

„Historischer Stadtkern“ in Eutin

Vorbereitende Untersuchungen
mit integriertem Entwicklungskonzept



Stand | 21. November 2013

„Historischer Stadtkern“ in Eutin

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept

Auftraggeber:	Stadt Eutin Markt 1 23701 Eutin
Ansprechpartner:	Bernd Rubelt Susanne Stange Tel. 04521-793-302 fb-bauen@eutin.de
Auftragnehmer:	complan Kommunalberatung GmbH Voltaireweg 4 14469 Potsdam Tel. 0331 20 15 10 Fax 0331 20 15 111 info@complangmbh.de Büro Kiel Kaiserstraße 4 24143 Kiel Tel. 0431 88 98 81 79
Ansprechpartner	Hathumar Drost Ann-Kristin Havermann Gesine Rauhut
Stand:	21. November 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel	4
2.	Vorgehensweise	5
3.	Bestandsanalyse	7
3.1	Stadtträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebiets	7
3.2	Übergeordnete Planungen	8
3.3	Entwicklung des Gebiets und städtebauliche Situation	19
3.4	Bevölkerung und Eigentumsverhältnisse	26
3.5	Gebäudebestand	29
3.6	Soziale Infrastruktur	34
3.7	Kulturelle Infrastruktur und Angebote	36
3.8	Wirtschaft, Einzelhandel und Tourismus	37
3.9	Wohnumfeld und öffentlicher Raum: Grün- und Freiflächen	40
3.10	Verkehrliche Erschließung / Mobilität	45
3.11	Technische Infrastruktur	51
4.	Zusammenfassende Bewertung	53
4.1	Stärken	53
4.2	Schwächen	55
5.	Leitbild und Entwicklungsziele	61
6.	Integriertes Entwicklungskonzept	67
6.1	Thematische Handlungsschwerpunkte und Empfehlungen	67
6.2	Räumliche Handlungsschwerpunkte und Empfehlungen	77
7.	Umsetzungskonzept Städtebaulicher Denkmalschutz	91
7.1	Städtebaulicher Denkmalschutz	91
7.2	Maßnahmen der Stadt Eutin	92
7.3	Maßnahmen Dritter	109
7.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	111
8.	Verfahrensrechtliche Abwägung	113
8.1	Vorliegen städtebaulicher Missstände	113
8.2	Städtebauliche Zielsetzung / Integriertes Entwicklungskonzept	116
8.3	Durchführbarkeit	116
8.4	Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen	118
8.5	Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	119
8.6	Gesamtabwägung	119
8.7	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung	123
8.8	Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung	124
8.9	Ergebnis	125
	Abbildungsverzeichnis	126
	Tabellenverzeichnis	128
	Kartenverzeichnis	129
	Anhang	129

1. Anlass und Ziel

Der historische Stadtkern Eutins gehört zu den lebendigen Zeugnissen der wechselvollen Geschichte der Städte des heutigen Landes Schleswig-Holstein. Im Zusammenwirken von Schloss und Schlossgarten mit der den historischen Stadtgrundriss prägenden kleinteiligen Baustruktur ergibt sich eine ausgesprochen reizvolle Gesamtsituation. Durch die besondere Lage zwischen zwei Seen bildet der mittelalterliche Stadtkern mit den ehemaligen Vorstädten im Norden und Süden und den erst im 19. Jahrhundert erfolgten Erweiterungen im Westen ein einzigartiges Ensemble. Die Stadtlandschaft ist geprägt von der historischen Bedeutung der Residenzstadt Eutin, die sich in der Raumgestaltung, den Grünbezügen und in der Gestaltung von Gebäuden anschaulich widerspiegelt. Die Möglichkeit im Jahr 2016 die Landesgartenschau Schleswig-Holstein auszurichten ist eine einmalige Gelegenheit und Chance, diese besonderen Qualitäten der Stadt einem breiten Kreis an Besuchern zu vermitteln.

Die Bewahrung des bauhistorischen Erbes, die zeitgemäße Nutzung des Bestandes und die angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen sind Herausforderungen, die mit der Vorbereitung der Landesgartenschau in engem Zusammenhang stehen, aber als über das Jahr 2016 hinausgehende Zielstellung in eine schlüssige Handlungsstrategie eingebunden sein müssen. Dabei geht es um die Stabilisierung des städtischen Lebens, das von Wohnen, Handel und Dienstleistungen, Bildung und Gesundheit sowie vom Tourismus geprägt ist. Die hohe Nutzungsdichte, die gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums, die starke Verbundenheit der Stadtteile im Westen, Süden und Osten mit der Altstadt und das große Vereinsengagement sind – so die klaren Zwischenergebnisse aus dem Prozess zur Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (*ISEK*) – ein Zeichen für die hohe Attraktivität und Wertschätzung, die das Stadtzentrum bei den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Eutin genießt. Im Zuge der Erarbeitung des ISEK wurden aber auch Funktionsschwächen sowie städtebauliche und bauliche Mängel und Defizite in der Altstadt identifiziert, denen mit konkreten Maßnahmen begegnet werden soll. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist die erfolgte Aufnahme des Programmgebiets Historischer Stadtkern in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Grundlage für die Bestimmung geeigneter Einzelmaßnahmen und die Ableitung der konkretisierten Förder- und Finanzierungsbedarfe ist zunächst die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (*BauGB*). In einem Teil des historischen Stadtkerns wurde bereits in den Jahren 1977 bis 1995 ein förmliches Sanierungsverfahren durchgeführt. Dabei ist es gelungen, einen Großteil der heutigen städtebaulichen und baukulturellen Qualität weiterzuentwickeln und damit zu bewahren. Gleichwohl blieben im früheren Verfahren städtebauliche Problemlagen ungelöst. Aus heutiger Sicht bietet dies Chancen, da damit zeitgemäße Ansprüche an Nutzung, Mobilität und Gestaltung umsetzbar werden.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen werden aktuelle, soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse analysiert und Missstände aufgedeckt. Als Voraussetzung zur Behebung von funktionalen und substanziellen Schwächen werden im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Entwicklungsziele für thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte innerhalb des historischen Stadtkerns formuliert. Diese stellen die Grundlage für die Ableitung wichtiger durchzuführender Maßnahmen zur Stabilisierung des historischen Stadtkerns dar. Voraussetzung hierfür war die auf den ISEK-Prozess aufbauende, frühzeitige und konsequente Einbindung der Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibenden, Vereine und weiterer interessierter Bürger. Der Stadterneuerungsprozess bietet in seinem weiteren Verlauf Chancen für ein nachhaltiges bürgerschaftliches und unternehmerisches Engagement.

Das Ineinandergreifen des sanierungsrechtlichen Instruments der Vorbereitenden Untersuchungen mit der Ableitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den historischen Stadtkern stellt damit einen innovativen und wegweisenden Schritt für die Eutiner Stadtentwicklung dar.

2. Vorgehensweise

complan Kommunalberatung wurde im Oktober 2012 von der Stadt Eutin mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) beauftragt. Ihre Durchführung ist Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erfolgte am 20.06.2012 durch die Stadtvertretung und wurde am 11.07.2012 im Ostholsteiner Anzeiger veröffentlicht. In Abstimmungsrunden mit der Auftraggeberin wurden zunächst die zeitlichen und organisatorischen Parameter festgelegt und die konkrete Einbindung Dritter geklärt.

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgte dann die Sichtung der Unterlagen, die von der Stadt Eutin zur Verfügung gestellt wurden. Darunter die Materialien zum 1977 bis 1996 durchgeführten Sanierungsverfahren sowie die Erkenntnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, des Wohnungsmarktkonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012. Im Anschluss wurden Vorort-erhebungen zur Erfassung der baulichen Beschaffenheit von Haupt- und Nebengebäuden, zu besonders erhaltenswerter Bausubstanz, zu Leerständen, zur Qualität und Nutzung von Freiflächen, zum Maß der Wohnnutzung, zur sozialen und kulturelle Infrastruktur, zur Bedeutung, Beschaffenheit und Nutzung der öffentlichen Räume und zur Verkehrssituation, durchgeführt.

Um vorhandene Orts- und Fachkenntnisse sowie spezifische Interessen und Bedürfnisse frühzeitig einfließen lassen zu können, erfolgten neben der schriftlichen Befragung der Eigentümer - die Auswertung der Befragung ist im Anhang dieses Berichts zu finden - mündliche Interviews mit Einzelhändlern sowie Fachgespräche mit Mitarbeitern verschiedener Fachämter der Stadt Eutin.

Die Analyseergebnisse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Themen wurden mit Hinblick auf funktionale und strukturelle Missstände zusammenfassend bewertet. Daraus folgte die Ableitung eines Leitbildes mit fünf Handlungssätzen, die die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt nennen. Das Leitbild gibt der zukünftigen stadtplanerischen Entwicklung einen klaren Handlungsrahmen.

Das Integrierte Entwicklungskonzept wurde auf Grundlage des Leitbildes erstellt. Es berücksichtigt für die städtische Entwicklung relevante Aspekte und setzt klare Prioritäten für die künftige Entwicklung der Stadt. Diese Prioritäten werden als räumliche Handlungsschwerpunkte verdeutlicht.



Abb. 1: Vorgehensweise VU und Integriertes Entwicklungskonzept

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen von zwei öffentlichen Veranstaltungen am 15. und am 30. Januar 2013 statt, die von den Eutiner Bürgern auf sehr hohes Interesse gestoßen sind und sehr gut besucht wurden. Eine Stadterneuerungszeitung wurde an alle bekannten Eigentümer und in alle Briefkästen des Untersuchungsgebiets verteilt, darüber hinaus wurde mit dem Internet-Auftritt www.altstadt-eutin.de zum Hintergrund, zu den Zielen und zur Vorgehensweise der Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung fand am 30. Oktober 2013 statt, parallel erfolgte im Oktober 2013 eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Konzepts.

Die Stadtvertretung wurde im Rahmen der Präsentation der Zwischenergebnisse am 24. April 2013 über die Vorbereitenden Untersuchungen informiert, in deren Anschluss sich angeregte Diskussionen ergaben. Wichtige Hinweise konnten in die Planungen zum integrierten Entwicklungskonzept mitaufgenommen werden und so in der Informationsveranstaltung am 30. August 2013 den Mitgliedern der Stadtvertretung präsentiert werden.

Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung bzw. Sanierung berührt werden können, wurden ebenfalls im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen beteiligt. Diese Beteiligung fand im Zeitraum vom 17. Juni bis 16. Juli 2013 statt. Mit den Behörden der Denkmalpflege wurden daraufhin weitere Gespräche zu den vorgetragenen Anregungen geführt. Alle Anregungen wurden im Rahmen der Ausarbeitungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen analysiert und sachgerecht aufgenommen.

Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 07. Oktober bis 07. November 2013 statt. In diesem Zusammenhang wurde am 30.10.2013 erneut eine wiederum gut besuchte Informationsveranstaltung durchgeführt.

Der Beschluss des integrierten Entwicklungskonzepts und des Sanierungsgebietes ist im Dezember 2013 vorgesehen.

3. Bestandsanalyse

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebiets

Eutin als Kreisstadt des Kreises Ostholstein liegt zwischen Kiel und Lübeck in der Holsteinischen Schweiz im Nordwesten des Bundeslandes Schleswig-Holstein. Die Stadt bildet mit der Gemeinde Süsel seit dem 1. Januar 2007 eine Verwaltungsgemeinschaft. Im Stadtgebiet Eutin leben momentan ca. 16.720 Einwohner. Durch die Lage zwischen Lübeck (ca. 35 km) und Kiel (45 km) findet eine relativ gute Vernetzung mit der Region statt. Der Regionalbahnanschluss ermöglicht die Anbindung über den Schienenverkehr nach Kiel und Lübeck und weiter nach Hamburg. Die Bundesstraße 76, die am südwestlichen Stadtrand verläuft, bindet Eutin an das Fernstraßennetz an.



Abb. 2: Lage Eutin im Raum

Im Untersuchungsgebiet „Historischer Stadtkern“ leben im Jahr 2013 rund 1.600 Bewohner. Das Gebiet hat eine Flächengröße von etwa 124 ha und grenzt sich wie folgt ab: Den nördlichen Abschluss bilden die nördliche Uferkante des Seeparks und die Kleingolfanlage im Seeschaarwald, während sich der östliche Grenzverlauf östlich der Fasaneninsel im Großen Eutiner See befindet, so dass diese innerhalb des Betrachtungsraums liegt. Im Süden bilden die Oldenburger Landstraße und die Bahntrasse der Deutsche Bundesbahn den Abschluss des Gebiets; westlich begrenzen es die äußeren Ränder der Plöner Straße, des Ihlpools und der Riemannstraße. Damit befinden sich die gesamte historische Innenstadt sowie die daran angrenzenden Uferbereiche, die historischen Schlossgartenanlagen und die Wasserflächen des Großen Eutiner Sees innerhalb des Betrachtungsraums.



Abb. 3: Übersicht Untersuchungsgebiet, rot eingetragen das ehemalige Sanierungsgebiet „Teilbereich historischer Stadtkern“

3.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan 2004 (Planungsraum II)

Im Regionalplan für den Planungsraum II (Kreisfreie Stadt Lübeck und Kreis Ostholstein) aus dem Jahr 2004 wird die Stadt Eutin als Mittelzentrum ausgewiesen. Neben dem notwendigen Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienst- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit verweist der Regionalplan auf die besondere Bedeutung von Tourismus und Erholung. Der Regionalplan benennt insbesondere für die Themen Einzelhandel, Verkehr und Tourismus Grundsätze:

- ≡ Einzelhandel: „Zum Erhalt des attraktiven Zentrums ist darauf zu achten, dass innenstadtrelevante Sortimente nicht am Stadtrand angesiedelt werden.“
- ≡ Verkehr: „Die Verbesserung der innerstädtischen Verkehrssituation ist neben dem Bau der Kern- und Westtangente durch ergänzende Verkehrslenkungs- und Beruhigungsmaßnahmen zu erzielen.“
- ≡ Tourismus: „Im Tourismus sind insgesamt eine Qualitätsverbesserung und im Beherbergungsgewerbe die Ergänzung des Bettenangebots zu initiieren. Die Bedingungen für Fahrradfahrer und Wanderer sind zu verbessern.“

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 steuert die städtebauliche Entwicklung der Stadt Eutin. Er beinhaltet damit relevante Planungsziele für das Untersuchungsgebiet. Die bisher 11. Änderung durch Berichtigung wurde am 21.07.2011 veröffentlicht.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Nutzungsarten der für die Bebauung vorgesehenen Flächen aus. Um den Markt herum konzentrieren sich gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen befinden sich an den Rändern des Untersuchungsgebietes. Darüber hinaus kennzeichnen vielfältige Flächen für den Gemeinbedarf das Gebiet.



Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Eutin

Bebauungspläne

Karte: Übersicht Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Geltungsbereiche von 16 rechtskräftigen Bebauungsplänen. Dadurch besteht für nahezu alle Flächen im Untersuchungsgebiet Planungsrecht, was von großer Bedeutung für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets ist. Mit dem laufenden Verfahren des Bebauungsplanes Nr.122 hat die Stadt Eutin bereits erste Maßnahmen eingeleitet, um größere Handlungsspielräume für die Entwicklung der Fasaneninsel zu haben. Gegebenenfalls sind darüber hinaus weiterführende Bebauungsplanverfahren notwendig, um Restriktionen des örtlich geltenden Planungsrechts für die Entwicklung einzelner Grundstücke zu beseitigen.

Alle Bebauungspläne werden mit ihrem Verfahrensstand im Folgenden kurz erläutert.

B-Plan Nr. 14 „Stadtkern Eutin“, 2. Änderung

Der Bebauungsplan ist der am längsten gültige Bauleitplan für den historischen Stadtkern und wurde am 01.03.1978 förmlich festgelegt. Sein Geltungsbereich deckt den gesamten Stadtkern Eutins mit Schloss und Schlossgarten und damit einen großen Teil des VU-Gebietes ab. In den Grundzügen sind die planungsrechtlichen Inhalte bis heute im Gebiet ablesbar. Jedoch war an der Stelle der heute nicht zusammengeführten Oberonstraße im Bereich des Kreishauses eine durchgängige Erschließungsstraße geplant, die nie umgesetzt wurde. Noch heute ist an der Bebauung und Flurstücksaufteilung diese Planungsabsicht erkennbar. Die beiden (Anfangs-) Teile der Oberonstraße münden jeweils in Parkplatzflächen und sind auch nicht für Fußgänger miteinander verbunden.

Aktuell rechtskräftig ist der Bebauungsplan mit der zweiten Änderung vom 27.04.2012. Diese sieht den Erhalt des stadtbildprägenden Gebäudes Schloßstraße 13 vor, während die ursprüngliche Festsetzung eine Grünfläche bis zum Großen Eutiner See vorgab. In der Abwägung erschien der Erhalt des Gebäudes und der erforderlichen Nutzung für kirchliche Dienstleistung gewichtiger als die Ausbildung einer „grünen“ Verbindung von der Stolbergstraße zum Großen Eutiner See.

Darüber hinaus wurde nach 1978 bis heute im Bereich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes die Neuaufstellung weiterer Bebauungspläne erforderlich, um die angemessene städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Geltungsbereiche ersetzen in dem entsprechenden Teilbereich den B-Plan „Stadtkern Eutin“.

B-Plan Nr. 14a, 1. Änderung

Der B-Plan erlangte am 04.12.1999 und bezieht sich auf den Bereich zwischen Peterstraße, Dr.-Evers-Gang, Jungfernstieg, C.-M.-v.-Weber-Straße, Lübecker Straße, Freischützstraße, Opernring und Albert-Mahlstedt-Straße und deckt so einen sehr großen Teil des Untersuchungsgebiet ab.

Rechtskräftig ist der Bebauungsplan mit der 1. Änderung vom 31.01.2008. Die Änderung war auf Grund der Erfüllung des Gleichheitsgrundsatzes (Anpassung von GFZ und GRZ für alle Grundstücke im Bereich der Änderung) sowie einer Umwidmung von Grünfläche/ Gärten in eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze südlich der Peterstraße zwischen Albert-Mahlstedt-Straße und Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang) erforderlich.

B-Plan Nr. 48, 1. Änderung

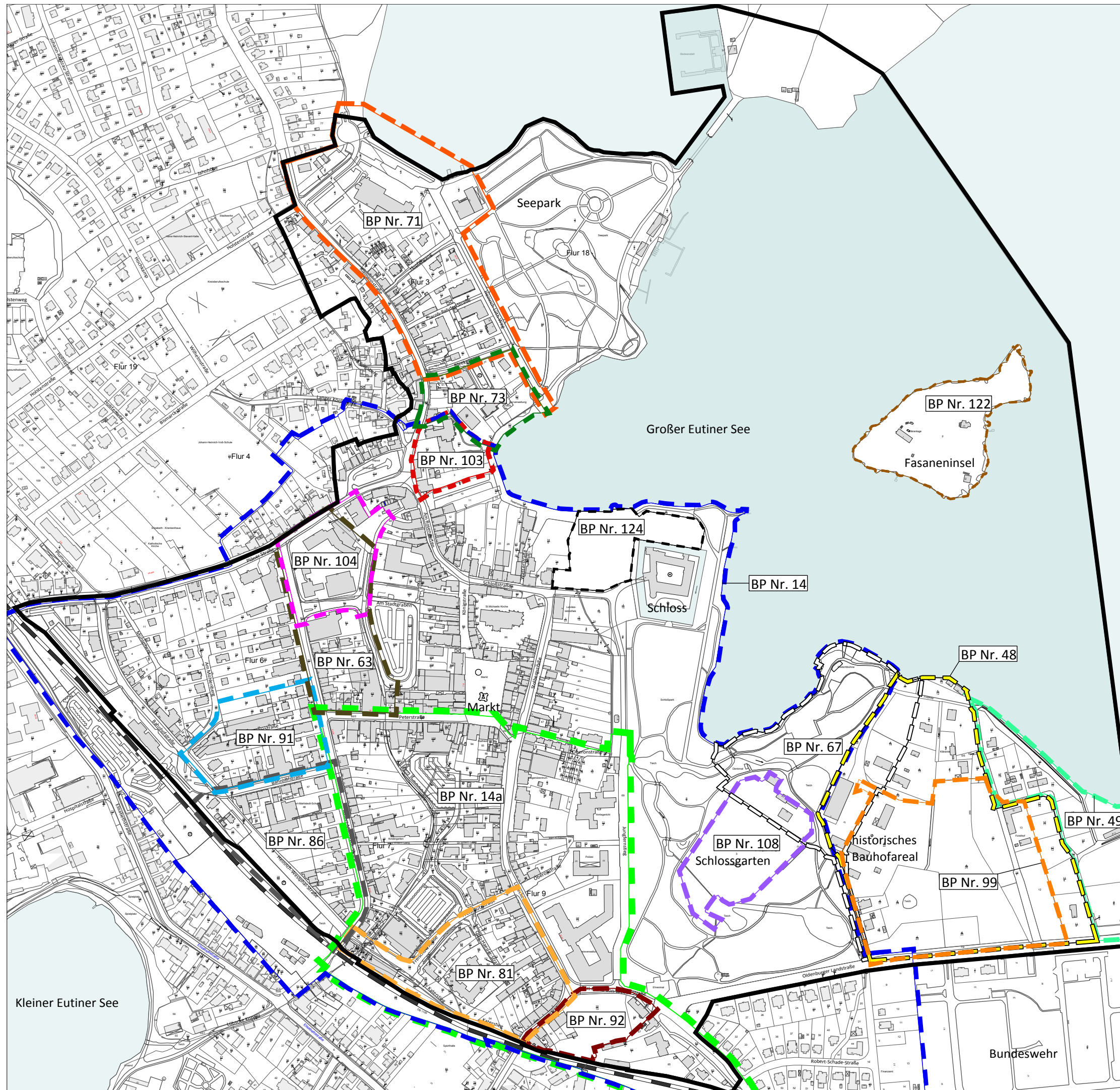
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit förmlicher Festlegung am 15.12.1993 umfasst das Gebiet östlich des Schlossgartens zwischen Oldenburger Landstraße, Großem Eutiner See und Jungfernort. Rechtskräftig ist der Bebauungsplan mit der 1. Änderung vom 05.01.1995. Mit diesem B-Plan wurden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, das ehemalige Bauhofgelände als Hotelstandort zu entwickeln.

B-Plan Nr. 49

Der seit 24.06.1995 rechtskräftige B-Plan Nr.49 beinhaltet die Festsetzungen für das Gebiet nordwestlich und südöstlich der Oldenburger Landstraße zwischen Ortsausgang Eutin und Pulverbeck. Lediglich ein kleiner Teilbereich des Geltungsbereiches – am Standort der Langhäuser – befindet sich im Untersuchungsgebiet.

B-Plan Nr. 63

Der B-Plan Nr.63 wurde am 27.09.1998 förmlich festgesetzt und beinhaltet den Stadtkernbereich zwischen Peterstraße, Albert-Mahlstedt-Straße, Plöner Straße, Verbindungsweg Plöner Straße – Am



Übersicht Bebauungspläne

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Bebauungsplan Nr. 14 "Historischer Stadtkern", 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 14a, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 48, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 19
- Bebauungsplan Nr. 63
- Bebauungsplan Nr. 67
- Bebauungsplan Nr. 71, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 72
- Bebauungsplan Nr. 81, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 86, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 91
- Bebauungsplan Nr. 92
- Bebauungsplan Nr. 99
- Bebauungsplan Nr. 103
- Bebauungsplan Nr. 104
- Bebauungsplan Nr. 108, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 122
- Bebauungsplan Nr. 124 nicht weiter verfolgtes Aufstellungsverfahren

Stadtgraben und Am Stadtgraben. Im Wesentlichen wird hier das Kerngebiet für den Bereich westlich des Stadtgrabens und Flächen für den Gemeinbedarf (Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium) festgesetzt. Der nördliche Teil dieses Bebauungsplanes wird allerdings durch den neu aufgestellten und am 18.02.2011 förmlich festgesetzten Bebauungsplan Nr. 104 außer Kraft gesetzt. Dieser ermöglicht den Erweiterungsbau der Schule.

B-Plan Nr. 67

Der Satzungsbeschluss des B-Planes Nr.67 erfolgte am 11.05.1999. Der Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtlichen Belange im Gebiet Freilichtbühne / Grüner Hügel / Kulturscheune innerhalb des Schlossgartens. Die Zielsetzung des B-Plans Nr.67, der Teilbereiche des B-Plans Nr.14 überplant, konzentriert sich auf drei Aspekte: Neben der Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Beachtung der Versammlungsstättenverordnung für die Freilichtbühne ermöglichen sollten, beziehen sich die Zielvorstellungen des B-Plans auf die Inanspruchnahme der Baulichkeiten des ehemaligen Bauhofes für eine Nutzung als Kulturscheune sowie auf die denkmalpflegerisch orientierte Entwicklung des historischen Schlossgartens.

In diesem B-Plan werden Festlegungen für die Nutzung der Tribüne getroffen. Im Sondergebiet „Freilichtbühne“ sind folgende Nutzungen innerhalb eines Zeitraumes von 90 Tagen zulässig:

- ≡ Tribüne mit den erforderlichen technischen Einrichtungen für Beleuchtung und Beschallung sowie dem Regieturm,
- ≡ Orchestergraben,
- ≡ Bühne sowie
- ≡ Nebenflächen für mobile Anlagen: Kulisse, technische Einrichtungen, eine Musikmuschel, ein Zelt für Darsteller und Mitwirkende.

Dabei wird die Zahl der Veranstaltungen auf 35 innerhalb der 90 Tage begrenzt. Außerhalb dieses Zeitraums sind die mobilen Anlagen vom Gelände zu entfernen. Ausnahmsweise dürfen Veranstaltungen auch außerhalb des Nutzungszeitraums stattfinden.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der historisch bedeutsamen Umgebung des Schlossgartens. Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe der Tribüne von neun Metern sind der Seespiegel als Unterkante sowie das Geländer der Tribüne als Oberkante (außer technische Betriebseinrichtungen). Die gestalterischen Festsetzungen stellen sicher, dass zentrale Wege, Blickbeziehungen und Parkgestaltung während der Festspielzeit so wenig wie möglich in Mitleidenschaft gezogen werden.

Im Sondergebiet „Kultur“, welches die Kulturscheune und die direkt daran angrenzenden Flächen umfasst, sind Nutzungen, die die Durchführung von Theaterveranstaltungen ermöglichen, zulässig.

B-Plan Nr. 71, 2. Änderung

Der B-Plan Nr. 71 ist am 31.05.2003 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet östlich der Riemannstraße, westlich des Heinrich-Lüth-Weges zwischen der Schwimmhalle und dem Bleekergang. Erklärtes Ziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung überwiegend kurortbezogener und touristischer Nutzungen im Bereich zwischen Bleekergang und Schwimmhalle. Aktuell rechtskräftig ist der Plan mit zwei Änderungen vom 20.09.2007. In den Änderungen wurden die überbaubaren Flächen im Bestand angepasst, um eine Umnutzung in Wohnraum zu ermöglichen.

B-Plan Nr. 73

Der B-Plan Nr. 73 wurde am 15.09.2001 für das Gebiet zwischen Riemannstraße, Bleekergang, Heinrich-Lüth-Weg, Großem Eutiner See festgesetzt. Hierin wurden Gemeinbedarfsflächen für das Haus des Gastes festgesetzt. Die ursprüngliche Zielsetzung der Planung war es, das Grundstück „Riemannstraße 4“ einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Mit der vorliegenden Planung sind die Voraussetzungen gegeben, die bauliche Nutzung auf dem städtischen Grundstück mit dem „Haus des Gastes“ im Kontext der Landesgartenschau 2016 und darüber hinaus zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

B-Plan Nr. 81, 2. Änderung

Der B-Plan Nr.81 wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung des Gebietes nördlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel zwischen Opernring, Freischützstraße, Lübecker Straße, Weidestraße und der Bahnlinie zu regeln. Er liegt mit zwei Änderungen vom 16.09.2009 als rechtskräftige Satzung vor. Die Änderung war notwendig geworden, da eine Wohnungsbaugesellschaft eine generationenübergreifende Wohnbebauung mit sozialer Betreuung plante. Diese war mit der ursprünglich festgesetzten Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Stadtvillen nicht zu realisieren. Die o.g. Wohnbebauung wird aktuell realisiert.

B-Plan Nr. 86, 2. Änderung

Der B-Plan Nr. 86 beinhaltet die Festsetzungen für das Gebiet zwischen Albert-Mahlstedt-Straße, Bahnhofstraße und den Bahnflächen der Bahnlinie Lübeck-Kiel. Mit der rechtskräftigen zweiten Änderung wurde das städtische Planungserfordernis, die Zweckbestimmung der Fläche großzügiger zu definieren, umgesetzt. Neben der Nutzung für öffentliche Zwecke werden nun weitere Nutzungen ermöglicht (Krankengymnastik, Vorträge, Vereinsleben).

B-Plan Nr. 91

Der B-Plan Nr. 91 vom 26.10.2002 beinhaltet die Festsetzungen für das Gebiet nördlich und südlich der verlängerten Peterstraße (Fußgängerbereich). Hier befinden sich das Fernmeldedienstgebäude sowie die Seniorenwohnanlage „Mühlberg“.

B-Plan Nr. 92

Der B-Plan Nr. 92 wurde am 21.12.2002 förmlich festgesetzt. Der Plan enthält die bauplanerischen Festsetzungen für den Bereich südlich des Knotenpunktes Weidestraße – Lübecker-Straße – Carl-Maria-von-Weber-Straße und betrifft damit im Wesentlichen den Mitarbeiterparkplatz der Kreisverwaltung. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, da es konkrete Bauwünsche eines ortsansässigen Unternehmers auf dem Plangebiet gab. Auf dem Flurstück 35/7 befindet sich ein Grundstück der Kreisverwaltung, auf dem bis zur Umsetzung des heutigen Parkplatzes ein Parkhaus der Kreisverwaltung Ostholstein stand. Da weitere bauliche Erweiterungen der Kreisverwaltung an dem Standort nicht vorgesehen sind, sollten hier weitere Nutzungsmöglichkeiten zugelassen werden, weshalb die Doppelfestsetzung Gemeinbedarf und Mischgebiet für diese Fläche besteht. Für die weiteren Bauflächen wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Geschichtlich gesehen gehört dieser Bereich zur historischen Vorstadt, deren straßenparallele, geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise den östlichen Eingangsbereich zur historischen Altstadt betonen soll. Um diese historische Raumkante wieder herzustellen, erfolgte die Festsetzung einer Baulinie parallel zur Carl-Maria-von-Weber-Straße, die das denkmalgeschützte Gebäude Carl-Maria-von-Weber-Straße 10 mit einschließt.

B-Plan Nr. 99

Der B-Plan Nr. 99 wurde am 17.04.2013 als Satzung beschlossen und am 29.08.2013 bekannt gemacht. Er weist das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße und östlich der Straße Am Schlossgarten aus. Der Bebauungsplan setzt für die Landesgartenschau 2016 Grünflächen für den Bereich südlich des städtischen Forsthofes fest – zeitlich befristet bis 31.12.2016. Danach können die Flächen bebaut werden (Wohnen). Darüber hinaus beinhaltet der B-Plan Gemeinbedarfsflächen zur Nutzung der Bauhofscheune als Jugendherberge.

B-Plan Nr. 103

Der B-Plan 103 wurde am 24.04.2008 förmlich festgelegt. Sein Geltungsbereich erfasst das Gebiet zwischen dem Weg vom Wilhelm-Wisser-Platz zur Seepromenade, dem Voßplatz, einer Verbindungslinie vom Voßplatz zur Seepromenade und der Seepromenade. Das Aufstellungserfordernis ergab sich aus dem durch einen Brand zerstörten historischen Voß-Haus (Voßplatz 6) und dadurch, dass der Bebauungsplan Nr. 14 einen Neubau in der ursprünglichen Größe nicht zugelassen hat. Vorgesehen war ursprünglich ein Neubau mit Rekonstruktion der historischen Fassade. Das Grundstück wurde jedoch bisher nicht bebaut. Neben der baulichen Neuordnung bzw. Sicherung der Gebäude „Am Voßplatz“ und „Am Rosengarten“ als straßenraumbildende Raumkanten wurden seeseitig die Bebauungsmöglichkeiten bestandsorientiert minimiert und die privaten Gärten planungsrechtlich geschützt.

B-Plan Nr. 104

Der Geltungsbereich des am 18.02.2011 förmlich festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 104 erstreckt sich über das Gebiet zwischen der Straße Am Stadtgraben, der Albert-Mahlstedt-Straße, der Plöner Straße, einer Verbindungslinie zwischen der Plöner Straße und der Rosenpassage sowie der Rosenpassage. Der Plan setzt den Bebauungsplan Nr. 63 im nördlichen Bereich (Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium) außer Kraft, da durch den Bebauungsplan Nr. 63 der Bau des Erweiterungsgebäudes für die Schule planungsrechtlich nicht möglich gewesen wäre. Das Gebäude befindet sich derzeit in der Fertigstellungsphase.

B-Plan Nr. 108

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 108 erfolgte am 28.09.2011. Der Bebauungsplan behandelt den Bereich des Küchengartens im Schlossgarten. Ziel ist es, den Küchengarten wieder seinen ursprünglichen Zweck zuzuführen. Das heißt, dass der Garten in Zukunft nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden soll. Mit dem B-Plan Nr. 108 wurden die historischen wertvollen Baulichkeiten der Orangerie sowie deren flankierende Gewächshäuser gesichert bzw. deren Wiederaufbau orientiert an historischen Vorgaben ermöglicht.

Im Aufstellungsverfahren: Bebauungsplan Nr. 122

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Eutiner Stadtvertretung hat in seiner Sitzung am 07.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 der Stadt Eutin für das Gebiet der Fasaneninsel im Großen Eutiner See beschlossen. Planungsziele sind die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet der Fasaneninsel im Großen Eutiner See sowie der Schutz und der Erhalt der vorhandenen baulichen und landschaftsgestalterischen Elemente.

Nicht weiterverfolgtes Aufstellungsverfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.124

Laut Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 02.05.2013 sollten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines Hotels im Bereich der Stadtbucht des Großen Eutiner Sees geschaffen werden. Dieses Vorhaben wird allerdings nicht weiter verfolgt, da sich kein geeigneter Investor für den Bau des Hotels finden ließ.

Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Innenstadt

Die Satzung mit Beschlussfassung vom 05.12.2007 stellt Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen und regelt die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben. Sie gilt für die gesamte Eutiner Innenstadt und betrifft somit einen großen Teil des Untersuchungsgebietes. Die Satzung dient dem Schutz des historisch gewachsenen Stadtbildes und dessen städtebaulich bedeutsamer Gestaltungsmerkmale.

Erhaltungssatzung

Eine Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich befindet sich in Aufstellung und ist derzeit bezüglich des Aufstellungsverfahrens so vorgesehen, dass ein Satzungsbeschluss parallel mit dem Beschluss der Sanierungssatzung im Dezember 2013 erfolgen kann.

Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) spielt eine sehr große Rolle für den Stadtentwicklungsprozess der Stadt Eutin. Es erfasst die aktuell gültige Situation der Gesamtstadt in stadtplanerischer Hinsicht und ist durch die genannten Schwerpunktbereiche Grundlage für die Entwicklung der Stadt in den kommenden 20 Jahren.

Das ISEK wurde im Dezember 2012 durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin beschlossen. Zuvor war es in einem einjährigen Prozess erarbeitet worden. Wichtige Akteure im Laufe des Verfahrens waren neben den Experten der Stadt Eutin und des mit der Erstellung beauftragten Planungsbüros baumgart+partner vor allem Bürgerinnen und Bürger Eutins, die im Rahmen von Informationsveranstaltungen, Werkstätten, Workshops und Arbeitskreisen intensiv an dem Prozess beteiligt wurden. Das ISEK dient als Handlungsinstrument für die zukünftige Entwicklung der Stadt Eutin mit einem Zeithorizont von rund 20 Jahren. Darin werden Leitlinien und Ziele definiert, die der Sicherung und der Stärkung nachhaltiger Strukturen dienen sollen.

Das Stadtentwicklungskonzept gliedert sich in fünf thematische Handlungsfelder mit 20 strategischen Entwicklungszielen. Folgende Handlungsfelder wurden identifiziert:

- ≡ Innenstadt,
- ≡ Wege und Mobilität,
- ≡ Wohnen und Soziales,
- ≡ Kultur, Freizeit, Tourismus und Umwelt sowie
- ≡ Identität, Stadtgeschichte und Baukultur.

Im Handlungsfeld Innenstadt wurde zur planerischen Steuerung der Gestaltung und Aufwertung innerstädtischer Bereiche die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung als Maßnahme genannt.

Darüber hinaus wird die Überarbeitung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung unter Einbeziehung der betroffenen Akteure und Erarbeitung von Gestaltungsleitfäden für Gastronomie und Grün in der Innenstadt empfohlen. Ergänzend zu den Handlungsfeldern werden im Stadtgebiet Eutin einzelne räumliche Schwerpunktbereiche definiert, die erheblichen Handlungsdruck aufweisen. Von zwölf festgelegten Schwerpunktbereichen liegen zehn im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen und nehmen somit direkt Einfluss auf umzusetzende Maßnahmen im Rahmen eines Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes. Konkret werden im ISEK ein Gestaltungskonzept für die Passagenwege vorgeschlagen, die Aufwertung und Instandsetzung der Uferwege angeregt und Vorschläge für das Bauhofareal gemacht. Darüber hinaus wird die Aufwertung der Stadtbucht als notwendige Maßnahme angesehen und Nutzungsvorschlägen für das Haus des Gastes gemacht. Als weitere Schwerpunkte werden der Bahnhof, der Übergang vom Bahnhof in die Peterstraße sowie die Gestaltung des Stadtgrabens identifiziert.



Abb. 5: ISEK, räumliche Schwerpunktbereiche (baumgart+partner)

Verkehrsuntersuchung Eutin 2010 und Verkehrskonzept

Im Auftrag der Stadt Eutin hat das Planungsbüro URBAN-Ingenieurteam, Hamburg eine Verkehrsuntersuchung in der Innenstadt durchgeführt und im August 2010 vorgelegt. Die Untersuchung beschäftigte sich mit folgenden Handlungsfeldern:

- ≡ Radverkehr,
- ≡ innerstädtische Verkehrsberuhigung / Kreisverkehrsplätze,
- ≡ Parkplatzeitsystem,
- ≡ Bewohnerparken sowie
- ≡ Verlegung Busbahnhof.

Neben der Analyse des Bestandes der Straßenverkehrsinfrastruktur und der Verkehrsstärken im motorisierten Individualverkehr (MIV) wurde eine Untersuchung zum Schülerverkehr durchgeführt.

Das bestehende Netz der Radverkehrsanlagen ist im Stadtkern von Eutin sehr lückenhaft. Im Zuge der Innenstadtstraßen wird die Anlage von Radwegen, von Radfahrstreifen und von Schutzstreifen vorgeschlagen. Zur innerstädtischen Verkehrsberuhigung werden die Einrichtung einer Fußgängerzone in der Straße „Am Rosengarten“, der Ausbau des Straßenzuges „Schloßstraße / Am Rosengarten“ zur Mischverkehrsfläche oder die Unterbrechung des Straßenzuges „Plöner Straße / Riemannstraße“ im Bereich des Voßplatzes vorgeschlagen. Möglichkeiten zum Umbau von lichtsignalgesteuerten Knotenpunkten zu Kreisverkehren werden für den Voßplatz und für die Einmündung Plöner Straße / Albert-Mahlstedt Straße angesprochen. Die Möglichkeiten der Einführung des Bewohnerparkens und der Verlegung des zentralen Busbahnhofs (ZOB) von der Bahnhofstraße in die Elisabethenstraße werden mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen erörtert.

Die Untersuchung zeigt die verkehrlichen Probleme und Defizite in der Eutiner Innenstadt auf. Für die Entwicklung konkreter Lösungsansätze war jedoch die ergänzende Aufstellung eines qualifizierten Verkehrskonzepts erforderlich. Ein entsprechendes Konzept wurde im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt und erstellt. Seine Analyseergebnisse und Empfehlungen wurden sowohl bei der Darstellung der gestalterischen und funktionalen Defizite im Mobilitätsbereich als auch bei den Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Plätzen und Wegen berücksichtigt.

Wettbewerb zur Stadtentwicklung Eutin 2016+

Dem Wettbewerbsverfahren *Stadtentwicklung Eutin 2016+*, welches von Dezember 2012 bis Juni 2013 durchgeführt wurde, ging eine längere Phase der Vorbereitungen voraus (s. Abb. 5). Nachdem im April 2012 der Zuschlag zur Austragung der Landesgartenschau 2016 erfolgte, wurde die Auslobung für den Planungswettbewerb vorbereitet.

Gegenstand des zweiphasigen freiraumplanerisch-städtebaulichen Wettbewerbs waren die fünf räumliche Handlungsschwerpunkte Seepark, Stadtbucht, Schlossgarten, Bauhofareal und der zukünftige südliche Eingangsbereich mit einer Gesamtflächengröße ca. 16,6 ha.

Darüber hinaus sollten die Wettbewerbsteilnehmer im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Ideen in einem übergeordneten Betrachtungsraum mit einer Flächengröße von 33,8 ha liefern.

Im Juni 2013 wurden nach der zweiten Phase mit neun Teilnehmern die drei besten Entwürfe prämiert und zwei Anerkennungen vergeben. Übergeordneter Ansatz des Siegerentwurfes ist es, „vielfältige Verbindungen zum Wasser zu schaffen und insofern den See zum Mittelpunkt der Gesamtanlage zu machen“ (Auszug aus der Preisgerichtsbeurteilung).



Abb. 6: Ablauf Wettbewerbsverfahren Stadtentwicklung Eutin 2016*

Die Entscheidung für das mit der Realisierung zu beauftragende Planungsbüro *A24 Landschaft*, Berlin erfolgte durch die Stadtvertretung in der Sitzung am 26. September 2013.

Rahmenplan Historische Innenstadt

Der Rahmenplan für die Eutiner Innenstadt stammt aus dem Jahr 1981 und wurde 1985 fortgeschrieben. Zur Vorbereitung von damaligen Sanierungsmaßnahmen beauftragte die Stadt Eutin das Planungsbüro Ostholstein in Eutin mit der Erarbeitung des Rahmenplanes, damit alle Einzelmaßnahmen stets in eine Gesamtkonzept eingeordnet werden konnten. Der Rahmenplan verfolgt das Ziel, die wertvollen Baustrukturen in der historischen Altstadt durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten und das Wohnumfeld zu verbessern. Außerdem wurde über den Rahmenplan eine Beruhigung des Verkehrs angestrebt.

Die damaligen allgemeinen städtebaulichen Ziele wie die gleichwertige Berücksichtigung ästhetischer Belange gegenüber funktionalen Belangen, der Erhalt und Förderung der Formenvielfalt, um den Erlebniswert des Stadtbildes zu gewährleisten, die behutsame Objektsanierung und die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, um verloren gegangene Bauten wieder herstellen zu können sind bis heute Grundstein für das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns. Auch nennt der Rahmenplan die noch heute aktuellen Aspekte der Stärkung der Wohnfunktion und der Nutzungsmischung als wichtige Ziele.

Weiter macht der Rahmenplan die Vorgabe zur Entkernung der Blockinnenbereiche Am Stadtgraben und Segenhörn, um hier den ruhenden Verkehr auf den frei werdenden Flächen nah am Geschäftsbereich unterzubringen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde diese Planung umgesetzt. Realisiert wurde weiter die Fußgängerverbindung vom neuen Markt über den Segenhörn und Stadtgrabenbereich nach Norden mit Anschluss an die Straße Am Rosengarten, die eine wichtige Wegeverbindung darstellt.



Abb. 7: Rahmenplan für die historische Innenstadt Eutin (1984), räumliches Konzept

Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurde das Wohnungsmarktkonzept durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Hamburg, erstellt. Es enthält eine Analyse der Wohnungsmarktsituation sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für die Gesamtstadt. Aussagen auf der Ebene des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen lassen sich aus den die Innenstadt betreffenden Punkten ableiten. Demnach steigt die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in zentralen Lagen und es besteht ein Bedarf an Wohnungen für Single- und Starterhaushalte im Stadtzentrum. Weiter sagt das Wohnungsmarktkonzept aus, dass zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl die gezielte Schaffung von attraktiven Wohnangeboten und die Ansprache potenzieller Neubürger nötig sind.

Für Eutin wurde 2012 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Es umfasst folgende Bausteine:

- Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt erstreckt sich zwischen der Plöner Straße (Nordwesten), der Albert-Mahlstedt-Straße (Westen), der Freischützstraße (Süden) und der Lübecker Straße (Osten). Der südliche Teil der Lübecker Straße auf Höhe des Kreishauses zählt nicht mehr zum ZVB. Dieser wird als schutzwürdiger Bereich i. S. d. Baugesetzbuches definiert und soll als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort dauerhaft gestärkt werden.

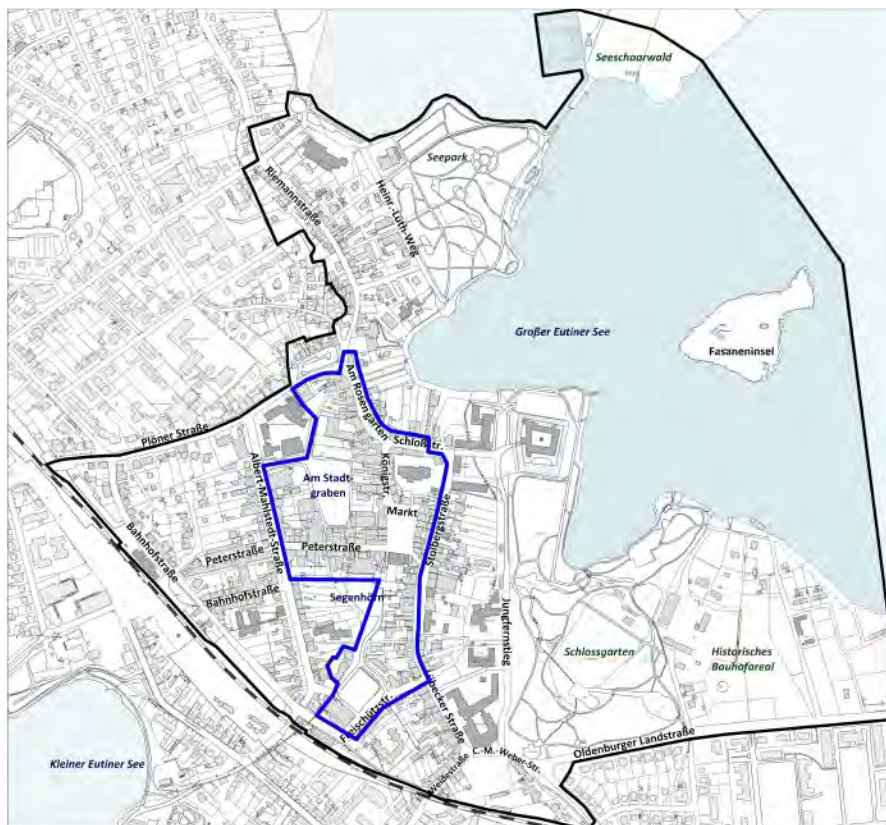


Abb. 8: Lage des Zentralen Versorgungsbereiches, ZVB (blaue Abgrenzung) im Untersuchungsgebiet

3.3 Entwicklung des Gebiets und städtebauliche Situation

Bebauungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich im Kernbereich durch seinen mittelalterlichen Stadtgrundriss aus dem 12. Jahrhundert mit dem Marktplatz als zentralem Bereich aus. Im Zweiten Weltkrieg verschont von Bombenangriffen, wird die historische Altstadt durch eine umfangreiche historische Bausubstanz in Form von Fachwerkhäusern sowie vorwiegend klassizistischen Gebäuden geprägt. Eine Durchlässigkeit des kompakten Stadtgrundrisses gewähren die prägenden Passagenwege. Sie bieten Fußgängern ein gut verknüpftes, engmaschiges Wegenetz.

