

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71 DER STADT EUTIN

**FÜR DAS GEBIET
ÖSTLICH DER RIEMANNSTRASSE UND WESTLICH DES
HEINRICH-LÜTH-WEGES ZWISCHEN DER SCHWIMMHALLE
UND DEM BLEEKERGANG (KURGEBIET EUTIN)**

Auftraggeber: Stadt Eutin

Verfasser: Architekturbüro Bielke und Struve
Weidestraße 23
23701 Eutin

Stand: **Jan. 2003**

1 Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens war bis zum 07.06.2001 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766).

Mit dem gem. § 233 (1) Satz 2 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141, ber. BGBl. 1998 I Seite 137) am 07.06.2001 gefaßten Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Eutin wird für die gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens, mit denen noch nicht begonnen wurde, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. August 1997 verfahren.

Weitere Grundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 des Schleswig-Holsteinischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in der Fassung vom 16. Juni 1993 (GVOBl. Schl.-H. S. 215) ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

2 Anlaß der Planung

Im Juni 1993 wurde die Stadt Eutin als Heilklimatischer Kurort anerkannt. Die mit diesem Prädikat für die Stadt verbundenen wirtschaftlichen Entwicklungschancen konnten bisher kaum genutzt werden. Zwar sind mit dem Haus des Gastes, der Seepromenade, dem Seepark und der Schwimmhalle im Bereich der Stadtbucht bereits wichtige, öffentliche kurbezogene Angebote vorhanden, die privaten medizinisch-gesundheitlichen Anbieter sind jedoch über das ganze Stadtgebiet verteilt. Deshalb sollen die unbebauten, kaum genutzten Grundstücke entlang des Heinrich-Lüth-Weges vorwiegend für kurbezogene und touristische Nutzungen bereitgestellt werden.

Darüberhinaus ist es dringend notwendig, den unzuträglichen städtebaulichen Zustand entlang der Riemannstraße zu verbessern. Die derzeitigen Planungen zur Kern- und Westtangente, über die der Durchgangsverkehr abgeleitet werden soll, lassen erwarten, dass sich der Straßenzug wieder zu einem seinen Abmessungen angemessenen Verkehrsraum entwickeln wird. Um diese Erwartung stadtplanerisch vorzubereiten, ist eine Neuordnung der Bebauung beabsichtigt.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches und des Bestandes

3.1 Förmlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 5,9 ha große Fläche der Gemarkung Eutin. Es liegt nördlich des eigentlichen Eutiner Stadtzentrums und ist über den Heinrich-Lüth-Weg direkt mit der Stadtbucht verbunden.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt: westlicher Straßenrand der Riemannstraße, nördliche Grenze der Flurstücke 3/1 und 3/2 der Flur Nr. 3, östliche Grenze der Flurstücke 80, 79, 77, 76 der Flur Nr. 2, von dort in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 76 der Flur Nr. 2 bis zum Ufer des Großen Eutiner Sees, parallel zur Uferkante in einem Abstand von ca. 35 m bis zur gedachten Parallelen der östlichen Grenze des Flurstückes 2/2 der Flur Nr. 18, entlang dieser Parallelen bis zur gedachten Verlängerung der südlichen Straßenseite des Hopfenganges bis zum Heinrich-Lüth-Weg, entlang der östlichen Seite des Heinrich-Lüth-Weges bis zum Ufer der Stadtbucht und straßenmittig zurück bis zur südlichen Begrenzung des Bleekerganges, südliche Begrenzung des Bleekerganges bis zum westlichen Straßenrand der Riemannstraße.

3.2 Bestand

Riemannstraße

Nach Westen wird das Plangebiet durch die Riemannstraße begrenzt. Als Teilstück der L 174 stellt sie die Hauptverbindung von Eutin nach Malente dar. Darüberhinaus nimmt sie den gesamten Durchgangsverkehr von Süden nach Malente auf. Dies führt zu einer Verkehrsbelastung, die aufgrund des mit teilweise nur ca. 7,5 m äußerst engen Straßenprofils kaum bewältigt werden kann. Angesichts dieser Lärm- und Abgasemissionen und der weitestgehend äußerst schmalen Fußwege ist eine Nutzung der überwiegend zweigeschossigen Backsteingebäude, die teilweise (auf der östlichen Seite: Nr. 18, 22, 32, 34) als einfache Kulturdenkmale erfaßt sind, kaum möglich. Dennoch sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neben den Wohnnutzungen noch ein Second-Hand-Laden, ein Immobilienmaklerbüro, ein Fahrradgeschäft, eine Wäschereiannahmestelle und ein Antiquitätengeschäft ansässig. Nach Osten führen die Grundstücke zwischen Hopfen- und Bleekergang bis an den Heinrich-Lüth-Weg heran. Während sich im vorderen Teil zahlreiche Nebengebäude befinden, die z. T. auch zum Wohnen genutzt werden, sind die Grundstücke im hinteren Teil unbebaut.

Schwimmballenumfeld

Im Nordosten liegt zwischen dem Ufer des Großen Eutiner Sees und einem in die Riemannstraße einmündenden Stichweg das öffentliche Hallenschwimmbad, für das zur Zeit eine Sanierung und Modernisierung geplant wird. Der ca. 50 m breite öffentliche Freiraum zwischen Seeufer und Schwimmbad ist zu etwa zwei Dritteln in der für die 70er Jahre typischen großzügigen Art mit Terrassen und Pflanzbeeten gestaltet, die allerdings kaum genutzt werden. Dieser unbelebte Eindruck wird durch das aufgegebene Cafe im südlichen Teil des Gebäudekomplexes verstärkt. Zur Zeit werden diese Räume für Schulungszwecke genutzt und sollen voraussichtlich zum Bistro umgestaltet werden.

Unmittelbar entlang des Seeufers führt ein von Rasenflächen umgebener Rad- und Fußweg zwischen einem Bootsanleger und dem auch für Busverkehr dimensionierten Wendehammer in Richtung Fissau.

Auf der Westseite des Gebäudekomplexes ist vor kurzem ein Blockheizkraftwerk mit einem ca. 15 m hohen Schornstein errichtet worden. Der Bereich bis zur Riemannstraße dient als Besucherparkplatz für ca. 45 Kraftfahrzeuge.

Nördlich des Stichweges endet das Plangebiet hinter einem weiteren öffentlichen Parkplatz für ca. 25 Kraftfahrzeuge und dem angrenzenden Grundstück mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus. Von hier an ist die Riemannstraße ca. 11,5 m breit, so dass ausreichend Platz für Pflanz- und Radfahrstreifen sowie einen breiten Fußweg vorhanden ist.

Hopfengang

Der Hopfengang mündet zwischen den Häusern Riemannstraße 32 und 34 in die Riemannstraße. Aufgrund des geringen Abstandes von nur ca. 4 m zwischen den beiden Gebäuden ist zur Zeit aus Gründen der Verkehrssicherheit lediglich das Abbiegen in den Hopfengang möglich. Beiderseits des unbefestigten Hopfenganges liegen eingeschossige Einfamilienhäuser. Das Grundstück Hopfengang Nr. 1b ist vor kurzem mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut worden.

Heinrich-Lüth-Weg

Der Heinrich-Lüth-Weg grenzt das Plangebiet zum Seepark hin ab. Dieser wurde in der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts nach Planungen von Leonhard Boldt angelegt. Im Norden weitet sich der Heinrich-Lüth-Weg vor dem Boots- und Vereinshaus des Germania-Ruder-Vereins zu einer ca. 12 m breiten Fläche aus, die als Parkplatz für ca. 15 Kraftfahrzeuge genutzt wird. Auf der gegenüberliegenden Seite schließen sich nach Süden die bereits erwähnten, z. T. ungenutzten Gartenflächen an. Der hohe Grundwasserstand und die ungenügende Befestigung setzen bei entsprechenden Witterungsverhältnissen Teile des Heinrich-Lüth-Weges unter Wasser bzw. führen zu starken Staubentwicklungen.

