwachs der Nutzfläche werden voraussichtlich nur die Erweiterung Peterstraße 18 - 22 auf die Geschäftsfläche von Eutin durchschlagen.

Nach der Handels- und Gaststättenzählung von 1985 betrug die Geschäftsfläche für die Bereiche:

Nahrungsmittel	11900 m ²
Textilien	11400 m ²
Einrichtungsgegenstände	2700 m ²
Elektrotechnik	1600 m ²
Papierwaren, Druckerzeugnisse, Büromaschinen	500 m ²
pharmazeutische, kosmetische und medizinische Erzeugnisse	1500 m ²
<hr/>	
insgesamt	29600 m ²
geschätzter Zuwachs von 1985 bis 1993	5400 m ²
<hr/>	
Geschäftsfläche	35000 m ²

In der Zusammenstellung nicht enthalten sind die Bereiche Fahrzeuge und sonstige Waren (Baumärkte usw.) mit insgesamt 25600 m² Geschäftsfläche.

Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Eutin umfaßt gemäß Regionalplan II rund 34000 Einwohner.

Das Verhältnis Geschäftsfläche zu Einwohner errechnet sich somit zu 1,03 m² je Einwohner. Dieser Flächenwert liegt zwischen dem Bundesdurchschnitt, der 0,80 m² je Einwohner beträgt und dem Ingesta - Städtevergleich mit 1,26 m² je Einwohner. Der Ingesta-Städtevergleich bezieht sich auf mittelzentrale Solitärzentren und Oberzentren mit entsprechend hochspezialisierter Einzelhandelsausstattung ohne besondere Strukturabweichungen.

Unter Berücksichtigung der Funktionen der Stadt Eutin ist der Flächenwert Geschäftsfläche/Einwohner durchaus angemessen.

Räumliche Überkapazitäten sind nicht vorhanden. In der Innenstadt müssen bevorzugt die Kaufhäuser sowie Fachgeschäfte des Einzelhandels ihren Platz haben. Eine seit langem feststellbare Konzentration von Einzelhandelsgeschäften im Zentrum und Aufgabe von Standorten in den Randbezirken ist nicht auszuschließen. Dies hat zur Folge, daß die Attraktivität der Innenstadt durch Dichte steigt. Ziel ist es, die Kaufkraftbindung und Kaufkraftströmung im Einzugsbereich für die Innenstadt Eutin auszubauen und zu festigen.

5.2 Verkehr

Aus stadtgestalterischen Gründen ist die zu breite Zufahrt zum Stadtgraben von der Albert-Mahlstedt-Straße aus zurückzubauen. Es reicht eine Fahrbahnbreite von 5,50 m aus.

Die Linksabbiegespur und der Fahrbahnteiler im Bereich der Einmündung in die Albert-Mahlstedt-Straße sind ersatzlos aufzuheben. An der Nordseite ist durch ein Pflanzstreifen, von der Fahrbahn getrennt, ein kombinierter Geh- und Radweg anzulegen. Zugunsten eines Radweges im Zuge des Stadtgrabens ist ebenfalls der Teil der einspurigen Umfahrtschleife mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m zurückzubauen. Für den Einbahnverkehr reicht eine Fahrgasse von 3,75 m Breite aus. Dadurch kann ein bis zum Schulgrundstück durchgehender Radweg angelegt werden. Diese Maßnahmen dienen der Schulwegsicherung.

5.2.1 Der öffentlich ruhende Verkehr (Parkplätze)

Stellplatzbedarf

Der Parkplatzbedarf für den vorliegenden Geltungsbereich errechnet sich wie folgt:

Errechnung der notwendigen Stellplätze aus:

	vorh. Nutzg.	Erweiterung	Gesamt
Carl-Maria von Weber-Gymn.	35	--	35
Peterstraße 16	3	--	3
Peterstraße 18 - 22	67	25	92
Peterstraße 24	3	--	3
Peterstraße 26	3	--	3
Peterstraße 28	3	--	3
Peterstraße 30	3	--	3
Albert-Mahlstedt-Straße 5	41	24	65
Albert-Mahlstedt-Straße 11	3	--	3
Albert-Mahlstedt-Straße 13	8	--	8
Albert-Mahlstedt-Straße 15	4	--	4
Albert-Mahlstedt-Straße 17	1	--	1
Albert-Mahlstedt-Straße 19	1	--	1
Albert-Mahlstedt-Straße 21	3	--	3
Am Stadtgraben 1	4	8	12
Am Stadtgraben 2	--	4	4
	182 St.	61 St.	243 St.