Eine hohe städtebauliche Dichte weisen die zentralen Bereiche rund um den Marktplatz sowie entlang der durch historische Bausubstanz geprägten Straßenzüge auf. Besonders zu erwähnen sind hier die Straßen Am Rosengarten, Schloßstraße, Königstraße, Stolbergstraße, Peterstraße sowie der nördliche Bereich der Lübecker Straße. Hier liegt in großen Teilen eine geschlossene Bebauung ohne oder mit nur sehr geringem Grenzabstand vor. Zudem werden die schmalen, lang gezogenen Grundstücke in der Tiefe baulich ausgenutzt. Die dahinter liegenden Blockinnenbereiche werden als Parkplätze genutzt (Am Stadtgraben, Segenhörn) und sind ebenfalls versiegelt.



Abb. 9: Stolbergstraße



Abb. 10: Peterstraße



Abb. 11: Am Rosengarten

Obwohl die Bebauung im historischen Stadtkern eine Geschossigkeit aufweist, die von ein bis drei Geschossen reicht, bildet sich ein homogenes Stadtbild ab, das durch eine kleinteilige, vielfältige Struktur gekennzeichnet wird. Nur wenige Gebäude der jüngeren Zeit stören den Gesamteindruck. In der Peterstraße und der Königstraße finden sich neben historischen Gebäuden vereinzelte Bauwerke aus den 1970er und 1980er Jahren.

Die übrigen im Betrachtungsraum der Vorbereitenden Untersuchungen liegenden bebauten Gebiete werden durch eine weniger hohe bauliche Dichte geprägt, als sie im Kernbereich auszumachen ist.

In der als nördlicher Innenstadteingang fungierenden Riemannstraße besteht eine straßenbegleitende Bebauung aus historischen Backsteingebäuden mit zwei Vollgeschossen. Ebenso bildet die geradlinige, in einer Flucht verlaufende Bebauung in der Albert-Mahlstedt-Straße einen Straßenraum mit klaren Raumkanten aus. Es überwiegt eine zweigeschossige Bebauung von villenartigen Putzbauten. Von der Albert-Mahlstedt-Straße nach Westen bis zum Bahnhof wird die Bebauungsstruktur immer lockerer, was sich insbesondere in großflächigen, privaten Grünstrukturen innerhalb der Baublöcke zeigt. Der südliche Innenstadteingang ist der Auftakt zur Lübecker Straße. Bereits in der Weidestraße ist die Historie des Orts durch das historische Kopfsteinpflaster und durch die historischen Gebäude wahrnehmbar.

Im Osten des Untersuchungsgebietes bildet der Jungfernstieg den Abschluss der zentralen Bebauung. In den landschaftlich geprägten Bereichen im östlichen Teil befinden sich die historischen Schlossan-

lagen mit historischen Gebäuden wie der Orangerie, dem Nymphäum und Monopteros sowie das Festspielareal direkt am Großen Eutiner See. In sehr lockerer Bebauungsstruktur schließt ein kleines Wohngebiet mit acht Hauptgebäuden, welches über die Straße Jungfernort erschlossen wird, das Untersuchungsgebiet ab.

Historische Entwicklung des Stadtraums



Abb. 12: Historischer Stadtgrundriss von 1868

Der Name Eutin ist slawischer Herkunft. Seit dem 7./8. Jahrhundert n. Chr. besiedelten die slawischen Oboriten das östliche Holstein und errichteten auf der Fasaneninsel im Großen Eutiner See eine Burg, die über eine Brücke mit dem Ufer verbunden war. Die Burg wurde bei der Eroberung Wagriens 1138/39 durch die Holsten zerstört – die nachfolgende Siedlung wurde am Ufer errichtet und entwickelte sich zur heutigen Stadt Eutin.

Seit dem 12. Jahrhundert wanderten niederdeutsche und holländische Siedler zu; in Eutin kamen vor allem Holländerfamilien an. 1156 wurde Eutin Marktort und Residenz der Bischöfe von Lübeck; das Stadtrecht wurde Eutin 1257 durch Bischof Johannes von Diest verliehen. Der Marktplatz, die Keimzelle der Stadt, ist bis heute der größte Platz. Die Stellung von Markt und Kirche zueinander, die windmühlenflügelartigen Straßeneinmündungen um den Marktplatz, die Lage der Schloßstraße, der Stolbergstraße, der Lübecker Straße und der Königstraße zeugen von typischen Grundzügen planmäßiger Stadtgründungen des 12. Jahrhunderts in Norddeutschland.

Das Schloss war Residenz der Lübecker Fürstbischöfe. Hervorgegangen aus einer mittelalterlichen Burganlage entwickelte es sich im Laufe der Jahrhunderte zum Wohnschloß der Großherzöge von

Oldenburg. Im Zuge der Reformation im Jahr 1535 wurde Eutin zum evangelischen Fürstbistum und die Bischöfe zogen nach der Besetzung des Bischofsstuhls 1586 von Lübeck nach Eutin. Dort bauten sie die historische Wasserburg entsprechend der fürstlichen Vorstellungen aus. 1773 wurden die Fürstbischöfe ebenfalls zu den Herzögen von Oldenburg.

Währenddessen war der Ausbau zur fürstlichen Residenzstadt in vollem Gange: Besonders Anfang bis Mitte des 18. Jahrhunderts errichteten namhafte Hofbaumeister zahlreiche Gebäude und gestalteten den Schlossgarten. Die dabei entstandene Eutiner Bautradition prägt das Stadtbild bis heute entscheidend: Viele denkmalgeschützte Bauten im historischen Stadtkern sowie das Schloss sind Zeugnisse dieser Zeit. Auch namhafte Persönlichkeiten wie Carl Maria von Weber, Johann Heinrich Voß, Friedrich Heinrich Jacobi und Friedrich Leopold Graf zu Stolberg-Stolberg lebten um 1800 in Eutin und machten die fürstliche Residenzstadt zu einem kulturellen Treffpunkt. Der Ehrenname der Stadt lautet deshalb „Weimar des Nordens“.

Vor allem der Eisenbahnanschluss der Stadt Eutin löste im 19. Jahrhundert wesentliche Entwicklungen im Sinne von Stadterweiterungen aus.

Stadtbild und Denkmalschutz

Karte: Stadtbild

Karte: Denkmalschutz

Das Gebäude mit der größten stadtbildprägenden Wirkung ist das Eutiner Schloss. Die früheste Erwähnung des Schlosses datiert auf 1150. Jedoch wurde es nach einem Brand bis 1705 als barockes Schloss wieder aufgebaut und danach baulich weiter entwickelt. Mit seiner direkten Lage am Großen Eutiner See bildet es einen wichtigen Auftakt für die Stadt.

Weiter wird das Stadtbild in sehr hohem Maße durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit einem hohen Anteil an historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz geprägt. Neben einzelnen Fachwerkhäusern erkennt man sehr gut die Blütezeit des 19. Jahrhunderts in den Gebäuden. Der Marktplatz, im Mittelalter Treffpunkt für Handel und Austausch, bildet bis heute den Mittelpunkt der Stadt. In Verbindung mit der Marktplatzgründung steht der Bau der St.-Michaelis-Stadtkirche, die neben dem Eutiner Schloss ein weiteres wichtiges Element des Stadtbildes ist. Zwei der ältesten Straßen der Stadt sind die vom Marktplatz nach Norden und nach Westen abgehende Königstraße und die Peterstraße in der heutigen Fußgängerzone, deren historisches Bild jedoch durch die geschäftliche Nutzung der Erdgeschosse (Aufsteller, Anbauten etc.) beeinträchtigt wird.



Abb. 13: Historische Aufnahme Königstraße 1910



Abb. 14: Historische Aufnahme Lübecker Straße 1910

Über die typischen Passagenwege gelangt man vom Marktplatz über kurze Wege in die angrenzenden Bereiche. Die längste durchgängige Fußwegeverbindung ist die im Zuge der Stadterneuerungsmaßnahmen gestärkte Nord-Süd-Achse (Verlauf des Stadtgrabens), welche die großen Blockinnenbereiche von Segenhörn und Stadtgraben über die Peterstraße hinweg verbindet. Im südlichen Bereich von / bis zur Peterstraße heißt die Wegeverbindung Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang. Der nördliche Teil verläuft über den Parkplatz Am Stadtgraben und wird weiter Richtung Norden hinter den Grundstücken der Straße Am Rosengarten geführt. Ohne erkennbaren Überweg kreuzt die Wegeverbindung hier die Straße und mündet über den Rosengarten an der Stadtbucht am Großen Eutiner See. Der Rosengarten wurde 1928 angelegt und ist seitdem ein mit Rosen bepflanzter öffentlicher Zugang zum Seeufer. Die Straße Am Rosengarten hieß bis 1934 „Sackstraße“, da sie ursprünglich als Sackgasse angelegt wurde. Das nach 1500 erbaute „Sacktor“ stellte bereits damals den nördlichen Stadtzugang dar. Typische Bebauung sind Fachwerkhäuser mit vorgesetzter spätklassizistischer Putz- oder Ziegelfassade aus dem 19. Jahrhundert. Bis heute ist der Knotenpunkt Am Rosengarten – Plöner Straße – Riemannstraße Innenstadtzugang. Materialität, Gestaltung und Verkehrsführung verdeutlichen diese Funktion nur in geringem Maße.

Der Standort des südlichen Eutiner Stadtores ist heute kaum noch im Stadtgrundriss ablesbar: Erst ab dem 17. Jahrhundert wurde die Bebauung der Lübecker Straße südlich der Hausnummern 19 bzw. 22 fortgesetzt. Bis dahin wurde die ursprüngliche Stadtgrenze durch das „Lübscher Tor“ an dieser Stelle markiert. Breite traufständige Häuser im südlichen Teil der Lübecker Straße zeugen davon, dass außerhalb der ehemaligen Stadtgrenze mehr Baugrund auf der „Gemeinweide“ zur Verfügung gestanden hatte. Heute bildet den südlichen Auftakt zur Kernstadt eher der Knotenpunkt Lübecker Straße- Weidestraße - Carl-Maria-von-Weber-Straße. Auch hier führt der Einsatz der Materialien, die Gestaltung und Verkehrsführung zu Orientierungsschwierigkeiten insbesondere bei ortsfremden Besuchern. Weiter wurden in der vergangenen Zeit Schaufensteranbauten vorgenommen, welche das historische Straßenbild verstellen.



Abb. 15: südlicher Innenstadteingang

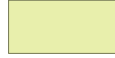
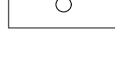
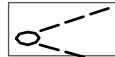


Abb. 16: nördlicher Innenstadteingang

Am nördlichen Ende der Lübecker Straße mündet diese in die Stolbergstraße. Die Stolbergstraße zeichnet sich ebenfalls durch eine durchgängig erhaltende Bausubstanz aus. Rund um die St.-Michaelis-Kirche entstanden im 18. Jahrhundert die sog. „Buden“, schlichte Wohngebäude für niedere Geistliche. Auf der Ostseite der Stolbergstraße wurden Gebäude in Form von Kapitelhöfen für höhere Geistliche und später auch Hofbeamte errichtet. Die Neubauten aus dem 18. Jahrhundert weisen das Grundmuster ostholsteinischer Gutsanlagen auf. Die Westseite wird geprägt durch typische Wohn- und Handwerkshäuser des 17./19. Jahrhunderts.



Stadtbild

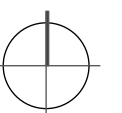
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
-  öffentlich zugängliche Grünflächen
-  Gebäudebestand
-  öffentliche Gebäude
-  Standort historische Gebäude 1868 z.T. neu bebaut
-  Keimzelle Marktplatz
-  historischer Straßenverlauf
-  historische Fußwegeverbindung
-  eingetragenes besonderes Kulturdenkmal nach § 5(2) DSchG
-  einfaches Kulturdenkmal nach § 1(2) DSchG
-  aus Ensemble-Gründen eingetragenes besonderes Kulturdenkmal nach § 5(2) DSchG
-  erhaltenswerte Gebäude
-  Stadtbildprägende Gebäude (Hochpunkte)
-  Gebäude mit funktionalen Mängeln
-  Ensemble am Marktplatz, Obelisk
-  bedeutsame Sichtbeziehung
-  historischer Standort Stadttor

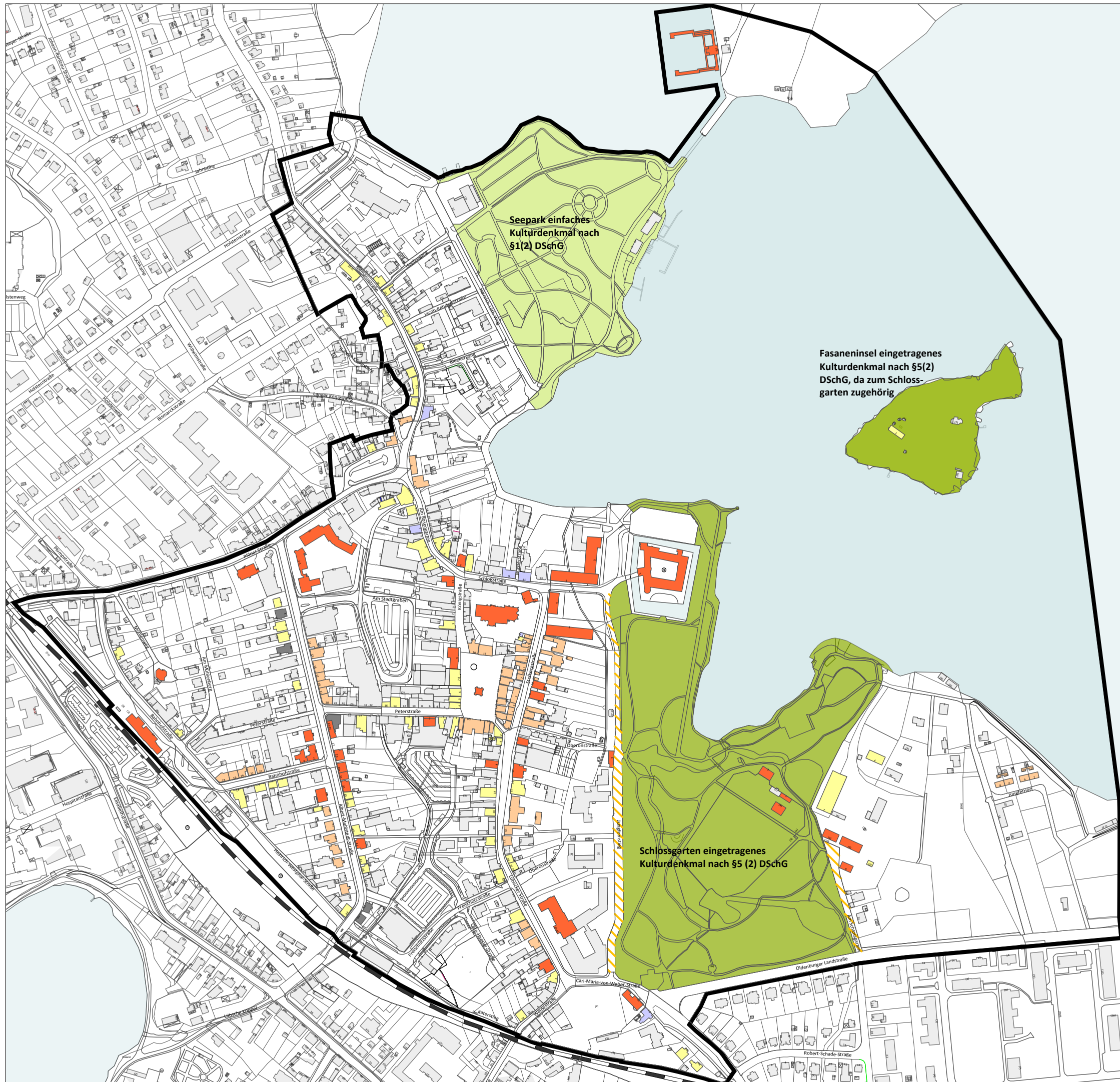


Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

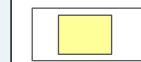
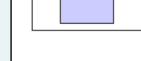
M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

complan
Kommunalberatung





Denkmalschutz

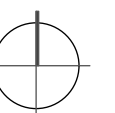
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
-  Gebäudebestand
-  eingetragenes besonderes Kulturdenkmal nach § 5(2) DSchG (Fassung vom 12.01.2012)
-  einfaches Kulturdenkmal nach § 1(2) DSchG (Fassung vom 12.01.2012)
-  aus Ensemble-Gründen eingetragenes besonderes Kulturdenkmal nach § 5(2) DSchG (Fassung vom 12.01.2012)
-  erhaltenswertes Gebäude
-  Denkmalbucheintragung zum Kulturdenkmal vorgesehen
-  eingetragenes besonderes Kulturdenkmal Straßen/Oberflächen nach § 5(2) DSchG (Fassung vom 12.01.2012)
-  Schlossgarten mit Fasaneninsel: eingetragenes Kulturdenkmal nach §5(2) DSchG
-  Seepark: einfaches Kulturdenkmal nach § 1(2) DSchG



Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

complan
Kommunalberatung



Eine erste Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts erfolgte durch Anlage der Albert-Mahlstedt-Straße, deren Westseite ab 1852 mit zurückgesetzten Gebäuden und mit Vorgartenzone errichtet wurde. Die Bebauung der Ostseite erfolgte ab 1870/80. Klare Raumkanten werden durch die einheitliche Bauflucht mit der westseitigen Vorgartenzone und den geraden Straßenverlauf erreicht. Vorwiegend Putzbauten in spätklassizistischen und Neorenaissance-Formen bilden die Bebauung. In jüngerer Zeit wurde oftmals die Hauptfassade durch Erweiterungen wie Ladenvorbauten verändert, so dass das Gesamtbild der Straße weniger harmonisch wirkt.

Mit dem Eisenbahnanschluss Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte der Bau der Bahnhofstraße zur Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete. Das Bahnhofsgebäude wurde 1865 errichtet. Über die Verlängerung der Peterstraße besteht eine Passagenverbindung zwischen Bahnhof und Fußgängerzone. Diese wichtige Wegeverbindung ist nur schwer auffindbar und zwischen großmaßstäblichen Gebäuden (Fernmeldedienstgebäude der Telekom, Seniorenwohnheim „Am Mühlberg“) mit einheitlichen, großflächigen Fassaden unattraktiv gestaltet.

In direktem Umfeld des Bahnhofs befindet sich die Eutiner Windmühle, eine fünfstöckige Galerieholländermühle mit einem aus rotem Backstein errichteten oktogonalen Unterbau und einem reetgedeckten Dach. Errichtet wurde die Mühle 1850. Heute wird die Eutiner Windmühle als Gaststätte genutzt. Durch ihre erhöhte Lage auf dem Mühlberg bietet sich hier ein weiter Ausblick über die Stadt.



Abb. 17: Bahnhofsgebäude



Abb. 18: Markt



Abb. 19: Eutiner Windmühle



Abb. 20: Königstraße 13

Aufgrund der zu sehr großen Teilen erhaltenen historischen Bausubstanz stehen sehr viele Gebäude im Untersuchungsgebiet unter Denkmalschutz. Insgesamt 179 Denkmale auf 169 Grundstücken zeugen von der hohen Zahl erhaltener historischer Bauten.

Davon sind

- ≡ 42 Gebäude auf 39 Grundstücken eingetragene Baudenkmale,
- ≡ 69 Gebäude auf 66 Grundstücken einfache Kulturdenkmale und
- ≡ 68 Gebäude auf 64 Grundstücken aus Ensemblegründen geschützt.

Im Folgenden werden beispielhaft städtebauliche Ensembles der Stadt Eutin aufgelistet:

- ≡ gesamter Schlossbereich incl. Vorhof und Schlossgarten,
- ≡ Marktplatz mit geschlossener Randbebauung, den in die Platzecken einmündenden Straßenabzweigungen und die Stadtkirche,
- ≡ Stolbergstraße als ehemalige Wohnstraße der Kleriker,
- ≡ Lübecker Straße als mittelalterlicher Hauptstraßenzug,

- ≡ Albert-Mahlstedt-Straße als Straßenraum des 19. Jahrhunderts mit durchgehend zweigeschossiger, sehr qualitätsvoller klassizistischer Bebauung,
- ≡ klassizistische Gebäudegruppe Bahnhofstraße 10-18,
- ≡ gewundener Straßenzug „Am Rosengarten“ sowie
- ≡ südlicher Teil der Riemannstraße mit dem Voßplatz.

Darüber hinaus sind historische Straßen mit ihrer Oberfläche geschützt, wie der Junfernstieg und die Straße Am Schlossgarten.

Das Landesamt für Denkmalpflege beabsichtigt, voraussichtlich im Jahr 2014 den Denkmalbestand in der Eutiner Innenstadt einer Inventarisierung zu unterziehen, um größere Klarheit über die aktuelle Schutzwürdigkeit des Gebäudebestands zu erlangen. Daraus können sich Änderungen am Schutzstatus ergeben.

Der Bestand an historischen, stadtbildprägenden Gebäuden geht weit über den Denkmalbestand hinaus.

Stadterneuerungsmaßnahmen 1977 bis 2005

Bereits im Jahr 1977 wurden in Eutin die bisher einzig vorangegangenen Stadterneuerungsmaßnahmen (Sanierung und Entwicklung) eingeleitet. In diesem Zuge wurden Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und ein Rahmenplan erarbeitet. Als Grundlage für den Rahmenplan und für die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Innenstadt wurde 1980 eine Stadtbildanalyse durchgeführt. Der Rahmenplan wurde 1983 beschlossen - darauf erfolgte 1985 die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein. Es folgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I „Teilbereich historischer Stadtkern“ als Satzung. Dieses Gebiet wurde im Laufe des Prozesses um drei Flächen erweitert.

Es wurden vier übergeordnete Ziele formuliert, die den Einsatz von Sanierungsmitteln rechtfertigten:

- ≡ Aufhalten der rückläufigen Tendenz von Wohnnutzungen im Innenstadtbereich,
- ≡ Entkernung verbauter Innenhöfe und anschließende Gestaltung dieser Hofflächen,
- ≡ Modernisierung historisch bedeutsamer Bausubstanz sowie
- ≡ Korrektur stadtbildstörender Elemente wie z.B. Flachdächer.

In den Jahren 1985 bis 2005 wurden zahlreiche kommunale und private Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter Erschließungsmaßnahmen, die Anlage von Fuß- und Radwegen, Schaffung von Parkplatzanlagen und Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden (z.B. Stolbergstraße 15 sowie Markt 9, 10 und 11). Größere städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen waren der Ausbau der Parkplatzanlage Segenhörn (1986-88), die Gesamtmaßnahme Berliner Platz – Freischützstraße – Opernring (1989-91) sowie der Ausbau der Peterstraße zur Fußgängerzone (1990).

Private Vorhaben	
1985	Stolbergstraße 15
1989	Markt 11; 13; 18 Königstraße 9 Peterstraße 16 Freischützstraße 1
1990	Albert-Mahlstedt-Str. 53 Am Rosengarten 1
1991	Markt 17
1992	Markt 6; 9 (Küchenhaus und Palais); 10 Am Rosengarten 9 Peterstraße 1
2000	Lübecker Straße 28

Tabelle 1: Auflistung private Vorhaben (Stand: 03.05.2007 / 25.06.2007)

Öffentliche Vorhaben	
vor 1998	Segenhörn mit Parkplatz und Stadtgrabenverrohrung Parkplatz Berliner Platz
1998	Neubau Freischützstraße / Opernring Fußgängerzone Peterstraße WC mit Trafogebäude am Berliner Platz Anlegen von Fuß- und Radwegen
Bis 1999	Modernisierung und Umgestaltung des Rathauses Eutin

Tabelle 2: Auflistung öffentliche Vorhaben (Stand: 03.05.2007 / 25.06.2007)

Im Juni 2002 wurde die Satzung, die das Sanierungsgebiet im Jahr 1985 festlegte, in Teilbereichen aufgehoben. Zwei Grundstücke blieben noch bis zur Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet. Im März 2005 wurde das Sanierungsgebiet vollständig aufgehoben.

Flächenbilanz für das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 124,34 ha auf. Diese gliedert sich auf in bebaute und unbebaute Grundstücksflächen (Bauland) (33,6%), Verkehrsflächen (12,0%) und öffentliche Grünflächen (21,4%) auf. Der Zuschnitt des Untersuchungsgebietes berücksichtigt den räumlichen und strukturellen Zusammenhang der Altstadt mit der Fasaneninsel, daher macht die Wasserfläche des Großen Eutiner Sees fast ein Drittel des Untersuchungsgebietes aus (33,0%).

Flächenbilanz Untersuchungsgebiet		
Untersuchungsgebiet	1.243.398 m ²	100 %
Baugebietsflächen	417.825 m ²	33,6 %
Verkehrsflächen	150.304 m ²	12,0 %
Öffentliche Grünflächen	266.126 m ²	21,4 %
Wasserflächen	409.143 m ²	33,0 %

Tabelle 3: Flächenbilanz Untersuchungsgebiet

3.4 Bevölkerung und Eigentumsverhältnisse

Bevölkerungsentwicklung

Die im April 2013 ermittelte Bevölkerungszahl betrug für die Gesamtstadt 16.716 Einwohner (Stand 31.03.2013, Zensus Statistik Nord). Seit 2002 liegt in der Stadt Eutin ein negativer Geburtensaldo vor, welcher für einen Bevölkerungsrückgang verantwortlich ist. Noch bis 2007 konnte ein positiver Wanderungssaldo die natürlichen Bevölkerungsverluste mehr als kompensieren, was zu Bevölkerungsgewinnen führte. Seit 2007 geht die Bevölkerung zurück, da sich ab 2008 die Zahl Fortzüge erhöht hat. Aus einem annähernd konstanten Zuzug und einem gestiegenen Fortzug resultierte ein über mehrere Jahre anhaltender Bevölkerungsrückgang.

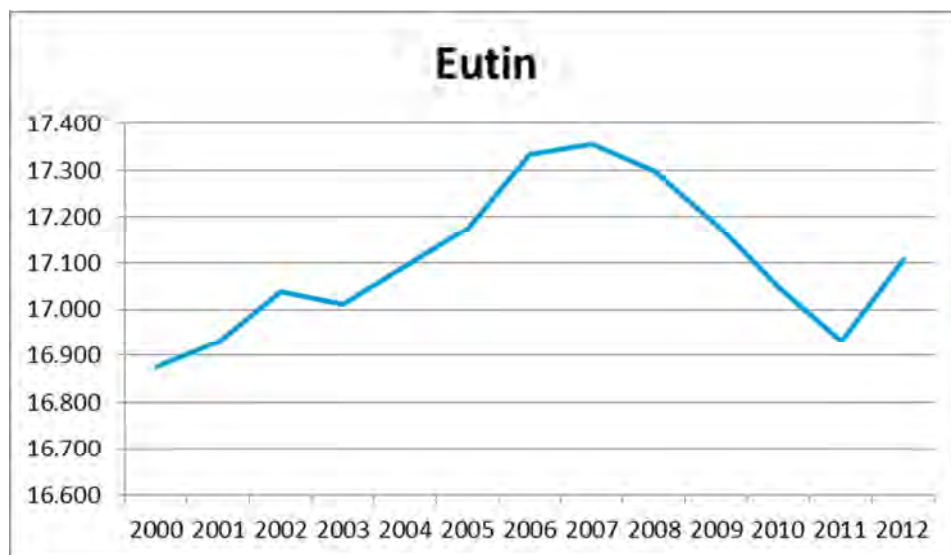


Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2000 - 2012

Gesamtstädtisch betrachtet ist Eutin vor allem für ältere Menschen ein Zuzugsziel. Der relativ hohe Zuzug von unter 18-jährigen weist darauf hin, dass auch Familien nach Eutin ziehen. Demgegenüber ist Eutin von der Abwanderung junger Einwohner betroffen (Bildungswanderung).

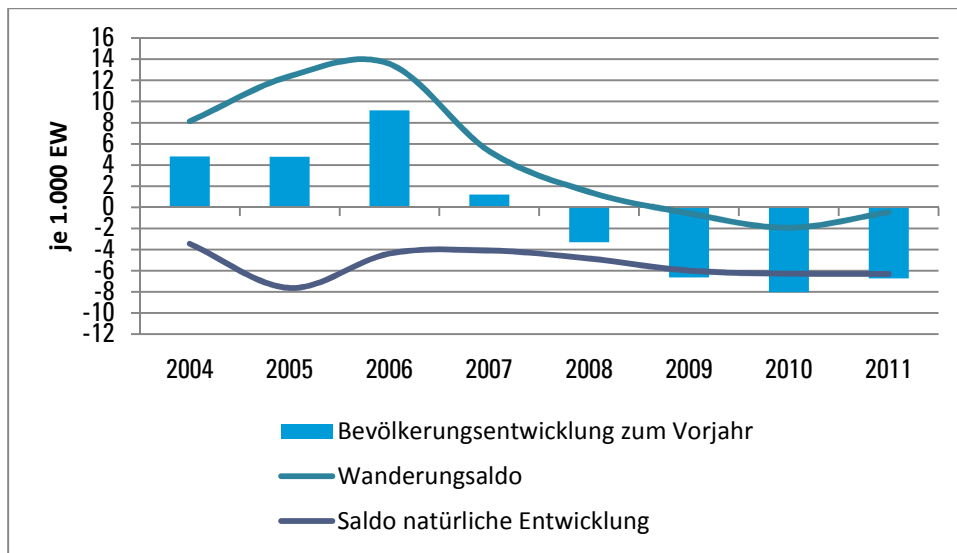


Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung mit Wanderungssaldo und natürlicher Entwicklung

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine kleinräumigen Daten zur Bevölkerungsentwicklung vor. Die allgemeinen Tendenzen betreffen jedoch sicher auch die Innenstadt. Ob der aktuell wieder einsetzende Aufwärtstrend für die Gesamtstadt anhält, muss in den kommenden Jahren quantitativ und qualitativ beobachtet werden, um weitere Schlüsse z.B. für die notwendige Anpassung des Wohnungsmarktes ziehen zu können.

Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet waren am 19.04.2013 insgesamt 1.611 Einwohner (Quelle: Stadt Eutin) gemeldet. Dies entspricht 9,6% der Gesamtbevölkerung der Stadt Eutin.

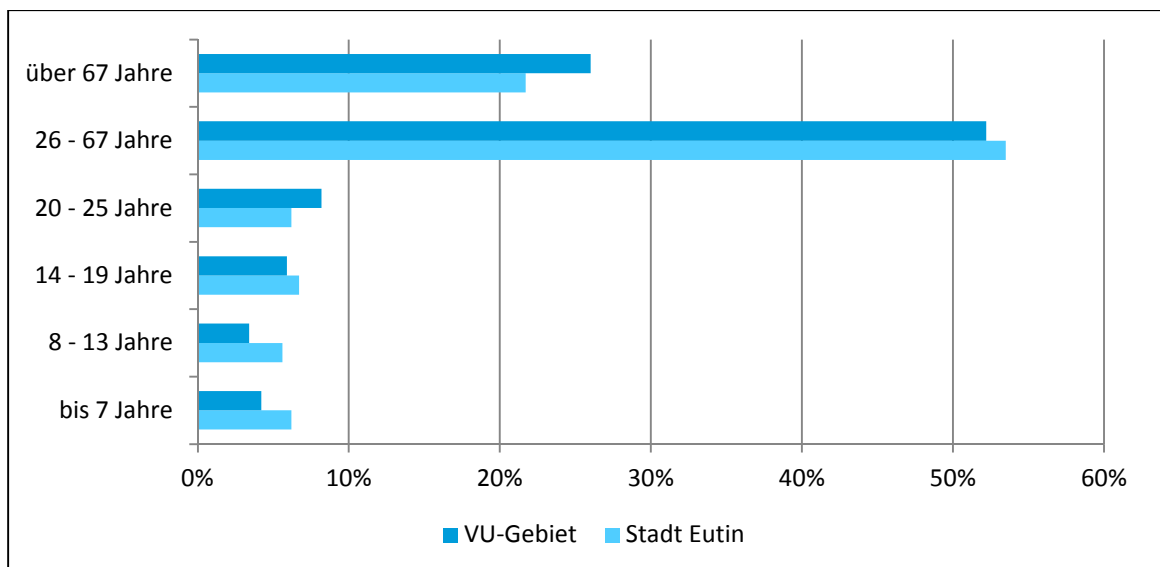


Abb. 23: Verteilung der Altersgruppen Untersuchungsgebiet und Stadt Eutin

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet weicht nur in geringem Maße von der der Gesamtstadt Eutin ab. Eine Abweichung von insgesamt 5% gibt es in der Gruppe der unter 20-jährigen Schüler. Dies stützt die Annahme, dass in der Altstadt das Wohnen für Familien eher unattraktiv ist. Dafür

leben in dem Untersuchungsgebiet Historische Altstadt mehr über 67jährige als im Eutiner Durchschnitt. Dies ist mit dem Angebot von Seniorenresidenzen im Untersuchungsgebiet zu erklären.

Der Anteil der weiblichen Bevölkerung liegt im Untersuchungsgebiet bei 53,2% und liegt somit nur unwesentlich höher als in der Gesamtstadt (52,4%).

Die Bevölkerungsdaten zeigen, dass die Gefahr der Überalterung Eutins besteht, so dass entsprechende Maßnahmen zur Gestaltung einer für alle Altersgruppen attraktiven Stadt getroffen werden müssen. Neben der Ausrichtung auf Menschen höheren Alters ist die Schaffung eines attraktiven Wohn- und Freizeitangebots für verschiedene Zielgruppen von Bedeutung.

Eigentumsverhältnisse

Karte: Grundstückseigentümer

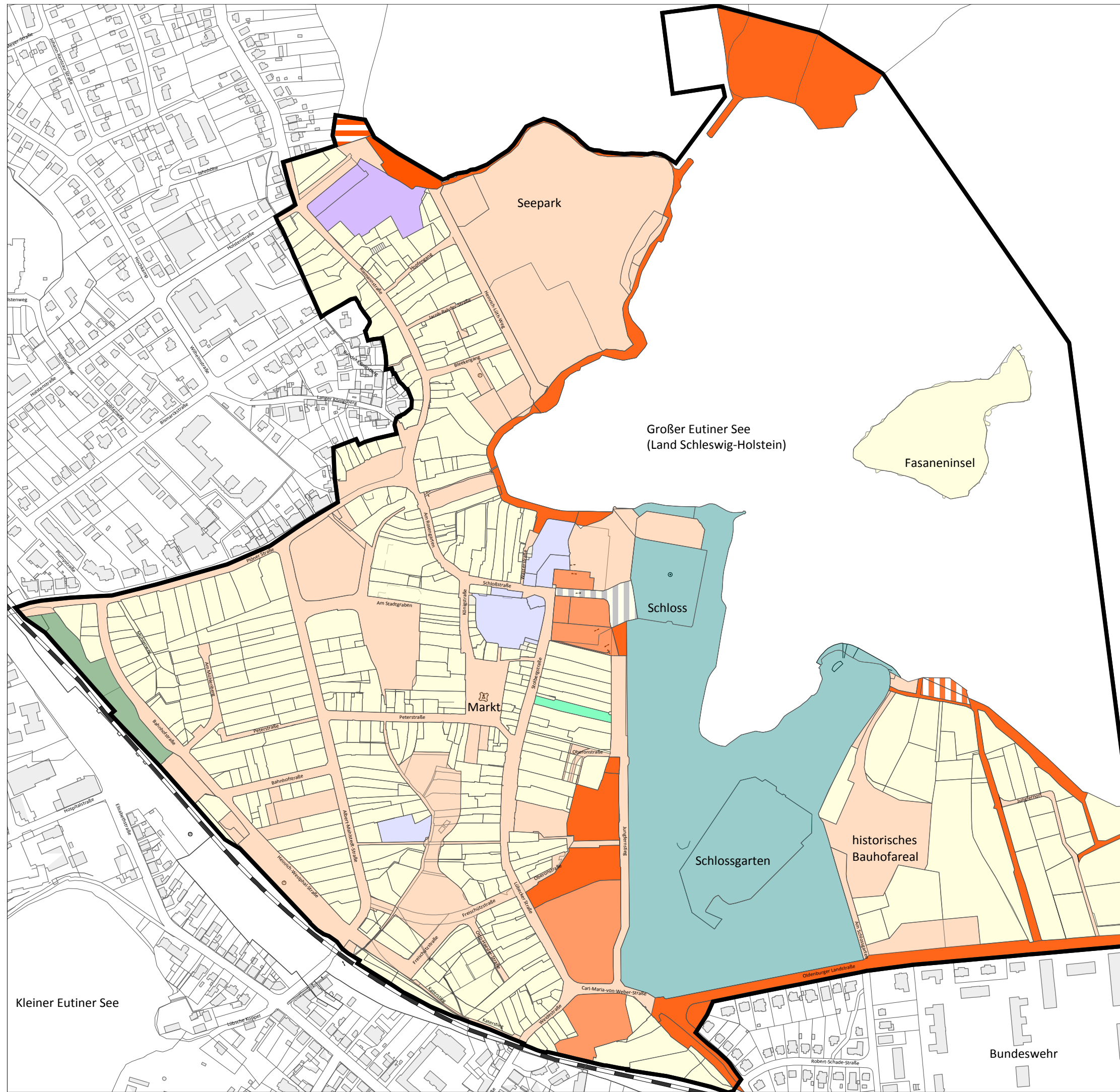
Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet verteilen sich auf verschiedene Eigentümer:

- ≡ Privateigentümer,
- ≡ Stadt Eutin (öffentliche Gebäude, öffentliche Erschließungsflächen),
- ≡ Kreis Ostholstein (Gebäude am Schlossplatz sowie das Kreishaus mit Parkierungsfläche),
- ≡ Land Schleswig-Holstein (Uferstreifen im Seepark),
- ≡ Stiftung Schloss Eutin (Schloss und Schlossgartenanlagen),
- ≡ Kirche(St-Michaelis und Schloßstraße 11 und 13),
- ≡ Stadtwerke Eutin (Schwimmbad),
- ≡ Deutsches Rotes Kreuz (Stolbergstraße 8).

Den flächenmäßig größten Anteil machen die Grundstücke der Privateigentümer aus. Auch der überwiegende Teil der Wohngebäude in der Innenstadt befindet sich in privatem Eigentum. Dies betrifft insbesondere die historischen Ein- und Mehrfamilienhäuser. Auf die Hauptgebäude bezogen befinden sich 90 % in Privateigentum und lediglich 5 % in öffentlichem Eigentum. Alle weiteren Hauptgebäude gehören verschiedenen Vereinen, Stiftungen oder der Kirche. 6 % der sich in Privateigentum befindenden Gebäude sind im Besitz institutioneller Eigentümer, der Rest im Besitz von Einzeleigentümern.

Von den in der Eigentümerbefragung angeschriebenen Eigentümern leben knapp die Hälfte (47 %) in der Stadt Eutin und knapp ein Drittel (30 %) direkt im Untersuchungsgebiet. Dies ist für den weiteren Sanierungsprozess hinsichtlich des Interesses und der Mitwirkungsbereitschaft positiv zu bewerten, was sich sowohl im großen Rücklauf des Eigentümerfragebogens als auch in der hohen Zahl von Bürgern bei den bisher durchgeführten Informations- und Beteiligungsrunden zeigt.

Die städtischen Flächen verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet und werden öffentlich genutzt wie das Rathaus, die Albert-Mahlstedt-Schule, das Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium, die Schlossterrassen und das Bauamt im ehemaligen Hospital der Stadt. Auch das historische Bauhofareal ist zu einem großen Teil im Besitz der Stadt Eutin. Die größte zusammenhängende städtische Fläche ist der Seepark. Hier befinden sich die Gebäude des Ruder- und Seglervereins, die im Rahmen des Erbbaurechts errichtet wurden. Um den Park als Gesamtanlage planerisch aufwerten zu können, ist der Erwerb der Uferflächen notwendig, die sich im Besitz des Landes Schleswig-Holstein befinden. Außerdem spielt das Grundstück, auf dem sich das Fernmeldedienstgebäude befindet, für die Aufwertung der Peterstraße eine wichtige Rolle. Da es sich im Eigentum der Telekom befindet, beabsichtigt die Stadt Eutin auch den Erwerb dieses Grundstücks bzw. den Teilerwerb der Flächen, auf dem



Grundstückseigentümer

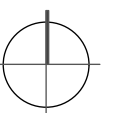
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
- Privateigentümer
- Privateigentümer; gilt als förmlich gewidmete Verkehrsfläche
- Stadt Eutin
- Landkreis Ostholstein
- Land Schleswig-Holstein
- Land Schleswig-Holstein, förmlich gewidmete Verkehrsfläche
- Land Schleswig-Holstein, mit Erbbaurecht - Privat - belastetes Eigentum
- Stiftung Schloss Eutin
- Kirche
- Stadtwerke Eutin
- Deutsche Bahn
- Deutsches Rotes Kreuz



Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

complan
Kommunalberatung



sich bungalowartigen Ladenzonen befinden. Diese Flächen sind wesentliche Bausteine in den Neuordnungsplänen der westlichen Peterstraße.

3.5 Gebäudebestand

Karte: Gebäudenutzung

Karte: Sanierungsbedarf

Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 401 Hauptgebäude. Diese wurden hinsichtlich ihrer Nutzung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht und kartiert.

Neben Öffentlichen Gebäuden (9 % des Gebäudebestandes) und vollständig gewerblich genutzten Gebäuden (14 %) handelt es sich bei den Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet überwiegend um Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Etwa 40 % der Gebäude sind reine Wohngebäude, weitere 19 % weisen neben der Wohnnutzung in dem oder den oberen Geschossen eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss auf.

Mit zehn vollständig leer stehenden Hauptgebäuden werden 2,5% der Hauptgebäude derzeit nicht genutzt.

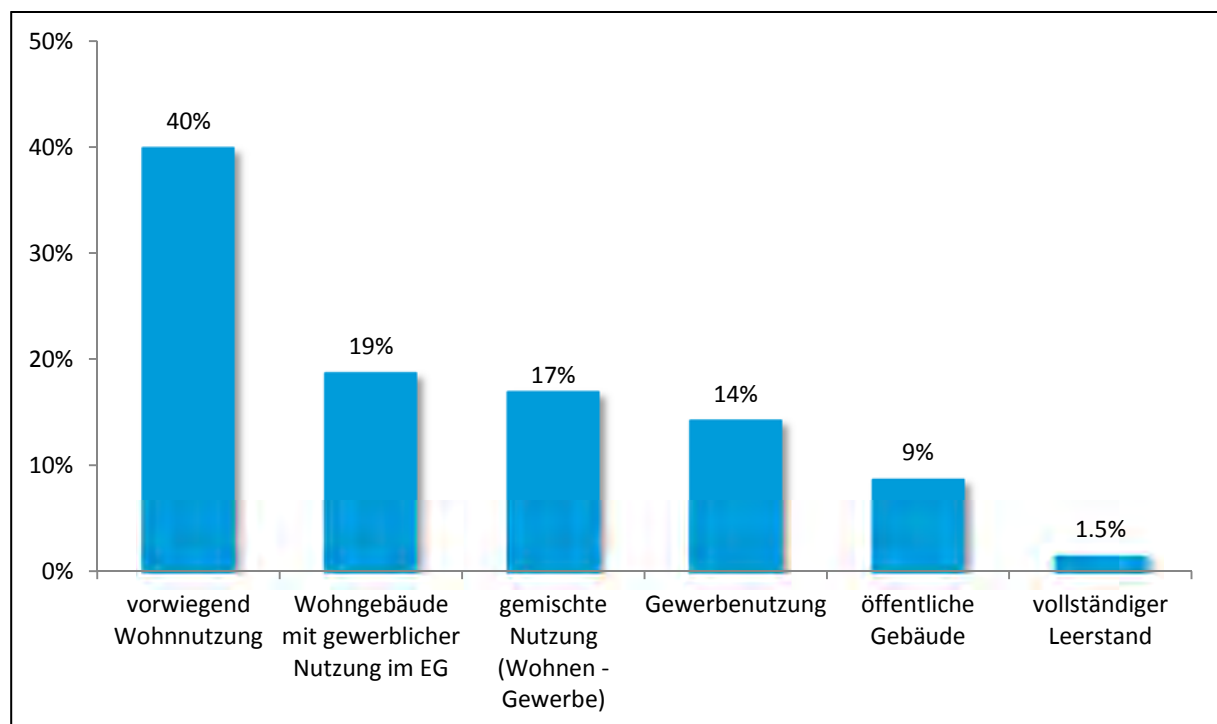


Abb. 24: Anteil der Nutzungsarten der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

Gebäudezustand

Bautechnischer Sanierungsbedarf

Die Gebäude wurden in einer Bestandsaufnahme einer visuellen Überprüfung ihres äußeren Bauzustands unterzogen. Dabei wurde der Zustand der äußeren Bauteile (Dach und Dachaufbauten, Re-

genentwässerung, Schornsteine, Außenwände und Sockel, Fenster, Türen und Treppenanlagen) aufgenommen und Sanierungsbedarfsstufen zugeordnet. Bei Gebäuden mit Sanierungsbedarf wurde das objektbezogene Schadbild aufgenommen.

Dabei ist festzustellen, dass mit 176 Hauptgebäuden etwas weniger als die Hälfte der Gebäude (44 %) keinen nach außen sichtbaren Sanierungsbedarf aufweist. Bei mehr als der Hälfte der Gebäude besteht dagegen ein Sanierungsbedarf:

- ≡ Geringer Sanierungsbedarf bei 130 Gebäuden (32 % der Hauptgebäude).
Diese Gebäude weisen Schäden an einzelnen Bauteilen auf, die bei weiter unterlassener Instandsetzung dazu geeignet sind, zu größeren Schäden zu führen. Berücksichtigt sind dabei auch ästhetische Anpassungserfordernisse. Dringender Handlungsbedarf wird nicht gesehen.
- ≡ Mittlerer Sanierungsbedarf bei 62 Gebäude (15 % der Hauptgebäude).
Diese Gebäude weisen Schäden an mehreren Bauteilen und zum Teil bereits gravierende Bauschäden auf. Eine Unterlassung der Sanierung würde dauerhaft zu substanzbedrohenden Schäden führen.
- ≡ Hoher Sanierungsbedarf bei 33 Gebäuden (8 % der Hauptgebäude).
Diese Gebäude weisen bereits gravierende Schäden auf, die den Erhalt des Gebäudes bedrohen.

Einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf weisen demnach 23 % der Gebäude auf. Bei den eingetragenen Baudenkmalen liegt dieser Prozentsatz ebenfalls bei 23 %, bei den einfachen Kulturdenkmalen liegt der Anteil der Gebäude mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf dagegen bei 37%, also erheblich höher.

Für weniger als die Hälfte des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet ist kein offensichtlicher Sanierungsbedarf feststellbar. Gleichwohl können diese Gebäude Mängel im Inneren aufweisen. Bedeutsam ist das vor allem dann, wenn ein Gebäude eine veraltete Haustechnik oder Heizungsanlage besitzt. Hier besteht dann ein Modernisierungsbedarf zur Sicherung einer zeitgemäßen Nutzbarkeit. Der Anteil der Gebäude, bei denen dies der Fall ist, lässt sich nicht beziffern, es wird aber konstatiert, dass er höher ist als der Anteil der Gebäude mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf.



Abb. 25: Bahnhofstraße



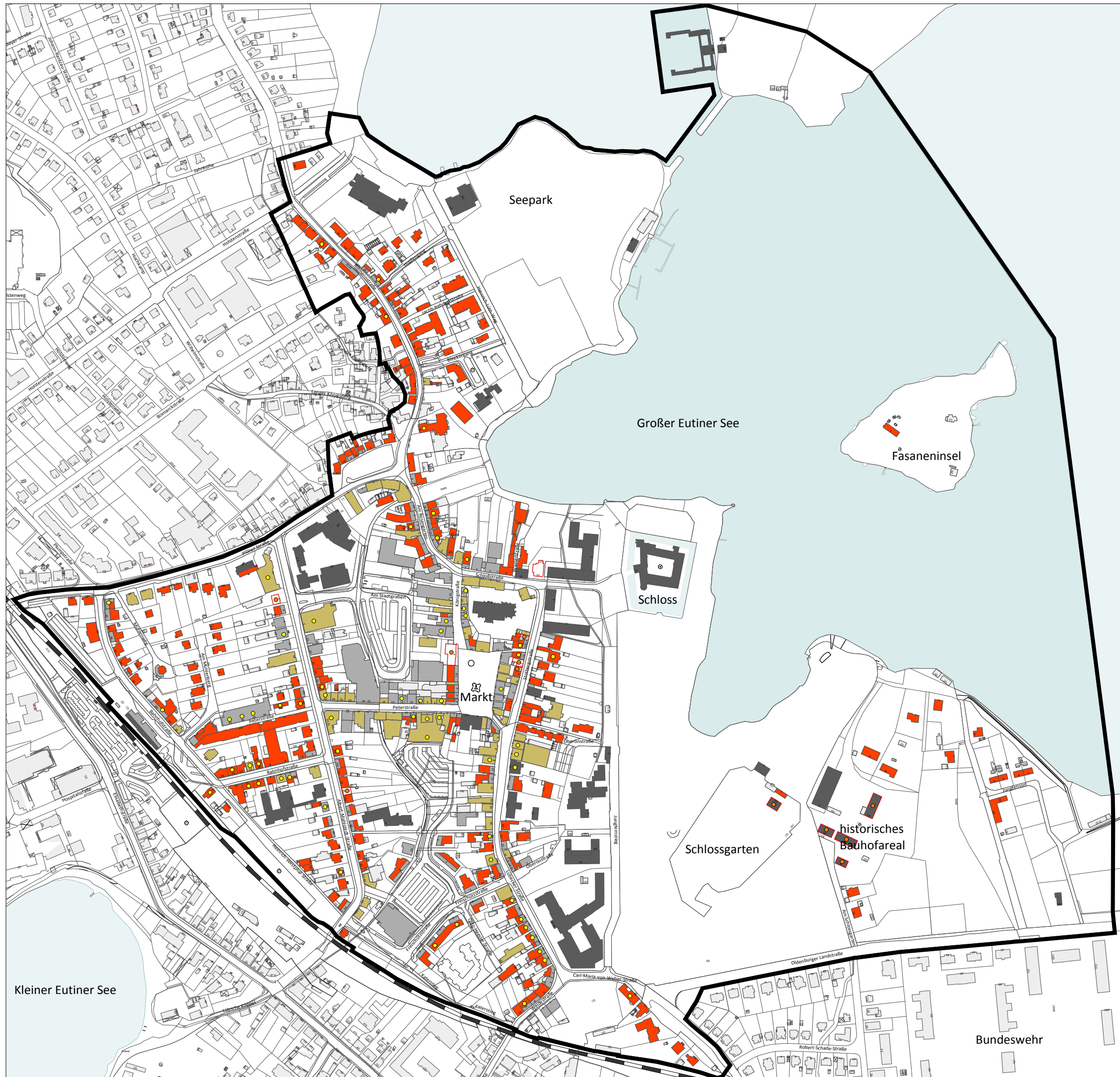
Abb. 26: Riemannstraße



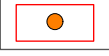
Abb. 27: Stolbergstraße

Energetischer Erneuerungsbedarf

Die Einschätzung der energetischen Eigenschaften eines Gebäudes korrespondiert zum Teil mit den bautechnischen Eigenschaften. Eine schadhafte Gebäudehülle (z.B. ungepflegte und undichte Fenster) stellt auch einen Mangel im energetischen Zustand dar. Häufig ist feststellbar, dass in den letzten Jahren Fenster erneuert worden sind. Das bestätigt sich auch in der Befragung der Gebäudeeigentümer, die diese Maßnahme häufig als bereits durchgeführte energetische Maßnahme an ihrem Haus benennen. Auch wurden bereits Dämmmaßnahmen am und im Haus durchgeführt. Etwa 40 % der



Gebäudenutzung

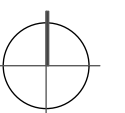
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
-  vorwiegend Wohnnutzung
-  gemischte Nutzung (Wohnen - Gewerbe)
-  Gewerbenutzung
-  Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss
-  öffentliche Nutzung, Gemeinbedarf, Kirchen etc.
-  vollständiger Gebäudeleerstand
-  vollständiger Gebäudeleerstand öffentliche Gebäude
-  teilweiser Gebäudeleerstand



Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

complan
Kommunalberatung



Eigentümer, die sich im Rahmen der Eigentümerbefragung zu diesen Themen geäußert haben, haben angegeben, Fenster erneuert, gedämmt, oder eine neue Heizungsanlage eingebaut zu haben.

Die Bestandsaufnahme, die zum Teil auch durch Begehungen in Gebäuden vorgenommen wurde, ergab, dass viele Häuser über eine einfache, nicht dem aktuellen Standard entsprechenden Verglasung verfügen, eine Dämmung der Außenfassade ist an wenigen Häusern feststellbar.

Die Eigentümer haben oft schon selbst erkannt, dass ihre Gebäude nicht zeitgemäßen energetischen Anforderungen entsprechen und hier ein energetischer Sanierungsbedarf besteht. Das ist bei 60% der Befragten der Fall, daraus werden aber keine konkreten Sanierungsabsichten für das Gebäude abgeleitet. Das Interesse der Eigentümer hinsichtlich energetischer Sanierungen ist gemäß der Eigentümerbefragung eher zurückhaltend, was in deutlichem Gegensatz zur durchgeführten Bestandsaufnahme der Gebäude steht. Dort wurde ein klarer Handlungsbedarf besonders bei einigen stadtbildprägenden, denkmalgeschützten Gebäuden festgestellt.

Leerstand

Von den 401 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mindestens 71 Gebäude ganz oder teilweise leer. Das entspricht einem Anteil von knapp 18% des Hauptgebäudebestandes im Untersuchungsgebiet. Allerdings ist die Anzahl der vollständig leer stehenden Gebäude mit zehn relativ gering.

Stark durch Leerstand betroffen sind die denkmalgeschützten Gebäude im Untersuchungsgebiet. Von 78 eingetragenen Gebäuden stehen 32 vollständig oder teilweise leer. Das entspricht einem Anteil von 40%. Von diesen leerstehenden Gebäuden sind zehn als Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf eingestuft (31%).

Die Leerstände betreffen Gebäude aller Nutzungsarten und sind über das Untersuchungsgebiet verteilt. Gerade Gebäude mit leerstehenden Wohnungen sind immer wieder im historischen Stadtkern auszumachen. Bereiche, in denen sich Wohnungsleerstände häufen, befinden sich im historischen Bereich rund um den Marktplatz in gemischt genutzten Gebäuden sowie in etwas abseitigen Lagen wie der Bahnhofstraße, punktuell in der Albert-Mahlstedt-Straße und der südlichen Lübecker Straße. Stark betroffen ist die Stolbergstraße im Bereich der Kapitelhäuser und ehemaligen Buden, wo sich drei vollständig leer stehende Gebäude befinden.

Bei gewerblich genutzten Einheiten konzentriert sich der Leerstand auf den südlichen Teil der Lübecker Straße und den östlichen Anschnitt der Peterstraße. Zur Zeit der Bestandsaufnahme standen 15 Ladenlokale leer, welche überwiegend kleinteilig strukturiert sind.

Großer Leerstand ist auch auf dem ehemaligen Bauhofareal unter den historischen, öffentlichen Gebäuden wie den Torhäusern auszumachen, die sich in einem teilweise sehr maroden Zustand befinden.



Abb. 30: Lübecker Straße



Abb. 30: Lübecker Straße



Abb. 30: Weber-Haus

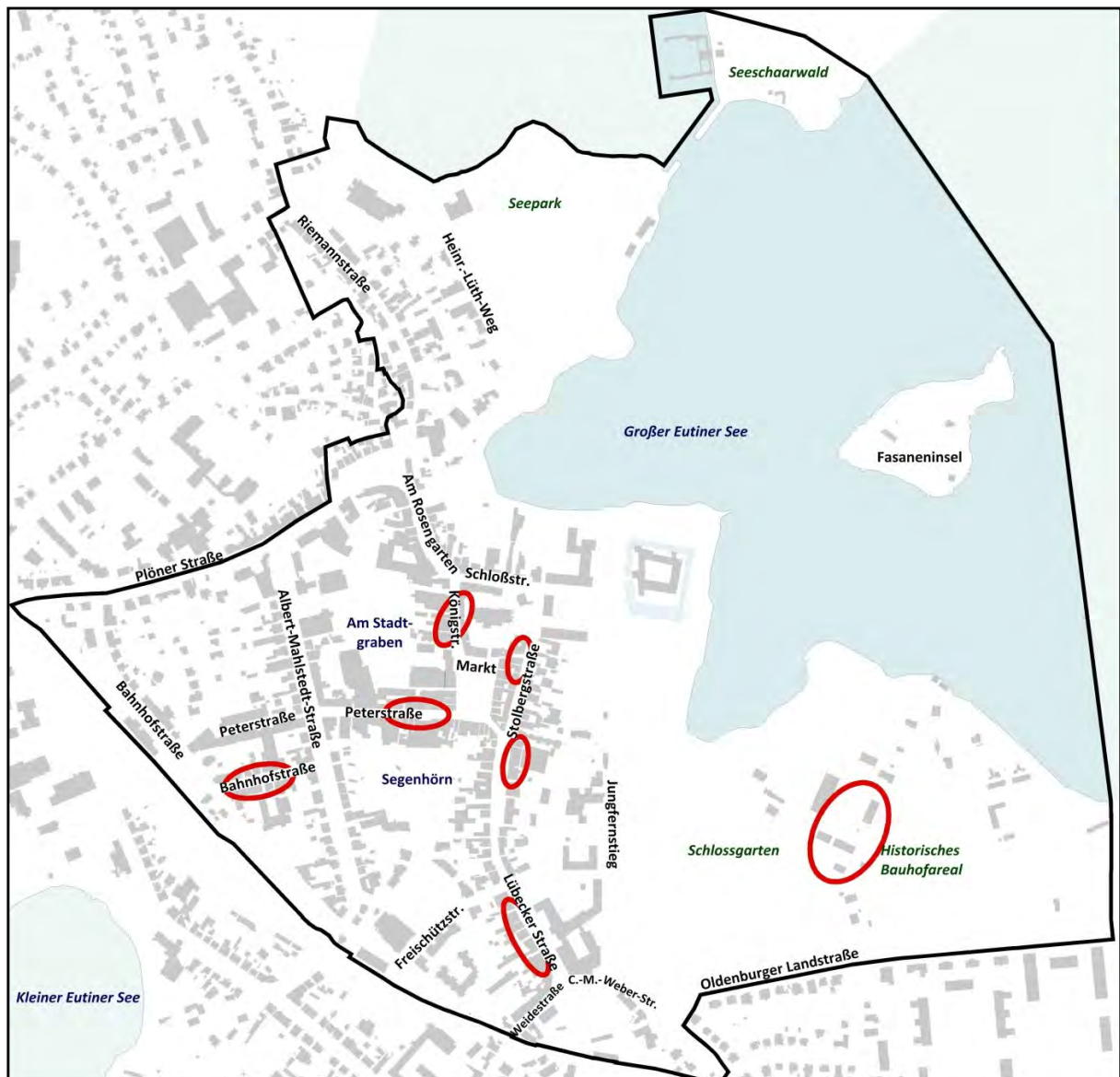


Abb. 31: Verteilung räumlicher Schwerpunkte Wohnungs- oder Ladenleerstände

Die Häufung von Leerständen in den Bereichen Albert-Mahlstedt-Straße, Lübecker Straße und Peterstraße ist als kritisch zu beurteilen, da dies zentrale Straßenzüge der Eutiner Kernstadt sind. Dem Trend leerstehender Wohnungen und Ladenlokale muss in Zukunft gegengesteuert werden, damit der beginnende Abwertungstrend der Eutiner Innenstadt als Wohn- und Einzelhandelsstandort sich nicht fortsetzt. Seitens der Stadt gibt es bereits Bestrebungen, in Randlagen der Innenstadt leerstehende Gewerbeeinheiten in attraktiven innenstädtischen Wohnraum umzuwandeln. Da dies Gebäude in privatem Eigentum betrifft, hängt der Erfolg davon ab, ob die Eigentümer von einer solchen Strategie überzeugt werden können. Als besonderer Impulsgeber zur Aufwertung des südlichen Abschnitts der Lübecker Straße ist das Weberhaus zu nennen, welches das Geburtshaus von Carl-Maria von Weber ist. Als Gebäude öffentlichen und touristischen Interesses könnte durch eine Sanierung und z.B. gastronomische Nutzung das Potenzial genutzt werden, mehr Menschen anzuziehen.

Wohnen

Mieten und Mietentwicklung, Wohnlagen

Für die Stadt Eutin existiert kein Mietspiegel, an dem sich die aktuellen Mietpreise sowie deren Entwicklung in der vergangenen Zeit für Wohnungen ablesen lassen. Laut dem Wohnungsmarktkonzept ergibt sich für den gesamten Eutiner Wohnungsmarkt ein Mietpreis von 5,36 EUR /m². Für den Teilbereich des Untersuchungsgebietes liegen keine Daten vor.

Die Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2012) wiederum geben einen Aufschluss über die Wohnlagen. Danach sind die gemischten Bauflächen mit Wohn- und Gewerbegebäuden in den Fußgängerzonen um den Markt herum mit 245 EUR /m² am höchsten bewertet. Es folgen die gemischten Flächen an der Schloßstraße, der nördliche Stolbergstraße und Am Rosengarten. Am günstigsten bewertet mit 145 EUR /m² sind die Wohnbauflächen um den historischen Bauhof herum.

Im Stadtkern gibt es im Mietsegment nur wenige große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Dieses Segment ist besonders für größere Familien relevant. Die kleinen Wohnungen decken eher den Markt der Singlewohnungen ab. In allen Segmenten muss der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum durch entsprechende Modernisierung im Bestand nachgekommen werden. Um einen zusätzlichen Flächenverbrauch und Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden, ist die Stadt Eutin bestrebt, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Neben Kleinsiedlungsgebieten und Ein- und Zweifamilienhausgebieten in der Stadt kommt dafür in bestimmten Bereichen auch die Innenstadt in Frage. Beispielsweise kann durch die Schaffung von Baurecht in zweiter Reihe ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial realisiert werden. So werden zum jetzigen Stand 45 Wohneinheiten in einer Wohnanlage erstellt, die sich in der Otto-Haesler-Straße parallel zur südlichen Lübecker Straße befindet.

Die realisierten Wohneinheiten befriedigen in erster Linie eine aufgestaute Nachfrage nach qualitativ hochwertigeren Wohnungen in zentraler Lage. Die Wohnangebote für Senioren „Am Mühlenberg“ in der Peterstraße und in der Jacob-Rehder-Straße sind jedoch in allen Preissegmenten zu ergänzen. Zu diesen Ergänzungen gehört neben entsprechenden Seniorenwohneinrichtungen auch die Berücksichtigung von Wohnanforderungen für ein selbständiges Seniorenwohnen.

Wie die Wohnungsmarktprognose im Wohnungsmarktkonzept zeigt, ist auch zukünftig mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Aus der altersstrukturellen Entwicklung Eutins kann ein weiter steigender Bedarf für Wohnformen im Alter abgeleitet werden. Dies stellt besondere Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung von Neubauten und an Wohnraumanpassungen im Bestand.

Wohngebäudebestand

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch historische Wohnhäuser (61 % der Hauptgebäude wurden vor dem Jahr 1918 errichtet), die sich wie bereits ausgeführt größtenteils in Privateigentum befinden.

Das Wohnen in der historischen Altstadt findet überwiegend ab dem 1. Obergeschoss statt. Im Erdgeschoss befinden sich meistens Geschäfte oder Büroräume. Eine Ausnahme bilden die nördliche Vorstadt mit der Riemannstraße und den von dort abgehenden Seitenstraßen, der östliche Teil der Stolbergstraße sowie der südliche Teil der Albert-Mahlstedt-Straße. Dort befinden sich wesentlich häufiger reine Wohngebäude.



Abb. 32: Handlungsfelder aus dem Wohnungsmarktkonzept 2012

Der vorhandene Wohnungsbestand ist laut Wohnungsmarktkonzept geprägt von kleinen Wohnungen und kleinteiligen Grundrissen und häufig fehlenden privaten Freiraumbereichen. Dies entspricht weder zeitgemäßen Wohnansprüchen noch der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum für größere Familien und Singlehaushalte.

3.6 Soziale Infrastruktur

Karte: öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktur

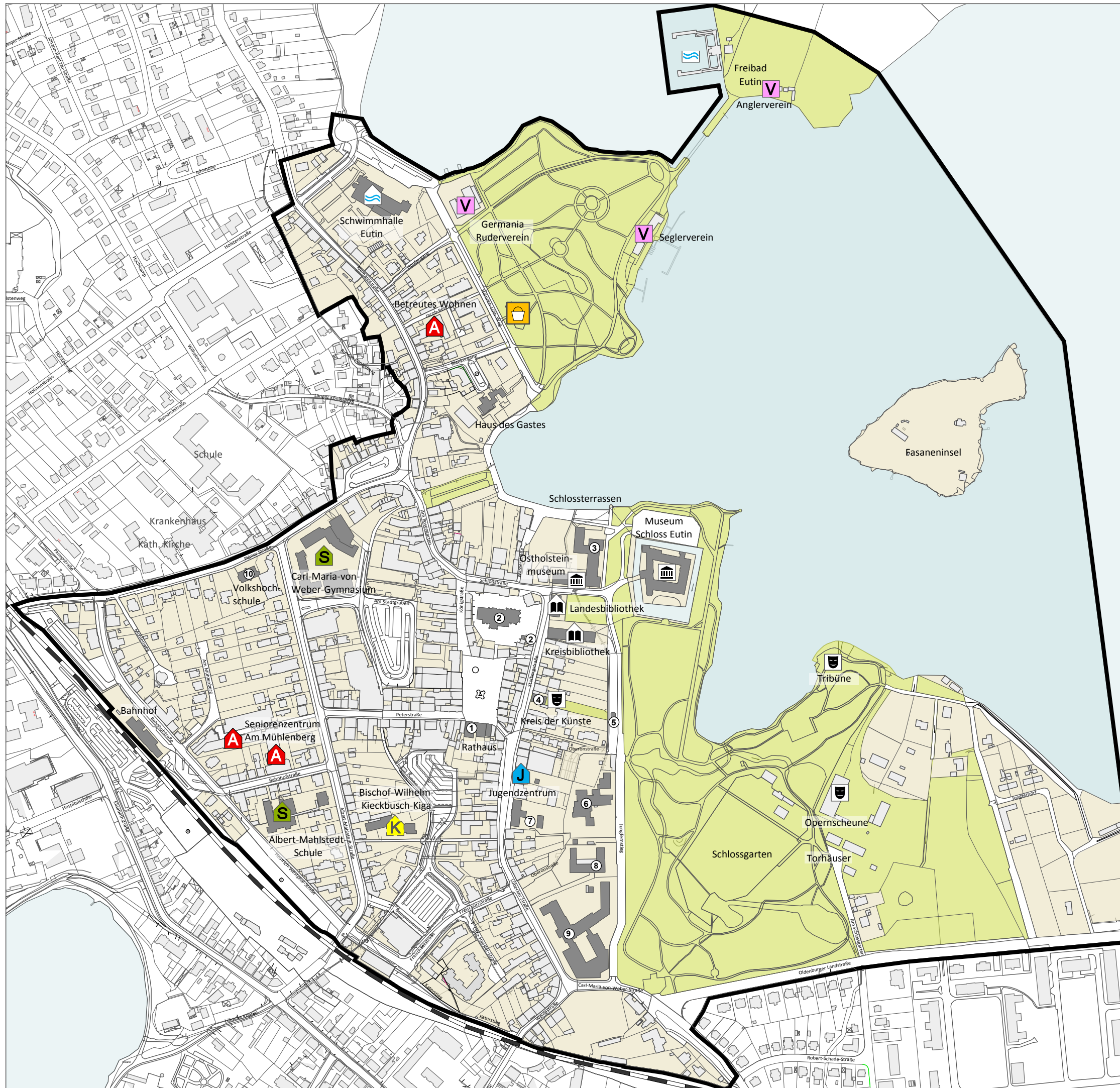
Kindereinrichtungen

Der einzige Kindergarten im Untersuchungsgebiet, der Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Kindergarten, ist ausgelastet. Dieser befindet sich in freier Trägerschaft der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Eutin. Die nominelle Betreuungskapazität für 65 Kinder entspricht etwa 12 % des gesamten Betreuungsangebots in Eutin. Derzeit werden durch die Einrichtung 68 Kinder betreut. Der Träger plant, den Bau aus den 1960er Jahren abzureißen. An dessen Stelle könnte ein aktuellen energetischen Standards entsprechender Neubau errichtet werden. Diese Absichten korrespondieren mit einer erwarteten Nachfragesteigerung nach zentral gelegenen Betreuungsmöglichkeiten.

Schulen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Schulen.

Die Albert-Mahlstedt-Schule in der Bahnhofstraße ist ein Förderzentrum. Im Schuljahr 2011/2012 wurden 74 Schüler betreut. Aufgrund der schulischen Integration vieler Schüler mit Förderbedarf in Regelschulen (Inklusion) verzeichnen die Betreuungszahlen eine abnehmende Tendenz. Das Lehrpersonal agiert weiterhin von dem Förderzentrum aus und betreut von dort die Schüler an den Regelschulen, so dass das Schulgebäude weiterhin in Benutzung ist. Vor dem Hintergrund der Entwicklung ist das Gebäude der Albert-Mahlstedt-Schule mit einem Neubau im Hof als überdimensioniert einzuschätzen. Es kann bei weiterer geringer Ausnutzung überlegt werden, andere soziale Nutzungen in den Standort zu integrieren. Das Schulgebäude befindet sich in städtischem Eigentum.



öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktur

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
 - Altenwohnheim
 - Jugendzentrum
 - Kindergarten
 - Schule
 - Spielplatz
 - Verein
 - Hallenbad
 - Freibad
 - Museum
 - Kunst und Kultur
 - Bibliothek
 - sonstige öffentliche Gebäude
- ① Rathaus
 - ② Evangelische Kirche St. Michaelis
 - ③ Veranstaltungsräumlichkeiten "Schlossterrassen"
 - ④ Deutsches Rotes Kreuz / Kreis der Künste
 - ⑤ Kartenhaus Jungfernstieg
 - ⑥ Amtsgericht
 - ⑦ Städtisches Bauamt
 - ⑧ Polizei-Zentralstation Eutin
 - ⑨ Kreisverwaltung Ostholstein
 - ⑩ Volkshochschule

Das Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium wurde im Schuljahr 2012/2013 von 693 Schülern besucht. Die Schülerzahl ist seit längerer Zeit konstant auf diesem Niveau und auch in Zukunft wird keine relevante Veränderung erwartet. Im Oktober 2013 wird ein neuer Fachraumtrakt eingeweiht. Das Schulgebäude befindet sich ebenfalls in städtischem Eigentum.

Jugendeinrichtungen

Das kommunal geführte Jugendzentrum befindet sich sehr zentral gelegen in der Lübecker Straße. An fünf Tagen pro Woche ist das Jugendzentrum nachmittags bis in die Abendstunden geöffnet. Darüber hinaus werden Ausflüge sowie Ferienpass-Aktionen für die Jugendlichen organisiert. Das Gebäude wird von der Stadt gepachtet.

Spiel- und Sportanlagen

Das Anfang der 1970er Jahre erbaute Schwimmbad in der Riemannstraße wurde von 2008 – 2011 umfangreich saniert. Im Schwimmbad befindet sich ein Blockheizkraftwerk, welches umliegende Gebäude mitversorgt (Teile der Holstenstraße und des Heinrich-Lüth-Weges). Auch die Freibadeanstalt im Seescharwald wurde modernisiert. Beide Einrichtungen befinden sich im Eigentum der Eutiner Stadtwerke.

Der Germania Ruderverein Eutin e.V. betreibt sein Bootshaus am nord-westlichen Rand des Seeparks.

Der ostholsteinische Segler-Verein Eutin hat seinen Standort mit Bootshaus und Hafen am östlichen Ufer des Seeparks. Die Stadt ist Eigentümer des Grundstücks und hat es an den Segler-Verein verpachtet. Die hier ansässige Gaststätte des Ostholsteinischen Segler-Vereins steht zurzeit leer.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein großer Spielplatz. Dieser liegt unter Bäumen im Seepark am Heinrich-Lüth-Weg. Als Spielmöglichkeiten stehen Wippe, Rutschen, Kletterangebote und Schaukeln zu Verfügung. Zudem befinden sich auf dem Marktplatz und im Bereich des Stadtgrabens Wipptiere, die allerdings in die Jahre gekommen sind. Diese Instandhaltungs- und Ausstattungsdefizite sind insbesondere auch vor dem Hintergrund des Nutzungsdrucks auf dieser Fläche durch fehlende Spiel- und Aufenthaltsflächen auf Privatgrundstücken von Bedeutung. Bei der Spielplatzplanung ist auf ein alters bzw. generationenübergreifendes Spielangebot zu achten.

Sonstige Einrichtungen sozialer und medizinischer Infrastruktur

In der Innenstadt sind darüber hinaus weitere Einrichtungen sozialer und medizinischer Infrastruktur angesiedelt. Verschiedene Gesellschaften haben ihren Sitz im Untersuchungsgebiet, die wichtigsten werden im Folgenden aufgeführt:

- ≡ Alzheimer Gesellschaft Ostholstein e. V.,
- ≡ Beratungsverbund Ostholstein, Beratung für Menschen mit Handicap,
- ≡ Diakonisches Werk – Kurberatung für Mütter,
- ≡ Die Brücke Ostholstein GmbH, Beratung für Menschen in seelischer Not,
- ≡ DRK-Pflegeteam Holsteinische Schweiz
- ≡ DRK Bürgertreff Stolbergstraße
- ≡ Kreis der Künste sowie
- ≡ Pro Talis Ambulanter Pflegedienst.

Viele dieser Angebote richten sich an Senioren. Hier wird aufgrund der demographischen Entwicklung in Zukunft ein deutlich steigender Bedarf an Angeboten und Einrichtungen konstatiert. Dies gilt sowohl für Senioreneinrichtungen als auch Serviceangebote für Senioren, die selbstständig wohnen.

3.7 Kulturelle Infrastruktur und Angebote

Karte: öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Stadt Eutin ist für ihr kulturelles Angebot überregional bekannt und wird gezielt aus diesem Grund von Touristen aufgesucht. Räumlich betrachtet ist die Eutiner Innenstadt kultureller Mittelpunkt. Neben den Eutiner Festspielen und den Carl-Maria-von-Weber-Tagen lockt das internationale Bluesfestival eine Vielzahl von Besuchern in die Kreisstadt. Darüber hinaus gibt es viele weitere kleine Konzerte, Theater und Lesungen, die das Programm erweitern. Hauptakteure sind jeweils unterschiedliche, nicht städtische Veranstalter wie der Kreis der Künste, der seinen Sitz in der Stolbergstraße hat und dort den öffentlich zugänglichen Tischbeingarten betreut.

Das Eutiner Schlossensemble, bestehend aus Kreis- und Landesbibliothek, dem Ostholsteinmuseum und der eigentlichen Schlossanlage, ist die Haupttouristenattraktion in der Stadt. Jährlich wird die Anlage von etwa 19.000 Besuchern aufgesucht. Die bekannte Freilichtbühne, die sich im Schlossgarten befindet, wird während der zweimonatigen Festspiele genutzt. Festlegungen zur Nutzungsdauer wurden im B-Plan Nr. 67 getroffen (s. Bebauungspläne). Es wird notwendig sein, die Zuschauertribüne mittelfristig zu erneuern bzw. neu zu errichten. Der bewährte Standort soll beibehalten werden.

Trotz der Vielfalt der Programme und Akteure fand lange Zeit keine funktionierende Koordination der verschiedenen Veranstaltungstermine statt, was von allen beteiligten Akteuren sowie der Eutin GmbH bemängelt wurde. Seit 2012 übernimmt die Stadt Eutin die Koordination, indem ein regelmäßiger Runder Tisch der Beteiligten organisiert wird.

Der Ausbau der Kinder- und Jugendkulturszene bietet indessen weitere Entwicklungspotenziale für die Kulturschaffenden. Die Festspiele haben bereits die Kinderoper mit in ihr Repertoire aufgenommen. Außerdem existieren seit einiger Zeit wieder zwei Kinos in der Innenstadt. Ein Kommunales Kino in der Albert-Mahlstedt-Straße sowie das Cinema-Center in der Königsstraßenpassage.

Von allen Kulturakteuren in der Stadt wird das Angebot an Veranstaltungsräumen beanstandet. Diese Situation wird sich verschärfen, wenn ab August 2013 die Schlossterrassen als wichtiger Veranstaltungsraum auf Grund von baulichen Maßnahmen vorerst nicht mehr zur Verfügung stehen werden.

Es wird aktuell geprüft, in welcher Form die Stadt dort erneut einen Veranstaltungsort zur Verfügung stellen kann. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine weiteren Räumlichkeiten, die Versammlungen für die Bürgerschaft, Eutiner Vereine oder Organisationen ermöglichen.



Abb. 33: Kulturscheune



Abb. 34: Schlossplatz



Abb.35:
Hinweis Schloss-Terrassen

3.8 Wirtschaft, Einzelhandel und Tourismus

Gewerbliche Nutzungsstruktur

Der im aktuellen Einzelhandelskonzept festgelegte Zentrale Versorgungsbereich liegt vollständig im Untersuchungsgebiet. Dieser umfasst die Peterstraße (69 Betriebe), Königstraße (43 Betriebe), den Marktplatz (58 Betriebe) sowie den nord-östlichen Teil der Lübecker Straße (29 Betriebe) als stark frequentierte Haupteinkaufslagen. Darüber hinaus finden sich viele kleinere Gewerbebetriebe in der Albert-Mahlstedt-Straße (47 Betriebe), in der Lübecker Straße (57), Bahnhofstraße und Am Rosengarten (jeweils 32 Betriebe). Die nördliche, historische Vorstadt ist wiederum durch vorwiegende Wohnnutzung geprägt, ebenso das Bahnhofsumfeld. Ansonsten überwiegt eine gemischte Nutzung, häufig auch mit dem Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss. Insgesamt wird die Wirtschaftsstruktur vor Ort von kleinen und mittelständischen Betrieben und Unternehmen geprägt.

Durch die Verwaltungsfunktion der Kreisstadt (u.a. Kreisverwaltung, Amtsgericht) und dem Sitz der Polizei-Zentralstation findet sich eine Arbeitsplatzkonzentration im Dienstleistungsbereich in der Innenstadt.

Im Einmündungsbereich zur Riemannstraße/Plöner Straße sowie entlang der Albert-Mahlstedt-Straße ist die Wohnbebauung mit nur einzelnen Geschäftsnutzungen prägend. In südlicher Richtung entlang der Lübecker Straße nimmt der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ab. Auf Höhe des Kreishauses fallen insbesondere leerstehende Immobilien auf. Diese Bereiche weisen keinen geschlossenen Geschäftsbesatz mehr auf und sind vom Marktplatz bzw. der Peterstraße fußläufig weit entfernt, so dass diese nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet werden können.

Der Schwerpunkt des innerstädtischen Handelsangebots entfällt auf Bekleidung, Schuhe und Sportbedarf. Neben den Magnetbetrieben LMK Kaufhaus, Holtex (Am Stadtgraben), Rossmann und Sky sind zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte und z.T. bundesweit agierende Filialisten vertreten. Markenstores sind hingegen eher weniger vertreten. Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt sowie in den Sommermonaten für die Gäste der Stadt mit intensiven Verflechtungen zum Umland.



Abb. 36: Kaufhaus LMK



Abb. 37: Gastronomie Markt



Abb. 38: kleinteiliger Einzelhandel

Dazu gehören auch die gastronomischen Betriebe, die besonders um den Markt herum der Innenstadt zu größerer Attraktivität verhelfen und besonders in der warmen Jahreszeit zum lebendigen Eindruck beitragen, da die Außensitzplätze gut angenommen werden.

Wie in vielen anderen Städten erfolgten auch in Eutin Ansiedlungen von Supermärkten und Discountern überwiegend außerhalb der Innenstadt. Dies zeigt sich in Eutin in einem geringen Flächenanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Innenstadt.

Die weitere Gewerbebesatz in der Innenstadt ist vielfältig und ein Ausdruck der zentralörtlichen Funktion dieses Stadtbereichs.

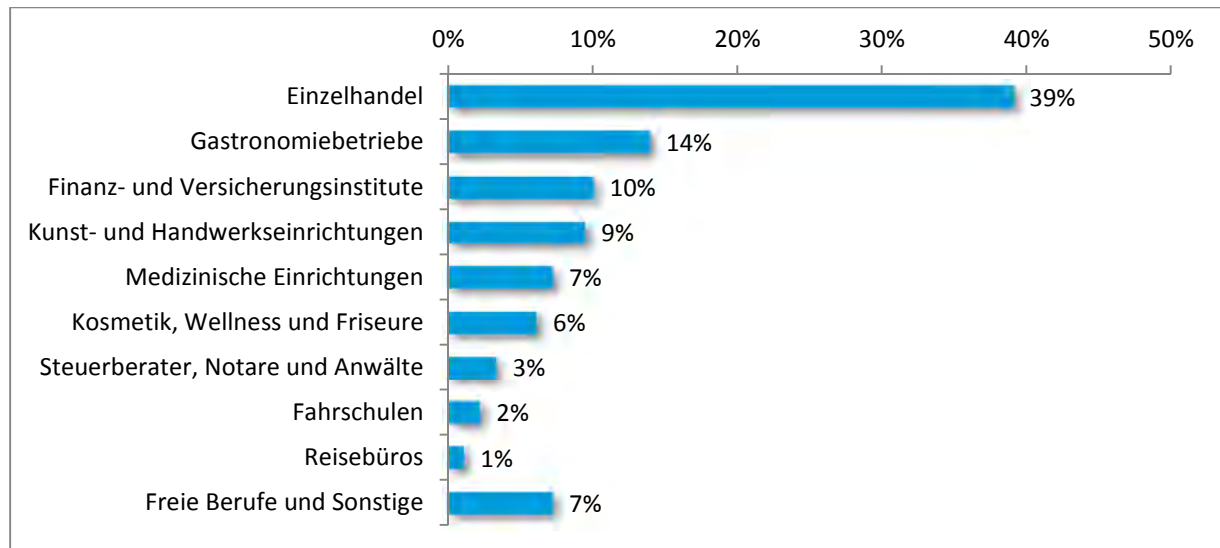


Abb. 39: Branchen Einzelhandel Innenstadt Eutin, eigene Erhebung

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen standen 15 Ladenlokale leer, welche überwiegend kleinteilig strukturiert sind. Die Leerstände befinden sich vor allem in unsanierten Gebäuden. Die unattraktive Ausstattung der Ladenlokale, die Erwartung von hohen Nebenkosten sowie international agierende Finanzgesellschaften als Eigentümer mit wenig Interesse für die lokalen Probleme des Standortes erschweren eine Neuvermietung maßgeblich.

Positiv wirkt sich das umfangreiche Angebot an zentralen Parkplätzen in den Blockinnenbereichen auf den Einzelhandel aus. Von hier aus lässt sich die Fußgängerzone über die Passagenwege sehr gut erreichen. Schwierig ist allerdings das Auffinden der Parkplätze und der Durchgänge für Ortsfremde. Von den Einzelhändlern werden die Beibehaltung des derzeitigen Parkplatzangebot und der Parkgebührengestaltung als eine der wesentlichen Voraussetzungen für den Erhalt des Einzelhandels in der Innenstadt angesehen.

Die Eutiner Kaufleute haben die Möglichkeit, sich der Wirtschaftsvereinigung Eutin e.V. anzuschließen, die derzeit rund 80 Mitglieder umfasst. Gegründet wurde die Vereinigung in den 1950er Jahren, um innerstädtische Probleme zu lösen und ein Gemeinschaftsdenken zu fördern. Es werden jährlich mindestens acht Veranstaltungen ohne öffentliche Zuschüsse organisiert, deren Höhepunkt die „Lichterstadt Eutin“ zur Weihnachtszeit ist. Der Verein setzt sich neben dem Engagement für den Erhalt des Wirtschaftsstandortes Eutin auch für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Region ein, um sie zu einem führenden Wirtschaftsraum in Schleswig-Holstein auszubauen.

Zur Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt werden bereits acht bis neun verkaufsoffene Sonntage jährlich durchgeführt.

Zur Einzelhandelsentwicklung sollte die Neuansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gelenkt werden, so dass auch eine Investitionssicherheit erreicht werden kann. Ergänzungen des innerstädtischen Angebotes sind in den Branchen Schreibwaren, Bekleidung, Sport- / Freizeitartikel und in erster Linie bei Elektrowaren zu sehen. Planungsrechtlich ist dieses Ziel jedoch noch nicht abgesichert.

Tourismus

Die historisch bedeutende Bebauung in der Eutiner Innenstadt geht einher mit einem umfangreichen kulturellen Angebot. Damit verschmelzen diese zwei Faktoren zu einem höchst attraktiven Ensemble, welches durch die reizvolle Lage am Großen Eutiner See ergänzt wird. Seit 1951 ist jedes Jahr im Sommer die Freilichtbühne im Schlossgarten Austragungsort der bekannten Eutiner Festspiele, einem kulturellen Großereignis in Schleswig-Holstein. Die günstige Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz sowie die Nähe zu den Ostseebädern locken darüber hinaus jährlich viele Besucher nach Eutin, bei denen es sich meist um Tagestouristen handelt.

Dem großen touristischen Potenzial entsprechend hat die Landesplanung Schleswig-Holstein den Raum um Bad Malente (nördlich von Eutin gelegen) und die Stadt Eutin im Landesentwicklungsplan 2010 als einzigen Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung im Landesinneren festgelegt.

Eutin verzeichnete im Jahr 2012 über 36.000 Übernachtungen und mehr als 15.000 Ankünfte, wobei die Ankünfte und Übernachtungen in den letzten drei Jahren deutlich zurückgingen. Der bestehende Rückgang der Aufenthaltsdauer ist möglicherweise die Folge einer Verstärkung des Tagestourismus, kann aber auch Folge der Qualitätsmängel bei einzelnen Übernachtungsbetrieben sein. Der Rückgang der statistisch erfassten Übernachtungen rührt wiederum auch daher, dass das Bettenangebot in den letzten Jahren gesunken ist. Nach der im Jahr 2012 erstellten Hotelstudie Eutin ist die Zahl der Beherbergungsbetriebe mit neun und mehr Betten von 26 auf 15 gesunken, dies betrifft allerdings in erster Linie Pensionen, Gasthöfe und die Schließung der Jugendherberge. Das Bettenangebot in Hotels ist in den vergangenen 10 Jahren dagegen relativ stabil geblieben. Zur Erweiterung des Übernachtungsangebots für Jugendgruppen, Schulklassen oder Familiengruppen bestehen Pläne zum Bau einer Jugendherberge gegenüber der Opernscheune.

Zentrale Areale am See sollen in den kommenden Jahren neu gestaltet und deutlich aufgewertet werden. Insgesamt werden durch landschaftlich attraktiv gestaltete Grün- und Freiräume sowie neue Freizeitmöglichkeiten die qualitative Naherholung und das touristische Angebot erhöht, sodass Eutin auch zukünftig einen überregional bedeutsamen Anziehungspunkt für Besucher darstellen wird.



Abb. 40: Jungfernstieg



Abb. 41: Hinweistafeln



Abb. 42: Nordgarten

Ein wichtiger Reisetrend, der auch für Eutin interessant sein dürfte, ist der „Wohnmobil-Tourismus“. Während eines Wochenendtrips oder eines mehrwöchigen Urlaubs werden dabei unterschiedliche Städte und Orte aufgesucht. Neben klassischen Campingplätzen werden auch immer mehr Wohnmobilstandplätze in den Städten angefahren, um direkt vor Ort die Stadt zu erkunden. Dabei spielt die innerstädtische Lage solcher Plätze eine bedeutsame Rolle. In der Stadt Eutin finden sich zwar Standplätze für Wohnmobile integriert in eine Stellplatzfläche am Bahnhof, diese sind jedoch in ihrer Infrastruktur und ihrer Gestaltung nicht auf Übernachtungsgäste ausgerichtet. Es besteht ein großes Interesse daran, das Angebot auszubauen und damit neue touristische Potenziale zu erschließen.

3.9 Wohnumfeld und öffentlicher Raum: Grün- und Freiflächen

Karte: Grünflächen / öffentliche Räume

Öffentliche Grünflächen

Die im Untersuchungsgebiet liegenden öffentlichen Grünflächen bieten ein großes Potenzial für den Stadtentwicklungsprozess der Stadt Eutin und waren allesamt Bestandteil des freiraumplanerisch-städtebaulichen Wettbewerbs zur Stadtentwicklung Eutin 2016+. In diesem Kontext wird die Chance genutzt, den Schlossgarten, die Uferbereiche am Großen Eutiner See, Seepark und Seeschaarwald innerhalb eines Gesamtkonzeptes miteinander zu verbinden und besser mit dem historischen Stadtkern zu vernetzen. Während die Veranstaltung der Landesgartenschau 2016 kurz- und mittelfristiger Motor und Impulsgeber für die Stadtentwicklung Eutins sein kann, liegt die langfristige Bedeutung in der nachhaltigen Sicherung eines qualifizierten Freiflächen- und Freizeitangebots für Touristen und Bewohner Eutins.

Schlossgarten (eingetragenes Kulturdenkmal § 5 DSchG)

Der Schlossgarten schließt an der östlichen Seite an die Stadtbucht an und wird umschlossen durch den Jungfernstieg im Westen, die Carl-Maria-von-Weber-Straße und die Oldenburger Landstraße im Süden sowie der Straße Am Schlossgarten im Osten. Innerhalb des Schlossgartens finden sich mehrere kleine Gebäude, z.B. die Orangerie, das Neue Holländerhaus, das Holzhaus und der ehemalige Eiskeller. Am nordöstlichen Ende der Bucht befindet sich die Freilichtbühne.

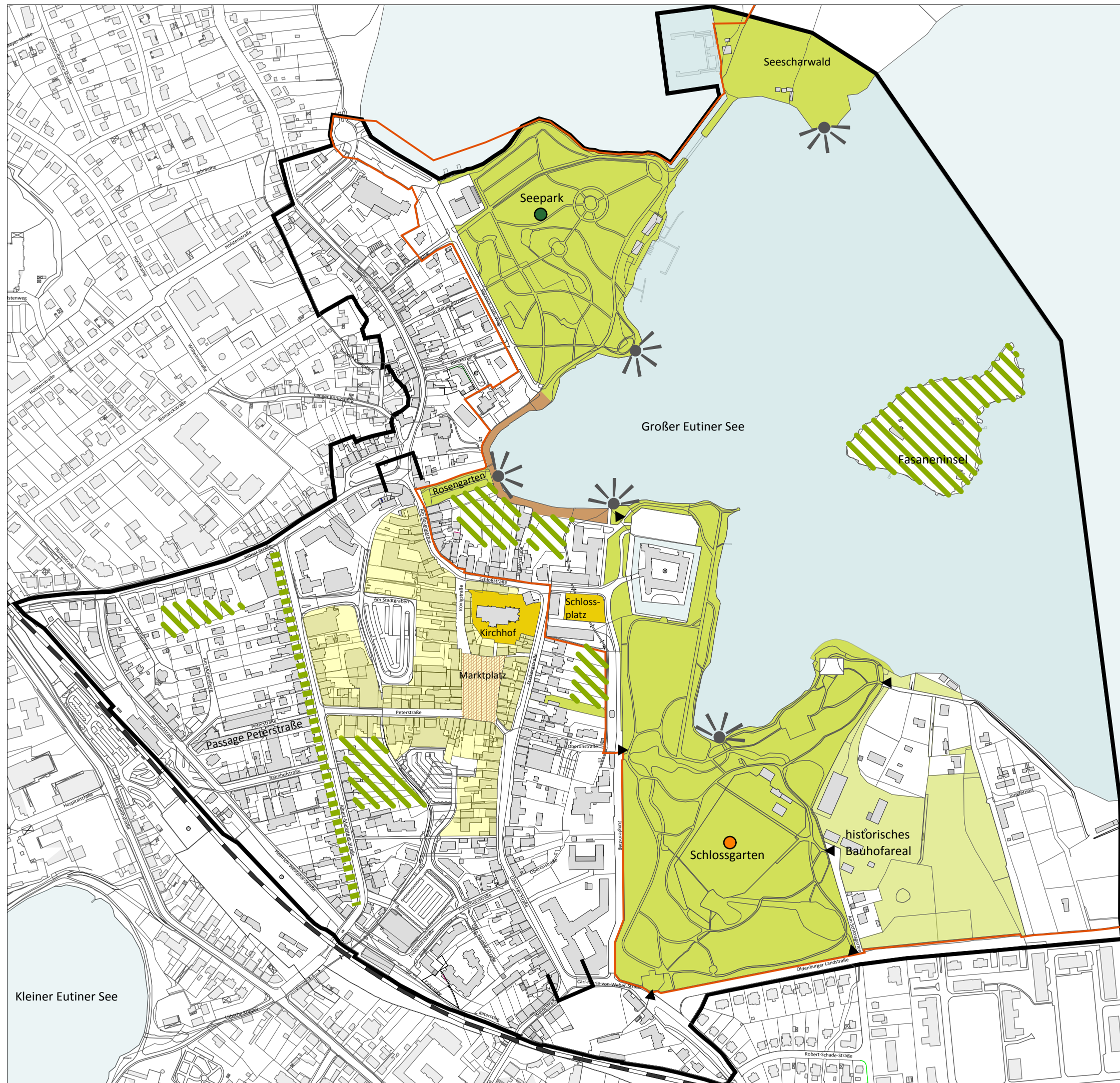
Der Schlossgarten zählt zu den bedeutendsten Gartenkunstdenkmälern Schleswig-Holsteins. Er wurde als barocke Gartenanlage geschaffen und ist später in einen englischen Landschaftsgarten umgewandelt worden. Eigentümer des Schlossgartens ist die Stiftung Schloss Eutin; zu Erholungszwecken darf der Schlossgarten von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die gesamte Anlage wird nicht nur von Touristen sondern auch verstärkt von der Eutiner Bevölkerung aufgesucht. Die „Schlosswiese“ zieht vermehrt die jüngere Bevölkerung in die Anlage, die große offene Freifläche lässt diverse Aktivitäten zu. Als Folge des zuletzt verstärkt auftretenden Vandalismus wurde eine Gartenordnung erlassen, die unter anderem vorsieht, den Schlossgarten bei Dunkelheit abzuschließen.