Bleekergang

Auf der zum Plangebiet gehörenden nördlichen Straßenseite befinden sich ein öffentlicher Parkplatz für 9 Kraftfahrzeuge und zwei eingeschossige Einfamilienhäuser. Nach Süden schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 an, der vor kurzem als Satzung beschlossen wurde. Er soll insbesondere die Bebauung des Grundstückes Riemannstraße Nr. 4 mit einem Neubau für 31 Eigentumswohnungen regeln.

4 Übergeordnete Planungen, sonstige planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15.09.1976 ist die Stadt Eutin als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Neben der Kurzzeiterholung soll auch der Urlaubsfremdenverkehr unter Vermeidung von Großvorhaben weiterentwickelt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Bis auf weiteres gilt noch der Flächennutzungsplan vom 13.01.1977. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Riemannstraße zwischen Bleekergang einschließlich des Flurstückes 9/4 der Flur Nr. 2 als Mischgebiet dar. Die Bereiche entlang des Hopfenganges, des Heinrich-Lüth-Weges, des Bleekerganges und die nördlich gelegenen Flurstücke 3/1 und 3/2 der Flur Nr. 3 sind als Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Die südlich an die Flurstücke 3/1 und 3/2 der Flur Nr. 3 angrenzenden Flächen sind als Gemeinbedarfsfläche für das bestehende Hallenbad vorgesehen.

Entlang der Uferbereiche des Großen Eutiner Sees ist ein 50 m breiter Streifen als Grünfläche dargestellt, der lediglich das nördliche Ende des Heinrich-Lüth-Weges ausspart. Innerhalb der Grünflächenausweisung ist ein Wanderweg um den Großen Eutiner See dargestellt. Das Flurstück 2/2 der Flur 18 ist für eine Nutzung durch den Rudersport vorgesehen. Das Seeufer ist gemäß § 17a Landeswassergesetz und der ergänzenden Landesverordnung vom 16.11.1972 von weiterer Bebauung grundsätzlich freizuhalten, um eine für die Allgemeinheit reizvolle Uferpromenade zu schaffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im Bereich von zusammenhängend bebauten Ortsteilen liegt, werden Ausnahmen gemäß § 17a Landeswassergesetz vorgesehen. Die Ausnahmen wurden jedoch teilweise mit der Einschränkung versehen, dass die zwischen der bereits bestehenden gewässerseitigen Bauflucht und den Uferlinien der Gewässer liegenden Grundstücksflächen von jeder weiteren Bebauung freizuhalten sind.

Die Riemannstraße ist als sonstige örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Als wichtigste Verbindung von Malente in den Raum Lübeck kommt ihr angesichts noch fehlender Umgehungs- bzw. Ringstraßen eine besondere Bedeutung zu. Entsprechend starke Belastungen wurden bereits 1972 im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan festgestellt.

Im Bereich des Hallenbades sind Parkplätze an den Einmündungen der Holstenstraße in die Riemannstraße und des Hopfenganges in den Heinrich-Lüth-Weg vorgesehen.

Nach der Verordnung zum Schutz von Landesteilen im Nordbereich des ehemaligen Kreises Eutin vom 10.06.1965 (Amtsblatt Schleswig-Holstein, Amtlicher Anzeiger S. 137) unterliegt das Gemeindegebiet der Stadt Eutin überwiegend dem Landschaftsschutz. Ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die im Flächennutzungsplan als Baugebiete oder für andere Zwecke ausgewiesenen Teile.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft östlich des Heinrich-Lüth-Weges, nordöstlich der Schwimmhalle und entlang der Flurstücksgrenze nördlich der Schwimmhalle. Für diese Bereiche ist es nach LSG-Verordnung erforderlich, im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines großräumigen Wasserschongebietes. Somit ist dieses Gebiet als besonders schutzwürdig anzusehen, weil es im Grundwassereinzugs- und -zuzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung Eutins liegt. Weitere Rechtsverbindlichkeiten sind mit dieser Kennzeichnung nicht verbunden.

Die für den Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des derzeit noch gültigen Flächennutzungsplanes derartig ab, dass das Ent-

wicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nicht erfüllt wird. Obwohl der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin zur Zeit neu aufgestellt wird, ist gemäß § 8 (3) BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgesehen. Die Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes eignet sich aufgrund der Komplexität der Planung nicht für ein Parallelverfahren.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wird zur Zeit neu aufgestellt. Die hier beabsichtigten Festsetzungen und die Darstellungen des Grünordnungsplanes erfolgen in enger zeitlicher Abstimmung mit dem neuen Landschaftsplan.

Im Entwurf des Landschaftsplanes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass entlang des Ufers vom Großen Eutiner See gem. § 11 LNatSchG innerhalb des 50 m breiten Erholungsschutzstreifens das Errichten oder Verändern von baulichen Anlagen nicht zulässig ist (§ 11 Abs. 2 LNatSchG sieht Ausnahmen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile vor). Der Bereich um das Hallenbad ist als möglicher Hotelstandort gekennzeichnet (vgl. Erläuterungen S. 164). Westlich des Hallenbades ist ein Parkplatz ausgewiesen. Für den Hopfengang und den Bleekergang sind leitende Baumreihen vorgesehen.

In den Erläuterungen zum Landschaftsplanentwurf wird das Gebiet als Schwerpunktbereich für Naherholung und Fremdenverkehr ausgewiesen (vgl. S. 133). Die Entlastung der Riemannstraße wird entsprechend der im Flächennutzungsplan aufgezeigten Lösung (Kern- und Westtangente) auch aus landschaftsplanerischer Sicht als vordringliches Ziel formuliert. Für die Freiflächen am Hallenbad und am Haus des Gastes wird in den Erläuterungen zum Landschaftsplan besonders auf gestalterische Mängel hingewiesen. Für den Hopfengang ist im Einmündungsbereich zur Riemannstraße Fassadenbegrünung (vgl. S. 162), in der Riemannstraße selbst eine lockere Baumreihe vorgesehen (vgl. S. 163).

4.4 Kurgebietsrahmenplan (1990)

Im Entwurf zum Kurgebietsrahmenplan ist annähernd der gesamte Bereich für die Erholung sowie für Sport und Spiel vorgesehen. Die Bereiche entlang des Heinrich-Lüth-Weges und des Bleekerganges, um das Haus des Gastes, entlang der Seepromenade und des Rosengartens sind als Kurgebiet gekennzeichnet. Weitere Bereiche befinden sich im nördlichen Verlauf der Riemannstraße auf der Ostseite, auf dem Bauhofgelände und in Fissau. Für den Bereich um das Haus des Gastes und die Schloßterrassen ist Kultur vorgesehen. Hotelstandorte werden außer für das Bauhofgelände noch an der Schwimmhalle, beim Haus des Gastes und bei den Schloßterrassen vorgeschlagen.

Der folgende Bestand ist gekennzeichnet: je ein Bootsanleger bei der Schwimmhalle und in der Stadtbucht, die Schwimmhalle, der Rudersportverein, der Seglerverein und der Spielplatz im Seepark. Geplant sind: ein Rosarium und eine Konzertmuschel im Seepark.

4.5 Westtangente / Kerntangente

Im Rahmen einer 1990 für die Stadt Eutin erarbeiteten Verkehrsuntersuchung wurde für die Riemannstraße für das Jahr 2010 eine tägliche Belastung von 23.700 Kraftfahr-

zeugen prognostiziert. Auf dieser Grundlage wurde das kürzlich abgeschlossene Planfeststellungsverfahren Westtangente / Kerntangente eingeleitet. Durch den Bau der Entlastungsstraßen soll der Ortskern Eutins nördlich umfahren und insbesondere die Riemannstraße entlastet werden. Um den Bedienungsnachteil aufgrund des längeren Weges von West- und Kerntangente gegenüber der Riemannstraße auszugleichen, ist es notwendig, für die Riemannstraße eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h anzustreben. Nachdem am 26.07.01 der Planfeststellungsbeschuß für die Tangenten gefaßt und mit der Umsetzung der Planung begonnen worden ist, beabsichtigt die Stadt, bauliche Maßnahmen für die Beruhigung der Riemannstraße erarbeiten zu lassen (vgl. Profil B). Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 gelegenen Abschnitt der Riemannstraße wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Kern- und Westtangente auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung des Urban-Ingenieurteams eine Verringerung des Verkehrs auf 7.016 Kfz/24h ermittelt.