Der öffentliche Parkplatzbedarf soll gem. Runderlaß des Innenministers vom 16.06.1979 in der Regel 33% der Pflichtstellplätze ausmachen und beträgt somit 81 Parkplätze.

Parkplatznachweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 13 Parkplätze auf der Ostseite der Albert-Mahlstedt-Straße vorhanden. Die restlichen 68 Parkplätze werden auf dem Parkplatz Am Stadtgraben nachgewiesen, mit einem Fassungsvermögen von 174 Parkständen.

In der Rahmenplanung der Stadt Eutin (Fortschreibung 1984) wurde der Parkplatzbedarf für die gesamte Innenstadt ermittelt und nachgewiesen. In diese gesamtinnerstädtische Konzeption fügt sich der Teilnachweis des vorliegenden Bebauungsplanes ein.

5.2.2 Der private ruhende Verkehr (notwendige Stellplätze)

Ein erhebliches Stellplatzaufkommen wird durch die beiden großen Geschäftshäuser verursacht, welches sich durch die geplanten Erweiterungen und durch Fortfall vorhandener Stellplätze noch erhöht. Es ist damit zu rechnen, daß rund 80 Stellplätze zusätzlich nachzuweisen sind.

Es ist städtebaulich nicht mehr vertretbar, diesen Bedarf im Bereich des Stadtgrabens zu decken, weil dadurch weiterer Verkehr in den Innenstadtbereich hineingezogen wird. Insbesondere Mitarbeiterstellplätze aber auch Kundenstellplätze können durchaus in Randlagen der Innenstadt, die verkehrlich besser angebunden sind, nachgewiesen werden. Die Rahmenplanung sieht im Bereich des Bahnhofganges dafür Flächen vor. Grundstücksverhandlungen zum Erwerb dieser Flächen wurden bereits aufgenommen. Durch den Bau eines privaten Parkdecks als Gemeinschaftsanlage, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich rechtlich zu sichern ist, kann der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht unterzubringende Stellplatzbedarf an dieser Stelle gedeckt werden. Die Entfernung zu den Baugrundstücken beträgt ca. 400 m. Ein Stellplatz in dem geplanten Parkdeck wird aufgrund einer Hochrechnung ohne Grundstücksanteil rd. 24.000,00 DM kosten.

Um die Anschlüsse der Grundstücke an die Straße "Am Stadtgraben" für den Kfz-Verkehr zugunsten der Allee zu reduzieren, ist eine gemeinsame Zufahrt festgesetzt.

5.3 Grünplanung

Die mittelalterliche Stadtbegrenzung Stadtgraben ist durch eine alleeartige Bepflanzung kenntlich zu machen. Die Zufahrt Albert-Mahlstedt-Straße zum Stadtgraben ist beidseitig zu bepflanzen. Zu verwenden sind Winterlinden - *Tilia cordata*.

In der Albert-Mahlstedt-Straße sind die Lücken in der vorhandenen Baumreihe mit Rotdorn zu schließen. Für die Freiflächen im Blockinnenbereich ist eine Überstellung mit Großgrün anzustreben.

5.4 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.

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. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Bei Bedarf werden weitere Transformatorstationen zur Verfügung gestellt.

6.3 Gasversorgung

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

6.4 Nahwärmeversorgung

Von den Stadtwerken Eutin wird ggf. eine Nahwärmeversorgung angeboten.

6.5 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.