Bauhofareal

Das Bauhofareal wird im Westen durch die Straße Am Schlossgarten und im Süden durch die Oldenburger Landstraße begrenzt.

Der westliche Teil ist besonders in der Zeit der Eutiner Sommerfestspiele ein viel genutzter Raum. Die unmittelbar an das Areal angrenzende Kulturscheune/Opernscheune bildet gemeinsam mit der Freilichtbühne, die sich nördlich des Bauhofareals am Großen Eutiner See befindet, einen zentralen Veranstaltungsort.

Im östlichen Teil liegt das ehemalige Forsthaus, das vor kurzem veräußert wurde und sich nun in privater Nutzung befindet. Es wird durch eine Anliegerstraße erschlossen. Im Norden des Teilbereiches befinden sich bis zum See vereinzelt, geringgeschossige Gebäude, die zum Teil als Wohnhäuser genutzt werden. Am Uferstrand ist ein kleiner Fischereibetrieb ansässig. Entlang der Oldenburger Landstraße sind zwei Bäume als Naturdenkmale gekennzeichnet. Südlich des Forstamts liegt ein Knickstreifen, der unter Naturschutz steht.



Grünflächen / öffentl. Räume

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
- Wettbewerbsgebiet LGS 2016
- bedeutsame öffentliche Grünflächen
- historisches Bauhofareal
- zusammenhängende Privatgartenstrukturen
- Freifläche mit geringer Nutzung durch die Öffentlichkeit
- Bereich mit hoher Verdichtung
- Marktplatz
- Promenade Seebucht
- einfaches Kulturdenkmal (§ 1(2) DSchG)
Seepark
- bedeutendes Kulturdenkmal (§ 5(2) DSchG)
Schlossgarten
- Vorgartenzone Albert-Mahlstedt-Straße
- Aussichtsbereiche
- Eingänge Schlossgarten
- Freilichtbühne
- Eingangssituation historischer Stadtkern

Das Areal ist geprägt durch die Kulturscheune, die Torhäuser und das ehemalige Stallgebäude. Außer der Kulturscheune weisen alle genannten Gebäude einen dringenden Sanierungsbedarf auf. Der Eingangsbereich wirkt ungestaltet und wird in seiner derzeitigen Form seiner Aufgabe als Repräsentationsraum nicht gerecht. Hierzu zählen auch die Anfahrtswege über die Straße am Schlossgarten bis zur Bühne. Deren Benutzung ist besonders nach Regenfällen kaum zumutbar. Die Wege dienen teilweise ebenfalls als Zugang ins Erholungsgebiet um den Eutiner See. Für die landschaftsbezogene Erholung ist besonders der offene Landschaftsgürtel im Süden Großen Eutiner Sees zu nennen, der Teil des acht Kilometer langen Rundwanderwegs um den See ist. Der Weg bietet großes Potenzial, Erholungssuchende nach Eutin zu locken, jedoch fehlt es im Bereich des Bauhofareals an einem Wanderparkplatz, der sich auch mit der touristischen Nutzung der Kulturscheune vereinbaren lassen würde. Dabei liegt jedoch die Bedeutung auf der Vereinbarkeit der naturverträglichen Erholung und dem Schutz der Landschaft.



Abb. 43: Schlossgarten



Abb. 44: Bauhof



Abb. 45: Stadtbucht

Stadtbucht

Die Stadtbucht fungiert als Verbindungsachse zwischen dem Seepark und dem Schlossareal. Entlang des Ufers führt eine breite Promenade und ein multifunktionaler Weg um die Bucht. Am westlichen Ende der Bucht findet sich der Rosengarten, der einen zentralen Zugang zur Innenstadt darstellt. Am östlichen Ende liegt der Nordgarten (ehemals Tiergarten), der als Parkplatz genutzt ist.

Zentrale Gebäude sind das Haus des Gastes zwischen Rosengarten und dem nördlichen Ende der Seepromenade, das 1969 errichtet wurde und nach diversen unterschiedlichen Nutzungen derzeit einen reduzierten gastronomischen Service anbietet sowie die Seeterrassen gegenüber dem Schloss.

Die Stadtbucht wird hauptsächlich als Querungsraum genutzt. Es gibt nur eine geringe Anzahl an Sitzmöglichkeiten, um die Sicht über die Bucht schweifen zu lassen, und keine Angebote für zusätzliche Aktivitäten. Neben der Anlegestelle des Fährschiffes befindet sich eine kleine Slipanlage für muskelbetriebene Boote, die auch gern von Modellschiffbauern als Einsatzort ihrer Modellschiffe genutzt wird.

Seepark (einfaches Kulturdenkmal § 1(2) DSchG)

Der in den 1930er Jahren realisierte Seepark grenzt direkt an das Areal der Stadtbucht und dient hauptsächlich als Spazier- und Verbindungsraum zwischen dem Schlossgarten und dem Seeschaarwald, mit dem der Seepark über die Bebensundbrücke verbunden ist.

Die westliche und gleichzeitig räumliche Grenze zum Stadtraum ist der Heinrich-Lüth-Weg, benannt nach dem letzten Hofgärtner Eutins. In der nordwestlichen Ecke bilden das Hallenbad Eutin und das Gelände des Rudervereins Germania Ruderverein e.V. den Anschluss an die Stadt. Am östlichen Ufersaum sind die solitären Einrichtungen des Ostholsteinischen Segelvereins e.V. platziert. Im süd-

westlichen Bereich schließt die Stadtbucht an. Über die Straßen Hopfengang, Jacob-Rehder-Straße und Bleekergang ist der Seepark für Radfahrer und Fußgänger von der Riemannstraße aus erreichbar.

Sitzgelegenheiten sind vorwiegend im Uferbereich angeordnet. Die Uferzonen sind meist zugewachsen, so dass es nur selten einen direkten Wasserbezug gibt. Die Seeparkanlage wird ihrer Funktion als innenstadtnaher Park- und Erholungsraum nicht mehr gerecht.

Seescharwald

Als Landschaftsraum verbindet der Seescharwald über die Bebensundbrücke die Stadt Eutin mit dem Ortsteil Fissau. Hier befinden sich wichtige Freizeitnutzungen wie die historische Badeanstalt, Tennisplätze sowie eine Minigolfanlage und das Grundstück der Sportangler mit Bootsstegen und Bootshaus. In den vergangenen Jahrzehnten ist fast nicht in Gebäude und Anlagen investiert worden.

Öffentliche Plätze

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei klassische Stadtplätze: der Marktplatz und der Schlossplatz. In der Eutiner Stadtstruktur lassen sich in Zusammenhang mit diesen beiden Plätzen zwei weitere Platzsituationen finden: der Bereich um die St. Michaelis-Kirche sowie der Schlossinnenhof.

Marktplatz

Der Marktplatz bildet seit dem Mittelalter den zentralen Bereich der Stadt. Holländische Kolonisten steckten vor Beginn der Bebauung zunächst den großräumigen Marktplatz mit Straßen von den vier Ecken ab. Wie die Straßenzüge Peterstraße und Königstraße ist der Marktplatz heute als Fußgängerzone gestaltet. In einer kleinteiligen Bebauungsstruktur gruppieren sich um den Marktplatz die historischen Gebäude aus dem 18. Jahrhundert mit Läden und gastronomischen Angeboten, die zu einer Belebung des Platzes beitragen. Für die Stadt Eutin und ihre städtebauliche Identität stellt der Marktplatz ein wichtiges Element in der Abfolge der öffentlichen Räume dar. Genutzt wird der Platz regelmäßig für den mittwochs und samstags stattfindenden Wochenmarkt. Von Juni bis August findet der „Wochenmarkt-Jazz“ statt. Bands spielen dann live, umsonst und draußen auf dem benachbarten Hinterhof am Witwenpalais, was auch zu einer Belebung des Markplatzes beiträgt. Auf dem großen Platz befinden sich einige Ausstattungselemente. Seit 1875 ist das auffälligste Element der mittig platzierte Gedenkobelisk für die Gefallenen des Krieges 1870/71 und der runde Brunnen in der nordwestlichen Ecke des Marktes, der keine Aktivitäten mit dem Wasser ermöglicht.

Vor allem die Einzelhändler und Markthändler beklagen sich über den Obelisk, da er die Nutzung des Platzes bei Sonderveranstaltungen beeinträchtigt. Umgeben ist die Gedenksäule mit einem Hochbeet und integrierten Sitzbänken, die keine Kontaktaufnahme über Blickkontakt fördern. Kleinkronige Bäume rahmen den Platz an seiner nördlichen und östlichen Platzkante. Am Marktplatz wird deutlich, dass Veränderungen an den Ladenzonen durch gestalterisch unproportionierte Maßnahmen leicht zugelassen werden und die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Innenstadt nicht zu greifen scheint. So gibt es auch keine Vorgaben für die Möblierung der Außengastronomischen Angebote, die den Platz durchaus beleben. Als Ort der Kommunikation und als Treffpunkt muss ihm jedoch mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bisher wird ein einheitliches Gestaltungskonzept vermisst, welches nicht nur bei der Gestaltung der öffentlichen Räume sondern auch von den Gastronomen und Einzelhändlern bei der Ausstattung ihrer Außenbereiche anzuwenden ist. Eine Ausweitung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung wird auch seitens der Einzelhändler positiv gesehen.

Hinsichtlich der Stadtgestaltung des öffentlichen Raumes wird von einigen Einzelhändlern angeregt, weitere Elemente zur Aufwertung der Stadtgestalt einzusetzen sowie für mehr Sauberkeit in den Straßen und eine bessere Pflege und Bepflanzung der Beete zu sorgen. Dabei gibt es großen Abstimmungsbedarf zwischen Einzelhändlern und Stadtgestaltern, um die unterschiedlichen Vorstellungen der beiden Seiten zu vereinbaren. Als Diskussionsthemen sind die Gestaltung der Gedenksäule, die Weihnachtsbaumaufstellung, die Anbringung von Markisen an Fassaden und der Einsatz von Werbeaufstellern im Gehwegbereich zu nennen.



Abb. 46: Kirchplatz



Abb. 47: Schlossplatz



Abb. 48: Markt

Schlossplatz

Der klassizistische Schlossplatz bildet sich zwischen Wagenremise (heute Kreisbibliothek), Pferdestall (heute Ostholsteinmuseum und Schlossterrassen), Reitstall (Schlossterrassen) und Kavalierhaus (heute Landesbibliothek) heraus und stellt zusammen mit dem Schloss und dem Schlossgarten ein beeindruckendes Ensemble dar. Die heutige Gestaltung der eindrucksvollen Entréesituation geht auf Pläne des Hofbaumeisters Johann Friedrich Limpricht zurück, nach denen die Bauten des alten Vorwerkes 1828 abgebrochen wurden und der Platz ab 1829 vorerst ohne Kavalierhaus neu angelegt wurde.

Mit seiner Lage am Rand des historischen Stadtkerns von Eutin kommt dem Schlossplatz die wichtige Funktion als räumliches Verbindungselement zwischen Stadt, Landschaft und Großem Eutiner See zu. Denn die Stadtbucht ist heute aufgrund fehlender intuitiver Wegeführung nur schwer zugänglich. Die Herausarbeitung von Sichtbeziehungen zum Wasser stellt hierfür ein geeignetes Mittel dar. Der Schlossplatz ist gegenwärtig als Rasenfläche angelegt. Zwei Solitärbäume gliedern den Platz und spenden Schatten. Weitere Ausstattungselemente sind nicht vorhanden. Der Schlossplatz kann als weiträumig, überschaubar, ruhig und einfach strukturiert beschrieben werden. Er befindet sich im Eigentum des Kreises Ostholstein, der Öffentlichkeit ist der Zutritt gestattet. Für zukünftige Planungen ist zu beachten, dass aus Gründen des Denkmalschutzes der momentane Charakter des Schlossplatzes beibehalten werden soll.

Kirchplatz St. Michaelis

Über einen Passagenweg zwischen den Gebäuden Am Markt 11 und 12 vom Marktplatz aus erreichbar befindet sich der Kirchplatz von St.-Michaelis. Der Bereich um die Kirche besteht aus Rasenflächen sowie befestigten Flächen aus Natursteinpflaster. Eine hochwertige Ausstattung lädt zum Verweilen der Besucher der Kirche und des Kirchplatzes ein. Die alten Eichen rund um die Kirche geben dem Platz einen eigenen Charakter, der sich stark von dem des Marktplatzes unterscheidet. In der Abfolge der öffentlichen Räume stellt der Kirchplatz ein wichtiges Bindeglied zwischen Marktplatz und Schlossplatz dar.

Schlossinnenhof

Der Innenhof wird umgeben von den vier Flügeln des Eutiner Schlosses und kann für Empfänge und Feierlichkeiten genutzt werden, wofür eine private Anmietung erforderlich ist. Belebt wird das Schloss durch eine im Erdgeschoss des Ostflügels ansässige Gastronomie, die Möglichkeit für Veranstaltungen und die Museumsnutzung. Wenn auch kein Platz im klassischen Sinne, setzt der Innenhof die Platzabfolge in der Eutiner Innenstadt weiter fort und ist der letzte Trittstein hin zum Großen Eutiner See.

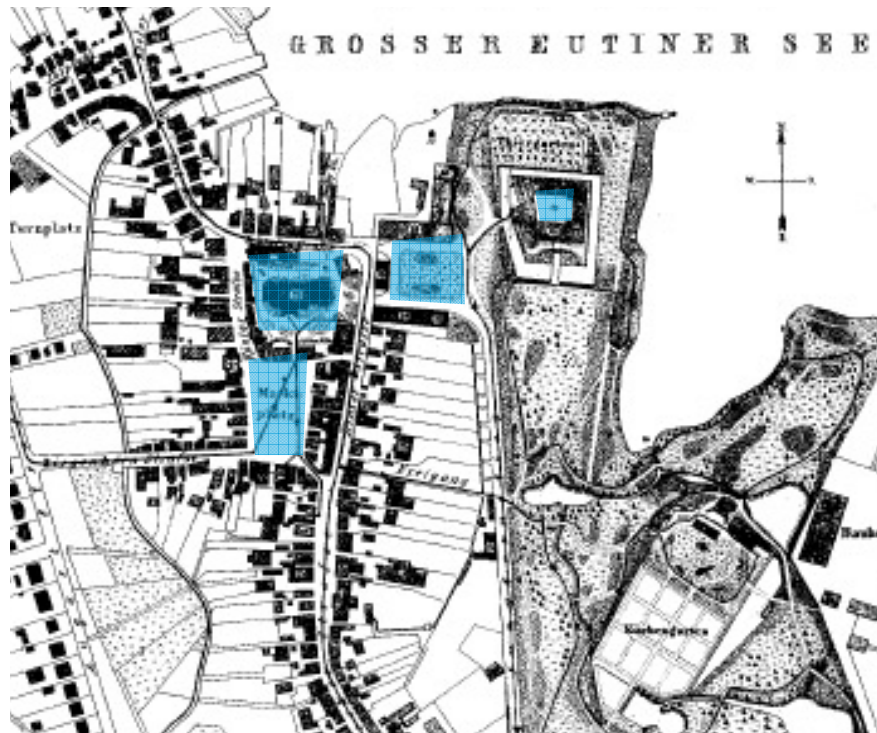


Abb. 49: Platzfolge Marktplatz, Kirchplatz St. Michaelis, Schlossplatz und Schlossinnenhof im historischen Grundriss von 1868

Private Grün- und Freiflächen

Neben den öffentlichen Grünflächen stellen private Gartenstrukturen einen wichtigen Bestandteil der Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet dar. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der hohen Dichte im historischen Stadtkern weist dieser nur in geringem Maße private Grünflächen auf. Sie sind vermehrt in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets vorzufinden und prägen die dortigen Wohnlagen positiv. Neben den typischen im hinteren Bereich der Grundstücke liegenden Gärten wie z.B. in der Stolbergstraße ist vor allem die historische Vorgartenstruktur in der Albert-Mahlstedt-Straße (Westseite) hervorzuheben. Sie wirkt sich positiv auf das Bild dieser Straße aus. Die Albert-Mahlstedt-Straße wird ihrer Bedeutung als wichtige Straße zwischen dem Bahnhof und der Fußgängerzone jedoch nicht gerecht. Grund dafür ist die Störung der zusammenhängenden Vorgartenstrukturen, die in ihrer Gestaltung nicht mehr der Historie des Straßenzugs als klassische Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts entspricht. Im Bereich rund um den Marktplatz sind aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte kaum Privatgärten vorhanden.



Abb. 50: Historisches Foto Albert-Mahlstedt-Straße (bis 1936 Auguststraße)



Abb. 51: Albert-Mahlstedt-Straße heute

3.10 Verkehrliche Erschließung / Mobilität

Die Bestandsanalyse dieses Themenfeldes wurde durch das Ingenieurbüro StadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes durchgeführt.

Karten zu Mobilität und Verkehr befinden sich im Anhang

Fußgängerverkehr

Entlang der öffentlichen Straßen auf fahrbahnbegleitenden Gehwegen sowie ergänzt durch die im historischen Stadtkern Eutin charakteristischen Passagengänge besteht im Untersuchungsgebiet ein engmaschiges Wegenetz für den Fußgängerverkehr, das eine hohe Erschließungsqualität gewährleistet.

Positiv sind auch die als zusammenhängende Fußgängerzone ausgewiesenen Teilabschnitte der Peterstraße, des Marktplatzes und der Königstraße hervorzuheben, die dem Fußgänger wegen des (fast) fehlenden Fahrzeugverkehrs ein hohes Maß an subjektiv empfundener Sicherheit vermitteln und somit eine wichtige Voraussetzung für eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Allerdings werden im Gegensatz zu den Aussagen des Verkehrskonzeptes Eutin 2010 erhebliche Mängel in der Durchlässigkeit, in der Auffindbarkeit und in der Gestaltung der Fußgängerverkehrsanlagen gesehen.

Die zentrale in West/Ost-Richtung verlaufende Wegeachse ausgehend vom Bahnhof über die Peterstraße bis zum Straßenzug Lübecker Straße / Stolbergstraße, weiter über den Dr.-Evers-Gang zum Jungfernstieg und schließlich zum Schlossgarten weist alle zuvor genannten Defizite auf. Der Zugang zum Schlossgarten erfolgt über einen Versatz.

Die zentrale Wegeverbindung in Nord/Süd-Richtung verläuft von der Seepromenade über den Rosengarten bis zum Opernring. Sie ist als durchgehende Fußgänger Verbindung nicht erlebbar, erfährt Unterbrechungen und weist abschnittsweise erhebliche Gestaltdefizite auf.

Die beschriebenen Defizite führen dazu, dass die zuvor beschriebenen Vorteile der bestehenden Infrastruktur im Fußgängerverkehr nicht genutzt werden können.

An mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet werden Fahrbahnquerungen im Fußgängerverkehr mit Hilfe von Lichtsignalanlagen (Ampeln) gesichert (z.B. in der Bahnhofstraße, in der Albert-Mahlstedt-Straße, in der Straße Am Rosengarten und in der Stolbergstraße). Ampeln werden von Fußgängern subjektiv als sichere Verkehrsanlagen eingeschätzt. Sie haben jedoch den Nachteil, dass die Fußgänger die Fahrbahn nicht spontan überqueren können und Wartezeiten in Kauf nehmen müssen. Außerdem erfolgt die Sicherung nur punktuell und nicht linienhaft. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Fahrbahnquerungen im Fußgängerverkehr nicht durch andere Maßnahmen erleichtert und gesichert werden können.



Abb. 52: Querung Albert-Mahlstedt-Straße



Abb. 53: Passagenweg



Abb. 54: Wilhelm-Kieckbusch-Gang

Radverkehr

Das Verkehrskonzept Eutin 2010 zeigt auf, dass Radverkehrsanlagen in Form von Radwegen im Untersuchungsgebiet z.B. entlang von Teilabschnitten der Lübecker Straße, des Straßenzuges Opernring / Katerstieg und der Freischützstraße bestehen. Weiterhin sind Teile des Fußwegenetzes auch für den Radverkehr nutzbar (Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang, am Berliner Platz und am Stadtgraben). Das Netz der Radverkehrsanlagen ist jedoch lückenhaft und stellt keine zusammenhängende Infrastruktur dar.

Weitere Hindernisse für den Radverkehr stellen Einbahnstraßenregelungen dar, bei denen ein Befahren für den Radverkehr entgegen der für den Kfz-Verkehr vorgeschriebenen Fahrtrichtung nicht erlaubt ist.

Schließlich besteht in den historisch geprägten Straßenzügen häufig der Zielkonflikt zwischen einer denkmalgerechten Fahrbahnbefestigung mit Großsteinpflaster und dem Komfort-Anspruch des Radverkehrs.

Die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung der Fahrbahnen durch den Radverkehr und durch den Kfz-Verkehr wird im Verkehrskonzept Eutin 2010 nicht diskutiert. Die bauliche Ausbildung von Radverkehrsanlagen und die betrieblichen Regelungen für den Radverkehr sollten im Untersuchungsgebiet möglichst einheitlich sein, um einen Gewöhnungseffekt zu erzeugen und um ein einheitliches Verhalten der Verkehrsteilnehmer einzuüben.

Für den Radverkehr spielen neben der Infrastruktur für den fließenden Verkehr die Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern eine wichtige Rolle. Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Anlagen sollte ein Konzept für die Ergänzung und Erneuerung der Anlagen für den ruhenden Radverkehr erarbeitet werden. Hierbei sind die Anforderungen aus dem Alltagsverkehr und aus dem Freizeitverkehr sowie aus dem Tourismusverkehr zu berücksichtigen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt Eutin wird im schienengebundenen Nah- und Fernverkehr über die DB-Strecke Kiel / Lübeck mit dem Bahnhof als zentralem, innenstadtnahem Haltepunkt erschlossen. Die Bedienung durch den Regionalbahnverkehr erfolgt in beiden Richtungen an Werktagen im Halbstunden-Takt.

Der übrige städtische und regionale ÖPNV wird als Linienbusverkehr durchgeführt. Es bestehen zurzeit vier Stadtbuslinien, die ausgehend von der Innenstadt jeweils als Stichlinien betrieben werden. Die zentralen innerstädtischen Endhaltestellen sind einerseits der P+R-Parkplatz an der Elisabethstraße westlich des Bahnhofs und andererseits der zentrale Parkplatz Am Stadtgraben.

Die Linien der Regionalbusse beginnen oder enden am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in der Bahnhofstraße auf der Ostseite des Bahnhofs. Auch die regionalen Buslinien werden bezogen auf die Innenstadt Eutin als Stichstrecken betrieben.

Die unterschiedlichen zentralen Haltestellen für den Stadtbusverkehr einerseits und für den Regionalbusverkehr andererseits erschweren die Umsteigevorgänge zwischen beiden Systemen und ihre Integration. Am Bahnhof sollten die Haltestellen für beide Systeme räumlich zusammengefasst werden. Die im Verkehrskonzept Eutin 2010 diskutierte Verlegung des ZOB auf die Westseite des Bahnhofs wird in Frage gestellt. Die zentralen Haltestellen des Linienbusverkehrs am Bahnhof sollten auf der der Innenstadt zugewandten Seite liegen.



Abb. 55: Bahnhof



Abb. 56: ZOB



Abb. 57: Übergang Bahnhofstraße

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Eutin verfügt mit der Bundesstraße 76 (B 76) als Südwesttangente, mit der Nordwesttangente im Zuge der Landesstraße 174 (L 174) sowie mit der Kerntangente (von der L 174 im Norden über die Elisabethstraße / Bürgermeister-Steenbock-Straße zur L 57 im Süden) über ein leistungsfähiges Umgehungsstraßensystem. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet im motorisierten Individualverkehr (MIV) kaum von gebietsfremdem Durchgangsverkehr belastet wird, sondern nur den Eigenverkehr in Form des Quell-, Ziel- und Binnenverkehrs aufnehmen muss.

Das Netz der Hauptverkehrsstraßen im Untersuchungsgebiet wird am nördlichen Rand durch den Straßenzug Riemannstraße / Plöner Straße, an seinem westlichen Rand durch den Straßenzug Bahnhofstraße / Heinrich-Westphal-Straße / Opernring / Freischützstraße / südliche Lübecker Straße und am südlichen Rand durch den Straßenzug Oldenburger Landstraße / nördliche Carl-Maria-von-

Weber-Straße (L 57) gebildet. Die Hauptverkehrsstraßen umschließen die historische Innenstadt halbkreisförmig als Ringstraße.

In den Ring der Hauptverkehrsstraßen sind zwei in Nord/Süd-Richtung verlaufende Hauptein- und Ausfallstraßen eingehängt. Das sind im Osten der Innenstadt der Straßenzug Lübecker Straße / Stolbergstraße / Schloßstraße / Am Rosengarten und im Westen die Albert-Mahlstedt-Straße. Für einige der genannten Straßen enthält das Verkehrskonzept Eutin 2010 die im Jahr 2008 erhobenen und hochgerechneten durchschnittlichen Verkehrsstärken für Werkstage (DTV in [Kfz/24h]), die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind. Allerdings war zum Zeitpunkt der Verkehrserhebungen im Jahr 2008 die Kerntangente sowie die Westtangente noch nicht in Betrieb.

Straßenabschnitt	DTV in [Kfz/24h]
Riemannstraße nördlich Voßplatz	11.800
Plöner Straße westlich Voßplatz	10.800
Am Rosengarten östlich Voßplatz	6.100
Albert-Mahlstedt-Straße	6.500 bis 7.300
Freischützstraße	5.000

Tabelle 4: Ausgewählte Verkehrsstärken im Untersuchungsgebiet (Quelle: Verkehrskonzept Eutin 2010)

Insbesondere der Straßenzug Riemannstraße / Plöner Straße wies mit Verkehrsstärken über 10.000 [Kfz/24h] Belastungen im MIV auf, die hinsichtlich der Aufenthaltsqualität, der Lärm- und der Luftschadstoffbelastungen insbesondere bei engen, dicht bebauten Straßenräumen als problematisch einzustufen wären.

Inzwischen hat die Stadtverwaltung Eutin im April und im Mai 2012 weitere Verkehrserhebungen auf der Kerntangente nördlich der Kreuzung mit der Plöner Straße, in der Plöner Straße zwischen der Albert-Mahlstedt-Straße und der Bahnhofstraße sowie in der Riemannstraße nördlich Bleekergang durchführen lassen. Die Erfassung der Fahrzeuge erfolgte im Jahr 2012 mit automatischen Zählgeräten über einen Zeitraum von jeweils mindestens einer Woche. Aus den Wochenganglinien konnte entnommen werden, dass jeweils der Montag, der Donnerstag und der Freitag die Wochentage mit den höchsten Verkehrsstärken waren. Die nachfolgend angegebenen Verkehrsstärken wurden einheitlich für die Donnerstage (als „mittlere“ Wochentage) ermittelt und zum Vergleich mit den im Jahr 2008 erhobenen und hochgerechneten Ergebnissen herangezogen.

Der Vergleich der Ergebnisse der Verkehrszählungen aus den Jahren 2008 und 2012 zeigt, dass in diesem Zeitraum die Querschnittbelastungen in der Riemannstraße und in der Plöner Straße deutlich abgenommen haben. In der Riemannstraße hat die Gesamtverkehrsstärke um fast 40 % auf einen Wert von rund 7.350 [Kfz/24h] abgenommen. In der Plöner Straße betrug der Rückgang rund 27 % auf eine Gesamtverkehrsstärke von 7.900 [Kfz/24h].

Die erfreuliche Abnahme der Verkehrsbelastungen des MIV in der Riemannstraße und in der Plöner Straße ist sicher zu einem großen Teil auf die Entlastung zurückzuführen, die mit der inzwischen für den Verkehr freigegebenen Kerntangente erreicht werden konnte. Im Jahr 2012 lag die Verkehrsstärke der Kerntangente bei rund 5.650 [Kfz/24h] im Querschnitt.

Für die übrigen in der Tabelle 2 aufgeführten Straßen liegen keine Ergebnisse aus Vergleichszählungen vor. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in diesen Straßen im Vergleich zum Jahr 2008 nicht wesentlich verändert hat.

Damit liegen inzwischen die Verkehrsbelastungen im MIV auf den Hauptverkehrsstraßen im Untersuchungsgebiet in einem Bereich, der eine Integration der Verkehrsanlagen für den MIV in den öffentlichen Straßenraum bei gleichzeitiger Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität für ungeschützte Verkehrsteilnehmer ermöglicht.

Die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet sind als Erschließungsstraße oder als Anliegerstraßen einzustufen. Das bestehende Straßennetz reicht für die Erschließung im fließenden MIV aus.

Im Straßenzug Lübecker Straße (ab Einmündung Freischützstraße) / Stolbergstraße / Schloßstraße / Am Rosengarten in Fahrtrichtung Norden und in der Albert-Mahlstedt-Straße zwischen der Zufahrt zum Parkplatz Am Stadtgraben und der Peterstraße in Fahrtrichtung Süden bestehen Einbahnstraßenregelungen. Einbahnstraßen sind hinsichtlich der Beruhigung des MIV wegen des fehlenden Gegenverkehrs ungünstig und sie verursachen Umwegfahrten, d.h. es entstehen höhere Verkehrsleistungen im MIV, die sich negativ auf Luftschadstoff- und Lärmemissionen des MIV auswirken. Einbahnstraßenregelungen sind deshalb grundsätzlich zu überprüfen.

Im Straßenzug Lübecker Straße / Stolbergstraße / Schloßstraße / Am Rosengarten ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30 [km/h] beschränkt. Im übrigen Straßennetz bestehen keine weiteren Beschränkungen der zulässigen Geschwindigkeit, die innerorts gemäß StVO zurzeit noch mit 50 [km/h] als Regelgeschwindigkeit festgelegt ist.

Generell ist festzustellen, dass die Gestaltung der Straßenräume in der Innenstadt von Eutin an vielen Stellen noch sehr stark auf den MIV ausgerichtet ist. Im Rahmen von zukünftigen Umgestaltungsmaßnahmen sollten die Ansprüche der ungeschützten Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Fußgänger Vorrang vor den Ansprüchen des MIV haben.

Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet besteht auf Parkplätzen und am Fahrbahnrand ein Angebot von rund 900 öffentlich zugänglichen Pkw-Parkständen. Hinzu kommen rund 180 Parkstände auf Kundenparkplätzen. Der P+R-Parkplatz westlich des Bahnhofes an der Elisabethstraße mit einem Angebot von 150 Parkständen liegt nicht mehr im Untersuchungsbereich. Er ist aber aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt als zusätzliches, öffentlich zugängliches Parkstand-Angebot anzusehen. Im Untersuchungsgebiet besteht somit für den ruhenden MIV ein Angebot von über 1.200 Parkständen, das quantitativ als ausreichend angesehen wird. Eine Analyse über die Auslastung der jeweiligen Parkstände liegt nicht vor.



Abb. 58: Segenhörn



Abb. 59: Am Stadtgraben



Abb. 60: Nordgarten

Von den rund 900 öffentlich zugänglichen Parkständen werden für die Benutzung von 500 Parkständen Gebühren erhoben. Der Rest der Parkstände ist nicht gebührenpflichtig. Auf einem großen Teil der nicht gebührenpflichtigen Parkstände ist die Parkdauer beschränkt (Parkscheibe). Mit diesen beiden Regelungen (gebührenpflichtige Benutzung und/oder Beschränkung der Parkdauer) soll vermieden werden, dass öffentlich zugängliche Parkstände von Dauerparkern (z.B. Beschäftigten) blockiert werden und somit nicht mehr für Besucher der Innenstadt zur Verfügung stehen.

In der Innenstadt bestehen drei zentral gelegene Parkplätze (Am Stadtgraben, Segenhörn und Berliner Platz), die mit insgesamt 360 Parkständen einen großen Anteil des bewirtschafteten Parkstandangebotes umfassen. Am Rand der Innenstadt bestehen auf dem Ihlpool weitere 60 gebührenpflichtige Parkstände. Größere nicht bewirtschaftete Parkplätze befinden sich in der Albert-Mahlstedt-Straße (50 Parkstände), in der Bahnhofstraße (60 Parkstände), in der Heinrich-Westphal-Straße (94 Parkstände), im Jungfernstieg (80 Parkstände) und am Schloss (40 Parkstände).

Als problematisch wird die Erschließung von einigen zentralen Parkplätzen im Untersuchungsgebiet angesehen. Die Parkplätze Am Stadtgraben, Segenhörn und am Schloss befinden sich jeweils am Ende von Stichstraßen. Wenn der betreffende Parkplatz belegt ist, kann die Suche nach einem freien Parkstand nicht in gleicher Richtung fortgesetzt werden, sondern man muss zunächst zum Ausgangspunkt zurück fahren.



Abb. 61: Lübecker Straße



Abb. 62: Ihlpool



Abb. 63: Lübecker Straße

Das übrige Parkstandangebot ist auf kleinere Parkplätze und mehrere Straßenzüge verteilt. Die Albert-Mahlstedt-Straße mit 50 Parkständen und der Jungfernstieg mit 80 Parkständen bieten hierbei die größten Angebote an nicht gebührenpflichtigen Parkständen. Das kleinteilige Parkstandangebot führt tendenziell zu einem erhöhten Parksuchverkehr. Dieses kleinteilige Angebot an öffentlich zugänglichen Parkständen lässt sich kaum in ein Parkleitsystem einbeziehen.

Das Prinzip der Bewirtschaftung (Gebührenpflicht oder Beschränkung der Parkdauer) der öffentlich zugänglichen Parkstände wurde grundsätzlich richtig gewählt, indem Parkstände mit hoher Lagegunst bezogen auf die zentrale Innenstadt eher gebührenpflichtig zu benutzen sind oder die Parkdauer beschränkt ist, während peripher gelegene Parkstände gebührenfrei und zeitlich unbegrenzt benutzt werden können. Die zurzeit im Untersuchungsgebiet bestehenden Regelungen für die Benutzungsgebühren oder die zeitliche Beschränkung der Parkdauer sind weitgehend einheitlich festgelegt. Allerdings bestehen beide Regelungen (Gebührenpflicht oder Parkdauerbeschränkung) räumlich dicht beieinander. Z. B. ist das Parken auf dem Parkplatz Am Stadtgraben gebührenpflichtig, während auf den Parkständen in der Albert-Mahlstedt-Straße die Parkdauer beschränkt ist, sie aber gebührenfrei benutzt werden können. Das unmittelbare Nebeneinander von zwei unterschiedlichen Bewirtschaftungsformen erschwert für ortsfremde Besucher die Begreifbarkeit der Parkraumbewirtschaftung. Aber auch für ortskundige Benutzer können Probleme entstehen, wenn der „Wunschkparkstand“ mit der bekannten Bewirtschaftungsform nicht frei ist und ein anderer Parkstand benutzt wird, dessen

Bewirtschaftungsform von der des Wunschkparkstandes abweicht und der Nutzer das (in der Hektik) nicht beachtet.

Im Verkehrskonzept Eutin 2010 wird vorgeschlagen, für Bewohner der Innenstadt das (zeitlich begrenzte) Bewohnerparken einzuführen, wenn auf dem jeweiligen Grundstück für die Bewohner kein ausreichendes Angebot an privaten Stellplätzen bereitgestellt werden kann. Das Instrument des Bewohnerparkens kann unterstützend wirken, um Wohnbevölkerung in der Innenstadt zu halten, d.h. die Abwanderung zu verhindern.

Verkehrssicherheit

Zu den im Untersuchungsgebiet polizeilich erfassten Straßenverkehrsunfällen liegen keine Angaben vor. Das Verkehrskonzept Eutin 2010 enthält zu diesem Thema keine Aussagen.

Das Unfallgeschehen kann ein wichtiger Indikator für das Erkennen von Defiziten in der Gestaltung oder im Betrieb von Straßenverkehrsanlagen sein. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Eutin bestehen im Untersuchungsgebiet keine Unfallophäufungen, die auf einen besonderen Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung der Verkehrssicherheit hinweisen würden. Trotzdem sollten im Zusammenhang mit geplanten Umgestaltungen von Straßenräumen die Erkenntnisse aus der präventiven Verkehrssicherheitsarbeit (z.B. in der Form von Planungsaudits) genutzt werden.

Lärm- und Luftschadstoffbelastungen

Im Bericht des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein über „Orientierende Messungen von Stickstoffdioxid und Benzol 2010-2011“ vom Oktober 2012 werden für die Stadt Eutin für eine Messstelle, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt (Kreuzung Elisabethstraße / Friedrichstraße), regelmäßige Überschreitungen des Grenzwertes für Stickstoffdioxid dokumentiert. Die Messungen der Benzolkonzentrationen ergaben in Eutin keine Auffälligkeiten.

Weitere Ergebnisse von Analysen der vom MIV ausgehenden Luftschadstoffemissionen liegen insbesondere für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Ebenso fehlen Ergebnisse von Messungen oder von Modellrechnungen für den vom Straßenverkehr sowie vom Bahnverkehr verursachten Verkehrslärm im Untersuchungsgebiet.

3.11 Technische Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet wird von zwei Verbandsgewässern, dem Stadtgraben und dem Lindenbruchgraben, durchzogen, die der Oberflächenentwässerung dienen. Die Unterhaltung dieser Gewässer ist Aufgabe der Stadt Eutin. Der Stadtgraben als Verbindung zwischen dem Großen und Kleinen Eutiner See ist vollständig verrohrt und wurde teilweise überbaut. Eine Teilentrohrung des Stadtgrabens wurde bereits im Rahmenplan aus dem Jahr 1984 und im ISEK diskutiert, jedoch bestehen bisher keine konkreten Umsetzungspläne. Um das Thema Wasser stärker in Eutin zu integrieren sollte die Diskussion um eine teilweise Entrohrung des Stadtgrabens aber wieder aufgegriffen werden. Diese ist im Bereich des Rosengartens denkbar.

Der Lindenbruchgraben verläuft im Untersuchungsgebiet in zwei Strängen: der offene Verlauf als Verbandsgewässer durch den Schlossgarten, der verrohrte Teil als Abwasseranlage am Rande des Untersuchungsgebiets östlich vom Bauhof mit Mündung in den Großen Eutiner See.

Der historische Stadtkern verfügt über eine Trennkanalisation. In den nächsten Jahren wird an verschiedenen Stellen in der Innenstadt die Sanierung der Abwasserkanäle nötig werden. Der Verlauf der Schmutzwasserkanäle ist gut bekannt und kartiert, der Verlauf und die Beschaffenheit der Regenwasserkanäle ist nach Aussage der Städtischen Betriebe nicht in allen Bereiche eindeutig bekannt und kaum dokumentiert. Auch die Art der Rohre ist nur zum Teil bekannt. Im ersten Kalenderhalbjahr 2014 wird eine Kanal-TV-Inspektion erfolgen. Daraufhin wird es möglich sein, genauere Auskünfte über das Kanalsystem zu geben. Die in der jüngeren Vergangenheit bei Starkregenereignissen an einigen Stellen vermehrt aufgetretenen Wasseraustritte belegen einen allgemeinen Sanierungsbedarf der Regenkanalisation.

Eine Regenwasser-Kanal-Erneuerung - ggf. auch Schmutzwasser-Kanal und SWE/Strom-Kabel - ist im unteren Bereich der Weidestraße (Kreishaus- Bahnübergang) für das Jahr 2014 vorgesehen. Auch in der Lübecker Straße und der Stolbergstraße werden bei Umgestaltung der Straßenzüge auch die Entwässerungsanlage erneuert werden.

Nach Auskunft der Stadtwerke sind die weiteren Versorgungsleitungen (Gas, Strom) auf zeitgemäßem Standard und werden regelmäßig kontrolliert. Es wird von Seiten der Stadtwerke kein akuter Handlungsbedarf innerhalb des Untersuchungsgebiets gesehen.

Aufgrund der zum Teil lückenhaften Informationen zum Leitungsbestand wird auf eine zeichnerische Darstellung für diesen Themenbereich verzichtet. Mit fortschreitendem Erkenntnisstand sind die notwendigen Maßnahmen im weiteren Verlauf des Stadterneuerungsprozesses einzuordnen.

4. Zusammenfassende Bewertung

Karte: Städtebauliche Potenziale

Karte: Städtebauliche Defizite

4.1 Stärken

Lagegunst, Historie und lebendiges Profil

Als Mittelzentrum und Kreisstadt des Kreises Ostholstein nimmt Eutin eine wichtige Versorgungsfunktion als Standort für Arbeitsplätze, Einzelhandel, Gesundheit und Bildung ein. Eutin ist durch die Anbindung an die B 76, die BAB 1 und die Regionalbahn verkehrlich sehr gut erschlossen.

Die Stadt Eutin blickt auf eine lange Stadtgeschichte zurück, welche ihren Anfang in dem Bau der Burg im 9. Jahrhundert auf der Fasaneninsel hat und durch sehr geringe Kriegsbeschädigungen bis heute in den städtebaulichen Strukturen ablesbar ist. Der, ab dem 12. Jahrhundert am westlichen Ufer des Großen Eutiner Sees entstandene, mittelalterliche Stadtgrundriss ist stark durch den kleinteiligen niederländischen Städtebau geprägt. Mittelpunkt der Stadt – im Mittelalter wie heute – ist der Marktplatz mit seinen windmühlenflügelartig abgehenden Straßen. Diese Struktur trägt dazu bei, den Ort als Zentrum städtischen Lebens wirken zu lassen. Hier werden neben dem traditionell stattfindenden Wochenmarkt Musikveranstaltungen ausgerichtet und auch die Außenbestuhlung einiger am Platz ansässiger Cafés und Gaststätten trägt zur Belebung bei.

Die hohe städtebauliche Dichte des zentralen Eutiner Grundrisses in Verbindung mit der historischen Bausubstanz und der Funktionsmischung lassen eine urbane Situation entstehen, die mit einem als „schön“ wahrgenommenen Stadtbild verbunden ist.

Dank der geringen Zerstörungen historischer Gebäude im Zweiten Weltkrieg und der bisherigen behutsamen Stadterneuerung weist der Eutiner Stadtkern ein hohes Maß an baukulturellen Qualitäten auf. Viele bauliche Zeitzeugen wie das Schloss und die den Schlossplatz umsäumenden klassizistischen Bauten, die Kirche Sankt-Michaelis sowie erhaltene Wohn- und Geschäftshäuser rund um den Marktplatz, in der Stolbergstraße, in der Lübecker Straße sowie in der Albert-Mahlstedt-Straße prägen das Stadtbild weiträumig. Gerade die vielfältige Fassadengestaltung der Gebäude am Markt übernimmt diese Funktion. Besonders stadtbildprägend sind die zusammenhängenden Ensemble entlang der Straße und Gassen, Schloss, Kirche und die Eutiner Windmühle am Mühlenberg. Auf 169 Grundstücken im Untersuchungsgebiet befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, die zu erhalten und zu pflegen sind. Insbesondere die historischen Bereiche des Schlossumfeldes bedürfen einer noch besseren Verzahnung untereinander und mit dem Mittelpunkt Eutins, dem Markt.

Typisches Element im Stadtgrundriss sind die vielzähligen Passagenwege, die dem fußläufigen Verkehr kurze Wege in der Innenstadt ermöglichen. Neben diesen kurzen Passagen vor allem im Bereich des Markplatzes zählt die Peterstraße in Ost/West-Richtung zu den wichtigsten Wegeverbindungen in der Innenstadt, da sie die Bereiche rund um den Bahnhof, den Markplatz und den Schlossgarten miteinander verknüpft. Als Potenzialflächen für maßvolle Nachverdichtungen stellen sich die beiden Blockinnenbereiche Am Stadtgraben und Segenhörn im Eutiner Stadtgrundriss dar. Sie sind ebenfalls durch Passagenwege erschlossen. Fußläufig über den Rosengarten, die Wasserstraße oder vom Schloss erreichbar sind die Bereiche am Großen Eutiner See, an dem die Stadt sich gegründet hat.

Von der Stadtbucht und dem Seepark aus bieten sich sehr reizvolle Blickbeziehungen auf die Fasaneninsel und das Eutiner Schloss.

Infrastrukturelle Ausstattung und kulturelle Anziehungskraft

Über die städtebaulichen Belange hinaus ist der historische Stadtkern auch hinsichtlich der sozialen Infrastruktur gut aufgestellt und ist damit nicht nur räumlicher sondern auch funktionaler Mittelpunkt Eutins. Das Angebot an Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten reicht vom Kindergarten über Schulen und dem Jugendzentrum bis zur Erwachsenenbildung im Rahmen der Volkshochschule.

Die Lage in der Holsteinischen Schweiz und die Nähe zu den Ostseebädern Schleswig-Holsteins bietet ein großes Angebot landschaftlicher Naherholungsmöglichkeiten. Wie nur wenig andere Städte bietet Eutin ein herrliches Zusammenspiel aus historischer Bausubstanz und, großen Parkflächen, die sich direkt an einer Seenlandschaft befinden. Diese Kombination aus Stadt, Grün und Wasser ist das, was Eutin ausmacht und neben den Bewohnern jährlich viele Besucher in die Stadt lockt. Darüber hinaus ist die Stadt durch ein großes kulturelles Programm Anziehungspunkt für Touristen. Neben den Besichtigungsmöglichkeiten der historischen Schlossanlagen mit Schlossgarten stellen die Eutiner Festspiele in den Sommermonaten einen Besuchermagneten dar. Auch das gut gastronomische Angebot trägt dazu bei, dass sich Besucher in der Stadt aufhalten; dies vorwiegend in Form von Tagesaufenthalten.

Handel und Wohnen

Der in der Innenstadt angesiedelte Einzelhandel ist ein großer Anziehungspunkt für Eutiner und Auswärtige. Hier ergänzen sich der breit aufgestellte, oftmals inhabergeführte Einzelhandel und die Angebote des großflächigen Einzelhandels. Das LMK-Kaufhaus ist mit seinem breiten Warenangebot eines der wesentlichen Einzelhandelsmagnete und sorgt für eine gute Kundenfrequenz, von der auch die anderen Geschäfte profitieren. Mit der Lage zwischen Peterstraße und Stadtgraben bietet sich der Standort zu einer stärkeren Qualifizierung als Einzelhandelsschwerpunkt an, zumal der Bereich auch baulich weiter entwickelt werden kann.