5 Planungsziele

Obwohl das Gebiet durch seine Nähe zum Zentrum in zudem landschaftlich reizvoller Umgebung eine besondere Lagegunst im stadträumlichen Zusammenhang Eutins genießt, muß festgestellt werden, dass sich dies nicht in der Nutzung und im äußeren Erscheinungsbild widerspiegelt. Deshalb beabsichtigt die Stadt im Zuge der Bauleitplanung, die Attraktivität des gesamten Gebietes zu steigern und es durch öffentlich wirksame Angebote zu beleben.

Ungeachtet davon ist es unbedingt erforderlich, die objektiv vorliegende Nähe des geplanten Kurgebietes zur Innenstadt Eutins (Marktplatz) durch entsprechende Maßnahmen zu verbessern, um diese räumliche Nähe auch subjektiv bewußter zu machen. Dies kann allerdings nur sehr begrenzt im Rahmen dieses Bebauungsplanes geschehen. Wesentliche Bedeutung kommt deshalb dem Bereich der Stadtbucht mit der Seepromenade zu. Im Rahmen der Voruntersuchungen zu diesem Bebauungsplan sind diesbezüglich Vorschläge erarbeitet worden, die geeignet sind, um die Anbindung des Kurgebietes und des überwiegend für kurbezogene und touristische Nutzungen vorgesehenen Gebietes entlang des Heinrich-Lüth-Weges an die Eutiner Innenstadt zu verbessern.

In dem Bebauungsplangebiet, in dem sich die bereits in Eutin vorhandenen öffentlichen Kurangebote konzentrieren, sollen weitere Kurangebote integriert werden. Dabei kommt der Schaffung eines Kurzentrums mit Räumlichkeiten für kurbegleitende gruppentherapeutische Maßnahmen und für physiotherapeutische Leistungen sowie Räumlichkeiten für eine darauf aufbauende Arztpraxis besondere Bedeutung zu. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, ob eine derartige Einrichtung südlich anschließend an den Schwimmhallenkomplex möglich ist. Darüberhinaus sollen sich im Plangebiet auch weitere therapeutische Angebote etablieren können sowie die Errichtung von Beherbergungsbetrieben ermöglicht werden, um die Angebote für Kur- und Gesundheitstouristen räumlich zu konzentrieren.

Ebenfalls ermöglicht werden sollen im Bereich des Heinrich-Lüth-Weges –zwischen Bleekergang und Hopfengang- Anlagen für das betreute Wohnen mit Pflegeeinrichtungen.

Bei der Planung soll darauf geachtet werden, dass die vorhandenen und künftigen Kur- und Tourismuseinrichtungen mit der Wohnnutzung in Einklang zu bringen sind. Insofern ist die Planung so zu organisieren, dass insbesondere der zusätzliche Zielverkehr das Quartier nicht unnötig belastet.

Wenngleich eine Verbesserung der problematischen Situation entlang der Riemannstraße nur im gesamtstädtischen Zusammenhang möglich ist, soll die Planung Wege aufzeigen, wie der Attraktivitätsverlust der Straße aufgehalten werden kann.

6 Städtebauliche Planung und Abwägung

6.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Bereiche beiderseits des Hopfenganges (Teilgebiete 9 und 11) werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dem für das gesamte Gebiet zu erwartenden Zentralitätsgewinn wird mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebaubarkeit in offener Bauweise bei einer vorgeschriebenen Dachneigung von 25 bis 48° entsprochen. Von einer dichteren Ausnutzung der Grundstücke wird mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnstruktur und die kleinklimatische und ortsbildprägende Bedeutung der bestehenden Gärten abgesehen. Insofern sind Hausgruppen nicht zulässig. Die zum Hopfengang festgesetzten Baugrenzen springen gegenüber der Bebauung an der Riemannstraße zurück, um eine bauliche Öffnung zum Seepark zu unterstützen und den nördlich gelegenen Grundstücken ausreichend Gartenflächen nach Süden zu sichern. Der Ort der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze ist nicht vorgeschrieben.

Ein weiteres allgemeines Wohngebiet (Teilgebiet 1) befindet sich im Norden des Plangebietes. Die gegenüber den Teilgebieten 9 und 11 zulässige höhere bauliche Ausnutzung und steilere Dachneigung begründet sich in dem Bestreben, die geschlossenere bauliche Wirkung entlang der Riemannstraße zu erhalten. Der Ort der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze ist nicht vorgeschrieben.

6.2 Mischgebiete

Die Teilgebiete 5, 8, 10, 13 und 14 östlich der Riemannstraße sind als Mischgebiete mit einer zweigeschossigen Bebauung bei einer festgesetzten Dachneigung von 30 bis 52° ausgewiesen. Entlang der Riemannstraße ist eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen aus besonderen städtebaulichen Gründen [§ 92 Abs. 1 Nr. 4 LBO] möglich. Um eine durchgehende räumliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen, wird zur Straßenseite eine Baulinie festgesetzt. An der engsten Stelle der Riemannstraße - Höhe Nr. 36 - weicht die vorgesehene Baulinie von der bestehenden Bebauung ab. Dadurch wird eine einheitliche Breite des Straßenraumprofils von ca. 10 bis 11 m erwirkt. Zusätzlich wird die Firstrichtung dem Bestand entsprechend einheitlich festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig, um den Charakter der angrenzenden Gebiete mit touristischen und kurbezogenen Schwerpunktnutzungen nicht zu stören. Im übrigen sind in den genannten Teilgebieten keine weiteren Einschränkungen vorgesehen, da ausdrücklich ein möglichst breites Spektrum an Nutzungen die Wiederbelebung der Riemannstraße als Geschäftsstraße begünstigen soll.

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der südlichen Mischgebiete (Teilgebiete 13 und 14) sind Baufelder mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt, die die bereits in Ansätzen vorhandenen Hofsituationen aufgreifen und zum ordnenden Prinzip ausgestalten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf den Wert 0,5 wird gegenüber den östlich anschließenden Teilgebieten 12 und 15 ein dichter, städtischer Charakter ermöglicht. Der Ort der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze ist nicht zwingend vorgeschrieben, weil der zu erwartende Bedarf je nach Ausgestaltung der Hochbauten die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze übersteigen könnte. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind insofern als Empfehlung zu verstehen, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung zu verdeutlichen.

Für die an die allgemeinen Wohngebiete angrenzenden Teilgebiete 8 und 10 wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt, um die geschlossene Wirkung der Riemannstraße im Einmündungsbereich des Hopfenganges angesichts der generell problematischen Nutzung von Eckgrundstücken nicht zu gefährden. Der Ort der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze ist nicht vorgeschrieben.

Mit Rücksichtnahme auf die vorhandenen Grundstücksverhältnisse und angesichts der Zielsetzung im rückwärtigen Grundstücksbereich den Hof zu erhalten, in dem die Kfz-Stellplätze untergebracht sind, wird die Ausnutzung des Teilgebietes 5 auf die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

In den Teilgebieten 12 und 15 sollen vorwiegend kurbezogene und touristische Nutzungen etabliert werden. Aufgrund der besonderen, achsbildenden Funktion zwischen Stadtbucht und Fissauer Bucht werden die gem. § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude nur unter der Bedingung zugelassen, dass sie dieser Zielsetzung nicht entgegenstehen. Aus dem gleichen Grund wird die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe stark eingeschränkt. Mit der Beschränkung auf ein Warensortiment, das inhaltlich mit den städtebaulichen Zielsetzungen einer kurbezogenen Entwicklung übereinstimmt und in seiner Größe (max. 200 m²) eher untergeordneten Charakter haben wird, soll der relativ kleinteiligen Struktur Rechnung getragen werden.