6.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

6.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit dem ZVO ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Die Stadtwerke Eutin als Versorgungsträger stellen fest, daß bei einer max. Entnahmemenge von 1,92 m³/h der Mindestdruck von 1,5 bar je nach den tageszeitlichen Bedarfsmengen geringfügig unterschritten wird. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs in der Größenordnung von 48 m³/h kann bei normalen Versorgungssituationen als gesichert betrachtet werden.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet, und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Schallberechnung

Immissionsberechnung nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

8.1 Plöner Straße/L 174

Immissionsort Schulgebäude D

1. Verkehrsstärke

Die durchschnittliche Verkehrsmenge für die L 174 ist der Verkehrsmengekarte 1990 des Landes Schleswig-Holstein entnommen.

tags	$17000 \text{ Kfz}/24 \text{ h} \times 0,06 = 1020 \text{ Kfz}/\text{h}$
nachts	$17000 \text{ Kfz}/24 \text{ h} \times 0,008 = 136 \text{ Kfz}/\text{h}$

2. Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	1020 Kfz/h	136 Kfz/h
Lkw-Anteil	20%	10%
Mittlungspegel	71,60 dB	61,23 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 d	3,00 dB
Emissionspegel	70,68 dB	59,54 dB
Abstand	14,00 m	14,00 m
Höhe	0,50 m	0,50 m
Beurteilungspegel	73,00 dB	61,89 dB
Orientierungswerte für Mischgebiete (MI)	> 60,00 dB	> 50,00 dB

Lärmpegelbereich V (70 - 75 dB) 0 - 35 m

Lärmpegelbereich IV (65 - 70 dB) 35 - 80 m

Lärmpegelbereich III (60 - 65 dB) 80 - 170 m

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tags um ca. 13 dB und nachts um ca. 12 dB überschritten. Der notwendige Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden. Bei allen Gebäuden, die in den Lärmpegelbereichen III, IV und V errichtet oder wesentlich geändert werden, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109) bei der Ausführung zu berücksichtigen.

8.2 Abschnitt zwischen den Kreuzungsbereichen "Plöner Straße"/"Albert-Mahlstedt-Straße" bzw. "Am Stadtgraben"/"Albert-Mahlstedt-Straße"

Immissionsort Schulgebäude D an der Kreuzung "Albert-Mahlstedt-Straße"/"Am Stadtgraben"

1. Verkehrsstärke

Die Verkehrsstärke von 6000 PKW/24 h wurde in Anlehnung an das Projekt "Verkehrsuntersuchungen und Verkehrsplanung Eutin" ermittelt. Durch die vorhandenen Großparkplätze "Am Stadtgraben"

ist mit einem Zielverkehr von ca. 1500 PKW/24 h in diese Richtung zu rechnen.

tags 6000 Kfz/24 h x 0,06 = 360 Kfz/h
 nachts 6000 Kfz/24 h x 0,011 = 66 Kfz/h

2. Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	360 Kfz/h	60 Kfz/h
Lkw-Anteil	10%	3%
Mittlungspegel	64,46 dB	56,03 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit ¹⁾	30 km/h	30 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 d	3,00 dB
Emissionspegel	60,76 dB	49,36 dB
Abstand	11,00 m	11,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	65,02 dB	53,70 dB
Orientierungswerte für Mischgebiete (MI)	> 60,00 dB	> 50,00 dB

Lärmpegelbereich III (60 - 65 dB)

14 - 35 m

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tags um ca. 5,0 dB und nachts um ca. 3,7 dB überschritten. Der notwendige Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden. Bei allen Gebäuden, die innerhalb des Lärmpegelbereiches III errichtet oder wesentlich geändert werden, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109) bei der Ausführung zu berücksichtigen.

8.3 Abschnitt zwischen den Kreuzungsbereichen "Am Stadtgraben"/"Albert-Mahlstedt-Straße" bzw. "Peterstraße"/"Albert-Mahlstedt-Straße"

Immissionsort "Albert-Mahlstedt-Straße Nr. 11"

¹⁾ Gemäß Verordnung des Kreises Ostholstein - Verkehrsabteilung - vom 11.03.94, AZ.: 322-11-1-2 pr-wü

1. Verkehrsstärke

Ab der Kreuzung "Am Stadtgraben"/"Albert-Mahlstedt-Straße" verringert sich der Durchgangsverkehr auf ca. 4500 Kfz/24 in Richtung "Peterstraße". Nach Fertigstellung der Ortsumgehung wird von einer weiteren Abnahme des Durchgangsverkehrs ausgegangen.

tags 4500 Kfz/24 h x 0,06 = 270 Kfz/h
 nachts 4500 Kfz/24 h x 0,011 = 50 Kfz/h

2. Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	270 Kfz/h	50 Kfz/h
Lkw-Anteil	10%	3%
Mittlungspegel	64,21 dB	55,24 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit ¹⁾	30 km/h	30 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 d	3,00 dB
Emissionspegel	59,42 dB	59,42 dB
Abstand	6,00 m	6,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	66,57 dB	55,71 dB
Orientierungswerte für Kerngebiete (MK)	> 65,00 dB	> 55 - 50 dB

Lärmpegelbereich IV (65 - 70 dB)

0 - 12m

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tags und nachts um ca. 4 dB überschritten. Der notwendige Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden. Bei allen Gebäuden, die im Lärmpegelbereich IV errichtet oder wesentlich geändert werden, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109) bei der Ausführung zu berücksichtigen.