Einen Schritt in Richtung zeitgemäßer Wohnangebote hat die Stadt aktuell gemacht, in dem auf dem untergenutzten Flächen in der Otto-Haesler-Straße eine kleine Anlage für generationenübergreifendes Wohnen entwickelt wird, die sich derzeit im Bau befindet. Die Bebauungsstruktur ermöglicht, dass der Bereich zwischen Lübecker Straße, Weidestraße, Freischützstraße und Katerstieg zu einem kleinen Quartier zusammengefasst wird. Allerdings lässt sich die kleinteilige Flurstückssituation im hinteren Bereich der Lübecker Straße momentan keine größeren Umstrukturierungen vor, welche aber für die Zukunft ein großes Potenzial zur Weiterentwicklung des Quartiers als Schwerpunkt für Generationenwohnen darstellen kann.

Beteiligungskultur

Weiter liegt in der Stadt Eutin eine ausgeprägte Beteiligungskultur vor. Dies wurde vor allem im Prozess des Integrierten Stadtentwicklungskonzept deutlich, als der Dialog zwischen Bürgern und Stadt intensiv im Rahmen von Arbeitskreisen, Bürgerwerkstätten, Informationsabenden und der Jugendbeteiligung geführt wurde. Ein ähnliches Engagement zeichnet sich im Kontext des Wettbewerbs zur Stadtentwicklung 2016⁺ ab. In Bürgerforen werden interessierte Bürger informiert. Die Möglichkeit zu einer aktiven Form der Beteiligung besteht im Rahmen des Fördervereins und von Jugendprojekten.



Städtebauliche Potenziale

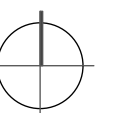
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
-  innerstädtische Potenzialflächen in Blockinnenbereichen
-  Aufwertung Straßen, Wege, Plätze
-  Potenzial Verzahnung historischer Bereiche
-  öffentliche Grünflächen
-  Orte mit besonderem Entwicklungspotenzial
1: Steigerung der Aufenthaltsqualität im Bahnhofsumfeld als Eingangsbereich, Anbindung zur historischen Mühle, Verbesserung der Anbindung an die Peterstraße
2: Aufwertung des südlichen Stadtbuchufers durch Sanierung Schlossterrassen und Umfeldgestaltungsmaßnahmen
3: Haus des Gastes durch Sanierung und belebende Nutzungen
4: Bauhofareal durch Sanierung und Umnutzung der Gebäude
-  Quartiersbildung z.B. Generationenwohnen
-  hohe Denkmaldichte
-  Potenzialbereich Spiel- und Freizeitangebote
-  Sichtbezüge / Aussichtspunkte
-  historische Vorgartenstrukturen als prägendes Element der Albert-Mahlstedt-Straße
-  Schaffung von spürbaren Auftaktsituationen zur historischen Innenstadt
-  Stärkung Passagenwege

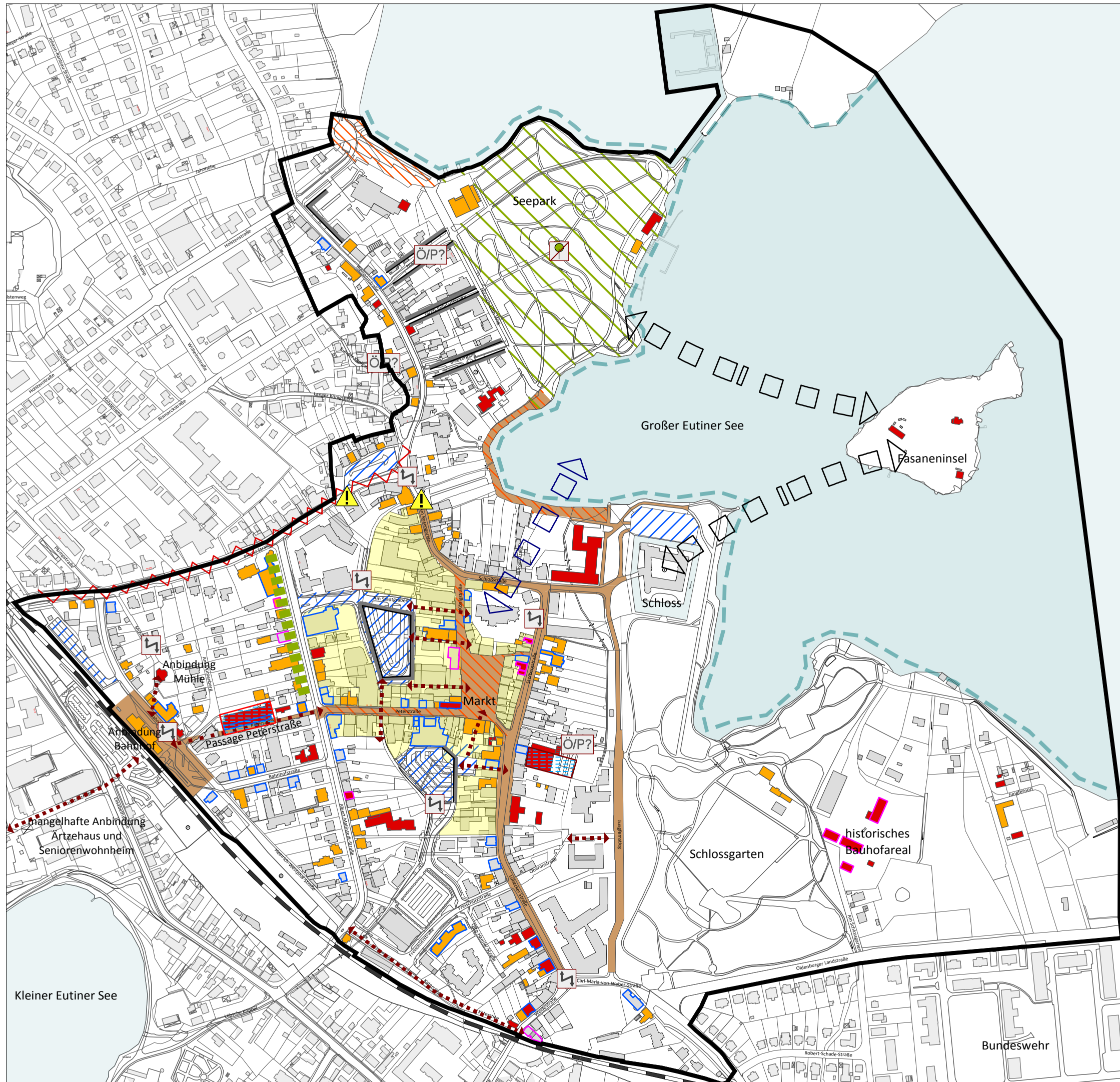


Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

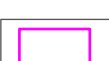
M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

complan
Kommunalberatung





Städtebauliche Defizite

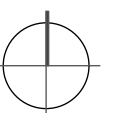
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
-  mittlerer Sanierungsbedarf
-  hoher Sanierungsbedarf
-  teilweise Gebäudeleerstand
-  vollständiger Gebäudeleerstand
-  städtebaulich ungeordneter Bereich
-  Gestaltungsdefizite Straße, Wege und Plätze, fehlende Barrierefreiheit durch Kopfsteinpflaster und Hochborde an Querungsstellen
-  mangelnde Aufenthaltsqualität
-  Nutzungs zentraler Flächen als großflächige Parkieranlagen
-  Gestaltungsdefizit Parkanlage
-  Bereiche mit hoher Verdichtung
-  Vernetzungsdefizit für Fußgänger durch mangelnde Auffindbarkeit Passagenwege
-  fehlende Freizeitangebot für versch. Alters- und Interessengruppen
-  Sicherheitsdefizit für Fußgänger und Radfahrer
-  fehlende Raumkante, gestörter Raumeindruck
-  erhöhte Verkehrsbelastung mit Lärm- und Luftbelastung des Umfeldes, Sicherheitsdefizit
-  Störung der zusammenhängenden Vorgartenstrukturen
-  Auffindungs- und Orientierungsdefizit
-  fehlende Erlebbarkeit der Uferbereiche
-  Verknüpfungsdefizit übergeordneter Räume
-  fehlende Ablesbarkeit öffentlicher und privater Räume



Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

complan
Kommunalberatung



4.2 Schwächen

Gegenüber den genannten Stärken überwiegen im historischen Stadtkern Eutins die Schwächen betreffend den Sanierungsbedarf der Gebäudesubstanz, beginnende Funktionsschwächen und Funktionsverluste sowie stadträumlich vernetzender, infrastruktureller und verkehrlicher Aspekte.

Historische Bausubstanz

Eine Vielzahl der historischen Gebäude weist in unterschiedlichem Ausmaß Substanzschwächen auf. Dieser Verfall der Gebäudesubstanz, der häufig durch unterlassene Pflege und Instandsetzung entstanden ist, wirkt sich nicht nur negativ auf das Eutiner Stadtbild aus, sondern führt auch dazu, dass der Stadtkern als Wohn- und Einzelhandelsstandort an Bedeutung verliert. Im Besonderen betroffen sind davon die denkmalgeschützten Gebäude wie die Kapitelhäuser, das Rathaus, das Bahnhofsgelände und eine Vielzahl privater Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet.

Die städtische Historie ist zwar im Stadtbild Eutins noch immer wahrnehmbar, jedoch verringert sich dieser Eindruck durch den Sanierungsrückstand vieler Gebäude. Fast ein Viertel aller Hauptgebäude weist bautechnischen Sanierungsbedarf auf. Noch gravierender fällt der energetische Sanierungsbedarf aus. Über die Hälfte des energetischen Standards der Hauptgebäude entspricht nicht den zeitgemäßen energetischen Anforderungen. Darüber hinaus wurden viele Gebäude durch nicht stadtbildgerechte Anbauten oder Werbeträger an Fassaden baulich verändert, was zu einem weiteren Abrücken vom historischen Stadtbild führt. Auch die Albert-Mahlstedt-Straße als Stadterweiterungsgebiet des 19. Jahrhunderts war in früheren Jahren ein stadtbildprägender Straßenzug Eutins. Durch gestörte Vorgartenzonen und mangelhaft gestaltete Anbauten an Gebäuden besteht dieser Eindruck heutzutage kaum noch.

Wohnen, Handel und Infrastruktur

Das Angebot an zeitgemäßen Wohnformen ist im Eutiner Stadtkern gering und kommt nicht der Nachfrage aller Bevölkerungsgruppen nach. Damit kann nicht dem Trend abnehmender Bevölkerungszahlen – abnehmender Zuzug von Bürgern bei gleichzeitig negativem Bevölkerungswachstum – entgegengewirkt werden. Die Zielgruppe der Familie, die meistens ebenerdige, direkt der Wohnung zugeordnete Freiflächen als Merkmal hoher Wohnqualität bezeichnet, kann besonders im zentralen Bereich des Stadtkerns nicht bedient werden. Jedoch sind einige Grundstücke, die für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Frage kommen z.B. im Bereich des Mühlbergs unbebaut und damit untergenutzt. Bedingt durch den demographischen Wandel ist verstärkt auf ausreichend barrierefreies Wohnungsangebot für ein selbstständiges Seniorenwohnen zu achten.

Trotzdem das kulturelle Angebot in Eutin viele Sparten abdeckt, besteht in einigen Bereichen baulichen Verbesserungsbedarf. Dies betrifft das Festspielareal, welches hauptsächlich durch die veraltete Zuschauertribüne und schlecht befestigten Wege Defizite aufweist aber auch die Vernetzung der einzelnen Orte und Angebote untereinander. Dieser Verknüpfungsmangel zeigt sich schnell anhand der zahlreichen in der Eutiner Innenstadt aufgestellten Wegweiser zu den Sehenswürdigkeiten. Dadurch wird erneut deutlich wie schwierig die Orientierung für Ortsfremde hier ist. Hauptanziehungspunkt für Touristen ist das Schloss mit seinem Schlossgarten. Als Ausgangspunkt in der Geschichte der Stadt fehlt ihm jedoch die Einbindung in ein einheitliches gesamtstädtisches Konzept zur Besucherlenkung. Davon sind auch die historischen Bauten im Umfeld des Schlosses wie das Marstallgebäude und die Landesbibliothek betroffen.

Neben diesen Defiziten im kulturellen Sektor mangelt es an Sport- und Freizeitangeboten für verschiedene Alters- und Interessengruppen. Dies betrifft vor allem frei nutzbare Angebote, ohne feste

Vereins- oder Vertragsbindung. Der Seepark bietet hinsichtlich solcher individuellen Nutzeransprüche kaum Angebote. Über die Infrastrukturangebote im Betreuungs- und Bildungssektor hinaus, befinden sich im Untersuchungsgebiet keine weiteren Räumlichkeiten, die Versammlungen für die Bürgerschaft, Eutiner Vereine oder Organisationen ermöglichen.

Auch der Einzelhandel weist einige Schwächen auf. Die inhabergeführten Geschäfte bringen viel Individualität mit, befinden sich aber tendenziell im Rückgang. Dieser Wandel ist auch durch eine vermehrte Fluktuation und Leerstandsbildung sowohl im historischen Kern als auch in den Randlagen des Untersuchungsgebiets erkennbar. Wie in vielen anderen Städten hat auch in Eutin das Verkaufsflächenwachstum in den vergangenen zehn Jahren vor allem außerhalb der traditionellen Geschäftslagen „auf der grünen Wiese“ stattgefunden. Dies wirkt sich nachteilig auf die Innenstadt aus. Zusätzlich fördern zu hohe Mieterwartungen sowie international agierende Finanzgesellschaften als Eigentümer mit wenig Verständnis für die lokalen Probleme des Standortes diese Tendenz. Die Leerstände in den Nebenlagen wie der Lübecker Straße befinden sich vor allem in unsanierten Häusern. Die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung der Ladenlokale sowie die Erwartung von hohen Nebenkosten (wie Heizkosten) erschweren maßgeblich eine Neuvermietung. Dem Eutiner Einzelhandel droht damit insgesamt ein Funktionsverlust, der im Detail bereits begonnen hat und dem gezielt entgegen gewirkt werden muss.

Stadtraum

Funktionale Defizite sind am Marktplatz, dem Mittelpunkt der Stadtanlage, zu erkennen. Dieser wird durch die im Zuge der in den 1980er Jahren Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführten und heute nicht mehr zeitgemäßen Gestaltung seiner Funktion als Treffpunkt und Ort der Kommunikation auf Dauer nicht mehr gerecht. Davon betroffen sind auch die vom Marktplatz abgehenden Wegeverbindungen. Es mangelt an intuitiv auffindbaren Wegeverbindungen zur Stadtbucht und zu den weiteren Uferbereichen am Großen Eutiner See. Diese lassen attraktive Bezüge zum Wasser vermissen. Besonders für auswärtige Besucher stellt die Orientierung in der Innenstadt eine Herausforderung dar. Der kleinteilige niederländische Stadtgrundriss ist differenziert zu betrachten. So weist der zentrale Kernbereich aufgrund seiner hohen städtebaulichen Dichte kaum private Grün- oder Freiflächen auf und kommt daher als Wohnlage für Familien nur bedingt in Frage. Diese zentralen historischen Bereiche stehen in Kontrast zu dem nach Westen angrenzenden, ebenfalls dicht, aber in einer anderen städtebaulichen Maßstäblichkeit bebauten Gebiet Am Stadtgraben. Hier besteht mit der Sparkasse, der Volksbank, dem LMK-Gebäude und Holtex eine Nachkriegsbebauung mit großen Baukörpern. Das Stadtgraben-Areal wird wie der Bereich Segenhörn als großflächige Parkierungsanlage genutzt ohne städtebauliche Qualitäten aufzuweisen. Die beiden Bereiche entsprechen somit nicht einer zeitgemäßen Nutzung innerstädtischer Freiflächen.

Im Bereich Am Stadtgraben treten zur Problematik der Auffindbarkeit der Passagenwege zum Marktbereich Gestaltungsdefizite durch einen ungeordneten öffentlichen Raum hinzu (Sammelcontainer für Abfall, Fahrradstellplätze, Barrieren durch Hochborde). Darüber hinaus ist das Verkehrsaufkommen durch die große Anzahl der Parkplätze, die über die Zufahrt von der Albert-Mahlstedt-Straße erschlossen werden, und den hier haltenden Stadtbus am Stadtgraben sehr hoch, wodurch das negative Erscheinungsbild verstärkt wird. Leer stehende Ladenlokale der rückwärtigen Bebauung der Peterstraße 7 verstärken den Eindruck einer Rückseite am Segenhörn. In beiden Blockinnenbereichen fehlt den Rändern eine klar strukturierte Raumkante, die die Parkierungsanlagen räumlich fasst und für einen geschlossenen Raumeindruck sorgt. Durch die Lage ist es darüber hinaus auch hier für Ortsfremde schwierig, die Verbindungen zu den historischen Straßen und Plätzen aufzufinden. Alle genannten städtebaulichen wie funktionalen Defizite sind im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen unter Beachtung des tatsächlich benötigten Parkierungsangebotes für ein Mittelzentrum auszuräu-

men, stellen diese doch Bereiche wertvolle Potenzialflächen zur Entwicklung sinnvoll genutzter Stadt-lagen dar.

Die Wirksamkeit der bestehenden Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist aufgrund des oftmals gestörten Raumeindrucks und negativ gestalteten Stadtbildes in Frage zu stellen.

Der Bahnhofsbereich weist große Defizite in seiner Gestaltung und Auffindbarkeit auf und wird seiner Funktion als Auftakt zur Stadt für Reisende mit der Bahn nicht gerecht. Für die am Bahnhof Ankommenden ist der Durchgang zur Verlängerung der historischen Peterstraße in Richtung Innenstadt nur schwer auffindbar. Dies ist auf die Außenraumgestaltung zurückzuführen, die vorwiegend auf den Regionalbusverkehr und den MIV ausgerichtet ist.

Wie dem Stadteingang Bahnhof fehlt es den historischen Stadteingängen an Ablesbarkeit, was vor allem an der Ausrichtung auf den MIV im Bereich der Knotenpunkte Lübecker Straße - Weidestraße - Carl-Maria-von-Weber Straße (südlicher Eingangssituation) und Plöner Straße - Am Rosengarten (nördliche Eingangssituation) sowie fehlender historischer Raumkanten begründet ist.

Vernetzung

Der Eutiner Stadtgrundriss weist große Defizite hinsichtlich in der Vernetzung einzelner Funktionen und Räume auf. So sind die einzelnen Stadträume wie die Schlossgartenanlage, der Seepark, die Stadtbucht, der Markt und der Bahnhof trotz der Passagenwege und fußläufig überwindbaren Streckenlängen schlecht untereinander verknüpft. Die sehr unterschiedlich gestalteten Oberflächen der Wegeverbindungen führen zudem zu einem Auffindungs- und Wahrnehmungsdefizit. Die Lage der Stadt am Großen Eutiner See ist innerhalb der bebauten Innenstadtbereiche kaum spürbar. Auch die fehlende Ablesbarkeit und Unterscheidung öffentlicher und privater Räume voneinander erschwert die Auffindbarkeit bestimmter Orte.

Ein gravierender städtebaulicher Missstand ist im Bereich der Verlängerung der Peterstraße Richtung Bahnhof zu konstatieren. Dabei handelt es sich konkret um die weitgehend leer stehende Ladenzeile am Fernmeldedienstgebäude, welches stadträumlich betrachtet nicht die Anforderungen eines Auftaktbereiches und Ort des Ankommens und Weitergehens im Bahnhofsumfeld erfüllt. Darüber hinaus ist der Bahnhofsbereich das Bindeglied für die westlich gelegenen Bereiche mit der Innenstadt. Obwohl eine große Anzahl älterer Menschen diese Wegeverbindung nutzt, weist sie Mängel bezüglich der Barrierefreiheit auf, was zu einer Verstärkung des Vernetzungsdefizits führt.

Ebenso mangelt es an einer direkten Wegeverbindung zur Eutiner Windmühle, die sich in direktem Umfeld des Bahnhofs leicht erhöht auf dem Mühlenberg befindet und durch ihre gastronomische Nutzung durchaus Besuchermagnet sein könnte.

Auch den Passagenwegen mangelt es an Auffindbarkeit und an einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Momentan verstellen Überdachungen oder Anbauten teilweise den Laufweg oder den Blick auf den Ort am anderen Ende eines Passagenweges.

Weiter wirkt sich hier die fehlende Barrierefreiheit, die vermehrt durch das grobe Kopfsteinpflaster entsteht, negativ auf die Benutzung der Flächen für Fußgänger, Rollstuhlfahrer oder Fahrradfahrer aus. Besonders an Querungsstellen von Straßen ist dies durch Material- und Farbwahl oder teilweise durch als Barriere wirkende Hochborde zu beobachten. Die gegenüber dem Straßenniveau höher gelegenen Ladenlokale sind teilweise lediglich über Stufen erreichbar, was für Menschen mit Mobilitätseinschränkung eine Hürde darstellt.

Verkehr und Mobilität

Im historischen Stadtkern werden erhebliche Mängel in der Durchlässigkeit, in der Auffindbarkeit und in der Gestaltung der Fußgängerverkehrsanlagen gesehen, so dass die Vorteile der bestehenden Infrastruktur im Fußgängerverkehr nicht genutzt werden können. Die zentrale in West/Ost-Richtung verlaufende Wegeachse ausgehend vom Bahnhof über die Peterstraße bis zum Markt und weiter über den Dr.-Evers-Gang zum Jungfernstieg und zum Schlossgarten weist alle zuvor genannten Defizite auf. Die zentrale Wegeverbindung in Nord/Süd-Richtung, die im Rahmen der vorangegangenen Stadterneuerungsmaßnahmen stärker herausgearbeitet wurde, ist als durchgehende Fußgängerverbindung nicht erlebbar, erfährt Unterbrechungen und weist abschnittsweise erhebliche Gestaltdefizite auf. Die Sicherung von Fahrbahnquerungen durch Lichtsignalanlagen hat den Nachteil, dass die Fußgänger die Fahrbahn nicht spontan überqueren können und Wartezeiten in Kauf nehmen müssen. Außerdem erfolgt die Sicherung nur punktuell und nicht linienhaft.

Im Radverkehrsbereich bestehen Defizite hinsichtlich des Radwegenetzes, welches lückenhaft und unzusammenhängend ist. Einbahnstraßenregelungen, bei denen ein Befahren für den Radverkehr entgegen der vorgeschriebenen Fahrtrichtung nicht erlaubt ist, tragen zu dem lückenhaften Netz bei. Schließlich besteht in den historisch geprägten Straßenzügen häufig der Zielkonflikt zwischen einer denkmalgerechten Fahrbahnbefestigung mit Großsteinpflaster und dem Komfort-Anspruch des Radverkehrs.

Die Durchführung des ÖPNV als Stadtbus- und Regionalbuslinien wirkt sich derzeit im Wesentlichen negativ auf die Organisation des Bahnhofumfeldes aus. Hier erschwert die Anordnung der Bushaltestellen für den Regionalbusverkehr in der Bahnhofstraße auf der Ostseite des Bahnhofs einerseits und der Bushaltestellen für den Stadtbusverkehr in der Elisabethstraße auf der Westseite des Bahnhofs andererseits Umsteigevorgänge, die Orientierung für Fahrgäste und die Integration beider Bussysteme.

Generell ist festzustellen, dass die Gestaltung der Straßenräume in der Innenstadt von Eutin an vielen Stellen noch sehr stark auf den MIV ausgerichtet ist. Dies betrifft u.a. den Jungfernstieg, der den Übergang zwischen der historischen Innenstadt und der historischen Schlossgartenanlage darstellt, jedoch eher als Grenze zwischen den beiden Orten wahrgenommen wird. Dieser Eindruck entsteht vor allem durch die intensive Nutzung als Verbindungsstraße zum Schloss mit der stark in Anspruch genommenen Möglichkeit des straßenbegleitenden Parkens. Zusätzlich ist durch den schlechten baulichen Zustand des Jungfernstiegs seine Zugehörigkeit zum Schlossgarten nicht mehr wahrnehmbar. Der bestehende Straßenquerschnitt bietet kaum eine angenehme Nutzung für Fußgänger und Radfahrer. Auch die Gestaltung der Straße Am Rosengarten ist nahezu vollständig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, dem der Großteil der Flächen zugesprochen wird. Ein Gestaltungsdefizit besteht beim Übergang der Rosenpassage zum Rosengarten über die Straße Am Rosengarten. Sie stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen dem Bereich Am Stadtgraben – darunter das Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium – und der Straße Am Rosengarten dar.

Die im Straßenzug Lübecker Straße / Stolbergstraße / Schloßstraße / Am Rosengarten in Fahrtrichtung Norden und in der Albert-Mahlstedt-Straße bestehenden Einbahnstraßenregelungen sind hinsichtlich der Beruhigung des MIV wegen des fehlenden Gegenverkehrs ungünstig und sie verursachen Umwegfahrten, d.h. es entstehen höhere Verkehrsleistungen im MIV, die sich negativ auf Luftschadstoff- und Lärmemissionen des MIV auswirken.

Fast durchgängig kann in diesem Bereich am Straßenrand ab 15 Uhr kostenlos geparkt werden. Das hier verlegte Kopfsteinpflaster unterstreicht einerseits den historischen Charakter der Straßen, steht aber andererseits in Konflikt zu einer barrierefreien Gestaltung. Trotz der relativ großen Straßen-

raumbreite von mehr als 13 Metern wird auch hier dem Fußgängerverkehr nur wenig Platz (schmale Gehwege, wenige Quermöglichkeiten) zugesprochen.

Die zentralen Parkplätze Am Stadtgraben, Segenhörn und am Schloss befinden sich jeweils am Ende von Stichstraßen, so dass ihre Erschließung als problematisch angesehen wird, da für den Autofahrer bei belegtem Parkplatz Umwegfahrten auf der Suche nach verfügbaren Parkständen entstehen.

Das übrige Parkstandangebot ist auf kleinere Parkplätze und mehrere Straßenzüge verteilt, was tendenziell zu einem erhöhten Parksuchverkehr führt und sich außerdem kaum in ein Parkleitsystem einbeziehen lässt. Das unmittelbare Nebeneinander von zwei unterschiedlichen Bewirtschaftungsformen der Parkplätze erschwert für ortsfremde Besucher die Begreifbarkeit der Parkraumbewirtschaftung.

Die aufgeführten Stärken und Schwächen des Eutiner Stadtkerns werden im Folgenden als Übersicht zusammenfassend dargestellt. Sie sind die wesentlichen Erkenntnisse der Bestandsaufnahme. Daraus abgeleitet wird das Leitbild für den historischen Stadtkern, welches in Kapitel 5 erläutert wird. Die Stärken-Schwächen-Analyse ist eine maßgeblich Grundlage für die Verfahrensrechtliche Abwägung zum geeigneten Sanierungsverfahren in Kapitel 8.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
> Gute überregionale Anbindung > Lage in der Holsteinischen Schweiz > Kombination aus Landschaft und Kultur stellen touristischen Anziehungspunkt dar > Gut erhaltenes historisches Stadtbild mit historischer Bausubstanz > Gut erhaltener, kleinteiliger Stadtgrundriss > Markt als zentraler Bereich und Keimzelle > Kurze Wege in der Stadt durch Passagenwege > Bahnhof in fußläufiger Entfernung zum Markt > Direkte Lage des historischen Kerns am Großen Eutiner See > Touristenmagnet Eutiner Schloss > Großes Angebot an öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Grünflächen > Breite soziale Infrastruktur > Umfangreiches kulturelles Angebot > Inhabergeführter, kleinteiliger Einzelhandel > Großflächiger Einzelhandel als Rückgrat > Großes Parkplatzangebot > Öffentliche Infrastruktur: Kindergarten, Gymnasium, Kreisverwaltung etc.	> Sanierungsrückstand vieler Gebäude hinsichtlich Bautechnik und Energieeffizienz > Stadtgestalterische Mängel durch An- und Umbauten an historischen Fassaden > Fehlende attraktive Stadteingänge > Mangelhafter baulicher Zustand von Straßenzügen > Fehlendes einheitliches Gestaltungskonzept für Straßen, Wege und öffentliche Räume > Vernetzungsdefizit der Stadträume > Fehlende Erlebbarkeit des Wassers > Auffindungsdefizit vieler besonderer Orte > Fehlende Barrierefreiheit > Unzureichendes Angebot an zentralem Wohnraum für Familien und Singles > Ungenutztes Bauflächenpotenzial > Untergenutzte Potenzialflächen in zentralen Bereichen (Segenhörn, Stadtgraben) > Unbefriedigend gestaltetes Bahnhofsumfeld > Kein intuitives Parkleitsystem > Mangelhafte Verbindungsachse Bahnhof - Peterstraße - Markt - Schlossgarten > Negative Bevölkerungsentwicklung > Fehlendes Tourismuskonzept > Veraltete Zuschauertribüne Festspielareal > Kein Angebot an niedrigschwelligen Freizeitmöglichkeiten > Eingeschränktes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten > Wenig räumliche Angebote für Gemeinschaftsveranstaltungen, Bürgerengagement, Vereine etc. > Rückgang bei inhabergeführten Geschäften > Leerstandsbildung Ladenlokale

Tabelle 5: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

5. Leitbild und Entwicklungsziele

Die Herleitung eines Leitbildes für den historischen Stadtkern bedeutet, dass zukünftige stadtplanerische Entwicklungen in einem festgelegten Handlungs- und Orientierungsrahmen stattfinden können. Dieser Rahmen wird aus den Erkenntnissen der Bestandsbewertung geformt und ist somit wie das Leitbild für den Eutiner Stadtkern einzigartig und nicht auf andere Städte übertragbar. Es ist als Prüfrahmen für das Entscheiden und Handeln zu verstehen. Das Leitbild hat zum Ziel, auf den Stärken des historischen Stadtkerns weiter aufzubauen, so dass vorliegenden Defiziten entgegengewirkt werden kann.

Die Lebendigkeit Eutins, begründet in seiner Funktions- und Nutzungsvielfalt, ist eine wichtige Voraussetzung für das jetzige und zukünftige Funktionieren des einzigen Mittelzentrums des Kreises Ostholstein. Die hier ansässige Kreisverwaltung sowie die kulturellen Höhepunkte bringen dem historischen Stadtkern überregionale Bedeutung. Innerhalb der Gesamtstadt erfüllt der Stadtkern die Funktion eines Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes, ist Ort für Freizeit und Naherholung sowie Wohnstandort. Diese Funktionen sind bedingungslos in ihrer Qualität zu wahren und zu sichern, um die Lebendigkeit aufrecht zu erhalten, um den historischen Stadtkern weiterhin als zentralen Mittelpunkt erlebbar zu gestalten.

Räumlich betrachtet ist der Markt Mittelpunkt und damit wichtiger Treffpunkt und Ort der Kommunikation. Weitere Treffpunkte unterschiedlicher „Stadt-Nutzer“ befinden sich weniger zentral am See oder in den Parkanlagen und geben dem zentralen Bereich dadurch den Charakter einer Mitte. Als eine besondere Stärke im stadträumlich-funktionalen Kontext ist die Lage des Bahnhofes innerhalb der Innenstadt zu betrachten, was eine sehr gute Ausgangslage zur Erreichbarkeit und Verknüpfung von Schwerpunktbereichen darstellt.

Das Rückgrat des Stadtkerns bildet die historische Bausubstanz, welche über ihre Vielfalt und Kleinteiligkeit das Stadtbild in hohem Maße prägt und der Stadt ihre Identität verleiht. Das große baukulturelle Erbe Eutins, welches sich in der Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude sowie in den historischen Stadträumen und Straßenzügen abbildet, muss zu seiner Wahrung gestärkt und gesichert werden. Damit soll der historische Stadtkern vor einem baulichen Verfall geschützt werden, der einen drohenden Verlust der weiteren Funktionen darstellen würde. Die Wahrung der Stadträume als öffentliche Räume und somit als Orte des Zusammentreffens und der Kommunikation aber auch als Verbindungswege zwischen besonderen Orten sind das Merkmal der funktionierenden Stadt.

Das Leitbild für den historischen Stadtkern leitet sich im Wesentlichen von diesen Kernaussagen ab.



Es stellt wie eingangs beschrieben den Handlungsrahmen zukünftiger integrierter städtebaulicher Entwicklungen dar und wird durch fünf Entwicklungsziele vervollständigt:



Die Eutiner Innenstadt zeichnet eine lebendige Nutzungsmischung aus. Die funktionale Vielfalt des Innenstadtbereiches als Versorgungs- und Wohnstandort, als Ort mit sozialer Infrastruktur, mit Kultur- und Freizeitangeboten und als Ort der Kommunikation ist zu erhalten, zu stabilisieren und auf Basis der bestehenden Potenziale weiterzuentwickeln, damit die Lebendigkeit der Stadt erhalten bleibt.

Räume verzahnen



Große Attraktivität erlangt Eutin durch seine Vielzahl besonderer Orte. Der Marktplatz und die angrenzenden Straßen prägen das Eutiner Stadtbild und laden zum Einkaufen ein. Die Schlossanlage mit Schlossgartenanlage und den Uferbereichen bieten Erholungs- und Kultursuchenden viel Potenzial. Die Nähe des Bahnhofs zur Innenstadt ist eine große Stärke der Stadt. Um zukunftsfähig zu sein, müssen diese städtischen Räume über eine einheitliche, ablesbare Gestaltung untereinander verzahnt werden, so dass sich kurze Wege herausbilden können. Im Sinne nachhaltiger Mobilitätsformen muss die Auffindbarkeit der einzelnen Stadträume sichergestellt werden.

Qualitäten sichern



Um die Innenstadt attraktiver zu gestalten ist zum einen ein Bewusstsein für die Qualitäten Eutins zu entwickeln, zum anderen sind geeignete Strategien aufzustellen, um diese Qualitäten der Stadt zu sichern. Dies betrifft vor allem die Bereiche Baukultur, öffentliche Räume und Mobilität. Der richtige Einsatz geeigneter Instrumente ist dabei von hoher Wichtigkeit.

Geschichte erzählen



Die Identität der Stadt Eutin beruht auf einer einflussreichen Stadtentwicklungsgeschichte, die sich bis heute in den Stadtstrukturen ablesen lässt. Die historische Altstadt Eutins ist als funktionaler und identitätsstiftender Kern wiederzugewinnen. Damit an die regionale Bautradition und lokale Baukultur angeknüpft werden kann, müssen historische Gebäude und Räume erhalten und gepflegt werden. So kann die Geschichte der Stadt im Bewusstsein der Stadtbevölkerung verankert werden.

Teilhabe ermöglichen



Im Stadtentwicklungsprozess der Stadt Eutin hat die Beteiligung der Öffentlichkeit einen sehr hohen Stellenwert, an dem unbedingt auch in Zukunft weiter festgehalten werden muss. Um Akzeptanz und Verantwortung in der Bevölkerung für Projekte zu erreichen, ist die konsequente Einbindung der Bewohner, Gewerbetreibenden, Vereine und aller interessierter Bürger in Entscheidungen von sehr hoher Bedeutung.

Die Teilhabe am städtischen Leben für alle Bevölkerungsgruppen jeden Alters und unabhängig von Mobilitätsbeeinträchtigungen oder anderen Handicaps ist ein wesentliches Ziel für die Entwicklung des historischen Stadtkerns.



Abb. 64: Planerisches Leitbild

Die Abbildung veranschaulicht die Entwicklungsziele auf räumlicher Ebene. Neben der Darstellung der im Stadtgefüge wesentlichen zu bewahrenden und weiter zu entwickelnden städtebaulichen Strukturen wird das Ziel „Räume verzahnen“ mit dem räumlichen Leitbild verdeutlicht, denn für die Zukunft gilt es, die einzelnen Potenzialorte aufzuwerten und untereinander zu vernetzen. Dazu wird im Folgenden ein kurzer Überblick gegeben:

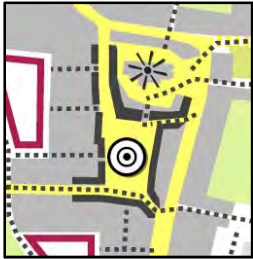
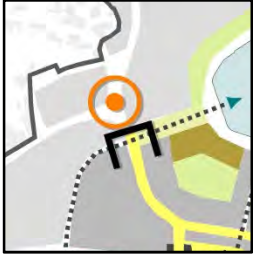
	Ausbildung einer Auftaktsituation am Bahnhof für Ankommende mit öffentlichen Verkehrsmitteln ≡ Neuordnung Busbahnhof und Parkieranlagen ≡ attraktive und auffindbare Anbindung an die Peterstraße ≡ Anbindung und Inszenierung der alten Mühle als touristisches Ziel
	Attraktive Gestaltung der Peterstraße vom Bahnhof bis zur Albert-Mahlstedt-Straße: ≡ offene und freundliche Gestaltung ≡ barrierefreier Ausbau
	Erlebbarkeit der Historie der Stadt über attraktive barrierefreie Straßen- und Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität: ≡ Umgestaltung Peterstraße, Marktplatz, Königstraße ≡ Sanierung Lübecker Straße und Stolbergstraße
	Schaffung von Auftaktsituationen und Verdeutlichung der historischen Torsituationen: ≡ Umgestaltung Knotenpunkt Am Rosengarten – Plöner Straße – Riemannstraße ≡ Umgestaltung Auftaktbereich Lübecker Straße ≡ Anpassung der Verkehrsfunktion unter Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer
	Aufwertung der großen Parkieranlagen als attraktive öffentliche Räume und Quartiere mit eigener Charakteristik ≡ Umgestaltung Am Stadtgraben, Qualifizierung Einzelhandel ≡ Umgestaltung Segenhörn und Rathausbereich, Qualifizierung Wohnen und Arbeiten ≡ barrierefreie, intuitiv auffindbare Wegeverbindung über Rosengarten bis zum Wasser

Abb. 65: Details des planerischen Leitbilds (Teil 1)

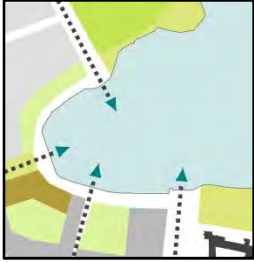
	Attraktivierung der Uferbereiche am Großen Eutiner See durch Schaffung qualitätvoller öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, Erlebbarkeit des Wassers ≡ Aufenthaltsmöglichkeiten an und auf dem Wasser ≡ Wassersportangebote
	Aufwertung und Attraktivierung der Parkanlagen ≡ Inszenierungen, Besucherfeste ≡ unterschiedliche Spiel- und Freizeitangebote für alle Alters- und Nutzergruppen (Seepark) ≡ behutsame Nutzung (Schlossgarten)
	Wiederherstellung ursprüngliches Straßenbild Albert-Mahlstedt-Straße durch Schutz und Stärkung der typischen Vorgartenzone ≡ Ausarbeitung Gestaltungssatzung
	Sanierung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäude im historischen Gründungsbereich der Stadt zur Wahrung der Identität des Ortes ≡ Modernisierungsmaßnahmen ≡ Instandsetzungsmaßnahmen ≡ Energetische Sanierung

Abb. 66: Details des planerischen Leitbilds (Teil 2)



Integriertes Entwicklungskonzept

Räumliche Handlungsschwerpunkte:

- zentraler Bereich um den Markt
- Bahnhofsumfeld
- Stadtbucht
- Seepark
- historisches Bauhofareal und Schlossgarten

Wahrung des baukulturellen Erbes durch Erhalt und Sanierung historische Bausubstanz Marktplatz

Wahrung des baukulturellen Erbes durch Erhalt und Sanierung historische Bausubstanz

Verzahnung der räumlichen Handlungsschwerpunkte

Herstellung /Attraktivierung wichtiger Fußgängerbeziehungen

Stärkung der Verbindungen zu historischen Parkanlagen

Attraktivierung Rückgrat Stolbergstraße / Lübecker Straße sowie Albert-Mahlstedt-Str.

barrierefreie innerstädtische Wegeverbindung Rosengarten - Stadtgraben - Segenhörn - Lübecker Straße

Qualifizierung Potenzialflächen Stadtraum

Potenzialflächen Wohnen

Neuanlage Wanderparkplatz

Stärkung der Mitte, Aufwertung des Einzelhandelsangebots, Verbesserung Aufenthaltsqualität,

Erhaltung und Sicherung besonderer Orte / Bauwerke (Identität Eutin)

Attraktivierung Bahnhofsumfeld, Optimierung ÖPNV

Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers

Verbesserung der Erlebbarkeit der Grünanlagen

Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

complan
Kommunalberatung

M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

6. Integriertes Entwicklungskonzept

Karte: Integriertes Entwicklungskonzept

Das integrierte Entwicklungskonzept konkretisiert das Leitbild und die Entwicklungsziele für den historischen Stadtkern anhand von thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkten, die im Folgenden erläutert werden.

6.1 Thematische Handlungsschwerpunkte und Empfehlungen

Baukulturelles Erbe

Qualitäten sichern

Geschichte erzählen

Der historische Stadtkern Eutin wird durch eine Vielzahl an stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Einzelgebäuden sowie Ensembles geprägt, die sich gegenwärtig viele in sanierungsbedürftigem Zustand befinden. Schwerpunkte historischer Bausubstanz sind der Markt, der südliche Teil der Lübecker Straße, die Stolbergstraße, die Albert-Mahlstedt-Straße, das Bahnhofsumfeld, der nördliche Stadteingang in der Straße Am Rosengarten sowie das historische Bauhofareal.

Die Erhaltung dieser Substanz fördert neben der Erhaltung der Stadträume auch die regionale Baukultur. Der historische Stadtkern hat eine große Bedeutung für die Identität und das Image der Stadt. Gleichzeitig ist er ein wichtiger Bindungsfaktor für die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Stadt. Das baukulturelle Erbe verleiht der Stadt Individualität und Schönheit, die es zu sichern und zu entwickeln gilt. Damit kann ein Bogen von der Vergangenheit in die Zukunft geschlagen werden. Das baukulturelle Erbe soll deshalb vor negativen Veränderungsprozessen und Überformung bewahrt werden.

Um dies sicherzustellen, sind Sanierungsmaßnahmen und stadtgestalterische Instrumente zur Sicherung des baukulturellen Erbes in Eutin sinnvoll. Der Stadtgrundriss und die visuelle Integrität des historischen Stadtkerns müssen geschützt und gepflegt werden, um das städtebauliche Erbe vergangener Jahrhunderte zu bewahren und für nachfolgende Generationen zu erhalten. Dies setzt eine altstadtverträgliche Nutzung der historischen Bausubstanz voraus.

Wo es mit dem historischen Stadtgrundriss vereinbart werden kann, können in Baulücken neue Nutzungen entstehen. Damit sich neue bauliche Projekte in Form und Größe sowie gestalterisch in den historischen Stadtgrundriss einfügen, sollte eine gutachterliche Beurteilung durch ein Expertenteam erfolgen, z.B. im Rahmen eines Stadtgestaltungsbeirats. Dies betrifft z.B. die Bereiche Am Stadtgraben und Segenhörn. Um die öffentlichen Räume qualifizieren zu können ist dabei neben der objektbezogenen Betrachtungsweise der Blick auf die Gesamtsituation in den gewachsenen städtischen Strukturen von großer Wichtigkeit. Erforderlich erscheint für das Eutiner Innenstadtgebiet auch die Anpassung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung, um unangemessene Fassadengestaltungen und Überformungen an Gebäuden einzudämmen. Gebiete außerhalb des zukünftigen Sanierungsgebiets sollten in ihrer städtebaulichen Eigenart und Gestalt durch den Einsatz einer Erhaltungssatzung

gestärkt werden. Dies betrifft vor allem den nördlichen Teil der Riemannstraße, welcher bis auf eine einige sanierungsbedürftige Gebäude kaum städtebauliche Defizite aufweist.

Als geschichtlicher Ausgangspunkt Eutins sind auch die denkmalpflegerischen Qualitäten der Fasaneninsel, die Teil des eingetragenen Kulturdenkmals Schlossgarten ist, zu sichern. Die Gebäudesubstanz ist im Detail zu prüfen, zu sichern und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, damit die Eutiner Geschichte an dieser Stelle wieder erlebbar werden kann.

Handel und Dienstleistung

Funktionen stärken

Qualitäten sichern

Teilhabe ermöglichen

Das vorrangige Entwicklungsziel für den historischen Stadtkern hinsichtlich Handel und Dienstleistung ist die quantitative und qualitative Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes. Die Eutiner Innenstadt zeichnet sich durch eine Vielzahl inhabergeführter Geschäfte aus, die in ihrer Kleinteiligkeit gut mit dem Stadtgrundriss und der Gebäudestruktur zusammenspielen und Eutin als Einzelhandelsstandort beleben. Im Bereich des Stadtgrabens befindet sich daneben großflächiger Einzelhandel, der viele Besucher in die Stadt lockt und das Rückgrat des Einzelhandels bildet, von dem auch viele inhabergeführte Betriebe profitieren. Um die Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu stärken und dem zunehmenden Trend leer stehender Ladenlokale entgegenzuwirken, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Einkaufs- und Erlebnisstandort zu qualifizieren und gegenüber großflächigen nicht integrierten Einzelhandelsstandorten bzw. Sonderstandorten konkurrenzfähig zu machen.

Wichtig für die Stadt Eutin ist die Intensivierung der Zusammenarbeit mit den örtlichen Einzelhändlern. Auf das vorhandene Engagement der Einzelhändler, die sich zum Teil bereits zu einer Innenstadtinitiative zusammengeschlossen haben, sollte aufgebaut werden. Über den Dialog und eine Mitspracherecht der Einzelhändler bei stadtgestalterischen Themen lässt sich erreichen, dass beispielsweise Veränderungen im Stadtraum angenommen werden und Verantwortung dafür übernommen wird, so dass u.a. die Sauberkeit der Einkaufslagen dauerhaft gewährleistet wird.

Im Rahmen des Stadtmarketings ist weiter ein gezieltes Leerstandsmanagement und Ansiedlungsmanagement zu betreiben, um weiteren Funktionsverlusten und der Zunahme der Leerstände in der Innenstadt entgegenzuwirken. Das Ziel lautet, keine zusätzlichen Ladenleerstände in der Fußgängerzone entstehen zu lassen. Am Beispiel des Witwenpalais wird deutlich, wie schwierig es sein kann, leerstehende Geschäftsräume wieder zu belegen. Durch eine Nachnutzungsstudie ist eine geeignete, den Marktplatz belebende Nutzung, für das historische Gebäude zu finden.

Damit Eutin als Erholungs- und Urlaubsort verankert werden kann, sind weiterhin verkaufsoffene Sonntage im Rahmen der Bäderregelung zu veranstalten, die sich positiv auf den Einzelhandel im Stadtkern auswirken.