Auch die Anlagen für Verwaltungen sollen in den Teilgebieten 12 und 15 nur ausnahmsweise zulässig sein. Dabei wird eine Verknüpfung der Verwaltungsnutzung mit Anlagen oder Betrieben die touristischen, sportlichen oder gesundheitlichen Zwecken oder aber Anlagen des betreuten Wohnens dienen als Bedingung festgesetzt. Auch bei diesen Einschränkungen steht der Grundgedanke einer Vermeidung von Monostrukturen ohne Bezug zur städtebaulichen Zielsetzung im Vordergrund.

Für die Teilgebiete 12 und 15 ist eine Baulinie entlang des Heinrich-Lüth-Weges, eine maximale Firsthöhe von 12,0 m, eine maximale Traufhöhe von 9,5 m sowie eine Dachneigung von 15 bis 38° vorgesehen, um die angestrebte Promenade baulich deutlich zu fassen. Aus den gleichen Gründen wird in diesem Bereich eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgeschrieben. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nur zwischen 0,5m und 1,0m über der Oberkante des Gehweges der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.

Gegenüber der höheren GRZ-Ausweisung an der Riemannstraße wird die Baudichte zum Seepark hin abgestuft. In Ergänzung zur eingeschossigen Bebauung der Teilgebiete 13 und 14 sollen auch die westlichen Bereiche der Teilgebiete 12 und 15 nur eingeschossig bebaut werden um einen einheitlichen Eindruck für die geplante innere Erschließung zu erzeugen. Insofern ist hier die Firstrichtung vorgegeben.

Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind als Empfehlung anzusehen um die städtebauliche Zielsetzung zu verdeutlichen.

6.3 Sondergebiete / Kurgelbiete

Die im Osten des Geltungsbereiches gelegenen Teilgebiete 4 und 6, werden als Sondergebiete mit der näheren Zweckbestimmung Kurgelbiete, die vorwiegend kurortspezifischen Nutzungen und nachrangig entsprechenden Folgeeinrichtungen dienen sollen, festgesetzt. Für das Teilgebiet 6 ist entsprechend den Festsetzungen in den Teilgebieten 12 und 15 eine Baulinie, eine maximale Firsthöhe von 12,0m, eine maximale Traufhöhe von 9,5m sowie eine Dachneigung von 15 bis 38° vorgesehen. Hierdurch soll die städtebauliche Kante an der Westseite des Heinrich-Lüth-Weges bis an den Bereich der Schwimmhalle fortgesetzt werden.

Im einzelnen sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Läden und Einzelhandelsbetriebe die dem Gebietscharakter dienen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200m² zulässig.

Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche soll die Ansiedlung verkehrsintensiver, nicht kurgelbietsspezifischer Verkaufseinrichtungen verhindert werden.

Das Teilgebiet 4 umfaßt den Bereich der Schwimmhalle. Die absolut festgesetzte, überbaubare Grundfläche von höchstens 3.000 m² läßt eine Erweiterung der Schwimmhalle im Rahmen der festgesetzten First- und Traufhöhen um ca. 1.000 m² zu. Hierfür bietet sich der rückwärtige Bereich an, der im Rahmen der Errichtung des Blockheizkraftwerkes bereits dafür vorgesehen worden ist. Darüberhinaus sind Erweiterungen im Norden möglich. Die zulässige Geschoßfläche wird auf maximal 6.750m² begrenzt, dabei sind Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in den Vollgeschossen liegen gemäß § 20 (3) BauNVO nicht mitzurechnen.

Die im Teilgebiet 4 entlang der Begrenzung des Gewässer- und Erholungsstreifens festgesetzte Baugrenze kann für die Errichtung eines Eingangsbaus ausnahmsweise in einer Tiefe von maximal 6,0m um eine Fläche von maximal 50m² überschritten werden.

Nordwestlich und südöstlich des Baufeldes sind in Abstimmung mit den Planungsvorstellungen der Stadtwerke Eutin Flächen für Nebenanlagen vorgesehen, innerhalb derer ein Außenbecken sowie eine Großwasserrutsche zulässig sind. Die Festsetzung als Sondergebiet - Kurgelbiet ermöglicht es, den Schwimmhallenkomplex auch mit Nutzungen zu ergänzen, die nicht dem Gemeinbedarfscharakter entsprechen müssen.

Südlich grenzt das Teilgebiet 6 an. Ein direkter Anbau an den Schwimmhallenkomplex kann auf einer Grundfläche von maximal 900 m² durchgeführt werden, dabei sind Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in den Vollgeschossen liegen gemäß § 20 (3) BauNVO nicht mitzurechnen. Unter Mitbenutzung der Schwimmbecken bietet sich die Errichtung eines Gesundheitszentrums an.

Für die Teilgebiete 4 und 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um einen Anbau an die Schwimmhalle zu ermöglichen. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur außerhalb des 50m-Gewässerschutzstreifens zulässig.

6.4 Sondergebiet / Rudersport

Für das direkt am See gelegene Flurstück 2/2 wird die Nutzung durch den Ruderverein als Sondergebiet für den Rudersport festgeschrieben. Die Baugrenzen und die Eingeschossigkeit orientieren sich am Bestand; Traufhöhe, Firsthöhe, maximal überbaubare Grundfläche und Dachneigung ermöglichen Erweiterungen und Umbauten in begrenztem Umfang. Auf die mit max. 950 m² begrenzte Grundfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in den Vollgeschossen liegen gemäß § 20 (3) BauNVO nicht mitzurechnen. Die Erreichbarkeit des Vereinsgeländes der Ruderer mit Trailern und Bootsanhängern soll zukünftig über die Sonderverkehrsflächen und eine zu diesem Zwecke südlich und östlich eingeräumte Umfahrmöglichkeit gesichert werden.

6.5 Verkehrsflächen

Heinrich-Lüth-Weg

Der Heinrich-Lüth-Weg soll zu einer Promenade umgestaltet werden, die das Kurgebiet an die Seepromenade anschließt und diese mit der Fissauer Bucht verbindet, um im Norden an den Wanderweg nach Fissau anzubinden. Sie soll sich mit der angrenzenden Neubebauung (Teilgebiete 6, 12 und 15) zur repräsentativen „Schauseite“ des Gebietes entwickeln. Insofern entfällt die Notwendigkeit, das östliche Teilstück des Bleekerganges befahren können zu müssen. Hier ist eine Erweiterung zugunsten des sich nördlich anschließenden Flurstückes 44/2 möglich.

Planstraßen 1 und 2

Die von der Stadt angestrebte Herausnahme des Kfz-Verkehrs aus dem Heinrich-Lüth-Weg setzt die Verwirklichung einer inneren Erschließung voraus. Hierfür soll die Planstraße 2 errichtet werden. Die Planstraße 1 verbindet die Planstraße 2 mit der Riemannstraße. Dadurch kann auf einen Wendepunkt am Ende der Planstraße 2 verzichtet werden. Insofern wird eine Einbahnstraßenregelung möglich und läßt sich ein schmales Straßenprofil verwirklichen. Aufgrund dieses Zusammenhangs kann auf die Planstraße 1 nicht verzichtet werden.

Hopfengang

Der Hopfengang muß aufgrund der für den öffentlichen Verkehr eingeschränkten Befahrbarkeit des Heinrich-Lüth-Weges eine Wendemöglichkeit erhalten. Diese Wendemöglichkeit wird unter Berücksichtigung eines kleinen Teiles des privaten Flurstückes 19/1 Pkw's ein rangierfreies Wenden ermöglichen. Die im Hopfengang vorhandene Straßenraumbreite reicht durchaus aus, damit sich Kraftfahrzeuge begegnen können. Lediglich der Einmündungsbereich in die Riemannstraße stellt einen Engpaß dar, der hier trotz verminderter Geschwindigkeit kein gleichzeitiges Ein- und Ausbiegen ermöglicht. Angesichts der Herausnahme des Parkplatzsuchverkehrs aus dem Heinrich-Lüth-Weg und der daraus resultierenden Beruhigung des Hopfenganges erscheint dieser Engpaß der Stadt Eutin als vertretbar, sofern das Ein- und Ausbiegen an dieser Stelle mit Hilfe geeigneter verkehrstechnischer Maßnahmen geregelt wird.