¹⁾ Gemäß Verordnung des Kreises Ostholstein - Verkehrsabteilung - vom 11.03.94, AZ.: 322-11-1-2 pr-wü

9. Kosten

Durch den Rückbau der Straße "Am Stadtgraben" werden der Stadt Eutin überschläglich Kosten in Höhe von 350.000,- - DM entstehen.

10. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 27.03.1996 gebilligt.

Stadt Eutin, 7.7.1997

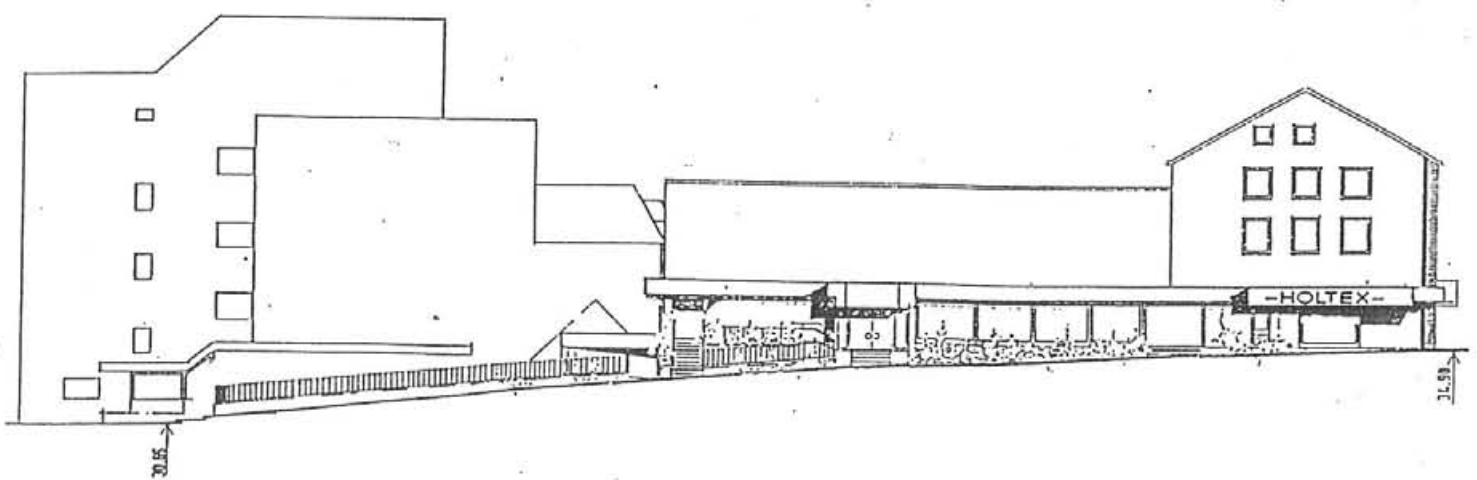


Unterschrift
(Grimm)
- Bürgermeister -

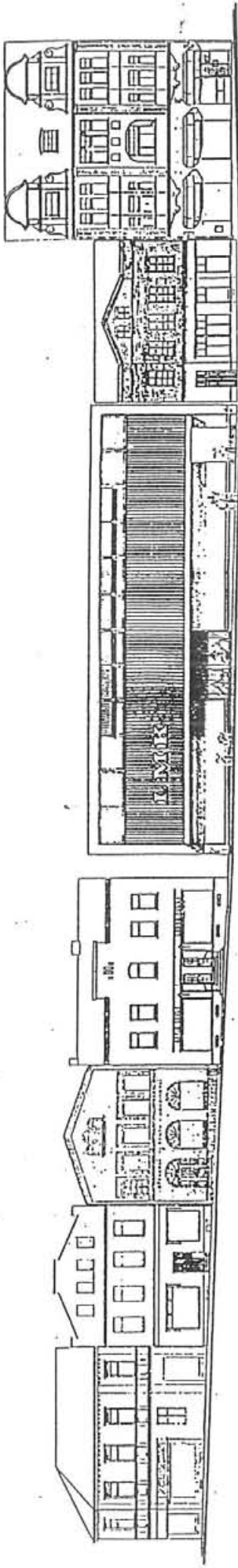
ANLAGE 1
BESTANDSAUFNAHME 1993
B-PLAN NR. 63 DER STADT EUTIN