Darüber hinaus müssen weitere Qualitäten Eutins im Bereich des Einzelhandels gesichert werden. Für die Belebung der Innenstadt ist die Nähe und große Anzahl der Parkplätze ein großer Vorteil, da sich Besorgungen auf kurzem Weg erledigen lassen. Sie stehen teilweise jedoch in Konflikt zu einer

Ausnutzung wertvoller innerstädtischer Flächen wie Am Stadtgraben oder Segenhörn. Die Definierung und Charakterisierung der Stadträume Segenhörn und Stadtgraben ist deshalb ein prioritäres Entwicklungsziel.

Kultur und Erlebnis

Funktionen stärken

Qualitäten sichern

Geschichte erzählen

Teilhabe ermöglichen

Der größte kulturelle Anziehungspunkt der Stadt Eutin ist das Schlossareal mit seinen historischen Schlossgartenanlagen. Über diesen Touristenmagneten hinaus gibt es viele weitere Potenziale im Gebiet des historischen Stadtkerns, die weit reichende Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Neben der Aufwertung der kulturellen Angebote besteht das Ziel der Verknüpfung einzelner Orte über ein einheitliches, verständliches Informationssystem. Dazu zählt auch die Anbindung des Schlosses mit Schlossgarten an die Innenstadt über einheitlich gestaltete und barrierefreie Wegeverbindungen. Einzelne aufzuwertende Orte im Gesamtnetz „Kultur und Erlebnis im historischen Stadtkern“ sind die Seebühne mit der erneuerungsbedürftigen Tribüne, der historische Bauhof, der potenziell auch über die Opernsaison hinaus genutzt werden kann sowie die historischen Gebäude der Torhäuser und das Vogthaus. Diese Orte sind aufgrund ihres großen Potenzials im räumlichen Handlungsschwerpunkt „historisches Bauhofareal und Schlossgarten“ zusammengefasst. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist der Grunderwerb von Flächen im Bauhofareal durch die Stadt Eutin.

Darüber hinaus bieten vor allem die Bereiche, die sich direkt am Großen Eutiner See befinden, enormes Erlebnispotenzial. Eine zeitgemäße Aufwertung der Bademöglichkeiten, Segelangebote und Erholungsorte am See ist dafür ein wichtiger Schritt. Weitere Sportarten auf dem Wasser und auf dem Land können hier als Angebote entwickelt werden. Um die in Vergessenheit geratenen Orte wieder näher ins Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken, sollen für öffentliche Veranstaltungen wie z.B. Musikveranstaltungen in Zukunft auch die Orte am Wasser genutzt werden. Als Veranstaltungsort bietet sich hier das Haus des Gastes an, welches mit einem attraktiven Vorplatz sowohl für Veranstaltungen im Außenbereich wie im Innenbereich oder in Kombination genutzt werden kann. Die Räumlichkeiten sollen darüber hinaus das ganze Jahr über als Bürgerräume nutzbar sein. Aufgrund des großen Entwicklungspotenzials sind Seepark und Stadtbucht jeweils räumliche Handlungsschwerpunkte des integrierten Entwicklungskonzeptes und werden in Kapitel 6.2 vertiefend betrachtet.

Damit sich neben solchen etablierten Instanzen auch ein kleinteiliges Kulturangebot entwickeln kann, sollte dies aktiv gefördert werden und über den bereits vorhandenen Runden Tisch koordiniert werden. Das Angebot an Veranstaltungen kann so weiter ausgebaut und qualifiziert werden. Dazu ist ein gut organisiertes, zielorientiertes Stadtmarketing erforderlich. Bereits im ISEK-Beteiligungsprozess hat sich gezeigt, wie groß das Interesse Jugendlicher an ihrer Stadt ist. Auf dieser Basis kann und soll weiter aufgebaut werden, so dass auch jüngere Altersgruppen im Kultursektor stärker angesprochen werden. Das Ziel soll der Aufbau eines vielseitigen Kinder- und Jugendprogramms sein. Hier sollte die Stadt Eutin in enger Abstimmung mit den Schulen, Vereinen und Jugendlichen agieren.

Mit der Qualifizierung auf dem Kultur- und Erholungssektor wird weiter das Ziel der Stärkung der Tourismuswirtschaft in Eutin verfolgt. Umso wichtiger ist aus dieser Sicht heraus die Verknüpfung von Kultur und Innenstadt, um die Kaufkraft der Besucher an diese zu binden. Nötig ist dafür ein attraktives Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten, um Besuchern der Stadt einen Aufenthalt über den Tagesausflug hinaus zu ermöglichen. Der Bau der Jugendherberge auf dem Bauhofareal ergänzt das Übernachtungsangebot. Auch der Wohnmobiltourismus findet künftig attraktive Angebote vor, so dass in Eutin ein attraktives und vielfältiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen wird und damit unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden.

Wohnen

Funktionen stärken
Teilhabe ermöglichen

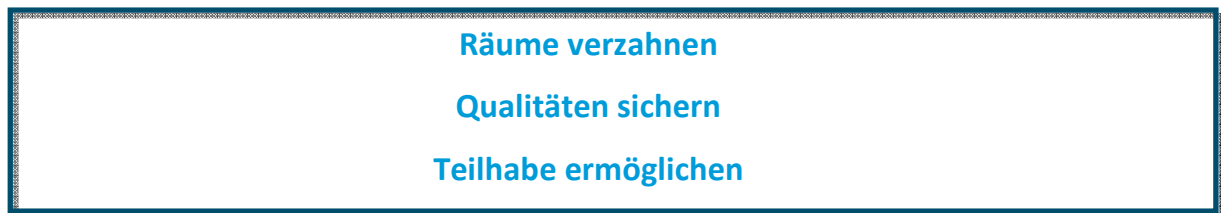
Die Analyse des Wohnungsbestands von Eutin zeigt, dass neben den Kleinsiedlungsgebieten und Ein- und Zweifamilienhausgebieten auch die Innenstadt hinsichtlich der Vielfalt an Wohnformen über Entwicklungspotenziale verfügt. Übergeordnetes Entwicklungsziel ist die Sicherung der Vielfalt und Qualität der bestehenden Wohnstandorte. Damit soll generell die Attraktivität des Wohnstandortes Eutin gestärkt werden, so dass dauerhaft neue potenzielle Bewohner angezogen werden.

Die Stadt Eutin verfolgt unterschiedliche Strategien, um attraktive Wohnformen anbieten zu können oder um der Wohnraumnachfrage nachzukommen. Auf der einen Seite ist die Qualifizierung des Wohnraumbestandes zu verfolgen, um den Wohnungsbestand in allen Preis- und Ausstattungsegmenten zu ergänzen. Dies bedeutet das Ergreifen von Maßnahmen, die die Energieeffizienz und Barrierefreiheit der Gebäude gewährleisten. Darüber hinaus ist ein Angebot an Wohnraum zu schaffen, dass die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen befriedigt. Neben großen, zentralen Familienwohnungen, die nur in geringer Anzahl auf dem Wohnungsmarkt Eutin zur Verfügung stehen, ist der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum für Singles nachzukommen. Es ist zu überprüfen, inwieweit Grundrissanpassungen an der historischen Bausubstanz vorgenommen werden können, ohne deren baukulturelle Integrität zu beeinträchtigen. Um dem demographischen Wandel angemessen zu begegnen, sind darüber hinaus attraktive und zukunftsfähige Wohnangebote für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern und zu entwickeln. Die beiden Seniorenwohnanlagen im Stadtkern decken zwar die Nachfrage an betreutem Wohnen einigermaßen ab, aber auch einzelne Wohnungen müssen barrierefrei ausgestattet werden, um punktuell Angebote zu schaffen für ältere Menschen, die noch mobil sind, sich selbst versorgen können und daher die Nähe zur Innenstadt mit ihren Versorgungsmöglichkeiten und ihrer medizinischen Infrastruktur nutzen möchten.

Auf der anderen Seite ist neben der Qualifizierung des Bestandes zu überprüfen, ob bisher nicht oder unzureichend genutzte Flächen als Wohnbauflächen verfügbar gemacht werden können. Innerstädtische Potenzialflächen können sich anbieten, um für zeitgemäße, flexible Wohnformen genutzt zu werden. Auch wenn der Eutiner Stadtkern eine hohe städtebauliche Dichte aufweist, existieren in den Randbereichen zahlreiche Flächenpotenziale oder Baulücken, die nachverdichtet werden können. Dazu zählt auch ein Teil des Bereichs südlich des Rathauses am Segenhörn, der an seinem Rand Potenziale für eine städtebauliche Neuordnung und bauliche Verdichtung enthält. Damit können

Platz und Baustruktur besser integriert werden. Die Ausrichtung nach Süd-Westen eignet sich beispielsweise für ein gemischt genutztes kleines Quartier mit einer durch Einzelhandel genutzten Erdgeschosszone und Wohnangeboten in den oberen Geschossen. Hier wie in anderen Bereichen ist die Überprüfung der Rahmenbedingungen für eine Bodenordnung und die notwendige Schaffung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

Verkehr und öffentlicher Raum



Für den historischen Stadtkern wurde im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen ein Verkehrskonzept entwickelt. Im Zuge der Konzepterstellung galt es, die im Folgenden dargestellten Anforderungen zu erfüllen:

Fußgängerverkehr

Die Aufenthaltsqualität und der Erlebniswert einer lebendigen Innenstadt hängen entscheidend von der Attraktivität des öffentlichen Raumes für das Zu-Fuß-Gehen ab, der natürlichsten und gleichzeitig umweltfreundlichsten Form von Mobilität.

In der Bestandsaufnahme wurde für den Fußgängerverkehr festgestellt, dass in der Innenstadt von Eutin als wesentliche Voraussetzung ein engmaschiges Netz von Wegeverbindungen besteht. Die verkehrliche Neuordnung im Fußgängerverkehr muss deshalb auf die Beseitigung von baulichen und betrieblichen Barrieren im bestehenden Wegenetz ausgerichtet sein.

Als Besonderheit bestehen in der Innenstadt von Eutin mehrere, unabhängig von Straßen geführte Wegeverbindungen (Passagengänge). Die Auffindbarkeit dieser Passagengänge sollte insbesondere für ortsfremde Besucher durch die Gestaltung der Zugänge und durch ergänzende Maßnahmen (z.B. Wegweisung) verbessert werden.

Die Peterstraße stellt die zentrale Fußwegverbindung zwischen dem Marktplatz (Zentrum) und dem Bahnhof dar. Die Auffindbarkeit des Zugangs am Bahnhof sowie die Führung über die Bahnhofstraße (Versatz, Fußgängerampel) sollte verbessert werden.

Wichtige Fahrbahnquerungen in der Bahnhofstraße, in der Albert-Mahlstedt-Straße, in der Stolbergstraße und in der Straße Am Rosengarten werden zurzeit mit Hilfe von Fußgängerschutzanlagen (Fußgängerampeln) gesichert. Das bestehende Prinzip „MIV hat Vorrang, Fußgänger müssen GRÜN anfordern oder auf GRÜN warten“ sollte grundsätzlich umgekehrt werden, damit Fußgänger spontan ohne Wartezeiten und bevorrechtigt Fahrbahnen überqueren können. Das kann z.B. mit Zebrastreifen (Fußgängerüberwegen) erreicht werden. Fahrbahnanhebungen können dies unterstützen. Der wesentliche Nachteil der Fußgängerampeln besteht weiter darin, dass die Fahrbahnquerungen auf eine bestimmte Stelle beschränkt sind, die häufig nicht im Verlauf der Wunschlinien der umwegempfindlichen Fußgänger liegen. Deshalb sollten die Erleichterung und Sicherung von Fahrbahnquerungen durch geeignete Maßnahmen nicht punktuell sondern linienhaft ermöglicht werden, z.B. mit

Hilfe von Geschwindigkeitsbeschränkungen oder mit einem niveaugleichen Straßenausbau mit „weicher“ Separation.

Generelle Geschwindigkeitsbeschränkungen können nicht nur zur Erleichterung / Sicherung von Fahrbahnquerungen beitragen sondern auch durch Minderung der Verkehrslärm- und der Luftschadstoffemissionen die Aufenthaltsqualität verbessern.

Die Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs für die zentralen Fußgängerverbindungen in der Innenstadt von Eutin bietet sich sehr gut an, um einen Teil der zuvor empfohlenen Maßnahmen vorzubereiten.

Radverkehr

Die Stadt Eutin bietet in weiten Teilen des Stadtgebietes günstige topographische Voraussetzungen für die Benutzung des Fahrrads als Verkehrsmittel. Es sollte eine grundsätzliche Entscheidung über die Führung des Radverkehrs im Straßenraum herbeigeführt werden, die bei zukünftigen Umbaumaßnahmen als Richtschnur dient. Es ist dabei zwischen Hauptverkehrsstraßen mit mittleren und hohen Verkehrsbelastungen im MIV und mit zulässigen Geschwindigkeiten von 50 km/h sowie den übrigen Straßen mit niedriger Verkehrsbelastung im MIV und mit zulässigen Geschwindigkeiten ≤ 30 km/h zu unterscheiden.

Für alle Straßen mit zulässiger Geschwindigkeit ≤ 30 km/h sollte der Radverkehr auf der Fahrbahn ohne besondere Radverkehrsanlagen geführt werden.

Im Verlauf der Hauptverkehrsstraßen mit zulässiger Geschwindigkeit von 50 km/h und mit hohen Verkehrsbelastungen im MIV sollten bestehenden Radverkehrsanlagen, die Lücken aufweisen, zu durchgehenden Streckenzügen ergänzt werden. Bei mittleren Verkehrsbelastungen im MIV sollte eine Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn mit Radfahrstreifen oder mit Schutzstreifen bevorzugt werden. Nur bei hohen Verkehrsbelastungen im MIV ist eine Führung im Seitenraum auf Radwegen zu empfehlen.

Eine gemeinsame Führung des Radverkehrs zusammen mit dem Fußgängerverkehr sollte auf Ausnahmen beschränkt werden und setzt eine ausreichende Breite der jeweiligen Verkehrsanlage voraus (siehe Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, Ausgabe 2010 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln).

Auch Radverkehrsanlagen sollten barrierefrei ausgebildet sein. Dazu sind häufige Niveauwechsel im Verlauf von Radverkehrsanlagen z.B. an Grundstückszufahrten oder an Querungen über einmündende Straßen zu vermeiden. Eine wichtige Rolle spielt bei Radverkehrsanlagen der Komfort. Hier entstehen in historischen Innenstädten häufig Konflikte mit denkmalpflegerischen Belangen. Ungesägtes und unregelmäßig verlegtes Großsteinpflaster oder Lesesteinpflaster ist als Belag von Radverkehrsanlagen nicht geeignet. Aber auch betriebliche Barrieren wie z.B. Einbahnstraßen sollten vermieden werden, da sie zu Umwegen für Radfahrer führen. Entweder sollte das Befahren von Einbahnstraßen für Radfahrer in Gegenrichtung zugelassen werden oder Einbahnstraßenregelungen sollten aufgehoben werden.

Die bestehenden Abstellanlagen für den Radverkehr sollten im Hinblick auf die Kapazität, auf die Standort und auf die Funktionalität überprüft und gegebenenfalls ergänzt oder geändert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhof als zentraler Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Das Bedienungsangebot im schienengebundenen ÖPNV wird durch den regionalen und den städtischen Linienbusverkehr ergänzt. Zu einer Umorganisation der Busverkehre am Bahnhof sollte die Liniennetzstruktur des Stadtbusverkehrs im Hinblick darauf überprüft werden, ob die vier bestehenden Stichlinien zu zwei Durchmesserlinien kombiniert werden können, sodass für den Stadtbusverkehr am Bahnhof oder in der Innenstadt keine Endhaltestellen erforderlich sind, sondern Durchgangshaltestellen entstehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Stadtbusverkehr auf den Takt des Regionalbahnverkehrs abgestimmt sein sollte und somit am Bahnhof längere Buswartezeiten entstehen.

Die Haltestellen des Stadtbusverkehrs und des Regionalbusverkehrs sollten auf der der Innenstadt zugewandten Seite des Bahnhofs im Zuge der Bahnhofstraße gebündelt werden. Dazu sind die Haltestellen des Stadtbusverkehrs in die Bahnhofstraße zu verlegen. Damit können die Orientierung für Besucher der Stadt Eutin verbessert und die Umsteigevorgänge erleichtert werden.

Fließender motorisierter Individualverkehr (fließender MIV)

Das bestehende Straßennetz im Untersuchungsgebiet reicht zur Erschließung der Innenstadt vollständig aus. Es bestehen leistungsfähige Straßenzüge, die für den MIV eine Umfahrungsmöglichkeit der Innenstadt gewährleisten. Das Verkehrskonzept sieht deshalb für den fließenden MIV kleinteilige Maßnahmen vor, mit denen gebietsfremder MIV (Durchgangsverkehr) verlagert, die sinnfällige Erschließung der zentralen Parkplätze verbessert, die betrieblichen Barrieren für den Fußgänger- und für den Radverkehr aufgehoben und die Aufenthaltsqualität verbessert werden sollen.

Der Straßenzug Schloßstraße / Am Rosengarten sollte im Abschnitt zwischen der Stolbergstraße und dem Voßplatz für den MIV unterbrochen werden, um Durchgangsverkehr aus Richtung Südosten (Oldenburger Landstraße / Carl-Maria-von-Weber-Straße) in Richtung Nordwesten (Voßplatz / Riemannstraße) zu vermeiden. Für diese Verkehrsbeziehung stehen ausreichend leistungsfähige Straßen zur Umfahrung der Innenstadt zur Verfügung. Die durchgängige Befahrbarkeit des Straßenzuges für den städtischen Linienbusverkehr und für Radfahrer sollte zugelassen werden. Mit dieser Maßnahme würden wichtige Fußwegverbindungen ausgehend vom Marktplatz zur Seepromenade gestärkt und könnten barrierefrei gestaltet werden. Die Aufenthaltsqualität würde in diesem teilweise engen Straßenraum spürbar erhöht, womit die Geschäftslage deutlich verbessert würde. Die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung würde die bestehende betriebliche Barriere für den Radverkehr beseitigen. Auch könnten durch die deutliche Verringerung der Verkehrsbelastungen im MIV die Lichtsignalanlage (Ampel) am Voßplatz und die Fußgängerampel an der Königsstraße entfallen.

Die Einbahnstraßenregelung im Straßenzug Lübecker Straße / Stolbergstraße und im Teilabschnitt der Albert-Mahlstedt-Straße sollte aufgehoben werden.

Mit der Unterbrechung des Straßenzuges Schloßstraße / Am Rosengarten für den MIV wird die Verkehrsbelastung im Straßenzug Lübecker Straße / Stolbergstraße deutlich abnehmen. Gleichzeitig entsteht zusammen mit dem östlichen Teilabschnitt der Schloßstraße und dem Jungfernstieg eine Ringstraße, die im Zweirichtungsverkehr betrieben werden sollte, um eine flexible Erschließung zu gewährleisten und die Verkehrsleistung im MIV zu minimieren. Die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung würde die betriebliche Barriere für den Radverkehr aufheben und wegen des zu beachtenden Gegenverkehrs zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung im Teilabschnitt der Albert-Mahlstedt-Straße würde die Erreichbarkeit des zentralen Parkplatzes Am Stadtgraben aus Richtung Oldenburger Landstraße / Carl-Maria-von-Weber-Straße über Lübecker Straße / Freischützstraße / Opernring gewährleisten. Die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung im Teilabschnitt der Albert-Mahlstedt-Straße hätte zusätzlich dieselben Wirkungen (Minimierung der Verkehrsleistungen im MIV, Aufhebung der betrieblichen Barriere für den Radverkehr und Beitrag zur Verkehrsberuhigung) wie im Straßenzug Lübecker Straße / Stolbergstraße.

Die Fußgängerampel in der Stolbergstraße, in der Albert-Mahlstedt-Straße und in der Bahnhofsstraße sollten durch geeignete Maßnahmen ersetzt werden, die dem querenden Fußgängerverkehr Vorrang gegenüber dem fließenden MIV gewähren (z.B. Zebrastreifen in Kombination mit Fahrbahnanhebungen und / oder Mittelinseln).

Es sollte zudem eine generelle Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h innerhalb der Straßenzüge Riemannstraße / Plöner Straße / Elisabethstraße / Bürgermeister-Steenbock-Straße / Carl-Maria-von-Weber-Straße / Oldenburger Landstraße geprüft werden. Damit könnten linienhaft die Fahrbahnquerungen für den Fußgängerverkehr und die gemeinsame Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn erleichtert sowie die Verkehrslärm- und Luftschadstoffemissionen verringert werden.

Ruhender motorisierter Individualverkehr (ruhender MIV)

In der Innenstadt von Eutin besteht ein quantitativ hohes Angebot an öffentlich zugänglichen Parkständen. Zurzeit liegen keine gesicherten Angaben über die Auslastung und die Art der Nutzung dieses Angebotes vor. Deshalb wird vorgeschlagen, die Auslastung und die Parkdauer auf den zentralen Parkplätzen und in den zentralen Straßenzügen durch eine Verkehrserhebung zu analysieren. Auf dieser Grundlage könnten weitergehende Entscheidungen zur Neuordnung der Bewirtschaftung und gegebenenfalls zur Erweiterung des Angebotes der öffentlich zugänglichen Stellplätze getroffen werden.

Der wesentliche Teil des Angebotes an öffentlich zugänglichen Parkständen in der Innenstadt von Eutin besteht einerseits auf vier großen Parkplätzen (Am Stadtgrabe, Segenhörn, Berliner Platz und Parkplatz an der Heinrich-Westphal-Straße). Am Rand des Untersuchungsgebietes besteht zusätzlich die P+R-Anlage westlich des Bahnhofs als zentraler Parkplatz in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Neben diesen zentralen Parkplätzen bestehen andererseits mehrere kleine Parkplätze mit unterschiedlicher Kapazität sowie Parkstände im öffentlichen Straßenraum. Dieses Angebot ist räumlich stark zersplittert und kann deshalb nicht in ein Parkleitsystem einbezogen werden. Ortskundige Verkehrsteilnehmer kennen das bestehende Angebot für den ruhenden MIV und sind nicht auf ein Parkleitsystem angewiesen. Für ortsunkundige Besucher sollte ein schnell erfassbares und leicht verständliches statisches Parkleitsystem nur auf die zentralen Anlagen hinführen und Informationen über die jeweilige Form der Bewirtschaftung liefern.

Durch Maßnahmen, die für den Fußgängerverkehr sowie für fließenden MIV vorgeschlagen werden, würde sich das Angebot an öffentlich zugänglichen Parkständen verringern. Es wird davon ausgegangen, dass die im Straßenzug Schloßstraße / Am Rosengarten bestehende 24 Parkstände weitgehend entfallen. Im Straßenzug Lübecker Straße / Stolbergstraße würde sich die Anzahl der Parkstände bei Aufhebung der Einbahnstraßenregelung verringern. Bei einer angenommenen Verringerung um 50 % würden weitere 23 Parkstände entfallen. Dieses Defizit könnte bei einer Neugestaltung des zentralen Parkplatzes Am Stadtgraben vollständig kompensiert werden.

Der öffentliche Parkplatz nördlich des Schlosses ist städtebaulich, landschaftlich und verkehrstechnisch problematisch. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bereiches der Schlossterrassen sollte eine verträgliche Lösung angestrebt werden.

Die geplante Neuordnung des Rathausquartiers und auch die geplante Umgestaltung des Jungfernstieges würden zu Verringerungen des bestehenden Angebotes an öffentlich zugänglichen Parkständen führen. Diese Defizite sollte durch eine Erhöhung des Parkstandangebotes am Standort in der Heinrich-Westphal-Straße (z.B. durch eine Erweiterung sowie eine zweite Ebene) und am Standort der bestehenden P+R-Anlage westlich des Bahnhofes (z.B. durch eine zweite Ebene) ausgeglichen werden. Diese Parkstand-Angebote sind vorwiegend für Langzeitparker (Tagesbesucher und Beschäftigte) gedacht.

Energetische Ertüchtigung

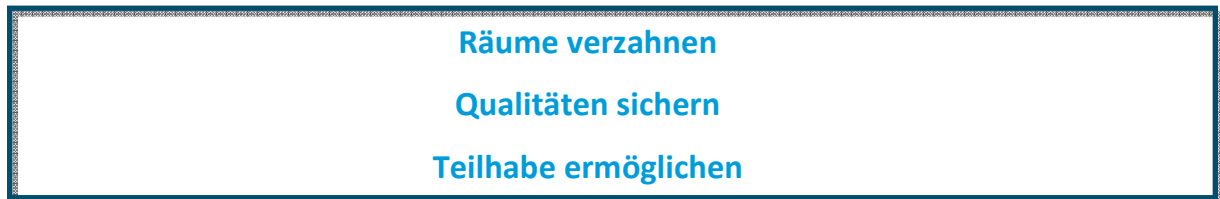
Qualitäten sichern
Funktionen stärken

Die historische Stadt ist Vorreiter in Klimaschutz und umweltfreundlichem Verkehr. Die klimagerechte Altbausanierung konzentriert sich auf die energetische Optimierung von Dächern, Decken und Kellern sowie der haustechnischen Anlagen. Das ‚Verpacken‘ der Fassaden gehört nicht dazu, führt es doch oftmals zur unwiderruflichen Zerstörung des wertvollen Erscheinungsbildes sowie zu noch nicht abschätzbaren Bauschäden im Fall von Planungsfehlern und Ausführungsmängeln. Zur weiteren Verbesserung der Klimabilanz sollten Handlungsstrategien auf kommunaler Ebene entwickelt werden, die auf Erfahrungen mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten zurückgreifen bzw. diese ergänzen. Die Praxis integrierter Herangehensweisen und die Einbeziehung vielfältiger Akteure in den Programmgebieten des Städtebaulichen Denkmalschutzes liefern dazu ebenfalls wichtige Erfahrungen. Die energetische Erneuerung muss als integrierter Prozess gestaltet und verstanden werden, bei dem nachhaltige Lösungen unter Berücksichtigung von Stadtbild und Denkmalschutz den Vorrang haben sollten. Im Rahmen dieser Prozessstruktur bedürfen quartiersbezogene bzw. grundstücksübergreifende Lösungen einer konzentrierten Begleitung.

Eine besondere Herausforderung für die energetische Sanierung stellen die Sichtmauerwerks- und Fachwerkgebäude in der historischen Eutiner Altstadt dar. Auch bei Gebäuden, für die bereits Ergebnisse von Energieberatungen mit Sanierungsempfehlungen vorliegen, raten die Energieberater meist von Dämmmaßnahmen an der Fassade ab. Eine Außendämmung kommt – das ist nachvollziehbar – aus denkmalpflegerischen und stadtbildprägenden Gründen nicht in Frage, da sich dadurch die baukulturelle Qualität der Gebäude extrem verschlechtern würde. Eine Innendämmung wird nicht in Betracht gezogen, da sie zu viele Risiken birgt. Bei den häufig einschaligen Mauerwerkswänden kann in der Tat der mangelnde Schlagregenschutz ein Problem sein, bei dem von einer Innendämmung dringend abzuraten ist. Dies betrifft jedoch nicht alle Gebäude und auch nicht alle Wände eines Gebäudes, so dass es hier durchaus Möglichkeiten der erheblichen Verbesserung der Außenbauteile gibt, ohne das Erscheinungsbild zu verändern. Häufig wird von Energieberatern empfohlen, historische Fenster durch zeitgemäße Isolierglasfenster zu ersetzen. Dies auch dann, wenn z.B. Kastendop-

pelfenster im Bestand vorhanden sind, deren energetische Ertüchtigung eine sehr sinnvolle Alternative zum Bestandsersatz darstellt. Hier besteht ein erheblicher Bedarf an Beratung durch altbau-erfahrene Architekten und qualifizierte Gebäudeenergieberater. Das von den Eigentümern im Rahmen der Befragung geäußerte Interesse an einer solchen Beratung ist jedoch eher zurückhaltend ausgefallen.

Landesgartenschau Eutin 2016



Die Stadt Eutin stellt sich im zeitlichen Kontext der Landesgartenschau im Jahr 2016 und darüber hinaus drei wichtigen Aufgabenstellungen:

- ≡ der Entwicklung eines besonders charakterisierenden Bezugs zum hochwertigen umgebenden Landschaftsraum und im Speziellen zum Großen Eutiner See,
- ≡ der konkreten Gestaltung der Wettbewerbsflächen sowie
- ≡ der Betrachtung der zukünftigen Entwicklung der Stadt.

Insbesondere die Aufgabe der Betrachtung der zukünftigen Entwicklung der Stadt macht deutlich, dass es sich bei der Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse *Stadtentwicklung Eutin 2016+* jeweils um Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung handelt. Mit der Entwicklung der Uferbereiche des Großen Eutiner Sees wird ein städtebauliches Schwerpunktthema gesetzt, mit dem die Stadt näher ans Wasser rückt.

In Eutin und der Region der Holsteinischen Schweiz setzen diese Maßnahmen über die Landesgartenschau hinaus einen nachhaltigen Entwicklungsprozess für die mittelständische Wirtschaft, den Tourismus, den Städtebau, den Landschafts- und Natur- und Umweltschutz sowie für die Gartenkultur und die Architektur in Gang. Damit sind sie integraler Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unterstützen das lokale Handeln der Kommune für mehr Lebensqualität.

Die Bedeutung der Landesgartenschau liegt in diesem Kontext für die Stadt einerseits darin, dass Eutin zunächst im Jahr 2016 ins Rampenlicht für die Dauer der Landesgartenschau rücken wird. Touristen werden angezogen, die Stadt- und Landschaftsräume werden aufgewertet. Andererseits wird die Stadt von dem ersten Impuls, den das Gartenschaujahr setzt, in den auf die Landesgartenschau folgenden Jahren profitieren. Eutin wird dauerhaft attraktiv, touristenfreundlich und anziehend. Daher ist die Betrachtung des Nachnutzungskonzeptes der von der Landesgartenschau beeinflussten Flächen von großer Bedeutung.

Heute vernachlässigte Bereiche werden zu attraktiven Aktionsräumen, Brachflächen zu neuen Kristallisationspunkten im Freizeit- und touristischen Angebot der Stadt. Zur Umsetzung der Ideen aus den Wettbewerbsverfahren *Stadtentwicklung Eutin 2016+* sind einige Maßnahmen durch die Stadt Eutin umzusetzen: Die sich in Landeseigentum befindenden Uferbereich sind zu erwerben, so dass der Seepark als Ganzes umgestaltet werden kann und sich nahtlos an die umzugestaltende Stadtbucht anschließen kann. Diese wird zum Ort der Begegnung werden.

Teilhabe ermöglichen

Die Stadt Eutin kann auf zwei Arten ihre Bürgerinnen und Bürger an dem Leben in der Stadt teilhaben lassen.

Dies ist zum einen die Anpassung der Stadt an demographische Veränderungen im Sinne barrierefreier Gestaltung sowie der Abbau baulicher und sonstiger Barrieren, die Menschen mit Behinderungen oder Mobilitätseinschränkungen eine gleichberechtigte Teilhabe an Angeboten städtischen Zusammenlebens verwehren. Teilhabe der Bevölkerung an dem Stadtraum bedeutet konkret das Ausräumen jeglicher Barrieren im öffentlichen Raum oder in öffentlichen Gebäuden sowie die Gewährleistung der Zugänglichkeit zu Geschäften des täglichen Bedarfs.

Zum anderen sollte die Stadt Eutin weiterhin ihre Bürgerschaft beispielsweise im Rahmen von Bürgerveranstaltungen in den Stadtentwicklungsprozess mit einbinden. Wie auch im ISEK-Prozess geschehen, sollte weiterhin auf eine zielgruppenspezifische Ansprache der Bürger geachtet werden. Eine stärkere Aktivierung von Kindern und Jugendlichen kann z.B. durch die Gründung eines Jugendparlaments geschehen.

Als konkret absehbare Ereignisse, zu denen die Mitsprache der Bürger erforderlich sein wird, sind die Durchführung des Gestaltungswettbewerbs in der Innenstadt und die begleitende Öffentlichkeitsarbeit bei der Erörterung der beabsichtigten Sanierung zu nennen.

6.2 Räumliche Handlungsschwerpunkte und Empfehlungen

Die typischen Funktionen eines attraktiven historischen Stadtkerns haben sich in der Eutiner Innenstadt in den letzten Jahren immer weiter zurückentwickelt. Sanierungsrückstände an den zahlreichen historischen Gebäuden und Gestaltungs- wie Funktionsdefizite der öffentlichen Räume leiten den Verlust der Identität Eutins als attraktive historisch geprägte Stadt mit Lage am Großen Eutiner See ein. In der Folge wirkt sich dies negativ auf Eutin als Standort für Einzelhandel und Versorgung, Wohnen sowie Erholung und Freizeit aus.

Aufgabe der Stadtentwicklung ist daher die Wiederherstellung des Stadtbildes, Stabilisierung und Entwicklung der funktionalen Vielfalt der Eutiner Innenstadt und der angrenzenden Uferbereiche am Großen Eutiner See. Dazu ist erforderlich, die noch vorhandene historische Gebäudesubstanz zu erhalten und zu stärken sowie die öffentlichen Räume als Zeugnis der mittelalterlichen Stadtbaugeschichte zu attraktivieren und zeitgemäß zu gestalten.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, lassen sich im Bereich des historischen Stadtkerns fünf räumliche Handlungsschwerpunkte definieren:

- ≡ der zentrale Bereich um den Markt,
- ≡ das Bahnhofsumfeld,
- ≡ die Stadtbucht,

- ≡ der Seepark sowie
- ≡ das historische Bauhofareal und Schlossgarten.

Diese räumlichen Handlungsschwerpunkte sind dabei nicht für sich oder isoliert zu betrachten, sondern stets im Zusammenhang. Gemäß dem Leitbild „Historischer Stadtkern Eutin – Lebendige Mitte gestalten“ und den fünf Entwicklungszielen – dabei insbesondere „Räume verzahnen“ - gilt es, diese Orte mit besonderem Entwicklungspotenzial untereinander zu vernetzen und somit ein einheitliches, gesamtheitlich städtebauliches Konzept zu entwickeln.

Neben den fünf räumlichen Handlungsschwerpunkten bestehen für weitere Orte Entwicklungsziele, die ebenso dem Ziel der gesamträumlichen Vernetzung dienen:

- ≡ die historische Bausubstanz außerhalb des zentralen Bereichs um den Markt,
- ≡ die Albert-Mahlstedt-Straße,
- ≡ die Straßenzüge Am Rosengarten, Stolbergstraße und Lübecker Straße,
- ≡ die Fasaneninsel,
- ≡ der Jungfernstieg sowie
- ≡ die innerörtlichen Potenzialflächen für Wohnnutzung.

Auf zwei unterschiedlichen Ebenen lassen sich aus dem Leitbild Handlungsansätze ableiten. Dies betrifft zum einen die Gebäudeebene und zum anderen die Ebene der öffentlichen Räume, denn der Erhalt und die Pflege der historischen Bausubstanz und Stadträume sind die zentralen Themen zur Wahrung der Stadtidentität Eutins.

Historische Bausubstanz im gesamten Betrachtungsgebiet

Das Stadtbild Eutins wird in hohem Maße durch die weitgehend erhaltene historische Bausubstanz geprägt, die jedoch in Teilen in ihrer Substanz geschwächt ist und insbesondere in energetischer Hinsicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Zudem soll durch die Modernisierung und Instandsetzung einzelner Gebäude das Stadtbild und damit die Identität Eutins gezielt gesichert werden. Die Sanierung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz ist eins der wichtigsten Entwicklungsvorhaben, die es für die Eutiner Innenstadt zu verfolgen gilt. Zu modernisierende oder instand zu setzende Gebäude befinden sich in fast allen Bereichen des historischen Stadtkerns:

- ≡ eine Vielzahl von Gebäuden rund um den Marktplatz - darunter auch das Rathaus -,
- ≡ Lübecker Straße besonders im südlichen Teil und das ehemalige Hospital,
- ≡ Kapitelhäuser und ehemalige „Buden“ in der Stolbergstraße,
- ≡ eine Vielzahl von Gebäuden in der Albert-Mahlstedt-Straße,
- ≡ das Bahnhofsgebäude sowie einige Gebäude im direkten Umfeld,
- ≡ im Bereich des nördlichen Stadteingangs in der Straße Am Rosengarten sowie
- ≡ die Torhäuser auf dem Festspielareal.

Zentraler Bereich um den Markt

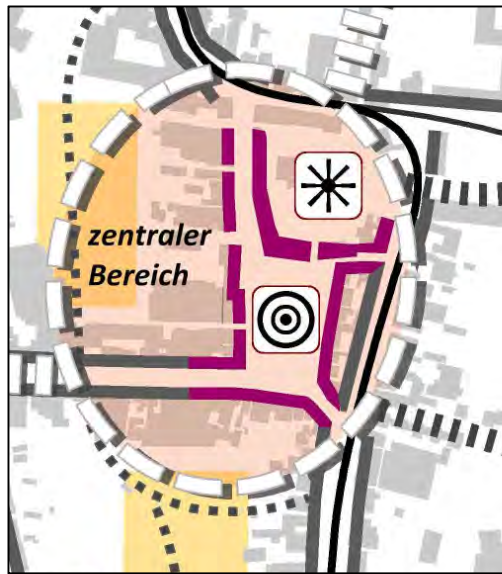


Abb. 67: Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: zentraler Bereich

Der Markt mit seinen angrenzenden Bereichen stellt den wesentlichen Stadtraum des Eutiner Stadtkerns dar und ist zugleich ihr räumlicher wie funktionaler Mittelpunkt. Durch die Mischnutzung der angrenzenden Bebauung erhält der Bereich ein belebtes, urbanes Flair.

Allerdings wird der öffentliche Raum hier durch gestalterische wie städtebauliche Defizite negativ geprägt. Deren Behebung wird mit der Sanierungsmaßnahme angestrebt. Um den schlechten baulichen Zustand der Straßen, Wege und Plätze, die veraltete Ausstattung und die fehlende Einheitlichkeit und Barrierefreiheit zu verbessern, wird zunächst ein Gestaltungswettbewerb ausgeschrieben. Gegenstand des Wettbewerbs ist der freiraumplanerische Entwurf für den Marktplatz, die Peterstraße, die Königstraße, die Schloßstraße, die Straße Am Rosengarten sowie das Bahnhofsumfeld. Hauptaugenmerk liegt dabei auf einem einheitlichen Gestaltungs- und

Ausstattungskonzept. Es sollen, unterstützt durch eine angemessene Freiraumgestaltung, Angebote geschaffen werden, die eine angemessen intensive Nutzung des Marktplatzes durch Besucher wie Bewohner aller Generationen fördern. Das zukünftige Planungskonzept wird den historischen Charakter der Stadt unterstreichen. Alle Orte sollen barrierefrei erreichbar sein. Ziel ist die stärkere Belebung der Innenstadt; ausreichend Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein. Durch die Überarbeitung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung unter Einbeziehung der betroffenen Akteure sowie die Erarbeitung eines Gestaltleitfadens für gastronomische Außenbereiche wird über die Belagsmaterialien und Ausstattungselemente hinaus ein einheitliches ansprechendes Bild ohne störende Anbauten oder Werbezüge erzeugt. Die Passagenwege sollen klarer herausgearbeitet werden, um Passanten einfache, kurze Wege zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen Spielangebote für Kinder in der Innenstadt eingerichtet werden. Um die Vernetzung des Marktes mit der Stadtbucht zu verbessern, werden die Gestaltung des St.-Michaelis-Kirchhofes und die Wasserstraße in das Gesamtkonzept miteinbezogen.

Die beiden, zurzeit als Parkplätze genutzten, Blockinnenbereiche Am Stadtgraben und Segenhörn sind Teil des räumlichen Handlungsschwerpunkts zentraler Bereich um den Markt. Diese stellen Potenzialflächen höchster Priorität für die Entwicklung des gesamten Stadtkerns dar. Um sie qualifizieren zu können, ist neben der Beantwortung der Frage welche Funktion sie im Stadtgefüge übernehmen sollen die Festlegung auf einen bestimmten städtischen Charakter erforderlich. Dadurch können sich zwei ganz unterschiedliche Stadträume parallel entwickeln, die ihre bisherige singuläre Funktion als Parkplatz in den Hintergrund stellen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Am Stadtgraben

Um den Charakter einer Rückseite des Standortes Am Stadtgraben zu beheben, ist eine übersichtliche Gesamtsituation zu schaffen. Dazu sollen die Parkstände für den ruhenden MIV neu organisiert werden und eigene Orte für das Abstellen von Fahrrädern und Motorrädern eingerichtet werden. Darüber hinaus wird die Einrichtung angemessener Wertstoffcontainerstellplätze zur Aufwertung und Übersichtlichkeit beitragen.

Um die Vielzahl unattraktiver Rückseiten zu minimieren wird der Parkplatz über städtebauliche Raumkanten gefasst. In Neubauten auf der Westseite wird das Angebot großflächigen Einzelhandels ergänzt und erweitert, so dass sich der Bereich Am Stadtgraben langfristig als integrierter Einzelhandelsstandort profilieren kann. Der Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Fußgängerzone, die über die Gassen sehr schnell erreichbar ist, so dass auch die dortigen Filialen und inhabergeführte Geschäfte von einem stärkeren Zulauf an diesem Standort profitieren können. Durch die Neuorganisation des Parkplatzes wird die Anzahl der Parkstände um ca. 50 erhöht. Damit ein einheitliches, großzügiges Stadtbild entstehen kann, ist die Einbeziehung der privaten Stellplätze von Volksbank und Sparkasse in das Gestaltungskonzept wichtig. Das ganze Umfeld wird so neu geordnet, so dass sogar ein kleiner Stadtplatz entstehen kann, der zum Verweilen einlädt. Auch die Abstellmöglichkeiten für Räder, Motorräder und Abfalltonnen etc. werden durch eine Bündelung mit entsprechender einheitlicher Materialgestaltung gelöst. Diese Ansätze wurden bereits im ISEK manifestiert.



Abb. 68: Testentwurf Neuordnung Am Stadtgraben

Um bauliche und gestalterische Veränderungen umsetzen zu können, sind im Bereich Am Stadtgraben Maßnahmen der Bodenordnung und die Anpassung des bestehenden Baurechts notwendig. Um eine hohe gestalterische Qualität sicherzustellen, wird für die mögliche Neubebauung die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens empfohlen.

Gemischt genutztes Rathaus-Quartier Segenhörn

Abb. 69: Testentwurf Neuordnung
Segenhörn

complan Kommunalberatung – November 2013

zum einen den MIV durch ein leicht verständliches Parkleitsystem und zum anderen den Fußgängerverkehr durch die Aufwertung der Zugänge und Passagenwege.

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsvorschläge sind einige Rahmenbedingungen zu erfüllen. Maßnahmen der Bodenordnung und die Anpassung des bestehenden Baurechts sind im Zuge des Sanierungsverfahrens zu lösen. Um gestalterischen Ansprüchen zu genügen wird empfohlen, die mögliche Neubebauung über ein Wettbewerbsverfahren zu entscheiden.

Das Bahnhofsumfeld

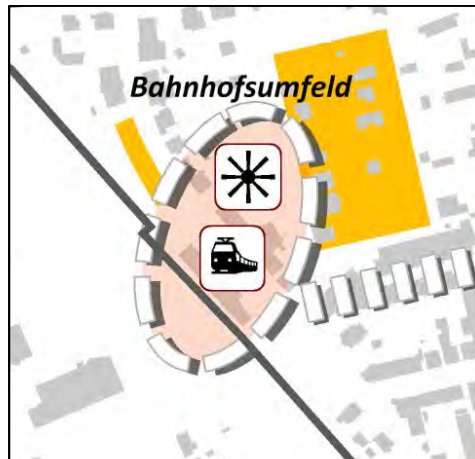


Abb. 70: Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: das Bahnhofsumfeld

Der Bahnhof mit dem Bahnhofsumfeld bildet den Auftakt zur Stadt für Reisende mit der Bahn. Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es daher, eine attraktive Empfangssituation zu gestalten.

Der zentrale Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Die räumliche Trennung der Haltestellen des Stadtbusverkehrs auf der Westseite des Bahnhofs und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) mit den Haltestellen des Regionalbusverkehrs auf der Ostseite des Bahnhofs erschwert die Orientierung für Besucher sowie die Umsteigebeziehungen zwischen beiden Linienbussystemen. Es wird deshalb empfohlen, die Haltestellen beider Bussysteme auf der der Innenstadt zugewandten Seite des Bahnhofs zu bündeln, d.h.

die Haltestellen des Stadtbusverkehrs in die Bahnhofstraße zu verlegen.

Der Haltestellenbedarf für den Regionalbusverkehr sollte im Hinblick auf den Haltestellenbestand im ZOB kritisch überprüft werden, um gegebenenfalls nicht benötigte Flächen für andere Nutzungen zur Verfügung stellen zu können. Dies wird als wichtige Randbedingung für den geplanten Gestaltungswettbewerb „Innenstadt“ sowie für die Verbesserung der Anbindung der Peterstraße an den Bahnhof angesehen.

Für die ankommenden Fußgänger wird der Durchgang zur Verlängerung der historischen Peterstraße vom Bahnhof her in Zukunft intuitiv auffindbar sein. Um die Peterstraße zwischen dem Seniorenwohnheim und dem Fernmeldedienstgebäude der Telekom aufzuwerten, wird die Stadt Eutin die eingeschossigen Ladenzeilen erwerben und zurückbauen, so dass die Passage einen großzügigeren Charakter erhält, anstatt reiner Durchgangsraum zu sein. Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein und sind in Verbindung mit der Seniorenwohnanlage als sinnvoll zu betrachten.

Mit der Aufwertung des Bahnhofs als zentralem Mobilitätsknotenpunkt sollte darüber hinaus die Einrichtung einer Fahrradstation für den Alltagsverkehr sowie mit ergänzenden Dienstleistungen für den touristischen Radverkehr (z.B. Fahrradboxen, Schließfächer) angestrebt werden.

Nördlich des Bahnhofes befindet sich die Eutiner Windmühle. Sie wird als Ausflugsziel attraktiver gestaltet, wozu Sanierungsmaßnahmen am Dach und der Galerie notwendig sind. Um die direkte Erreichbarkeit vom Bahnhof aus zu sichern, wird die ursprüngliche Zuwegung von der Bahnhofstraße hier wieder hergestellt. Aufgrund der erhöhten Lage der Windmühle auf dem Mühlberg ist eine Aussichtsplattform über Treppen erreichbar. Barrierefrei kann die Eutiner Windmühle wie bisher über den Mühlenweg von der Plöner Straße erreicht werden. Dies ist eine wichtige Maßnahme im Zusammenspiel mit der Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes.

Eine wesentliche Voraussetzung, der Erwerb des Bahnhofsgebäudes und der nördlichen angrenzenden Parkplatzflächen durch die Stadt Eutin wurde im Herbst 2013 vollzogen. Eine weitere Voraussetzung zur Durchführung dieser Vorschläge ist der Grunderwerb der Ladenzeile des Fernmeldedienstgebäudes. Im weiteren vorbereitenden Schritt ist der Friseur in der Ladenzeile umzusiedeln und diese zurückzubauen, so dass die beabsichtigte Neugestaltung im Sinne einer freundlichen, einladenden Gestaltung umgesetzt werden kann.