Riemannstraße

Während die Riemannstraße - auch nach der erwarteten Entlastung durch die Verwirklichung der Kern- und Westtangente - Teile des in die eigentliche Innenstadt Eutins gerichteten Verkehrs aufnehmen wird, dienen die in das Plangebiet abzweigenden

Stichwege lediglich dem Quell- und Zielverkehr der unmittelbar im Plangebiet selbst gelegenen Nutzungen. Der übergeordnete Besucherverkehr, der die zentralen kurbezogenen Angebote des Kurgebietes (Schwimmhalle, Gesundheitszentrum, Haus des Gastes, Seepark und Seepromenade) nutzen möchte, soll aus diesen Bereichen weitgehend herausgehalten werden.

Aufgrund des engen Straßenraumes in der Riemannstraße müssen Kompromisse zwischen den Ansprüchen der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingegangen werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist hierzu ein Konzept erarbeitet worden, das zwischen den an die Straße gestellten Anforderungen vermitteln soll (vgl. Anlage zu dieser Begründung). Für den überwiegenden Fall, dass sich zwei Pkw's mit verminderter Geschwindigkeit begegnen, genügt eine Fahrbahnbreite von 4,00m. Zur Erfüllung der Mindestvoraussetzungen an Gehwege sind beidseitig mindestens 1,50m erforderlich. Da diese Mindestvoraussetzungen noch keine wirkliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Riemannstraße bewirken können, wird im Rahmen der Bebauungsplanung die Anlage von 75cm breiten Mischflächen beiderseits der Fahrbahn zwischen Fahrbahn und Gehweg vorgeschlagen. Dieser durch eine besondere Pflasterung hervorgehobene Streifen bildet einen „Puffer“ zwischen Kraftfahrzeugen und Fußgängern. Die selteneren Begegnungsfälle zweier Lkw's werden durch Mitbenutzung der Mischstreifen ermöglicht. Ansonsten können die Mischstreifen insbesondere durch Radfahrer genutzt werden. Die Anlage der Mischstreifen ist innerhalb des Geltungsbereiches in der Regel auf beiden Seiten möglich. Lediglich im schmalsten Bereich zwischen den Hausnummern 36 und 44 kann nur einseitig ein Mischstreifen vorgesehen werden. Hingegen ist in breiteren Straßenabschnitten die Anlage von Parkplätzen möglich. Baumpflanzungen sind nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Die in der Anlage eingezeichneten Sichtdreiecke für die in die Riemannstraße einmündenden Straßen (Hopfengang, Planstraße 1 und Bleekergang) verdeutlichen, wie ein Verschieben der eigentlichen Fahrbahn gegenüber der derzeitigen Lage nach Westen zur Verbesserung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit beitragen kann.

Die Stadt Eutin will zur Realisierung der vorgenannten Ziele die Riemannstraße durch Einrichtung als Zone 30 im Sinne der StVO-Zeichen 274.1/274.2 und entsprechende bauliche Maßnahmen verkehrsberuhigen. Dabei handelt es sich um ein mittelfristiges Planungsziel der Stadt Eutin, das den Abschluß der im Zuge des überörtlichen Verkehrsnetzes geplanten Straßenbaumaßnahmen voraussetzt. Erst nach der Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Riemannstraße wird es möglich sein, geeignete bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verkehrsberuhigung in der Riemannstraße verwirklichen zu können. Bis dahin ist eine Verkehrsberuhigung der Riemannstraße nicht möglich. Ziel der Beruhigung ist es, durch geeignete bauliche Maßnahmen die Geschwindigkeit des Fahrzeugverkehrs - unter Beibehalten der Sammelstraßenfunktion - zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu verbessern.

Festsetzungen

Als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der StVO-Zeichen 325 und 326“ werden festgesetzt: der Hopfengang einschließlich eines geringfügig in den Heinrich-Lüth-Weg hineinragenden Wendeplatzes, die Planstraßen 1 und 2 und der westliche Teil des Bleekerganges bis zu den südlich angrenzenden Stellplätzen des Haus des Gastes.

Der Planweg 1, der den Heinrich-Lüth-Weg mit der Planstraße 1 verbindet, wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich im Sinne der StVO-Zeichen 242/243 ohne Zusatzschilder“ festgesetzt und soll somit ausschließlich Fußgängern vorbehalten bleiben.

Der Planweg 2 (östliches Teilstück des Bleekerganges), der Heinrich-Lüth-Weg und ein 5 m breiter Weg im Vorfeld der Schwimmhalle (Planweg 3) werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Sonderverkehr“ festgesetzt. Mit Hilfe der StVO-Zeichen 242/243 soll die Fläche Fußgängern und Radfahrern vorbehalten werden. Durch entsprechende Zusatzschilder ist eine Befahrbarkeit mit Schrittgeschwindigkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für den Anlieferverkehr einschließlich des Boottransportes zum Germania Ruderverein und zum Ostholsteinischen Seglerverein sicherzustellen. Parkmöglichkeiten sollen nur ausnahmsweise bei Großveranstaltungen der anliegenden Wassersportvereine zugelassen werden. Bestehende Anliegerrechte genießen Bestandsschutz. Die Ausnahmeregelung für den Transport von Ruder- und Segelbooten ist erforderlich, um den Vereinsbetrieb aufrechterhalten zu können. Darüberhinaus betrachtet die Stadt die Anwesenheit von Sportbooten als interessante, das Bild der Stadt insbesondere in Seenähe prägende Bestandteile, die auch von Besuchern als solche geschätzt werden.

Bei allen verkehrslenkenden bzw. beschränkenden Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass diese nur als Anordnung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde nach § 45 (1) StVO abschließend geregelt werden können.

Der Parkplatz nördlich der Schwimmhalle wird einschließlich des Stichweges als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Nördlich der Zufahrt von der Riemannstraße soll ein eingeschossiger, max. 80m² großer Info-Pavillon im Eingangsbereich zum Kurgelände errichtet werden können. Der für Omnibusse dimensionierte, innerhalb des Uferstreifens gelegene Wendepunkt soll entsiegelt werden. Für Busse ist eine Wende- und Stellplatzmöglichkeit im Rahmen der Überplanung und Erweiterung des jetzigen Parkplatzes möglich. Hier wird der übergeordnete ruhende Besucherverkehr konzentriert untergebracht, um die zentralen inneren Bereiche des Kurgeländes nicht zu beeinträchtigen.

Der westlich der Schwimmhalle bestehende Parkplatz (Teilgebiet 3) soll aufgrund der südlich der Schwimmhalle ermöglichten zusätzlichen Bebauung nach Süden erweitert werden. Auch zukünftig sollen hier die Besucher der Schwimmhalle parken können. Durch Mittel der Parkraumbewirtschaftung will die Stadt Doppelnutzungen ermöglichen, die insbesondere Besuchern des Kurgeländes, der Sportvereine und dem zusätzlich für das Haus des Gastes zu erwartenden Parkplatzbedarf zu Gute kommen. Da der zusätzliche Bedarf für das Haus des Gastes aus dem gemäß Bebauungsplan Nr. 73 geplanten Veranstaltungssaals für 200 Personen resultiert und insofern vorwiegend in den Abendstunden auftreten wird, geht die Stadt Eutin von sich ergänzenden Nutzungen aus, die die Ausnutzung in vertretbarer Entfernung optimieren.

Am östlichen Ende des Hopfenganges wird ein weiterer Parkplatz vorgesehen, der von der Stadt Eutin für den Ruderverein und den Seglerverein sowie für die Besucher des Bootshauses vorbehalten werden und insofern den Verlust der Parkmöglichkeiten im Heinrich-Lüth-Weg ausgleichen soll.

Darüberhinaus sollen in der Riemannstraße öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung angeboten werden, die zur Beruhigung des Straßenzuges beitragen können. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die gesamtstädtische Lösung des überörtlichen Verkehrsproblems (West-, Kerntangente) verwirklicht wird. Im Süden müssen die bisher genutzten, außerhalb des Plangebietes liegenden Parkplatzanlagen (Ihlpol, Haus des Gastes) - wie bisher - den übergeordneten Stellplatzbedarf abdecken.