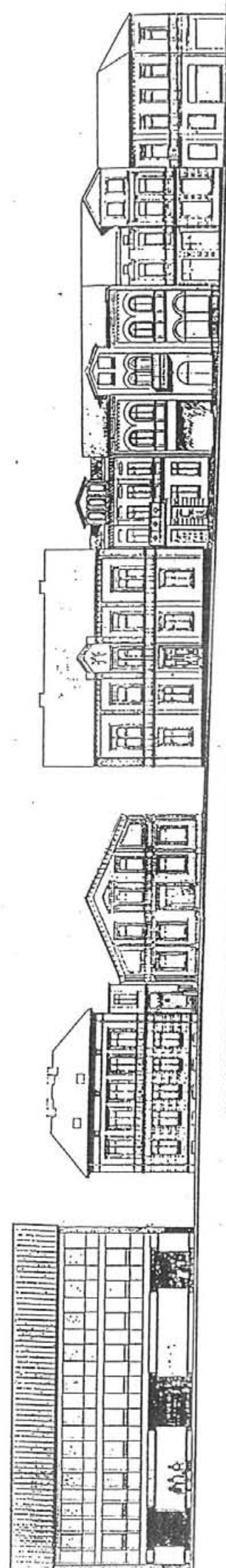
SCHNITT IM BEREICH LMK-PARKPLATZ/ALBERT-MAHLSTEDT-STRASSE NR. 15



VERBINDUNG IM BEREICH AM STADTGRABEN UND ALBERT-MAHLSTEDT-STRASSE



ANSICHT PETERSTRASSE



ANSICHT ALBERT-MAHLSTEDT-STRASSE

ANLAGE 2
BESTANDSAUFNAHME 1993
B-PLAN NR. 63 DER STADT EUTIN

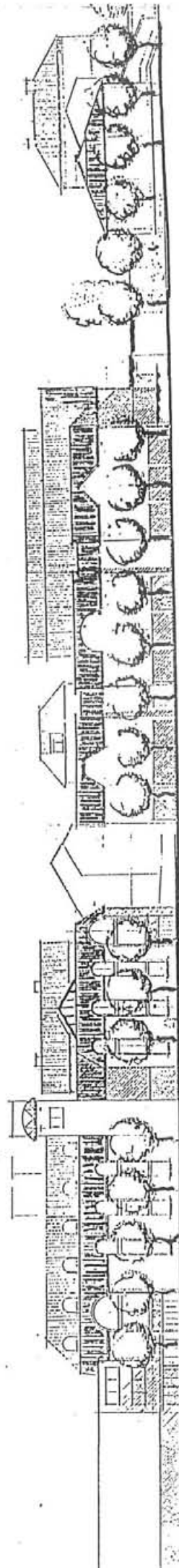


ANSICHT STADTGRABEN

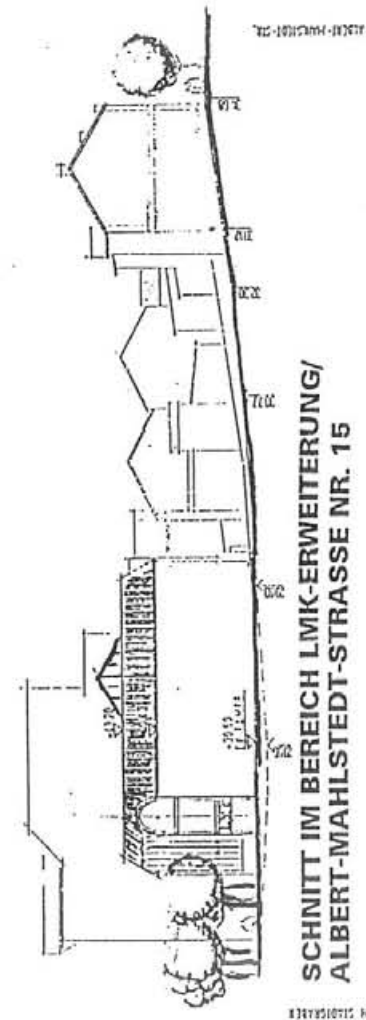
ANLAGE 3

BESTANDSAUFNAHME 1993

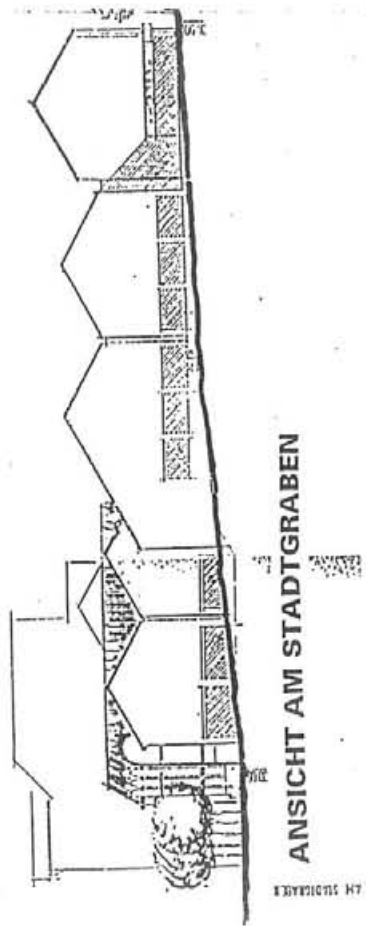
B-PLAN NR. 63 DER STADT EUTIN



ANSICHT AM STADTGRABEN



SCHNITT IM BEREICH LMK-ERWEITERUNG/
ALBERT-MAHLSTEDT-STRASSE NR. 15



ANSICHT AM STADTGRABEN

ANLAGE 4

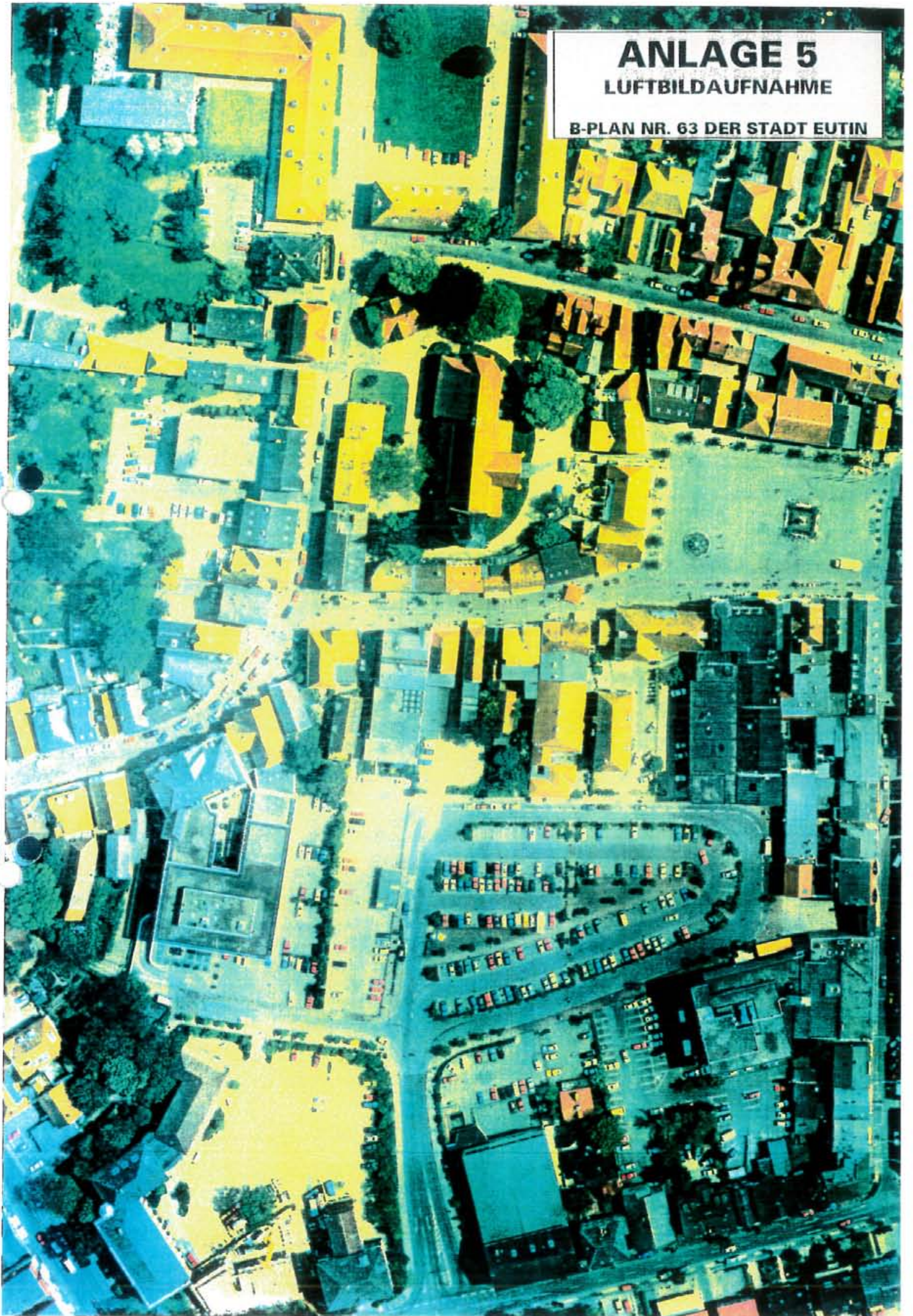
PLANUNG

B-PLAN NR. 63 DER STADT EUTIN

ANLAGE 5

LUFTBILDAUFNAHME

B-PLAN NR. 63 DER STADT EUTIN



Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Eutin
gemäß Verfügung des Landrats des Kreises Ostholstein vom 10.10.1997
- Az. 61-1-3-12 B 63 - 851 sm-:

1. **Zu Ziffer 5.2 - Verkehr -**
Anlage 6

2. **Zu Ziffer 6.7 - Löschwasserversorgung -**
Anlage 7

Eutin, den 17.08.1998




Grimm
Bürgermeister

Anlage 6

Ergänzungen, die sich aus dem Hinweis Nr. 5 des Landrates vom 10.10.1997 ergeben:

Auszug
aus dem Rahmenplan der Stadt Eutin vom

8. Stellplatznachweis

8.1 Stellplatzbedarf:

Der Stellplatzbedarf wird auf der Grundlage der nach Rahmenplanziel möglichen maximalen baulichen Nutzung für den dann vorhandenen Gesamtbestand auf der Basis folgender gemittelter Werte geführt:

Funktion Wohnen:

Mietwohnungsbau je WE 85 - 90 m² BGF

Eigentumswohnungen
einschl. Einfamilienhäuser

(Stadthäuser) je WE 120 - 190 m² BGF

Daraus leitet sich ein mittlerer Wert von 110 m² BGF je Wohnungseinheit für einen Stellplatz ab.

Funktion Handel, Dienstleistung:

Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Stellplatzbedürfnisse erscheint nach Stellplatzerlaß als gut deckender, mittlerer Wert je 40 m² Nettonutzfläche ein Stellplatz erforderlich zu sein. Für Nebenraumflächen (Verkehrs- und Lagerflächen sowie Sanitär- und Sozialräume) wird ein Zuschlag von 60 % in Ansatz gebracht und die Konstruktionsflächen (Wände, Stützen usw.) werden mit 15 % bewertet.

Daraus leitet sich ein mittlerer Wert von 74 m² BGF pro Stellplatz ab.

Überschläglich wurde ermittelt, daß die Bruttogeschosßfläche je zur Hälfte für das Wohnen und für den Handel und die Dienstleistungen genutzt wird.

Damit errechnet sich nach Stellplatzerlaß und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und ihrer Stellplätze der Bedarf mit:

Wohnen	87000 : 110 =	791 St.
Handel, Dienstleistungen	87000 : 74 =	1176 St.
Gemeinbedarf		= 488 St.
<hr/>		
insgesamt		2455 St.

Unter Berücksichtigung der im Ergebnis enthaltenen Ungenauigkeiten ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 2400 bis 2500 Stück.