Die Stadtbucht

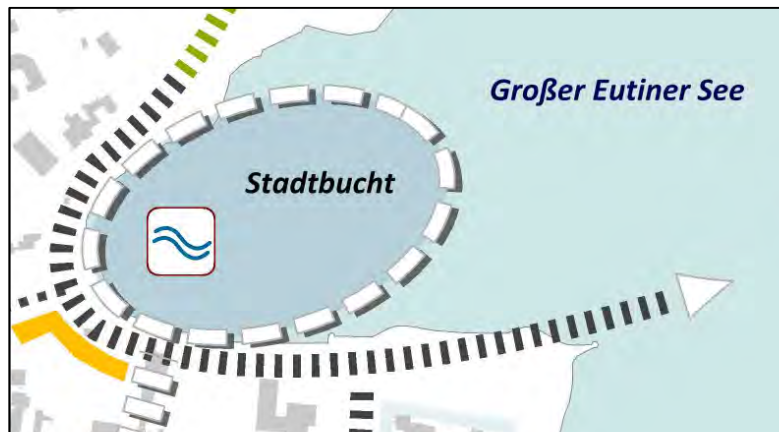


Abb. 71: Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: die Stadtbucht

Über einheitlich ablesbare Gestaltungsmuster sollen Bezüge zwischen den innerstädtischen Bereichen und den Flächen am Großen Eutiner See geschaffen werden, um deren Zusammengehörigkeit erkennbar und den Bereich intuitiv auffindbar zu machen. Der zentrale Bereich am Großen Eutiner See ist die Stadtbucht. Diese stellt ein großes Potenzial dar, um das Wasser in Eutin erlebbar zu machen. Dazu ist eine hochwertige Gestaltung der Stadtbucht, des Schlossvorplatzes und des Nordgartens Voraussetzung. Insbesondere das Angebot von Sitzmöglichkeiten mit Blick auf das Wasser ist sehr wichtig, um das Verweilen in der Stadtbucht anzuregen. Vorstellbar sind ebenso Pontons oder Steganlagen, die das Wasser erlebbar machen. Das Konzept im Ergebnis des Wettbewerbs *Stadtentwicklung Eutin 2016+* betrachtet die Stadtbucht als eine „starke Klammer“ zwischen Schlossgarten und Seepark.

Die Stadtbucht wird somit als öffentlicher Ort der Begegnung und Aktivität neu entdeckt, Spielmöglichkeiten für Kinder sollen geschaffen werden. In den nächsten Jahren entsteht durch die gestalterische Aufwertung, die Anlage einer Seeterrasse und die Belebung des Hauses des Gastes ein urbaner Raum für viele Nutzergruppen. Es werden Frequenzbringer angesiedelt (z.B. Gastronomie am oder auf dem Wasser, Museum, Ausstellungsflächen, Galerie), die die Eutiner Bürgerinnen und Bürger sowie ihre Gäste in die Stadtbucht ziehen und Eutins Lage am Wasser stärker ins Bewusstsein rücken. Durch die Neugestaltung der Zugangsmöglichkeiten über den Schlossplatz und die Wasserstraße wird die Stadtbucht über attraktive Wegeverbindung von und zur Innenstadt eine deutlich bessere Anbindung erfahren. Die in die Jahre gekommenen Schlossterrassen und das dortige Umfeld sind zu sanieren und instand zu setzen, damit sie sich in die gesamtheitliche Gestaltung der Stadtbucht einfügen und um dauerhaft der Bevölkerung als Veranstaltungsräume zu Verfügung zu stehen.

Das Haus des Gastes, das sich im Übergang zwischen Stadtbucht und Seepark befindet, ist zu modernisieren und instand zu setzen. Um intensiv genutzt zu werden, soll das Gebäude der Öffentlichkeit

zugänglich gemacht werden, so dass z.B. Vereine und andere Gruppen die Räumlichkeiten beleben können. Im Rahmen der Umgestaltung der Stadtbucht sind auch die Außenanlagen des Hauses des Gastes neu zu gestalten.

Der Seepark



Abb. 72: Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: der Seepark

Von der Stadtbucht Richtung Norden schließt sich der als Gartendenkmal geschützte und 6,7 ha große Seepark an. Diese Parkanlage wird durch ein einheitliches Gestaltungskonzept aufgewertet und fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten durch Neuplanung ausgeglichen. Die vorgesehene umfassende Neugestaltung zielt auf eine Neuausrichtung des Parks als vielfältigem Bürgerpark. In einem zeitgemäß nutzbaren Freiraum werden damit Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die derzeit in der Stadt fehlen. Der auf einer Halbinsel gelegene, gestalterisch aber wenig auf das Wasser ausgerichtete Park wird neue, wasserbezogene Angebote besitzen. So wird das Vereinsgelände des Ostholsteinischen Seglervereins besser integriert und u.a. ein Strandgarten entstehen (z.B. für Beachvolleyball, Strandbar etc.). Angesprochen werden insbesondere auch die Jugendlichen, indem Flächen für Trendsportarten und Treffpunkte hergerichtet werden. Auf Dauer soll im Seepark die Möglichkeit für niedrigschwellige, individuelle Freizeitmöglichkeiten gegeben werden.

Das Gestaltungskonzept sieht weitere Parkachsen vor, die den Seepark mit dem See verbinden und die Wasserlandschaft aus dem Park heraus erlebbar werden lassen. Das bedeutet, dass barrierearme und erlebbare Uferwege umgesetzt werden und Aussichtspunkte an Uferzonen inszeniert werden. Im Zusammenhang mit dem sich hier befindenden Seglerverein kann das Wassersportangebot erweitert und räumlich konzentriert werden. Der Spielplatz kann durch die Neuausrichtung besser in die Parkanlagen integriert werden. Die Anbindung an den Seeschaarwald ist von hoher Bedeutung, da hier das Freizeit- und Spielangebot erweitert wird. Die hier vorhandenen Anlagen wie das Freibad, der Minigolfplatz und die Tennisanlage bedürfen einer Aufwertung. Damit die Stadt Eutin Maßnahmen innerhalb eines Gesamtkonzeptes umsetzen kann, ist der Erwerb der Flächen im Uferbereich erforderlich.

Das historische Bauhofareal und der Schlossgarten

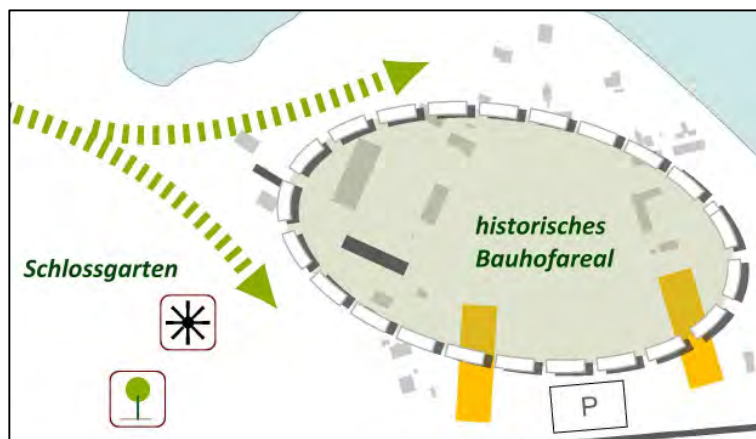


Abb. 73: Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: das historische Bauhofareal und der Schlossgarten

Im Anschluss an die Stadtbucht Richtung Eutiner Schloss befindet sich der historische Schlossgarten mit seinen weitläufigen als englischer Landschaftspark angelegten Grünanlagen. Zur besseren Verknüpfung mit der Innenstadt ist die Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung vom Bahnhof über die Peterstraße, den Markt und den Doktor-Evers-Gang stärker herauszuarbeiten und barrierearm zu gestalten.

Aufgrund behutsamer, denkmalgerechter Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Schlossgarten wird das Erscheinungsbild verbessert werden. Die Anlage wird ihrer historischen Bedeutung entsprechend dargestellt und in ihrer touristischen Bedeutung aufgewertet werden. Ein wesentlicher Baustein im Ensemble der Stiftung Schloss Eutin wird der revitalisierte Küchengarten sein, der zur Landesgartenschau 2016 entsprechend dem Konzept des Landschaftsarchitekturbüros Franz von 2008 wieder hergestellt wird. In den sanierten historischen Gebäuden können Veranstaltungen durchgeführt werden. Damit wird Eutin ein neues Angebot für Gartenreisende, Kulturtouristen und Naturliebhaber bieten, das in einem weiten Umkreis einzigartig ist und eine Reihe solventer Besucher generieren kann.

Innerhalb des Schlossgartens auf dem Festspielareal befinden sich neben bereits denkmalgerecht instandgesetzten Gebäuden weitere historische Gebäude, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden und instand gesetzt werden müssen, wie die historischen Torhäuser und das Vogthaus. Die Torhäuser könnten nach umfänglichen Sanierungsmaßnahmen den dringenden Bedarf an Veranstaltungssälen decken und somit einer Gemeinbedarfsnutzung bei Betrieb durch die Stadt Eutin zufallen. Das Vogthaus soll grundhaft saniert werden. Denkbar ist z.B. die Einrichtung einer Naturstation als Informationsort über die regionalen umweltbezogenen Gegebenheiten wie Pflanzenwelt, Tierwelt, Entstehungsgeschichte. Das weitläufige Gebiet bietet sich an, um den Tourismussektor u.a. auf dem Bereich der Jugenderholung zu erweitern. Vorhaben des Jugendherbergswerks ist daher die Errichtung einer Jugendherberge an dieser Stelle. Dies würde erheblich zur Festigung und Attraktivitätssteigerung des Bauhofareals beitragen. Die Hauptnutzung ist eine Spielwiese, die extensiv zu pflegen sein wird.

Deutlicher Handlungsbedarf besteht auch für die Bühne und die Tribüne der direkt am See gelegenen Freilichtbühne, die instand gesetzt werden muss. Mit einer im weiteren Verfahren noch genauer zu bestimmenden Umgestaltung der Freilichtbühne werden die Eutiner Festspiele witterungsunabhängiger sein. Die Wirtschaftlichkeit der Festspiele soll dadurch verbessert werden.

Um die Zufahrt und Unterbringung des ruhenden MIV auf dem Festspielareal zu gewährleisten, soll die Erschließung neu geregelt werden. Dazu zählt auch, die Zufahrtsstraße Am Schlossgarten instand zu setzen und für Radfahrer und Fußgänger attraktiv zu gestalten. Aufgrund des erhöhten Nutzungsdrucks sollten Hauptwege befestigt werden.

Der Wanderweg um den Großen Eutiner See bietet großes Potenzial, Erholungssuchende nach Eutin zu locken. Jedoch sollte im Bereich des Bauhofareals ein Wanderparkplatz entwickelt werden, der sich auch in Zusammenhang mit der touristischen Nutzung der Kulturscheune vereinbaren lässt. Zur Förderung der naturverträglichen Erholung und des Landschaftserlebens wird der Erhalt des Grünlandanteils, die Sicherung und Entwicklung von Kleinstrukturen sowie das Freihalten von Bebauung südlich des Eutiner Sees vorgeschlagen. Dieser Bereich eignet sich auch besonders zur Extensivierung und hat als lokaler Biotopverbund Bedeutung für den Artenschutz. Ein Teil des Wanderweges sollte vom direkten Südufer des großen Eutiner Sees etwas abgesetzt werden, so dass zwei Biotope mit dem Uferbereich verbunden werden. Der Wanderweg führt später wieder an das Ufer zurück. Leitgrün ist in manchen Bereich zu ergänzen und ein verrohrter Abschnitt des Bachlaufs wieder zu entrohren und naturnah auszubilden.

Weitere Orte mit Handlungsbedarf

Albert-Mahlstedt-Straße

Zur Wahrung der städtischen Identität ist ein einheitlicher, gepflegter Zustand der Albert-Mahlstedt-Straße anzustreben, befindet sie sich doch in wichtiger Lage zwischen dem Altstadtkern und dem Bahnhof. Durch die Überarbeitung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung sind klare Vorgaben für das Straßenbild zu machen, wobei auch die Funktion der Straße als vorwiegende Wohnstraße zu berücksichtigen ist.

Der Übergang Peterstraße ist als kleiner Platz herauszubilden, der die lang gezogene Albert-Mahlstedt-Straße gliedert und hier einen Schwerpunkt für den Fußgängerverkehr setzt.

Straßenzüge Am Rosengarten, Stolbergstraße und Lübecker Straße

Die historischen Straßenzüge Am Rosengarten, Stolbergstraße sowie Lübecker Straße bedürfen ebenso einer Aufwertung. Hier soll in Zukunft eine stärkere Ausrichtung auf den Fußgänger- und Radverkehr stattfinden. Dabei ist gestalterisch auf die Vereinbarkeit von historischen Belagsmaterialien (Kopfsteinpflaster) und Barrierefreiheit zu achten.



Abb. 74: Am Rosengarten



Abb. 75: Lübecker Straße



Abb. 76: Stolbergstraße

Die Aufenthaltsqualität wird in diesem teilweise engen Straßenraum spürbar erhöht, womit die Geschäftslage deutlich verbessert wird. Gleichzeitig werden wichtige Fußwegverbindungen ausgehend vom Marktplatz zur Seepromenade gestärkt und können barrierefrei gestaltet werden.

Als zentraler Baustein zur Ergänzung der (fast) autofreien Bereiche wird die Unterbrechung des Straßenzuges Schloßstraße/Am Rosengarten zwischen der Stolbergstraße und dem Voßplatz für den MIV. Damit kann neben einer Aufwertung der Geschäftszone in dem zuvor genannten Straßenzug und neben einer Verlagerung von nicht gebietsbezogenen MIV (Durchgangsverkehr) vor allem die fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und der Seepromenade verbessert werden.

In der Geschichte Eutins haben sich beim heutigen Knotenpunkt Am Rosengarten - Plöner Straße - Riemannstraße sowie auf der Lübecker Straße die Stadttore befunden und stellten damals Eingangssituationen zum Stadtkern dar. Dieser baugeschichtliche Hintergrund soll zur Herstellung der Stadtidentität wieder aufgegriffen und bei Umgestaltungsmaßnahmen als Leitidee dienen. Im Auftaktbereich der Lübecker Straße, welcher sich in einer Randlage des historischen Stadtkerns befindet, besteht das Ziel, die hier begonnene Abwertung (Leerstände, großer Sanierungsrückstau) durch die Umfeld-Gestaltungsmaßnahmen umzukehren.

Fasaneninsel

Als weiteres sehr wichtiges Element der Stadtidentität ist die Fasaneninsel stärker in den Fokus der städtebaulichen Entwicklung zu rücken. Umzusetzende Maßnahmen sind die Sanierung der historischen Gebäude sowie die Wiederherstellung der Freianlagen. Auf lange Sicht sollte die Fasaneninsel der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Jungfernstieg



Abb. 77: Jungfernstieg
Richtung Norden



Abb. 78: Jungfernstieg
Richtung Süden

Besonders aufgrund des schlechten baulichen Zustands und der momentanen, einseitigen Ausrichtung auf den ruhenden und fließenden MIV ist die Instandsetzung sowie die Umgestaltung des Jungfernstieges notwendig.

Die geplante Umgestaltung des Jungfernstieges sieht eine stärkere Ausrichtung der Straßenraumgestaltung auf den Fußgänger- und den Radverkehr vor, bei der beispielsweise Gehwege verbreitert werden und eine Bündelung der Parkstände angedacht ist, sodass

der Charakter einer „Parkplatzstraße“ abgemildert wird. Das sich in der Ausarbeitung befindliche Verkehrskonzept wird sich näher mit dieser Thematik befassen und Nachweise über die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erbringen. Da der Jungfernstieg ein eingetragenes besonderes Kulturdenkmal gemäß § 5 (2) DSchG-SH ist, bedürfen Veränderungen einer Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.

Innerörtliche Potenzialflächen für Wohnnutzung

Die Förderung der Nachverdichtung in bestehenden Eutiner Wohnquartieren ist eine zentrale Strategie für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung, die bereits im Wohnungsmarktkonzept herausgestellt wurde. Vor der Entwicklung von Neubaugebieten in Stadtrandlage sollten zuerst die verfügbaren Potenziale in innerstädtischen Bereichen mit guter infrastruktureller Ausstattung genutzt werden, um einer zunehmenden Zersiedelung vorzubeugen. Dieses Konzept entspricht auch dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ und kann somit zur Stärkung der umweltverträglichen Verkehrsarten (Fußgänger- und Radverkehr) beitragen.

Auch im Untersuchungsgebiet zeigen sich einige Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich, die nach § 34 BauGB entwickelbar sind. So weist das Einfamilienhausquartier am Mühlenberg noch Baulücken und untergenutzte Grundstücke auf, so dass sich hier weitere drei Gebäude realisieren lassen würden. Eine ähnliche Situation besteht in der Heinrich-Westphal-Straße, wo südlich der Albert-Mahlstedt-Schule untergenutzte Grundstücke bestehen, die laut B-Plan 86 von der Heinrich-Westphal-Straße erschlossen werden können.

Eine behutsame Ergänzung der bestehenden baulichen Strukturen ist im Bereich der Stadtbucht im nördlichen Teil der lang gezogenen Privatgrundstücke zwischen dem Rosengarten und der Wasserstraße denkbar. Eine Bebauung an dieser Stelle ist allerdings nicht gewünscht, denkbar wäre einer sanften Öffnung der Stadt zur Grünfläche durch verschiedene Gestaltungselemente. Da dieser Bereich an der Stadtbucht als sehr sensibel einzustufen ist, wird der Einsatz z.B. von Gutachterverfahren und die Einbindung einer Stadtbildkommission empfohlen.

In Zuge der Ausschöpfung von Wohnbauflächenpotenzialen sollten die bestehenden B-Pläne geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Darüber hinaus sollten Prioritäten für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan für Wohnungsneubau reservierten Flächen festgelegt werden.

Da die Nachverdichtungsmöglichkeiten im historischen Stadtkern ansonsten sehr begrenzt sind, wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 99 die Entwicklung zweier kleiner Wohnquartiere südlich des historischen Bauhofareals ermöglicht. Sie sind nach der Landesgartenschau, also ab 2017, realisierbar.

Barrierefreiheit

Das Thema Barrierefreiheit im historischen Stadtkern bewegt sich im Spannungsfeld zwischen Denkmalpflege einerseits und Alltagstauglichkeit andererseits. Es ist dabei zu beachten, dass die Entwicklung eines Handlungsrahmens für den Stadtkern nur unter der Prämisse eines Barriereabbaus, nicht jedoch einer absoluten Barrierefreiheit erfolgen kann. Die Zielvorgabe für den historischen Stadtkern lautet, dass alle Menschen, unabhängig davon, mit welchen Behinderungen sie leben müssen, wie Menschen ohne Behinderungen am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. Nicht allein der mobilitätsbehinderte Mensch oder der in seiner Sehfähigkeit oder Hörfunktion eingeschränkte Mensch soll der Ausgangspunkt der Gestaltung des Lebensumfeldes sein. Unter der Zielvorstellung *Design for all* gilt es, die gebaute Umgebung so auszugestalten, dass eine gute Orientierung und eine umfassende Beweglichkeit für alle Nutzer gesichert sind. Der öffentliche Raum des historischen Stadtkerns Eutin muss den vielfältigen Ansprüchen der Nutzgruppen gerecht werden und alltagstauglich sein.

Das bedeutet, dass die Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume und der wichtigsten öffentlichen, touristischen und kommerziellen Gebäude und Sehenswürdigkeiten gesichert sein müssen. Das langfristige Ziel ist der räumliche und funktionale Aufbau einzelner Vorhaben. Denn momentan ist die Alltagstauglichkeit der Straßen und Wege in Eutin nur bruchstückhaft

gegeben, woraus sich die Notwendigkeit ergibt, sich dem öffentlichen Raum in seiner Gesamtheit zu widmen, so dass das Entwicklungsziel heißt, ein barrierearmes Gesamtwegenetz anstelle von Insellösungen zu etablieren.

Bei der Maßnahmenbestimmung lassen sich drei Kategorien unterscheiden: das Wegenetz, die Zugänglichkeit von Gebäuden sowie punktuelle Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Das barrierearme Wegenetz betrifft u.a. Wegebreiten, Material und Oberflächenbeschaffenheit sowie deren Farbigkeit, Gehwegabsenkungen und die Neuverlegung des Straßenpflasters in Querungsbereichen, Seitengefälle, Längssteigungen, Bodenindikatoren und Rüttelfreiheit. Für Radtouristen sind die Aspekte Barrierefreiheit und Sicherheit von hoher Priorität. Fahrradfreundlichkeit ist deckungsgleich mit guten Bedingungen für die Mobilität von Menschen, die auf Rollstühlen und Rollatoren angewiesen sind. Neben den baulichen Barrieren im öffentlichen Raum sind auch betriebliche Barrieren abzubauen, wie die Trennwirkung von Fahrbahnen für den Fußgängerquerverkehr oder die Umwege, die durch Einbahnstraßenregelungen im Radverkehr bestehen.

Für die Zugänglichkeit von Gebäuden spielen die Erreichbarkeit des Eingangs, Türbreiten, Erreichbarkeit der Obergeschosse sowie die Möglichkeit Hilfe anzufordern eine Rolle. Generell sind Rampen vertretbar, wenn sie Teil eines gestalterischen Gesamtkonzeptes für den Gebäudeeingang sind und wenn genügend Fläche im öffentlichen Raum zur Verfügung steht.

Punktuelle Maßnahmen sind die Barrierefreiheit an Haltestellen, das Einrichten öffentlicher Toiletten und Behindertenparkstände sowie Lichtzeichenanlagen mit taktilen und akustischen Zusatzeinrichtungen. Auch gedankenlos im öffentlichen Raum aufgestelltes Stadtmobiliar oder Verkehrsschilder sind übersichtlich zu ordnen. Bei der Auslegung von Ermessensspielräumen und der praktischen Lösungsfindung am konkreten Standort hat sich die Zusammenarbeit und Abstimmung vor Ort zwischen Planern, Behindertenverbänden und Denkmalpflege als zielführend erwiesen.

Konkret ist für den historischen Stadtkern Eutins ein Gesamtwegenetz auszuarbeiten, innerhalb dessen die räumlichen Handlungsschwerpunkte (zentraler Bereich um den Markt, das Bahnhofsumfeld, die Stadtbucht, der Seepark, das historische Bauhofareal und der Schlossgarten) miteinander verknüpft werden. Auf den verknüpfenden Wegeverbindungen hat der systematische Abbau von Barrieren besondere Priorität. Angestrebt wird hier, dass passgenaue und den jeweiligen Gegebenheiten gerecht werdende Lösungen entwickelt werden. Eine durchgängige und konsequente Nutzbarkeit des Wegenetzes entsprechend der barrierearmen Anforderungen ist das wesentliche Kriterium für die Tauglichkeit des Konzeptes.



Abb. 79: Carl-Maria-von-Weber-Straße

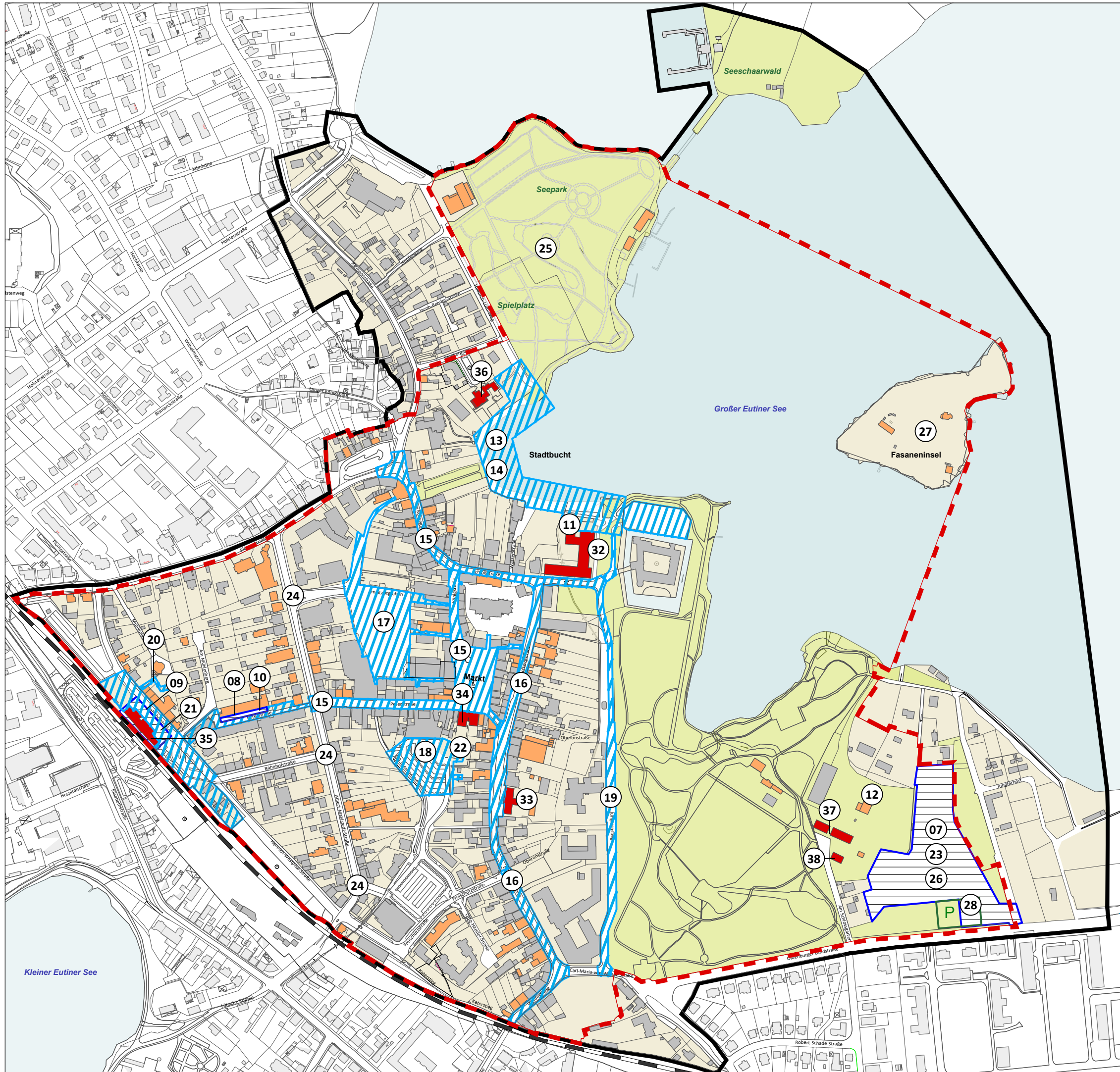


Abb. 80: Peterstraße



Abb. 81: Haus des Gastes

Dies erfordert einen transparenten und klar strukturierten Planungs- und Beteiligungsprozess, in den die Experten der verschiedenen Fachrichtungen ebenso von Beginn an einbezogen werden wie die unterschiedlichen Nutzergruppen mit ihren Interessen und Bedürfnissen. Das heißt, die Anforderungen an die Streckenabschnitte des Gesamtwegenetzes in einem umfangreichen Abstimmungsprozess mit Betroffenen (Eigentümern, Bewohnern und Gewerbetreibenden und Behörden zu definieren und bezogen auf jede einzelne Barriere konkrete, funktionierende Lösungen vorzuschlagen



Maßnahmen

Städtebaulicher Denkmalschutz

Grenze Sanierungsgebiet

öffentlich zugängliche Grünflächen

Ordnungsmaßnahmen

Flächenerwerb

Ordnungsmaßnahmen

Ident-Nr.	
07	Grunderwerb historisches Bauhofareal
08	Grunderwerb Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude
09	Grunderwerb Bahnhofsgebäude mit Stellplatzflächen
10	Abbruch Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude
11	Abbruch abgängiger Bereich Schlossterrassen
12	Abbruch Scheune Bauhof
13	Ufergestaltung / Beseitigung von Anlagen im Zuge der Neugestaltung Stadtbucht
14	Umgestaltung Uferpromenade Stadtbucht
15	Umgestaltung Straßen und Plätze (Peterstraße, Markt, Königstraße, Am Rosengarten)
16	Umgestaltung "Am Stadtgraben"
17	Sanierung Straßenzug Lübecker Straße, Stolbergstraße
18	Umgestaltung Segenhörn
19	Sanierung Jungfernstieg
20	Zuwegung Bahnhofstraße - Mühle
21	Neugestaltung Bahnhofsvorplatz
22	Rathausbereich (Neuordnung Rathausumfeld rückwärtiger Bereich)
23	Neuordnung Erschließung historisches Bauhofgelände
24	Sanierung Albert-Mahlstedt-Straße in Teilbereichen
25	Landschaftliche Neugestaltung Bereich Seepark
26	Landschaftliche Neugestaltung Bereich hist. Bauhof
27	Qualifizierung des Gartendenkmals in Teilbereichen der Fasaneninsel
28	Öffentlicher Wanderparkplatz "Opernscheune"

Baumaßnahmen

30 Förderung von 60 Privatgebäuden mit mittlerem (45 St.) oder hohem (15 St.) Sanierungsbedarf

31 Förderung von öffentlichen Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf

32 Sanierung Schlossterrassen

33 Sanierung ehemaliges Hospital / Bauamt

34 Sanierung Rathausbereich (Gebäude)

35 Sanierung Bahnhofsgebäude

36 Sanierung Haus des Gastes

37 Sanierung Torhäuser

38 Sanierung Vogthaus und Nebengebäude

Stadt

Eutin

Vorbereitende Untersuchungen

"Historischer Stadtkern"

M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

complan

Kommunalberatung

7. Umsetzungskonzept Städtebaulicher Denkmalschutz

Karte: Maßnahmen Städtebaulicher Denkmalschutz

7.1 Städtebaulicher Denkmalschutz

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist ein Förderinstrument im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und der Länder, das 1991 ins Leben gerufen worden ist, um gezielt die Rettung der vom Verlust bedrohten historischen Stadtkerne in den neuen Ländern zu unterstützen. Seit 2009 kommt das Programm auch in historischen Stadtkernen und Stadtquartieren der alten Länder zur Anwendung.

Die Stadt Eutin ist durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2012 in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden.

Die Aufnahme in das Programm stellt eine Auszeichnung für die Stadt Eutin und ihren historischen Stadtkern dar. Derzeit sind nur zwei weitere Gebiete in Schleswig-Holstein Programmgebiete: die Altstädte von Lübeck und Mölln.

Mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sollen bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche mit denkmalwerter Bausubstanz in ihrer baulichen Geschlossenheit erhalten und zukunftsweisend weiter entwickelt werden. Schwerpunkte bilden hierbei insbesondere:

- ≡ die Sicherung erhaltenswerter Gebäude und Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- ≡ die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude oder Ensembles,
- ≡ die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen von entsprechender Bedeutung,
- ≡ der Erhalt der historischen Stadtstruktur,
- ≡ die Revitalisierung der Programmgebiete,
- ≡ die Anwendung einer integrierten Handlungsstrategie sowie
- ≡ die (Wieder-) Gewinnung der Historischen Stadtkerne als Orte der Identität.

Damit verbunden ist der hohe Qualitätsanspruch, einen wirksamen Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung auf der Grundlage der Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt zu leisten. Verbunden sind damit Chancen

- ≡ einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch Bestandsorientierung und schonenden Umgang mit Ressourcen,
- ≡ der Entwicklung lebendiger Traditionen als Attraktionen für Fremdenverkehr und Tourismus,
- ≡ der Erhaltung unverwechselbarer Stadträume und Qualitätsmerkmale einer regionalen Baukultur,
- ≡ die Belebung der lokalen Baukultur durch eine gründliche Auseinandersetzung mit dem stadt-räumlichen Kontext und regionaltypischen Bautraditionen sowie
- ≡ der chancenorientierten Weiterentwicklung historischer Stadtkerne und -bereiche vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und sich verändernden Mobilitätsanforderungen.

Maßgeblich für die Ausgestaltung des Programms ist die Städtebauförderrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein. Kommt es für eine Maßnahme zu einer Förderung aus Programmmitteln, so erfolgt die Finanzierung der ausgereichten Fördermittel stets zu einem Drittel aus Bundesmitteln, zu einem Drittel aus Landesmitteln und zu einem Drittel aus Mitteln der Stadt Eutin (so genannte Drittelfinanzierung). Dies gilt sowohl für Maßnahmen der Stadt als auch für Fördermittel, die an Dritte weitergeben werden. Zum Beispiel können private Eigentümer Fördermittel für die Sanierung ihres Gebäudes mit festgestelltem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf beantragen.

In den folgenden Kapiteln sind die Maßnahmen erläutert, die durch Programmmittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes unterstützt werden sollen.

7.2 Maßnahmen der Stadt Eutin

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen haben sich Maßnahmenbündel ergeben, die in ihrem räumlichen Zusammenhang im Kapitel 6.2 vorgestellt wurden. Im Folgenden erfolgt eine thematische und zeitliche Einordnung dieser Maßnahmen.

Diese Struktur richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen zum Sanierungsrecht, das in den §§ 136 bis 164b des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt ist.

Baumaßnahmen beziehen sich auf bauliche Anlagen, die Zuständigkeit liegt bei dem jeweiligen Eigentümer.

Maßnahmen im öffentlichen Stadtraum, also z.B. bei Straßen und Grünflächen, sind in diesem System den Ordnungsmaßnahmen zuzuordnen. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehört auch der Abbruch von Gebäuden, der Kauf von Grundstücken für öffentliche Nutzungen oder der Zwischenerwerb von Grundstücken oder Gebäuden, um einen Entwicklungsprozess in Gang zu setzen.

Maßnahmen der Vorbereitung

Stadtgestaltungsbeirat	
Maßnahmennummer	01
Maßnahmenzuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung (1.1.3 – Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung)
Maßnahmenbeschreibung	Die Einrichtung eines Stadtgestaltungsbeirats, der sich prozessbegleitend unter Einbindung von Fachleuten mit der Beurteilung von konkreten baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet befasst, dient der laufenden Fortschreibung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes. Einer solchen Vorgehensweise ist gegenüber einer statischen Fortschreibung zu einem bestimmten Zeitpunkt der Vorzug zu geben, da insbesondere in Bezug auf die technische Entwicklung im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung eine erhebliche Dynamik zu erwarten ist, auf die zeitnah reagiert werden muss.
Akteur / Federführung	Stadt Eutin
Kosten	150.000 €

Tabelle 6: Maßnahme 01 Stadtgestaltungsbeirat

Durchführung Gestaltungswettbewerb Innenstadt	
Maßnahmennummer	02
Maßnahmenzuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung (1.1.4 – Städtebauliche Planung)
Maßnahmenbeschreibung	Mit dem Wettbewerb soll die planerische Grundlage für die Umgestaltung der Innenstadt erarbeitet werden. Das Gebiet umfasst das Bahnhofsumfeld, die Peterstraße, den Markt, die Königsstraße, die Straße Am Rosengarten und die Schloßstraße. Wichtiger Inhalt wird ein einheitliches Gestaltungs- und Ausstattungskonzept sein. Die öffentlichen Flächen sollen gut nutzbar sein und zum Verweilen einladen. Eine möglichst barrierearme Gestaltung der öffentlichen Räume in der Innenstadt für alle Bevölkerungsgruppen soll Ziel der Planung sein.
Akteur / Federführung	Stadt Eutin
Kosten	132.000 €

Tabelle 7: Maßnahme 02 Durchführung Gestaltungswettbewerb Innenstadt

Anpassung bestehender Bebauungspläne	
Maßnahmennummer	03
Maßnahmenzuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung (1.1.4 – Städtebauliche Planung)
Maßnahmenbeschreibung	Im Verlauf der Sanierungstätigkeit wird teilweise eine Anpassung bestehender Bebauungspläne erforderlich sein.
Akteur / Federführung	Stadt Eutin
Kosten	120.000 €

Tabelle 8: Maßnahme 03 Anpassung bestehender Bebauungspläne

Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	
Maßnahmennummer	04
Maßnahmenzuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung (1.1.5 – Erörterung der beabsichtigten Sanierung)
Maßnahmenbeschreibung	Die umfassende und kontinuierliche Information über Ziele und Fortgang des Stadterneuerungsverfahrens ist ein wesentliches Element der Stadterneuerungspraxis in Eutin. Die rege Beteiligung und Unterstützung aller Betroffenen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen spiegelt die Beteiligungskultur, aber auch die Beteiligungsnotwendigkeit wieder. Dies beinhaltet die Erörterung der beabsichtigten Sanierung in Form von Informationsveranstaltungen, Veröffentlichungen und Ausstellungen.
Akteur / Federführung	Stadt Eutin
Kosten	300.000 €

Tabelle 9: Maßnahme 04 Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit

Beauftragtenleistungen gem. § 159 BauGB	
Maßnahmennummer	05
Maßnahmenzuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung (1.2.2 – Vergütung von Sanierungsträgern/innen und Beauftragten)
Maßnahmenbeschreibung	Für die Umsetzung des Sanierungsgeschehens bedarf es kontinuierlicher Beratung der sanierungswilligen Eigentümer. Zudem werden die Koordinierung der öffentlichen Maßnahmen und die Abwicklung der Sanierung fortlaufend über den gesamten Zeitraum gewährleistet.
Akteur / Federführung	Stadt Eutin
Kosten	1.440.000 €

Tabelle 10: Maßnahme 05 Beauftragtenleistungen gem. §159 BauGB

Voruntersuchungen für Baumaßnahmen	
Maßnahmennummer	06
Maßnahmenzuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung (1.2.3 – Voruntersuchung für Baumaßnahmen)
Maßnahmenbeschreibung	Diese Maßnahmen sichert die Finanzierung von Voruntersuchungen für Baumaßnahmen im Einzelfall ab, bei denen es nicht zum Einsatz von Städtebaufördermitteln kommt, da sich im Ergebnis der Untersuchungen herausstellt, dass die Durchführung auch ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln gewährleistet werden kann.
Akteur / Federführung	Stadt Eutin
Kosten	70.000 €

Tabelle 11: Maßnahme 06 Voruntersuchungen für Baumaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen

	Grunderwerb Historisches Bauhofareal	
	Maßnahmennummer	07
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.1.1 – Freihändiger Grundstückserwerb)
	Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb auf dem historischen Bauhofgelände dient als Vorbereitung für die dort geplanten Maßnahmen (23, 26 und 28).
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	400.000 €

Tabelle 12: Maßnahme 07 Grunderwerb Historisches Bauhofareal

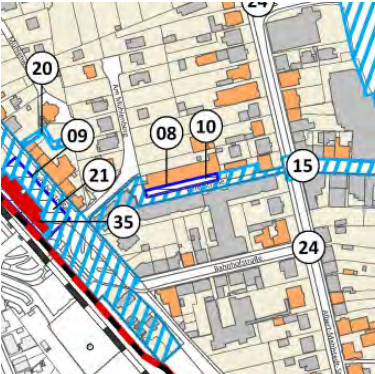
	Grunderwerb Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude	
	Maßnahmennummer	08
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.1.1 – Freihändiger Grundstückserwerb)
	Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb der Ladenzeile in der Peterstraße ist die Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme 10 und 15.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	145.000 €

Tabelle 13: Maßnahme 08 Grunderwerb Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude

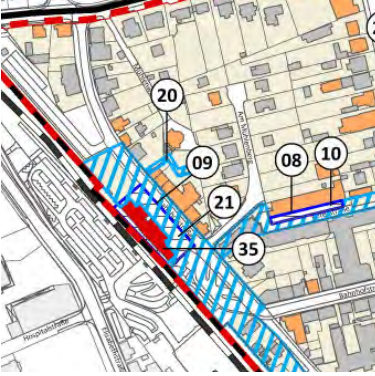
	Grunderwerb Bahnhofsgebäude mit Stellplätzen	
	Maßnahmennummer	09
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.1.1 – Freihändiger Grundstückserwerb)
	Maßnahmenbeschreibung	Der – bereits vollzogene – Erwerb des Bahnhofsgebäudes mit Stellplätzen dient als Voraussetzung für weitere Maßnahmen in diesem Bereich.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	404.000 €

Tabelle 14: Maßnahme 09 Grunderwerb Bahnhofsgebäude mit Stellplätzen

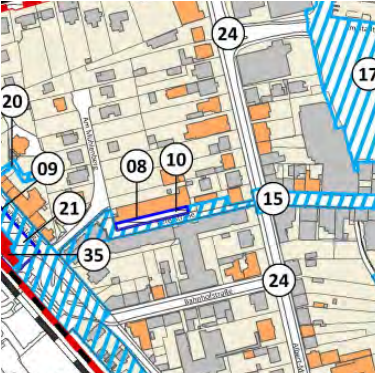
	Abbruch Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude	
	Maßnahmennummer	10
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.3.1 – Beseitigung baulicher Anlagen)
	Maßnahmenbeschreibung	Zur Umsetzung der Maßnahme 15 ist es notwendig, die zum größten Teil leerstehende Ladenzeile zurück zu bauen.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	50.000 €

Tabelle 15: Maßnahme 10 Abbruch Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude

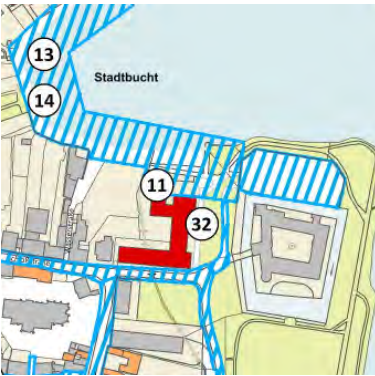
	Abbruch abgängiger Bereich Schlossterrassen	
	Maßnahmennummer	11
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.3.1 – Beseitigung baulicher Anlagen)
	Maßnahmenbeschreibung	Der moderne Anbau an das Marstallgebäude ist baufällig und soll abgerissen werden. Damit ergeben sich neue Möglichkeiten, das historische Gebäude zu entwickeln.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	100.000 €

Tabelle 16: Maßnahme 11 Abbruch abgängiger Bereich Schlossterrassen

	Abruch Scheune Bauhof	
	Maßnahmennummer	12
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.3.1 – Beseitigung baulicher Anlagen)
	Maßnahmenbeschreibung	Die auffällige Scheune auf dem historischen Bauhofgelände soll abgerissen werden, um diesen Standort einer neuen Nutzung zuführen zu können.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	50.000 €

Tabelle 17: Maßnahme 12 Abbruch Scheune Bauhof

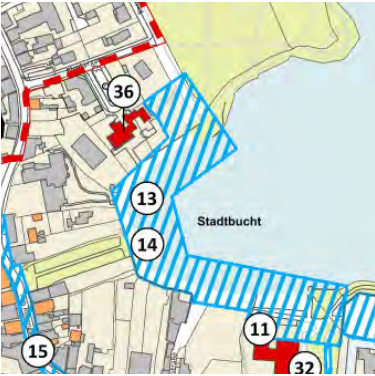
	Ufergestaltung / Beseitigung von Anlagen zur Vorbereitung der Neugestaltung Stadtbucht	
	Maßnahmennummer	13
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.3.2 – Beseitigung sonstiger Anlagen)
	Maßnahmenbeschreibung	Diese Maßnahme dient der Vorbereitung. Sie ist notwendig, um Umgestaltungen in diesem Bereich vornehmen zu können.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	50.000 €

Tabelle 18: Maßnahme 13 Beseitigung von Anlagen (Stadtbucht)

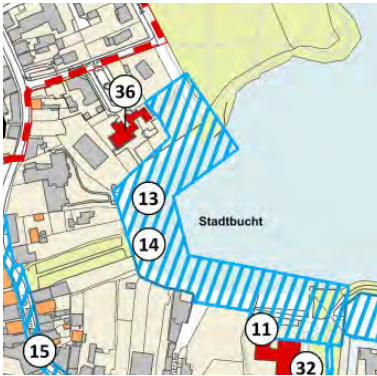
	Umgestaltung Uferpromenade Stadtbucht	
	Maßnahmennummer	14
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Grundlage für diese Umgestaltungsmaßnahme ist das Ergebnis des Wettbewerbs <i>Stadtentwicklung Eutin 2016+</i> . Die Maßnahme betrifft den Bereich der Eutiner Stadtbucht (Uferbereich und angrenzende Flächen). Mit der Umgestaltung dieses Teilbereiches wird die Stadtbucht als Anziehungspunkt entwickelt. Die Maßnahmen betont darüber hinaus Eutins Lage am Wasser.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	3.300.000 €

Tabelle 19: Maßnahme 14 Umgestaltung Uferpromenade Stadtbucht, Rosengarten

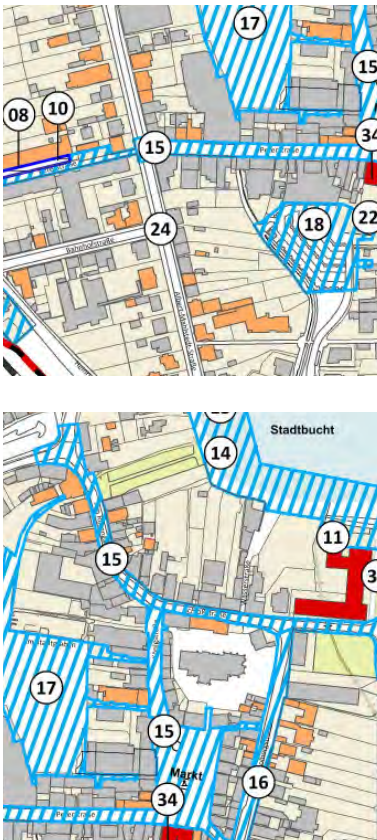
	Umgestaltung Straßen und Plätze (Peterstr., Markt, Königsstraße, Am Rosengarten)	
	Maßnahmennummer	15
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Diese großflächige Innenstadtentwicklung betrifft die wichtige Achse vom Bahnhof in die Fußgängerzone/ Innenstadt. Konkrete Planungen sollen durch einen Innenstadtgestaltungs-wettbewerb gewonnen werden. Der Eingang zur Peterstraße vom Bahnhof aus soll besser auffindbar gestaltet werden. Insgesamt soll die Aufenthaltsqualität im gesamten Bereich gesteigert werden, eine attraktive, barrierearme Fußgängerzone entwickelt werden.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	1.400.000 €

Tabelle 20: Maßnahme 15 Umgestaltung Straßen und Plätze

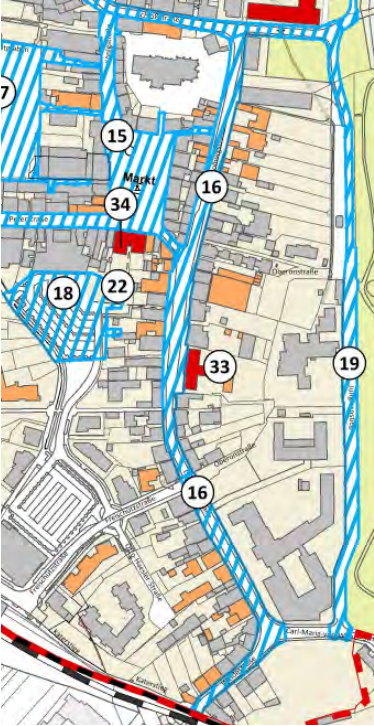
	Sanierung Straßenzüge Lübecker Straße, Stolbergstraße	
	Maßnahmennummer	16
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Dieser wichtige, historische Straßenzug soll aufgewertet werden. Der Fußgänger- und Radverkehr soll gefördert werden. Konkrete Umgestaltungslösungen werden im Verkehrskonzept erarbeitet. Zudem werden nötige Anpassungen/Erneuerungen in der Infrastruktur vorgenommen werden.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	1.500.000 €