Um dem Kurgebiet und dem Promenadenbereich am Heinrich-Lüth-Weg ein klares stadtgestalterisches Konzept zu geben, werden zur Befestigung der Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr folgende Festsetzungen und Empfehlungen getroffen:

- Die Einmündungsbereiche in die Riemannstraße und der im Straßenraum geplanten Parkplätze sollen durch eine spezielle Aufpflasterung hervorgehoben werden.
- Hopfengang, Planstraßen und Bleekergang sind wasserdurchlässig zu befestigen. Empfohlen wird ein Granitgroßpflaster, das bereits im Bleekergang verwendet wurde.
- Der Heinrich-Lüth-Weg soll weitgehend wassergebunden befestigt werden. Lediglich für die befahrbare Mittelspur ist eine Pflasterung mit Fugenanteil zulässig.
- Stellplätze, deren Zufahrten und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä.) auszubilden.
- Bei der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen soll die Benutzbarkeit mit Rollstühlen, Kinderwagen und Fahrrädern durch möglichst glatte Fahrbahnteile erleichtert werden.

Weitere Hinweise zur Art der Befestigung der Straßen, Wege, Stell- und Parkplätze sind im Grünordnungsplan beschrieben.

6.6 Versorgungs- und Entsorgungsflächen, Löschwasserbedarf

Im Plangebiet sind bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die bei der zukünftigen Bebauung eventuell zu ergänzen und zu Lasten der Verursacher umzulegen sind. Mit derartigen Maßnahmen ist insbesondere im Teilgebiet 2 im Bereich des geplanten Info-Pavillons zu rechnen.

- Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Eutin sichergestellt. Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung Eutin. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit ist ein Anschluß privater Nutzer an das Blockheizkraftwerk möglich.
- Im Plangebiet sind 2 vorhandene Trafostationen vorhanden. Im Bedarfsfall sind den Stadtwerken Eutin geeignete Flächen für die zusätzliche Aufstellung von Trafostationen zur Verfügung zu stellen. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind den Stadtwerken die Versorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.
- Das Plangebiet ist über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen an die Kläranlage am Beuthiner Weg angeschlossen. Zu beachten ist, dass im Heinrich Lüth Weg derzeit kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist. Auf-

grund der Höhensituation ist gegebenenfalls die Errichtung einer Pumpstation erforderlich.

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in Zisternen und Teichanlagen gesammelt werden. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist es als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.
Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser soll gemäß ATV 138 über Rigolen im Straßenraum versickert oder in einer Teichanlage zurückgehalten werden.
- Das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der privaten Grundstücke soll soweit aufgrund der Bodenverhältnisse möglich vor Ort versickert oder in Zisternen und Teichen gesammelt werden. Für eine Versickerung ist im Vorwege die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Das übrige anfallende Oberflächenwasser wird nach Vorklärung (Sandfang o.ä.) in den Eutiner See eingeleitet oder der Kanalisation zugeführt.

Hierzu hat der Minister für Natur, Umwelt und Forsten des Landes Schleswig-Holst. die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsbl. Schl.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) erlassen. Diese sind bei der Planung und Errichtung entsprechender Anlagen heranzuziehen.

Darüberhinaus sind bei der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser/oberirdische Gewässer die Vorschriften der §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz –WHG- i.V. mit §§ 21,31a ff Landeswassergesetz –LWG- zu beachten.

- Ausgehend von einer kleinen Brandausbreitungsgefahr ist gemäß Erlaß des Innenministers zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung vom 17.01.1979 ein Löschwasserbedarf von 48m³/h für die Dauer von 2 h sicherzustellen. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches dieses Planes befinden sich die Löschwasserentnahmestellen Schiffsanleger Schwimmhalle, Seescharwaldbrücke und Seepromenade mit einer Kapazität von je 96m³/h für die Dauer von 2 h sowie die Hydranten Riemannstraße 13, Riemannstraße 35 und Voßplatz 6 mit einer Kapazität von je 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Jeder innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Ort liegt weniger als 300m von mindestens einer dieser Löschwasserentnahmestellen entfernt, so dass die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.
- Die Versorgung des Plangebietes mit Kabeln und Leitungen für die Nachrichten- und Datenübermittlung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.
- Auf alle im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich dieser Anlagen sind nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern durchzuführen.

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

6.7 Grünflächen

Die nordöstlich der Schwimmhalle gelegenen Flächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Durch die vorgesehene Entsiegelung des Wendeplatzes soll eine Nutzung des Uferbereiches zum Einsetzen von Sportbooten nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung soll sichergestellt werden, dass die Erreichbarkeit der Einsetzstellen langfristig möglich bleibt. Die Planung sieht eine offene transparente, extensiv zu pflegende Wiesenlandschaft vor mit Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen. Auf einigen Uferabschnitten sind oberhalb der Wasserwechselzone Uferstauden anzusiedeln. Hinweise zur Qualität und Pflege der festgesetzten Pflanzungen sind im Grünordnungsplan formuliert.

Angrenzend an den östlich des Heinrich-Lüth-Weges gelegenen Seepark ist ein schmaler Streifen seiner jetzigen Nutzung entsprechend als „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Der in den Heinrich-Lüth-Weg hineinwachsende Gehölzbestand des Seeparks soll regelmäßig ausgelichtet werden, um ehemals vorhandene, inzwischen zugewachsene Blickbeziehungen in den Seepark hinein wieder zu öffnen und die dunkle Erscheinung des Heinrich-Lüth-Weges zu mildern.

Unmittelbar angrenzend an den Grünstreifen befindet sich ein ca. 400 m² großer Kinderspielplatz. Dieser liegt zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist aber über einen vom Heinrich-Lüth-Weg aus zugänglichen Stichweg direkt angebunden.

6.8 Wasserflächen

Die Fläche des Großen Eutiner Sees ist bis zu der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur am 25.11.98 ermittelten Uferlinie als Wasserfläche festgesetzt.

6.9 Anpflanzung u. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung und im Textteil festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Gehölze und Pflanzen zu ersetzen. Bei den festgesetzten Einzelbäumen ist bereits vorhandener Laubbaumbestand anrechenbar. Pflanz-, Qualitäts- und Pflegehinweise sowie Hinweise zur Art der Befestigung sind im Grünordnungsplan beschrieben.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind insbesondere die folgenden Anpflanzungen hervorzuheben:

- Straßenbegleitende Bäume im nördlichen Abschnitt der Riemannstraße
- Torwirkung der Baumgruppe für die von Norden kommenden Fahrzeuge
- Gliedernde Wirkung der Baumreihe in Verlängerung der Holstenstraße
- Abschirmende Wirkung der Heckenpflanzung nördlich der Teilgebiete 5 und 9
- Straßenbegleitende Bäume im Hopfengang
- Gliedernde Wirkung der Bäume beiderseits der Planstraßen 1 und 2
- Torwirkung im Einmündungsbereich Bleekergang / Riemannstraße
- Lindenallee im Heinrich-Lüth-Weg.

6.10 Denkmalschutz, Erhaltensbereich

Als einfache Kulturdenkmale gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein sind die Gebäude Riemannstraße 18, 22, 32 und 34 im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und ihr Standort mit durch Baulinien begrenzten Baufeldern gesichert worden. Abweichend von den gemäß BauNVO üblicherweise geltenden Bauweisen ist aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Denkmale zur Zeit nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt für die historische Stadtrandbebauung in der Riemannstraße die Satzung der Stadt Eutin über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 10.07.1984.

6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Teilgebiet 12 ist erforderlich, um den rückwärtigen Teil des Flurstückes 31/1 erschließen zu können.

6.12 Werbeanlagensatzung, Gestaltungssatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Ortssatzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten.

Für die südlich des Hopfenganges gelegenen Flächen gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Eutin.

6.13 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Beeinflussungen dieses Streifens beschränken sich in der Planung auf den vorhandenen Ruderverein, eine Erweiterungsmöglichkeit für die Schwimmhalle und die Errichtung des Gesundheitszentrums.