8.2 Nachweis der vorhandenen, aufgrund örtlicher Situation notwendigen und geplanten Park- und Stellplätze.

Lage	P/St vorhanden	P/St notwendig	P/St geplant
südlich Weberstraße/Weidestraße	238	232	232
Lübecker Str., Freischützstraße, Opernring	118	162	162
Freischützstr., Albert Mahlstedt- straße, Peterstraße, Lübecker Str.	505	472	472
Albert Mahlstedt-Straße, Bahnhof- straße, Opernring	47	50	50
Albert Mahlstedt-Straße, Bahnhof- straße, Plöner Straße	269	250	250
Südwestlich der Bahnhofstraße Opernring	95	95	245
nördlich Plöner Straße vom Kranken- haus bis Voßplatz	30	122	46
Peterstraße, Plöner Straße, Rosen- garten, Königstraße, Markt	541	552	552
nördlich Rosenstr., Schloßstr., Königstr., Markt, Stolbergstr. Schloßstr.	117	117	117
Jungfernstieg, Weberstr., Lübecker Str., Stolbergstr., Schloßplatz	5	102	5
Schloß	295	295	295
	102	25	102
Park-u. Stellplätze zus.	2362	2474	2528
Parkplätze im öffentlichen Straßenr.	397	370	370
insgesamt	2759	2814	2898

Aus dieser Zusammenstellung wird ersichtlich, daß insbesondere für das Baugelbiet nördlich der Plöner Straße und für den Bereich Königstraße, Markt, Stolbergstraße, Schloßstraße der gesetzlich vorgeschriebene Park- und Stellplatzbedarf nicht untergebracht werden kann. Als Ausgleich stehen die Parkplatzflächen im öffentlichen Straßenraum und die Park- und Stellplatzflächen am Schloß und Opernring zur Verfügung.

8.3 Stellplatzbilanz.

Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 16. Juni 1978 (Amtsblatt Schl.-H. S. 407) sollen die öffentlichen Parkplätze in der Regel 33 % der Pflichtstellplätze ausmachen. In innerstädtischen Altbaugebieten kann die Anzahl bei einer Mehrfachnutzung (tageszeitlich verschiedene Nutzung) anteilmäßig verringert werden. Davon ist mit Rücksicht auf die Erhaltung des Stadtgrundrisses und die Stadtgestalt hier unbedingt Gebrauch zu machen.

Die Rahmenplanung weist insgesamt die nachfolgenden öffentlichen Parkplätze auf:

Im öffentlichen Straßenraum	370 Parkplätze
Am Straßengraben	174 "
Segenhörn/Neuer Markt	172 "
Opernring	150 "
<hr/>	
zusammen	866 Parkplätze

Die Stellplatzbilanz stellt sich demnach wie folgt dar:

Planungsziel	2900 - 2900 P/St
Gesamtbedarf der Stellplätze	2400 bis 2500 St
verbleibende Parkplätze	500 bis 400 P

Die verbleibende Anzahl der öffentlichen Parkplätze entspricht 16 bis 20 % der Pflichtstellplätze.

Nach dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein theoretischer Ablösungsbedarf gemäß § 48 (6) Landesbau-

ordnung von 366 bis 466 Parkplätzen. Die Rahmenplanzielausweisung mit rd. 2900 Park- und Stellplätzen beeinträchtigt sicherlich nicht die Funktion Eutins als Mittelzentrum und als kultureller Schwerpunkt des Kreises. Der Anteil der Stellplätze für den Gemeinbedarf ist relativ hoch und fordert geradezu zu einer Mehrfachnutzung heraus.

Anlage 7

Ergänzungen, die sich aus dem Hinweis Nr. 4 des Landrates vom 10.10.1997 ergeben:

Zusätzlich kann im Kerngebiet eine Löschwassermenge von 96 m³ innerhalb einer Stunde bereitgestellt werden, durch die Nutzung folgender Hydranten bzw. Entnahmestellen:

<u>Standort</u>	<u>Wassermenge</u>
Plöner Straße/Parkplatz Ihlpool	60m ³
Albert-Mahlstedt Straße gegenüber 10/12	60m ³
Peterstraße 14	60m ³
Am Stadtgraben (Parkplatz)	60m ³
Markt 9	96m ³