Als wassergebundene Freizeit- und Erholungsnutzung ist der Betrieb des Rudervereins gemäß § 11 (2) Nr. 2 LNatSchG außerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nicht zweckentsprechend möglich und würde die Natur noch stärker belasten. Die untere Naturschutzbehörde hat in Aussicht gestellt, dass die unter Ziffer 6.3 beschriebene Erweiterungsmöglichkeit für die Schwimmhalle und die Errichtung des Gesundheitszentrums innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gemäß § 11 (2) Nr. 4 LNatSchG aufgrund ihrer Bedeutung für das Kurgebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen exakt festgesetzt werden und ihre Durchführung ausreichend gesichert ist.

6.14 Altlastverdachtsfläche und Anlagen für wassergefährdende Stoffe

Im Bereich der Teilgebiete 3 und 4 könnten erhebliche Bodenbelastungen vorliegen, da sich hier ehemals die städtischen Gaswerke befunden haben. Voruntersuchungen haben ergeben, dass im Teilgebiet 3 keine handlungsrelevanten Belastungen vorliegen. Im Teilgebiet 4 sowie im Bereich des bestehenden Wendehammers wurden im Rahmen der Voruntersuchungen erhebliche Verunreinigungen des Bodens und des

Grundwassers festgestellt. Weitere Untersuchungen sind bereits veranlaßt. Sofern das Gutachten Sanierungsmaßnahmen erforderlich macht, sind diese im Rahmen des BBodSchG und der BBodschV durchzuführen.

„Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten dennoch entsprechende Anlagen vorhanden sein sind diese ordnungsgemäß zu reinigen. Der Ausbau dieser Anlagen ist mit der Wasserbehörde Ostholstein abzustimmen. Sofern Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden ist die Wasserbehörde Ostholstein umgehend zu informieren.

6.15 Schallimmissionen

Die derzeit von dem Kfz-Verkehr der Riemannstraße ausgehenden, sehr großen Schallbelastungen sollen im Zuge der Erstellung der Kern- und Westtangente verringert werden. Der aufgrund des längeren Weges zu erwartende Bedienungs- nachteil von West- und Kerntangente setzt voraus, dass für die Riemannstraße eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen werden müßte. Entsprechend wird die Riemannstraße als Zone 30 festgesetzt.

Die von der Riemannstraße ausgehende Lärmbelastung ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 73 ausführlich untersucht worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können auf die Situation des nördlich angrenzenden Streckenabschnittes der Riemannstraße übertragen werden.

Entsprechend werden die innerhalb der Mischgebiete zur Riemannstraße weisenden Räume der 1. Bauflucht dem Lärmpegelbereich IV und die innerhalb der Mischgebiete zum Bleekergang ausgerichteten Räume der 1. Bauflucht dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind jeweils die der nachfolgenden Tabelle je nach Raumart zu entnehmenden passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile 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.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Aufgrund der festgesetzten Verkehrsberuhigung der Riemannstraße wurden die derzeitigen Immissionsbelastungen der L174 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 Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen als sie hier textlich festgesetzt sind. Dementsprechend müssen während des Realisierungszeitraumes zur Kern- und Westtangente die Belange des Immissionsschutzes im Einzelfall, d. h. also im konkreten Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden.

7 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen baulich genutzt. Insbesondere im Bereich westlich angrenzend an den Heinrich-Lüth-Weg sind Eingriffe gemäß § 7 LNatSchG zu erwarten.

Eine Eingriffsbewertung und Ausgleichs- bzw. Ersatzplanung ist daher erforderlich. Mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) sind die Landschaftsarchitekten Trüper, Gondesen, Partner beauftragt worden.

Die grünordnerischen und landschaftsökologischen Erfordernisse und die städtebauliche Planung sind in enger zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung zwischen dem Bebauungsplan und dem GOP zu einem einheitlichen Entwurf gebracht worden.

Die relevanten Aussagen des GOP wurden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und der GOP selbst dieser Begründung als Anlage beigelegt.

7.1 Schutzgut Boden

Im Bebauungsplangebiet sind große Bereiche durch bestehende Gebäude, Nebenanlagen und Hofflächen bereits versiegelt. Die Festsetzungen lassen darüberhinaus neue Voll- und Teilversiegelungen erwarten. Unabhängig von der Frage der Entsiegelung des Wendeplatzes nördlich der Schwimmhalle werden rund 9.000 m² zusätzlich vollversiegelt und ca. 4.000 m² teilversiegelt.

Um die Eingriffe gemäß § 8 LNatSchG zu minimieren, werden die Baumaßnahmen auf die eigentlichen Baubereiche begrenzt und der Oberboden innerhalb des Geltungsbereiches wieder aufgetragen.

Als Ausgleich ist eine 6.000 m² große Fläche notwendig, die durch Aufgabe oder Extensivierung der bestehenden Grünlandnutzung zur Verbesserung der Bodenfunktion beiträgt.

7.2 Schutzgut Grundwasser

Durch die Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsrate in geringem Umfang herabgesetzt. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist auf ca. 8.900 m² ein Eingriff in den Grundwasserhorizont zu erwarten.

Die Versiegelung des Straßenraumes wird durch Minimierung der Ausbauprofile und Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien reduziert. Ferner wirken sich die empfohlene Rückhaltung und Nutzung des Dachwassers auf den Grundstücken und die Versickerung des Oberflächenwassers in Gräben des Heinrich-Lüth-Weges positiv aus.

Als Ausgleich sind weitere 4.500 m² notwendig, die durch Aufgabe oder Extensivierung der bestehenden Grünlandnutzung zur Verbesserung und Entlastung des Grundwassers beitragen. Wegen der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit aufgrund hoher Grundwasserstände wird auf den für die Versiegelung des Bodens ermittelten Ausgleichsumfang ein zusätzlicher Ausgleich im Verhältnis 1:0,2 - also von 1.200 m² - aufgeschlagen. Alternativ ist die Anlage von Regenwasserrückhalteteichen in angrenzenden Gebieten möglich.

7.3 Schutzgut Vegetation und Lebensgemeinschaften

Die bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes verursacht überwiegend Eingriffe in intensiv genutzte Rasen-, Garten- und Grünflächen. In geringem Umfang werden Gartenflächen mit relativ hohem Obstbaumbestand und sukzessiver Kraut- und Gehölzvegetation sowie Gehölzstreifen innerhalb der Grünfläche bei der Schwimmhalle beeinträchtigt. Für den Naturschutz sind Beeinträchtigungen für ca. 3.800 m² bedeutend. Außerdem müssen vermutlich 13 Bäume und 700 m² Feldgehölze und Strauchpflanzungen den zu erwartenden Baumaßnahmen weichen, elf weitere Bäume sind gefährdet.

Die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sollen durch rücksichtsvolle Bebauung und Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase sowie durch Anpflanzungen von Bäumen auf Straßen, Stellplätzen und privaten Freiflächen minimiert werden. Dabei ist vorhandener Baumbestand zu integrieren.

Ein Ausgleich wird durch Extensivierung der Rasenflächen im Uferbereich einschließlich der Wendepplatzfläche, durch Anpflanzen von Feld- und Ufergehölzen, einer Laub-

holzhecke und Laubbäumen sowie durch Aufgabe oder Extensivierung von ca. 4.300 m² bestehender Grünlandnutzung erreicht.

7.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird am deutlichsten durch die Bebauung westlich des Heinrich-Lüth-Weges verändert; die Verdichtung und Ordnung der dahinter gelegenen Bereiche wirkt sich weniger aus. Das Ortsbild in der Riemannstraße wird verbessert. Die Veränderungen im Schwimmhallenumfeld können bei Realisierung der halbrunden Sonderbauflächen anstelle der terrassierten Freianlagen innerhalb des Erholungsschutzstreifens zu Veränderungen des Landschaftsbildes führen.

Im Bereich des Heinrich-Lüth-Weges werden die Eingriffe durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen, von Baulinien sowie durch Erhalt und Verdichtung der Lindenallee minimiert. Die Aufwertung der Uferzone vor der Schwimmhalle und die Beschränkung der Traufhöhe auf 5,0 m mildern die Eingriffe, die durch die halbrunde Erweiterungsoption anstelle der jetzigen Terrassen möglich wären.

Die Anlage von Leitgrünstrukturen an den Straßen, das Anknüpfen an die öffentliche Grünflächen am Großen Eutiner See, die Durchgrünung des gesamten Plangebietes und die Aufwertung insbesondere der Randzonen des Geltungsbereiches gleichen die nicht zu vermeidenden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild aus. Somit dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vorrangig der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Eingriffe sind voll ausgeglichen. Lediglich der Eingriff in den Erholungsschutzstreifen muß außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

7.5 Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes

Die gemäß Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 vorgenommenen quantitativen, standardisierten Bemessungen von Eingriff und Ausgleich dienen ausdrücklich als Kontrollmöglichkeit. Sie sind als Mindestanforderungen zu verstehen und ermöglichen eine Prüfung, inwiefern eine Kompensation von Funktionen und Werten durch qualitative Maßnahmen erfolgt ist.

Eingriff		Ersatz	
Boden			
vollständige Versiegelung	9.600 m ² x 0,5	Aufgabe/Extensivierung bestehender Grünlandnutzung	ca. 6.000 m ²
Teilversiegelung	4.000 m ² x 0,3 = 6.000 m ²		
Grundwasser			
Beeinträchtigung durch Überbauung	8.900 m ² x 0,5 = 4.450 m ²	Aufgabe/Extensivierung bestehender Grünlandnutzung	ca. 4.450 m ²
Aufschlag	ca. 1.200 m ²		ca. 1.200 m ²

Eingriff		Ersatz	
Arten und Lebensgemeinschaften			
Verlust extensiv genutzter Obstgärten	3.800 m ² x 1,5 = 5.700 m ²	Aufgabe/Extensivierung bestehender Grünlandnutzung	ca. 4.300 m ²
		Extensivierung im Vorfeld der Schwimmhalle	2.800 m ² x 0,5 = 1.400 m ²
externer Ausgleich Flächen I + II		Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen, Anlage einer Feuchtmulde, Flächen für Sukzession, Entwicklung von Säumen auf den Flächen I+II. Gesamt ca. 4.000 m ² Extensivierung intensiv genutzter Grünlandflächen. Gesamtfläche ca. 18.637m ² abzgl. Anreicherungs- und Biotopflächen	ca. 12.700 m ²
Orts- und Landschaftsbild			
Eingriff in den Erholungsstreifen	700 m ²	Aufgabe/Extensivierung bestehender Grünlandnutzung	ca. 700 m ²

Die Mindestgröße der bestehenden Grünlandflächen, die aufgegeben bzw. extensiviert werden sollen, beträgt somit insgesamt ca. 16.700 m².

Der Ausgleich wird durch Aufwertung zweier städtischer Flurstücke in der Vogelbergniederung erfolgen

- Externe Ausgleichsfläche I

Flurstück 63, Flur 1, Gemarkung Eutin mit einer Größe von 1,2217 ha.

Das auf Grund seiner z.Zt. intensiven Grünlandnutzung artenarme Flurstück soll gem. GOP über die Abmagerung in einen artenreichen Standort umgewandelt und langfristig als extensive Mähwiese genutzt werden. Darüber hinaus sind zur Anreicherung weitere Maßnahmen vorgesehen, die in dem parallel aufgestellten Grünordnungsplan näher beschrieben sind.

- Externe Ausgleichsfläche II

Flurstück 196, Flur 2, Gemarkung Eutin mit einer Fläche von 0,6420 ha.

Das ebenfalls intensiv genutzte und relativ artenarme Flurstück wird nach Süden begrenzt durch einen Gehölzsaum und Lindenstämme. An der Nordwestecke befindet sich ein Kleingewässer, das als § 15a-Fläche nach LNatSchG einzustufen ist. Auch hier soll die Aufwertung durch Extensivierung der Grünlandnutzung auf der Grundlage des Grünordnungsplanes erfolgen.

Durch die Extensivierung der Nutzung und die zusätzlichen Maßnahmen zur Anreicherung wird der Ausgleich in der ermittelten Höhe von 1,67 ha erreicht.

Fläche I	1,2217	ha
Fläche II	0,6420	ha
Gesamt	1,8637	ha

8 Umsetzung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

In den Teilgebieten 12 bis 15 sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, sofern dies nicht durch andere Maßnahmen im ausreichenden Umfang erreicht werden kann. Im Zuge der Bodenneuordnung kann dem Eigentümer des Flurstückes 44/2 die südliche Erweiterung seines Grundstückes als Ausgleich für den im Westen für die Planstraße 2 erforderlichen Flächenbedarf angeboten werden.

Zur Verwirklichung des Wendeplatzes am östlichen Ende des Hopfenganges wird voraussichtlich eine Änderung der östlichen Grenze des Flurstückes 19/1 erforderlich. Gegebenenfalls könnte der im südlichen Bereich erforderliche Verlust für den Grundstückseigentümer im nördlichen Bereich kompensiert werden.

Das Plangebiet ist etwa 5.9 ha groß. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Nr.	Maßnahme	DM	EUR
1	Umgestaltung des Parkplatzes nördlich der Schwimmhalle	856.000,-	436.560,-
2	Errichtung eines Info-Pavillons	200.000,-	102.000,-
3	Umgestaltung des Wendehammers	30.000,-	15.300,-
4	Erweiterung des Parkplatzes westlich der Schwimmhalle	314.250,-	160.270,-
5	Sonderverkehrsfläche östl. der Schwimmhalle/Planweg 3	200.000,-	102.000,-
6	Umgestaltung der Riemannstraße	920.600,-	469.500,-
7	Ausbau d. Hopfenganges mit Anlage eines Wendeplatzes	292.700,-	149.280,-
8	Errichtung eines Parkplatzes östlich des Hopfenganges	64.600,-	32.950,-
9	Umgestaltung des Heinrich-Lüth-Weges	787.550,-	401.650,-
10	Errichtung der Planstraßen 1 und 2	311.100,-	158.660,-
11	Errichtung des Planweges 1	215.450,-	109.880,-
12	Rückbau des östlichen Bleekerganges zum Planweg 2	215.450,-	109.880,-
13	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - innerhalb	100.000,-	51.000,-
14	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - außerhalb	35.000,-	17.850,-
	SUMME	4.542.700,-	2.316.780,-

Weitere Kosten können je nach hochbaulichem Entwurf für eine ggf. erforderliche Umlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des geplanten Info-Pavillons anfallen.

Die anfallenden Kosten für die Baumaßnahmen, die zur Deckung des öffentlichen Parkplatzbedarfes erforderlich sind (Nr. 1, 4 und 8), werden, sofern hierfür nicht durch die Satzung über die Erhebung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen eine Beitragspflicht entsteht, von der Stadt Eutin getragen. Dabei sollen insbesondere die gegebenenfalls gemäß § 55 (6) LBO im Zusammenhang mit Vorhaben in den Teilgebieten 4 und 6 gezahlten Geldbeträge verwendet werden.

Die anfallenden Kosten für die Errichtung des Info-Pavillons (Nr. 2) einschließlich der gegebenenfalls erforderlichen Verlegung der in diesem Bereich vorhandenen Leitungen werden von der Stadt Eutin getragen.

Die anfallenden Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Nr. 5, 6, 7, 9, 10, 11 und 12) werden gemäß der bestehenden Satzung der Stadt Eutin über die Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen in der jeweils gültigen Fassung umgelegt.

Die Stadt Eutin wird gemäß § 135a BauGB eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG beschließen, um die für die Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 3, 13 und 14) erforderlichen Kosten auf die Verursacher der Eingriffe umzulegen. Diese Satzung muß spätestens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtskräftig werden. Anderenfalls trägt die Stadt die Kosten.

9 Beschluß

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 11.12.2002 gebilligt.

Eutin, den 23.05.2003



Stadt Eutin
Der Bürgermeister


Schulz
Bürgermeister