Tabelle 21: Maßnahme 16 Sanierung Straßenzüge Lübecker Straße, Stolbergstraße

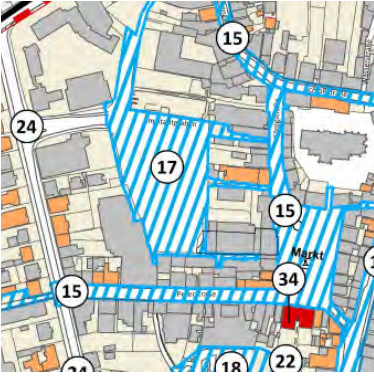
	Umgestaltung „Am Stadtgraben“	
	Maßnahmennummer	17
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Als wichtiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort soll der Bereich Am Stadtgraben umgestaltet werden. Eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs wird den Platz übersichtlicher gestalten und neue Parkstände schaffen. Es wird eine neue Aufenthaltsqualität geschaffen. Barrieren werden entfernt und Raumkanten geschaffen werden, so dass der Hinterhofcharakter behoben wird.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	1.200.000 €

Tabelle 22: Maßnahme 17 Umgestaltung „Am Stadtgraben“

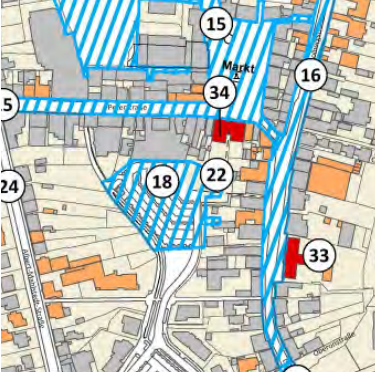
	Umgestaltung Segenhörn	
	Maßnahmennummer	18
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Die Umgestaltung des Segenhörn hat zum Ziel, den Bereich attraktiver und als Platz erlebbar zu machen. Neu geschaffene bauliche Kanten fassen den Raum eindeutig. Hiervon profitieren die leerstehenden Ladenlokale, die möglicherweise auch durch gastronomische Angebote genutzt werden können. Möglicherweise entfallende Parkstände werden an anderen Standorten neu geschaffen.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	900.000 €

Tabelle 23: Maßnahme 18 Umgestaltung Segenhörn

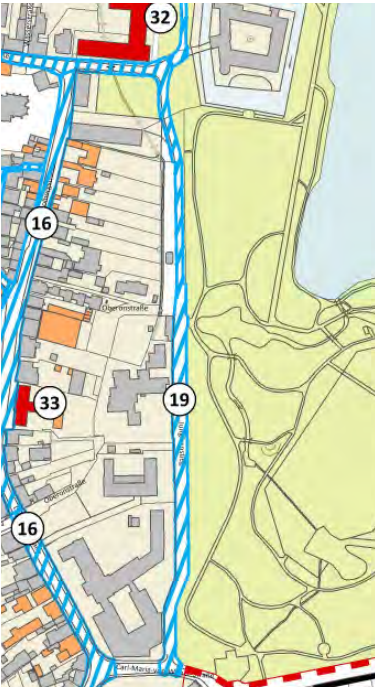
	Sanierung Jungfernstieg	
	Maßnahmennummer	19
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Der schlechte bauliche Zustand und die unattraktiv gelöste Verkehrssituation aber auch die städtebaulich wichtige Lage als Verbindungsglied zwischen Schlossgarten und Innenstadt machen die Sanierung dieses Straßenzuges dringend erforderlich. Der Fußgänger- und Radverkehr soll einen größeren Stellenwert im Straßenraum erhalten und die Parkstände gebündelt werden.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	650.000 €

Tabelle 24: Maßnahme 19 Sanierung Jungfernstieg

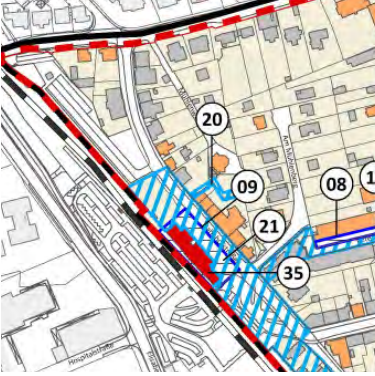
	Zuwegung Bahnhofsstraße - Mühle	
	Maßnahmennummer	20
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Die Mühle als prägendes Element in der Innenstadt und Ausflugsziel wird wieder von der Bahnhofsstraße aus zugänglich gemacht.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	30.000 €

Tabelle 25: Maßnahme 20 Zuwegung Mühle

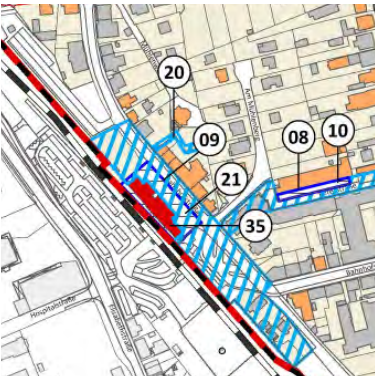
	Neugestaltung Bahnhofsvorplatz	
	Maßnahmennummer	21
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	In Anknüpfung an die Gestaltungsmaßnahme Innenstadt / Peterstraße wird auch der Bahnhofsvorplatz umgestaltet. Die Anbindung an die Innenstadt soll verbessert werden, die Organisation des Busverkehrs übersichtlicher gestaltet und insgesamt die Platzsituation attraktiver gestaltet werden.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	1.300.000 €

Tabelle 26: Maßnahme 21 Neugestaltung Bahnhofsvorplatz

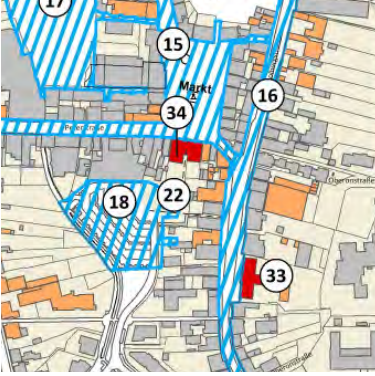
	Rathausbereich (Neuordnung Rathausumfeld rückwärtiger Bereich)	
	Maßnahmennummer	22
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	In diesem Bereich wird es eine Neuordnung geben. Es werden Nachverdichtungspotenziale geprüft, Stellplatzflächen umorganisiert und Zugewegungen für Grundstücke in der Peterstraße geprüft. Die Maßnahme korrespondiert mit der Umgestaltung des Segenhörn.
	Akteur / Federführung	Stadt / Privat
	Kosten	50.000 €

Tabelle 27: Maßnahme 22 Rathausbereich (Neuordnung)

	Neuordnung Erschließung hist. Bauhofgelände	
	Maßnahmennummer	23
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Bestehende Zufahrtsstraßen werden instandgesetzt und eine weitere neu erschlossen. Das historische Bauhofgelände wird damit besser zugänglich gemacht und der geplante Wanderparkplatz (28) an den Bauhof angeschlossen.
	Akteur / Federführung	Stadt / Privat
	Kosten	300.000 €

Tabelle 28: Maßnahme 23 Neuordnung Erschließung hist. Bauhofgelände

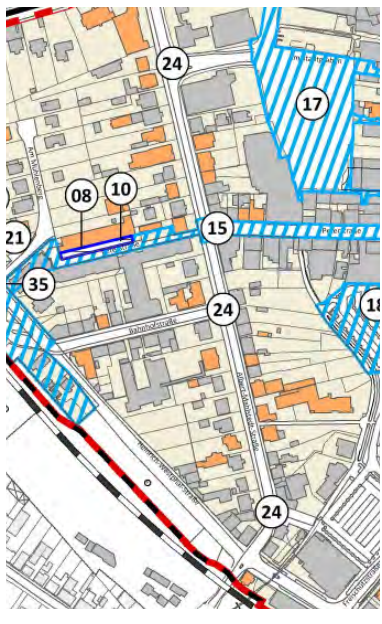
	Sanierung Albert-Mahlstedt-Straße in Teilbereichen	
	Maßnahmennummer	24
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.1 – Straßen, Wege, Plätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Der historische Straßenzug der Albert-Mahlstedt-Straße, der zum Teil in schlechtem Zustand ist, wird in Teilbereichen saniert. Die Verkehrsführung und die Parkstände auf dem Fußgängerweg werden überprüft und ggf. verändert.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	500.000 €

Tabelle 29: Maßnahme 24 Sanierung Albert-Mahlstedt-Straße in Teilbereichen

	Landschaftliche Neugestaltung Bereich Seepark	
	Maßnahmennummer	25
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.2 – Grünanlagen)
	Maßnahmenbeschreibung	Im Rahmen des Wettbewerbs Stadtentwicklung Eutin 2016+ wurden u.a. Planungen zur Neugestaltung des Seeparks erstellt. Die zeitgemäße Neugestaltung wird eine Belebung des Seeparks bewirken. Auch die Barrierefreiheit im Park wird eine Rolle spielen.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	2.000.000 €

Tabelle 30: Maßnahme 25 Landschaftliche Neugestaltung Bereich Seepark

	Landschaftliche Neugestaltung Bereich Bauhof	
	Maßnahmennummer	26
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.2 – Grünanlagen)
	Maßnahmenbeschreibung	Die Neugestaltungsplanung des hist. Bauhofs beruht auf den Ergebnissen des Wettbewerbes Stadtentwicklung Eutin 2016+. Das Gelände wird im Jahr 2016 zur Ausstellungsfläche der Landesgartenschau gehören. Danach wird der Bereich verschiedenen Nachnutzungen zur Verfügung gestellt. So werden Wohn- und Freiraumnutzungen ermöglicht werden.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	350.000 €

Tabelle 31: Maßnahme 26 Landschaftliche Neugestaltung (Bauhof)

	Qualifizierung des Gartendenkmals in Teilbereichen der Fasaneninsel	
	Maßnahmennummer	27
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.2 – Grünanlagen)
	Maßnahmenbeschreibung	Die Freiflächen der Fasaneninsel als Teilbereich des Gartendenkmals Schlossgarten werden überarbeitet und qualifiziert und heutigen Ansprüchen angepasst.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	30.000 €

Tabelle 32: Maßnahme 27 Qualifizierung des Gartendenkmals in Teilbereichen der Fasaneninsel

	Öffentlicher Wanderparkplatz „Opernscheune“	
	Maßnahmennummer	28
	Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.4.4 – Parkplätze)
	Maßnahmenbeschreibung	Auf dem Gelände wird ein öffentlicher Wanderparkplatz eingerichtet. Dieser dient als Ausgangspunkt sowohl für Spaziergänge durch den Schlossgarten in Richtung Innenstadt als auch für Wanderungen um den Eutiner See.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	600.000 €

Tabelle 33: Maßnahme 28 Öffentlicher Wanderparkplatz

Härteausgleich bei vorzeitiger Beendigung von Miet- und Pachtverträgen mit Entschädigungsanspruch	
Maßnahmennummer	29
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (2.5.3 – Härteausgleich und Sozialplan)
Maßnahmenbeschreibung	Sollte eine vorzeitige Beendigung eines Miet- und Pachtvertrages zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich werden, kann ein Härteausgleichsanspruch geprüft werden.
Akteur / Federführung	Stadt Eutin
Kosten	8.000 €

Tabelle 34: Maßnahme 29 Härteausgleich bei vorzeitiger Beendigung von Miet- und Pachtverträgen mit Entschädigungsanspruch

Baumaßnahmen

	Sanierung Schlossterrassen	
	Maßnahmennummer	32
	Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.4 – Modernisierung / Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude)
	Maßnahmenbeschreibung	Nachdem der abgängige, moderne Teil der Schlossterrassen abgebro- chen wurde, soll der historische Bau saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	3.500.000 €

Tabelle 35: Maßnahme 32 Sanierung Schlossterrassen

	Sanierung ehem. Hospital / Bauamt	
	Maßnahmennummer	33
	Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.4 – Modernisierung /Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude)
	Maßnahmenbeschreibung	Das ehemalige Hospital in der Lübe- cker Straße, in der jetzt das Bauamt untergebracht ist, ist sanierungsbe- dürftig. Neben allgemeinen Sanie- rungsarbeiten ist auch eine energeti- sche Sanierung vorgesehen.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	200.000 €

Tabelle 36: Maßnahme 33 Sanierung ehem. Hospital

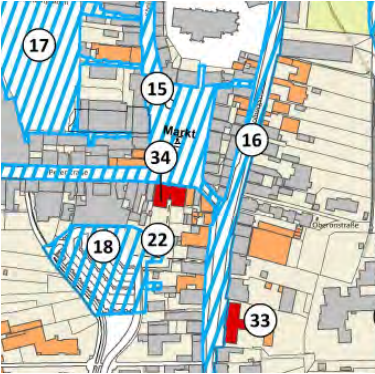
	Sanierung Rathausbereich (Gebäude)	
	Maßnahmennummer	34
	Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.4 – Modernisierung /Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude)
	Maßnahmenbeschreibung	In den historischen Gebäuden besteht Sanierungsbedarf, auch aus energetischer Sicht. Umbaumaßnahmen, um mehr Platz zu generieren, sind ebenfalls geplant.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	200.000 €

Tabelle 37: Maßnahme 34 Rathausbereich (Gebäude)

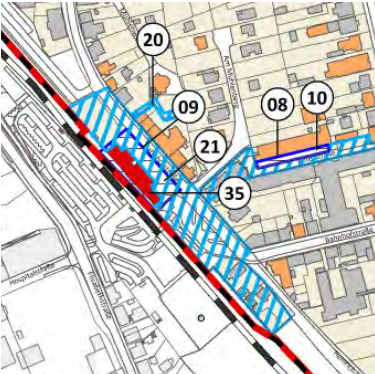
	Sanierung Bahnhofsgebäude	
	Maßnahmennummer	35
	Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.4 – Modernisierung /Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude)
	Maßnahmenbeschreibung	Das Bahnhofsgebäude wurde von der Stadt Eutin erworben und soll nun saniert und als Mobilitätsknotenpunkt aufgewertet werden. Verschiedene Dienstleistungen sollen angesiedelt werden und ein attraktiver touristischer Ausgangspunkt für Eutinbesucher geschaffen werden.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	600.000 €

Tabelle 38: Maßnahme 35 Sanierung Bahnhofsgebäude

	Sanierung Haus des Gastes	
	Maßnahmennummer	36
	Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.4 – Modernisierung /Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude)
	Maßnahmenbeschreibung	Das Haus des Gastes, zentral an der Stadtbucht gelegen, ist sanierungsbedürftig und untergenutzt. Es wird saniert und wieder nutzbar gemacht werden.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	250.000 €

Tabelle 39: Maßnahme 36 Sanierung Haus des Gastes

	Sanierung Torhäuser	
	Maßnahmennummer	37
	Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.4 – Modernisierung /Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude)
	Maßnahmenbeschreibung	Die denkmalgeschützten Torhäuser auf dem historischen Bauhofgelände müssen in einem ersten Schritt gesichert werden, damit der Erhalt garantiert werden kann. In einem weiteren Schritt sollen die beiden Reetdachgedeckten Gebäude weiter saniert und einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.
	Akteur / Federführung	Stadt
	Kosten	450.000 €

Tabelle 40: Maßnahme 37 Sanierung Torhäuser

	Sanierung Vogthaus und Nebengebäude	
	Maßnahmennummer	38
	Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.4 – Modernisierung /Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude)
	Maßnahmenbeschreibung	Das historische Vogthaus mit Nebengebäude auf dem Bauhofgelände ist dringend sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund sollen in einem ersten Schritt Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden, um das Gebäude zu erhalten. Danach erfolgt eine weitergehende Sanierung, um das Gebäude öffentlich nutzen zu können.
	Akteur / Federführung	Stadt Eutin
	Kosten	200.000 €

Tabelle 41: Maßnahme 38 Sanierung Vogthaus und Nebengebäude

7.3 Maßnahmen Dritter

Baumaßnahmen

Sanierung von 15 Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (davon 13 Denkmale)	
Maßnahmennummer	30
Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.1 – Modernisierung/Instandsetzung nach Förderrichtlinien)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden bei der Bestandsaufnahme Gebäude identifiziert, die einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Eigentümer dieser Gebäude haben die Möglichkeit, Städtebauförderung für die Sanierung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen.
Akteur / Federführung	Privat
Kosten	600.000 €

Tabelle 42: Maßnahme 30 Gebäudesanierung hoher Modernisierungsbedarf

Sanierung von 45 Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (davon 25 Denkmale)	
Maßnahmennummer	31
Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme (3.1.1 – Modernisierung/Instandsetzung nach Förderrichtlinien)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden bei der Bestandsaufnahme Gebäude identifiziert, die einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Eigentümer dieser Gebäude haben die Möglichkeit, Städtebauförderung für die Sanierung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen.
Akteur / Federführung	Privat
Kosten	675.000 €

Tabelle 43: Maßnahme 31 Gebäudesanierung mittlerer Sanierungsbedarf

Verfügungsfondsmittel	
Maßnahmennummer	39
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahmen (nicht in StBauFR 2005 enthalten)
Maßnahmenbeschreibung	Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds (entsprechend Abschnitt 9 der VV Städtebauförderung 2013) soll es privaten Gebäudeeigentümern ermöglicht werden, an Fördergeld für kleinteilige Maßnahmen an ihren Gebäuden zu gelangen, die der Bewahrung oder Wiederherstellung authentischer Baugestaltungsdetails dienen.
Akteur / Federführung	Privat
Kosten	500.000 €

Tabelle 44: Maßnahme 39 Verfügungsfondsmittel

Um möglichst viele Eigentümer zur Mitwirkung am Stadterneuerungsprozess zu gewinnen, ist es seitens der Stadt dringend erforderlich, eine aktive Informationsarbeit zu leisten und alle Interessierten in die Entwicklungen einzubinden. Beratungsangebote zu verschiedenen Themen wie energieeffizientes Bauen, Denkmalschutz, Fördermöglichkeiten, Neuordnung und Modernisieren ermöglichen sachgerechte Entscheidungen und können zum Handeln motivieren.

7.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostenübersicht

Als Grundlage für die Durchführung der Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung gilt die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen können allerdings nur vorläufige Aussagen über die voraussichtlich anfallenden Kosten getroffen werden. Die Kostenschätzung, die auf heutigen Kostenansätzen für vergleichbare Maßnahmen basiert, dient als Anhaltspunkt für die Sanierungsentscheidung und für die benötigte Mittelbereitstellung seitens der Stadt. Die Schätzung resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und dem daraus entwickelten Umsetzungskonzept.

Die Kostenübersicht in den Tabellen nach der nächsten Seite gliedert sich nach den derzeit geltenden Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein. Die Kostenübersicht enthält die jeweilig veranschlagten Kosten der einzelnen Maßnahmen und Angaben über die erwartete Förderfähigkeit aus Mitteln der Städtebauförderung. Die tatsächliche Förderfähigkeit von Maßnahmen und der Umfang der Förderung sind jeweils im weiteren Verfahren aufgrund konkretisierter Unterlagen zur Maßnahmenausführung noch zu prüfen. Vorbehaltlich der Ergebnisse dieser Maßnahmenprüfung sind die Förderanteile von Bund und Land (2/3 der Fördersumme) sowie der kommunale Miteleistungsanteil an der Förderung (1/3 der Fördersumme) dargestellt. Verbleibende Kosten, die nicht durch die Förderung abgedeckt werden (z.B. bei Anteilsfinanzierung) sind unter der Rubrik „anders zu finanzierende Kosten“ dargestellt.

Alle Kostendarstellungen beziehen sich auf die voraussichtlichen förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung. Maßnahmen, die vollständig anderweitig finanziert werden, auch unter Einsatz anderer Fördermittel wie z.B. Mitteln aus Landesförderprogrammen oder KfW-Effizienzhausförderung, sind in der Kostenübersicht nicht enthalten.

Alle Angaben sind in Tausend Euro (T€).

Die relevanten Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich danach auf rund 29 Mio. EUR.

Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen:

- ≡ Städtebaufördermittel
 - > Fördermittel des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen der Städtebauförderung;
 - > Kommunalen Miteleistungsanteil der Stadt Eutin an der Förderung ;
- ≡ Nicht durch Städtebaufördermittel abgedeckter Anteil kommunaler Maßnahmen (Bauherrenanteil, z.B. 10% bei Straßenbaumaßnahmen, je nach Fallkonstellation 20-50% bei Gebäudemaßnahmen);
- ≡ Nicht durch Städtebaufördermittel abgedeckter Anteil privater Maßnahmen (Bauherrenanteil);
- ≡ Einsatz von Ausgleichsbeträgen aus dem Sanierungsgebiet.

Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sind einzusetzen wie Städtebaufördermittel. Durch Ausgleichsbeträge, die eingenommen werden und im Rahmen der Gesamtmaßnahme im Gebiet eingesetzt werden können, verringert sich der Bedarf an Städtebaufördermitteln (Bund / Land und kommunaler Miteleistungsanteil zu jeweils einem Drittel).

Nach den derzeitigen Ermittlungen aufgrund der durch den Gutachterausschuss des Kreises Ostholstein erwarteten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen innerhalb des künftigen Sanierungsgebiets sind Einnahmen in Höhe von bis zu rund vier Mio. EUR aus Ausgleichsbeträgen zu erwarten. Diese Einnahmeerwartung kann nach dem derzeitigen Stand nur sehr grob sein, dabei sind bereits Anrechnungstatbestände auf den Ausgleichsbetrag sowie eine Abzinsung über den Zeitraum der Gesamtmaßnahme berücksichtigt.

Auf die Stadt Eutin kommen nach dieser Kalkulation im Rahmen der Gesamtmaßnahme Finanzierungserfordernisse aus dem kommunalen Haushalt in Höhe von knapp 11 Mio. EUR zu (Kommunaler Mitleistungsanteil und Eigenleistung wie z.B. Bauherrenanteil). Durch die kalkulierten Ausgleichsbeträge verringert sich der durch die Stadt aufzubringende Finanzierungsanteil an der Gesamtmaßnahme auf etwa 9,5 Mio. EUR.

Weitere Finanzierungsbausteine sind Wertstellungen für Gebäude und Liegenschaften der Kommune, sofern diese nicht dauerhaft als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden. Für entsprechende Liegenschaften müsste die Stadt am Ende der Sanierung einen Wertausgleich entrichten, der der Finanzierung der Maßnahme zugutekommt.

Die Finanzierung der Maßnahme stellt neben dem erheblichen Mitteleinsatz von Bund und Land für die Gesamtmaßnahme auch eine erhebliche Herausforderung für die Stadt Eutin dar, erscheint aber aus heutiger Sicht unter den dargestellten Annahmen leistbar.

Tabelle: Kostenübersicht (4 Seiten)
--

Kostenübersicht

Stadt/Gemeinde: Eutin
 Gesamtmaßnahme: Historischer Stadtkern
 Träger/in: Stadt Eutin, Bauamt

Kostenübersicht

Stand: 01.12.2013

Kostenart		Ident-Nr.	Kostenübersicht in T€							Anmerkung
			insgesamt	Fördersatz StBauFR 2005	mögliche Förderung	davon B/L	davon KMA	anders zu finanzierende Kosten	Trägerschaft dieser Kosten	
1.	Maßnahmen der Vorbereitung (B1)									
	Stadtgestaltungsbeirat * (zur laufenden Fortschreibung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes gem. B.1.1.3 StBauFR 2005)	01	150	0%	-	-	-	150	Stadt Eutin	als innovatives Modell einer laufenden Fortschreibung
1.1.4	Durchführung Gestaltungswettbewerb Innenstadt	02	132	100%	132	88	44	-	-	
1.1.4	Anpassung bestehender Bebauungspläne	03	120	100%	120	80	40	-	-	
1.1.5	Erörterung der beabsichtigten Sanierung Beteiligung; Informationsveranstaltungen, Veröffentlichungen und Ausstellungen	04	300	100%	300	200	100	-	-	
1.2.2	Vergütung f. Sanierungsträgern/innen/ Beauftragten	05	1.440	100%	1.440	960	480	-	-	nach neuer Richtlinie geringere Förderquote möglich
	Voruntersuchungen für Baumaßnahmen	06	70	0%	-	-	-	70	Stadt Eutin	Voruntersuchungen als Anstoß für freifinanzierte Baumaßnahmen Dritter, übrige bei 3.1.1 und 3.3.1 enthalten
	Summe: Vorbereitung		2.212		1.992	1.328	664	220	-	

Kostenübersicht

Stadt/Gemeinde: Eutin
 Gesamtmaßnahme: Historischer Stadtkern
 Träger/in: Stadt Eutin, Bauamt

Kostenübersicht

Stand: 01.12.2013

Kostenart		Ident-Nr.	Kostenübersicht in T€							Anmerkung
			insgesamt	Fördersatz StBauFR 2005	mögliche Förderung	davon B/L	davon KMA	anders zu finanzierende Kosten	Trägerschaft dieser Kosten	
	Übertrag		2.212		1.992	1.328	664			
2.	Ordnungsmaßnahmen (B2)									
2.1	Grunderwerb Historisches Bauhofareal	07	400	100%	400	267	133	-	-	
2.1	Grunderwerb Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude	08	50	100%	50	33	17	-	-	
2.1	Grunderwerb Bahnhofsgebäude mit Stellplatzflächen	09	404	100%	404	269	135	-	-	
2.3	Abbruch Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude	10	50	100%	50	33	17	-	-	
2.3	Abbruch abgängiger Bereich Schlossterrassen	11	100	100%	100	67	33	-	-	
2.3	Abbruch Scheune Bauhof	12	50	100%	50	33	17	-	-	
2.3	Beseitigung von Anlagen im Zuge der Neugestaltung Stadtbucht	13	500	100%	500	333	167	-	-	
2.4	Umgestaltung Uferpromenade Stadtbucht, Rosengarten (Stadtgraben)	14	3.300	90%	2.970	1.980	990	330	Stadt Eutin	
2.4	Umgestaltung Straßen und Plätze (Peterstr., Markt, Königsstr., Am Rosengarten)	15	1.400	90%	1.260	840	420	140	Stadt Eutin	
2.4	Sanierung Straßenzug Lübecker Straße, Stolbergstr.	16	1.500	90%	1.350	900	450	150	Stadt Eutin	
2.4	Umgestaltung "Am Stadtgraben"	17	1.200	90%	1.080	720	360	120	Stadt Eutin	
2.4	Umgestaltung Segenhörn	18	900	90%	810	540	270	90	Stadt Eutin	
2.4	Sanierung Jungfernstieg	19	650	90%	585	390	195	65	Stadt Eutin	
2.4	Zuwegung Bahnhofstraße - Mühle	20	30	90%	27	18	9	3	Stadt Eutin	
2.4	Neugestaltung Bahnhofsvorplatz	21	1.300	90%	1.170	780	390	130	Stadt Eutin	
2.4	Rathausbereich (Neuordnung Rathausumfeld rückwärtiger Bereich)	22	50	90%	45	30	15	5	Stadt Eutin	
2.4	Neuordnung Erschließung hist. Bauhofgelände	23	300	90%	270	180	90	30	Stadt Eutin	
2.4	Landschaftliche Neugestaltung Bereich Seepark	24	2.000	100%	2.000	1.333	667	-	-	
2.4	Landschaftliche Neugestaltung Bereich hist. Bauhof	25	350	100%	350	233	117	-	-	
2.4	Öffentlicher Wanderparkplatz "Opernscheune"	26	600	90%	540	360	180	60	Stadt Eutin	
	Summe: Ordnungsmaßnahmen		15.134		14.011	9.341	4.670	1.123		
	Übertrag		17.346		16.003	10.669	5.334	1.123		

Kostenübersicht

Stadt/Gemeinde: Eutin
Gesamtmaßnahme: Historischer Stadtkern
Träger/in: Stadt Eutin, Bauamt

Kostenübersicht

Stand: 01.12.2013

Kostenart		Ident-Nr.	Kostenübersicht in T€							Anmerkung
			insgesamt	Fördersatz StBauFR 2005	mögliche Förderung	davon B/L	davon KMA	anders zu finanzierende Kosten	Trägerschaft dieser Kosten	
			17.346		16.003	10.669	5.334	1.123		
3.	Baumaßnahmen (B3)									
3.1	Sanierung von 15 Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (davon 13 Denkmal)	28	1.500	40%	600	400	200	900	Private Bauherren	durchschnittlicher Fördersatz zw. 30 und 50 % angenommen
3.1	Sanierung von 45 Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (davon 25 Denkmale)	29	1.688	40%	675	450	225	1.013	Private Bauherren	durchschnittlicher Fördersatz zw. 30 und 50 % angenommen
3.3	Sanierung Schlossterrassen	30	3.500	80%	2.800	1.867	933	700	Stadt Eutin	GBF mit nicht auf das Fördergebiet bezogener Nutzung
3.3	Sanierung ehem. Hospital / Bauamt *	31	250	0%	-	-	-	250	Stadt Eutin	GBF mit nicht auf das Fördergebiet bezogener Nutzung
3.3	Sanierung Rathausbereich (Gebäude) *	32	250	0%	-	-	-	250	Stadt Eutin	GBF mit nicht auf das Fördergebiet bezogener Nutzung
3.3	Sanierung Bahnhofsgebäude	33	1.200	100%	1.200	800	400	-	Stadt Eutin	Sanierung im Sondervermögen
3.3	Sanierung Haus des Gastes	34	500	50%	250	167	83	250	Stadt Eutin	GBF mit nicht auf das Fördergebiet bezogener Nutzung
3.3	Sanierung Torhäuser	35	900	50%	450	300	150	450	Stadt Eutin	GBF mit nicht auf das Fördergebiet bezogener Nutzung
3.3	Sanierung Vogthaus und Nebengebäude	36	400	50%	200	133	67	200	Stadt Eutin	GBF mit nicht auf das Fördergebiet bezogener Nutzung
	Summe: Baumaßnahmen		10.188		6.175	4.117	2.058	4.013		
4.	Sonstige Maßnahmen									
--	Verfügungsfondsmittel * (entsprechend Abschnitt 9 der VV Städtebauförderung 2013)	37	500	0%	-	-	-	250	Stadt Eutin	
								250	Dritte (Private oder Initiativen)	nicht in StBauFR 2005 enthalten
	Summe: Sonstige Maßnahmen		500		-	-	-	500		

Kostenübersicht

Stadt/Gemeinde: Eutin
Gesamtmaßnahme: Historischer Stadtkern
Träger/in: Stadt Eutin, Bauamt

Kostenübersicht

Stand: 01.12.2013

Kostenart	Ident-Nr.	Kostenübersicht in T€							
		insgesamt	Fördersatz StBauFR 2005	mögliche Förderung	davon B/L	davon KMA	anders zu finanzierende Kosten	Trägerschaft dieser Kosten	Anmerkung
Gesamtsumme:		28.034		22.178	14.785	7.393	5.856		
						7.393	3.693	davon Stadt Eutin	Summe 11.086
							2.163	davon Dritte	

8. Verfahrensrechtliche Abwägung

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB haben die Aufgabe, das Vorliegen städtebaulicher Missstände und die Notwendigkeit der Sanierung zu ihrer Beseitigung zu prüfen. Die Sanierung ist notwendig, wenn im Untersuchungsgebiet „Historischer Stadtkern Eutin“ erhebliche städtebauliche Missstände vorhanden sind und der Einsatz sanierungsrechtlicher Instrumente erforderlich und geeignet ist, um das Sanierungskonzept umzusetzen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme umfassen dabei insbesondere

- ≡ den Nachweis des Vorliegens städtebaulicher Missstände,
- ≡ die Entwicklung und Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- ≡ die finanzielle Durchführbarkeit der geplanten Maßnahmen sowie
- ≡ die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, ist im Rahmen einer Gesamtabwägung darüber zu entscheiden, ob die Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird und welches konkrete Verfahren zur Anwendung kommen soll.

8.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände

In großen Teilen des Untersuchungsgebiets liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor. Die Ausgangslage im Untersuchungsgebiet wird nach sektoralen Themen geordnet in Kapitel 3 beschrieben. Eine integrierte Betrachtung mit zusammenfassender Bewertung der Stärken und Schwächen enthält Kapitel 4 des Berichts.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die bereits vorhandenen und ohne gegensteuernde Eingriffe weiter wachsenden Substanz- und Funktionsschwächen erheblich sind. Diese werden durch externe Einflüsse wie den fortgesetzten Wandel von Einkaufs- und Reisegewohnheiten sowie gebietsbezogene Einflüsse z.B. des demographischen Wandels noch verschärft.

Ausschlaggebend dafür, ob die Bedingungen des Besonderen Städtebaurechts für die Durchführung von Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gegeben sind, ist die Feststellung folgender Sachverhalte:

- ≡ Das Vorhandensein von **Substanzschwächen**, also Zustandsmängeln von Gebäuden, Wohnungen, Arbeitsstätten sowie der Erschließungsanlagen. Dazu gehören auch Mängel im energetischen Standard von Gebäuden.
- ≡ Das Vorhandensein von **Funktionsschwächen**, also Mängeln, die die Funktionen des Gebietes beeinträchtigen, z.B. hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion, seiner Infrastruktur, der qualifizierten Ausstattung mit Grün- und Freiflächen oder des Verkehrs.

Mängel unter beiden genannten Aspekten sind in Teilen des Untersuchungsgebiets in unterschiedlicher Intensität vorhanden.

Substanzschwäche

Die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet ist von erheblichem Sanierungsbedarf geprägt, der den Tatbestand des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB erfüllt. Weniger als 50 % der Hauptgebäude weisen keinen baulichen Erneuerungsbedarf auf, es gibt Leerstand in nennenswertem Umfang und mit steigender

Tendenz. Der Leerstand ist regelmäßig Folge des schlechten Zustands der betroffenen Gewerbe- bzw. Wohneinheiten, im gewerblichen Bereich aber auch Folge einer benachteiligten Geschäftslage oder von Mängeln in der Zugänglichkeit für mobilitätsbeeinträchtigte Personen. Wohnungen und Gewerbeeinheiten entsprechen hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Grundrissgestaltung und zum Teil auch ihrer Freiraumbereiche vielfach nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen.

Ein Großteil der Gebäude entspricht weder zeitgemäßen noch künftigen Anforderungen an die energetischen Eigenschaften der äußeren Gebäudehülle und die effiziente Erzeugung und Verteilung von Wärme. Der Anteil der Gebäude für die das zutrifft, ist zudem erheblich höher als die Zahl der Gebäude mit bautechnischem Sanierungsbedarf. Es ist abzusehen, dass sich solche Mängel zu einer Abwertung und schlechteren Vermietbarkeit entsprechender Wohnungen und Gewerbeeinheiten entwickeln werden, wenn hier nicht mittelfristig entsprechende Investitionen am Gebäude selbst, an der Anlagentechnik und zur energieeffizienten Wärmebereitstellung erfolgen. Diese Mängel können aufgrund baukultureller und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen am Einzelobjekt nur in begrenztem Umfang behoben werden. Vielmehr sind zur Gewährleistung eines zukunftsfähigen Gebäudebestands ergänzende gebäude- und grundstücksübergreifende Lösungen oder Quartierslösungen erforderlich – etwa eine gemeinschaftliche Wärmeerzeugung, Verteilung und -Speicherung unter Einbindung erneuerbarer Energien. Insgesamt besteht hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung der Bausubstanz ein erhöhter Steuerungs- und Beratungsbedarf, der ohne den zusätzlichen Einsatz von Steuerungsinstrumenten und Ressourcen kaum bewältigt werden kann.

Die als Substanzschwächen einzustufenden Mängel sind nicht gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet verteilt. Vielmehr gibt es räumliche Schwerpunktbereiche, in denen die entsprechenden Mängel gehäuft vorkommen:

≡ Bautechnische Mängel

- > Besonders bedeutsam und auch über ihr unmittelbares Umfeld hinaus negativ prägend sind Gebäude, bei denen ein hoher bautechnischer Sanierungsbedarf unübersehbar ist. Dabei handelt es sich um Gebäude an Orten, die besonders stadtbildprägend sind, wie der Bereich an der Stadtbucht und Gebäude auf dem Weg von Bahnhof zum Markt. Der schlechte Gebäudezustand im historischen Bauhofareal ist ebenfalls geeignet, die Wahrnehmung in seinem Umfeld negativ zu beeinflussen. Eine Konzentration von Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf weist außerdem die südliche Lübecker Straße auf.
- > Konzentrationen von Gebäuden mit mittlerem Sanierungsbedarf, der ebenfalls bereits für das ungeübte Auge wahrnehmbar ist, befinden sich am Marktplatz, in Teilbereichen der Lübecker Straße und der Stolbergstraße, an der Albert Mahlstedt Straße und wiederum an der Wegeführung vom Bahnhof zum Marktplatz. Vereinzelt gibt es solche Mängel und kleinere Konzentrationen auch an anderer Stelle des Untersuchungsgebietes. Auch innerhalb von Grünanlagen wie dem Seepark und am Rand des Schlossgartens und des historischen Bauhofareals befinden sich solche Gebäude.
- > Für die Wahrnehmung als Ankunftspunkt für Gäste des historischen Stadtkerns sind die bautechnischen Mängel am Bahnhof und in seinem Umfeld von besonderer Bedeutung.

≡ Leerstand

- > Bei der Lokalisierung von teilweise oder vollständig leerstehenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist festzustellen, dass diese Mängel in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes vorkommen. Nur wenige Bereiche sind – bis auf sehr wenige Einzelfälle – davon ausgenommen:

- o der Marktplatz
- o der nördliche Bereich des Untersuchungsgebietes beiderseits der Riemannstraße,
- o das stärker durch kleinteilige Wohnnutzung geprägte Gebiet rund um die Windmühle
- o ein Bereich an der Südspitze des Untersuchungsgebietes (Carl-Maria-von-Weber-Straße)
sowie
- o der Gebäudebestand am großen Eutiner See nordöstlich des historischen Bauhofareals.

≡ Mangelnde Zugänglichkeit

- > Dieser Mangel betrifft vor allem Handels - und Dienstleistungsgeschäfte in historischen Gebäuden. Typisch für Eutin ist, dass einige Stufen überwunden werden müssen, um das Geschäft im Hochparterre aufzusuchen. Hier besteht ein Konflikt zwischen Anforderungen der Barrierefreiheit und den Anforderungen an die Erhaltung stadtbildprägender, typischer Bau- und Strukturelemente, die in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Diese Anforderung ergibt sich aufgrund des demographischen Wandels bereits kurzfristig.
- > Grundsätzlich gilt das auch für den Großteil des Wohnungsbestands in älteren Gebäuden, der nicht oder nur sehr eingeschränkt barrierefrei oder barrierearm ist. Die Probleme des äußeren Zugangs setzen sich dabei im Gebäudeinneren fort.

≡ Defizite im Freiflächenbereich

- > Die Gestaltung und die Oberflächenqualität vieler Straßen, Plätze und Wege entsprechen kaum noch zeitgemäßen Gestaltungsanforderungen.
- > Das für die Straßen, Plätze und Wege gesagte gilt für viele Grünflächen und den Promadenbereich an der Stadtbucht sinngemäß.

Nachteilige Wirkungen dieser Substanzschwächen gehen über die genannten Schwerpunktbereiche hinaus, weil die genannten Mängel in der Regel die Wahrnehmung eines größeren Bereiches negativ beeinflussen.

Funktionsschwäche

Zusätzlich und vorrangig weist das Untersuchungsgebiet Merkmale der Funktionsschwäche auf (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB), die wesentliche Funktionen der Innenstadt beeinträchtigen. Die vorhandenen Qualitäten und Potenziale der Zentrenfunktion werden nicht ausreichend gewahrt bzw. genutzt. Eine selbsttragende Fortentwicklung fehlt, vielmehr ist eine negative Tendenz zur Deattraktivierung von Handel, Gastronomie und Wohnen vorhanden. Die Bevölkerungszahlen sind rückläufig, das gilt auch für die Zuwanderung von Einwohnern und die touristische Anziehungskraft. Diese Funktionsschwächen werden durch die genannten Substanzschwächen verstärkt bzw. zum Teil mit verursacht. Dieser trading-down-Effekt ist bereits jetzt deutlich, würde sich aber im Falle der Untätigkeit der Gemeinde in Zukunft verstärken.

Im historischen Stadtkern Eutins ist daher ein enges Zusammenspiel zwischen der Behebung der städtebaulichen Mängel, der Erhaltung bei gleichzeitiger Nutzungsqualifizierung der historischen Gebäudesubstanz und der Qualifizierung und Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie Grün- und Freiflächen unter Beachtung ihrer Aufenthalts- und Verbindungsfunktion mit der konse-

quenten Umsetzung von Konzepten zur Einzelhandels- und Tourismusentwicklung erforderlich, um dem begonnenen Funktionsverlust wirksam entgegenzuwirken.

Ein wichtiger Aspekt für die Funktionsfähigkeit eines lebendigen historischen Stadtkerns sind die Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer. Auch hier sind erhebliche Defizite festzustellen, sowohl was den ruhenden Verkehr angeht, als auch die Benutzbarkeit von Wegen für Fußgänger und Radfahrer (Stichwort barrierefreie Wegeketten), Mängel in der Sicherheit, Orientierung und Zugänglichkeit.

Die Problemlagen und sich daraus ableitenden Zielstellungen sind flächig, aber mit unterschiedlicher Intensität auf das Untersuchungsgebiet verteilt:

- ≡ Die Qualifizierung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bezieht sich auf die gesamte Geschäftslage des historischen Stadtkerns, ist aber in besonderem Maße erforderlich in den Bereichen, in denen sich bereits ein hoher Gewerbeleerstand manifestiert hat (B-Lagen).
- ≡ Die Qualifizierung des Wohnraums ist vor allem dort geboten, wo ohnehin ein bautechnischer und energetischer Sanierungsbedarf an den Gebäuden besteht, so dass nutzungsqualifizierende Umgestaltungen z.B. der Erschließungssituation und der Ausstattung der Wohnungen gut mit Sanierungsmaßnahmen verbunden werden können.
- ≡ Gestaltungs- und Nutzbarkeitsdefizite im öffentlichen Raum konzentrieren sich einerseits auf bestimmte öffentliche Grünflächen wie die Promenade an der Stadtbucht und den Seepark, zum anderen auf die Verbindung zwischen Bahnhof und Markt sowie auf die Lübecker Straße und die Stolbergstraße konzentriert. Sie gelten jedoch auch für das Bahnhofsumfeld, die mangelnde Zugänglichkeit der Windmühle und die nördlichen und südlichen Stadteingangsbereiche. Insgesamt bestehen erhebliche Mängel in der Vernetzung der innerstädtischen Teilräume untereinander und mit dem Großen Eutiner See.

8.2 Städtebauliche Zielsetzung / Integriertes Entwicklungskonzept

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein umfassendes städtebauliches Handlungsprogramm erarbeitet. Mit dem städtebaulichen Leitbild und den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen (Kapitel 5) sind die allgemeinen Ziele der Sanierung formuliert. Davon ausgehend legt das integrierte Entwicklungskonzept (Kapitel 6) die thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkte fest. Das Umsetzungskonzept (Kapitel 7) leitet das Konzept zur operationellen Ebene über.

Die städtebaulichen Ziele wurden auf Grundlage der Bestandsanalyse aus den Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus abgeleiteten Erneuerungsbedarfe sowie der vorhandenen Planungsgrundlagen der Stadt Eutin, insbesondere des ISEK und daraus abgeleiteter Konzepte, aufgestellt und konkretisiert. Damit liegen sowohl ein städtebaulicher Handlungsrahmen als auch ein konkretes Maßnahmenprogramm vor, mit dem die festgestellten substanziellen und funktionalen Schwächen behoben werden können.

8.3 Durchführbarkeit

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist festzustellen, ob die Gemeinde allgemein und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Allgemeine Durchführbarkeit

Im Hinblick auf die Verwaltungskraft und die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. In der Stadtverwaltung ist auf allen Ebenen Problembewusstsein und ein ausgeprägter Handlungswille vorhanden. Aus dem ISEK-Prozess sowie der früheren Sanierungsmaßnahme 1995 – 2005 bestehen positive Erfahrungen mit komplexen Stadtentwicklungsverfahren.

Die bisherige Beteiligung im Kontext der Vorbereitenden Untersuchungen zeigt ein großes Interesse und eine verhältnismäßig gut ausgeprägte Beteiligungskultur der Bewohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer im Gebiet.

Im politischen Raum wird diese Haltung weitgehend mitgetragen. Politische Initiativen zur Verhinderung einer Sanierungsmaßnahme oder anderer städtebaulicher Gesamtmaßnahmen sind bisher nicht bekannt geworden.

Im Hinblick auf die zur Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderliche Verwaltungskraft wird eine geeignete Verstärkung erforderlich sein. Die Realisierung des integrierten Entwicklungskonzepts stellt eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe dar, die einen deutlichen Schwerpunkt in den Projekten zur Aufwertung des öffentlichen Raums hat, die bereits zu Beginn der Sanierungsmaßnahme zügig umgesetzt werden müssen. Um dies operationell zu gewährleisten, sind zusätzliche Kapazitäten und Kompetenzen erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, einen qualifizierten und leistungsfähigen externen Dienstleister als Beauftragten gemäß § 157 BauGB einzusetzen.

Die Entscheidung darüber, ob ein Treuhandvermögen (§ 160 BauGB) gebildet werden soll, ist im Vorfeld des Vergabeverfahrens zu treffen. Der externe Dienstleister kann als Sanierungsbeauftragter oder gegebenenfalls als treuhänderischer Sanierungsträger beauftragt werden, wenn er die Durchführung des geplanten Grunderwerbs bzw. von weiteren Ordnungs- oder Baumaßnahmen in den entsprechenden Handlungsschwerpunkten übernehmen soll.

Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht konnte im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden. Die prognostizierten Kosten sind in Kapitel 7.4 dargestellt. Wie ebenfalls in Kapitel 7.4 dargestellt ist die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein – StBauFR 2005). Die Aufnahme der geplanten Maßnahmen in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein erfolgte mit dem ersten Zuwendungsbescheid im Juli 2012. Damit ist der städtebauliche Denkmalschutz als wichtiger Finanzierungsbaustein im geplanten Sanierungszeitraum grundsätzlich gesichert. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen. Die Bereitstellung der Eigenanteile der Stadt Eutin ist im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

Aufgrund des Umfangs der geplanten Maßnahmen ist die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein – StBauFR 2005). Die Aufnahme der geplanten Maßnahme in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein erfolgte mit dem ersten Zuwendungsbescheid im Juli 2012. Damit ist der städte-

bauliche Denkmalschutz als wichtiger Finanzierungsbaustein im geplanten Sanierungszeitraum grundsätzlich gesichert. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen.

Die Bereitstellung der Eigenanteile der Stadt Eutin ist im Rahmen deren mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

Durchführbarkeit bei sich ändernden finanziellen Voraussetzungen

Sollten sich im weiteren Durchführungszeitraum aufgrund geänderter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen einzelne Umsetzungsmaßnahmen als nicht finanzierbar erweisen, würde dadurch die Erforderlichkeit und der Erfolg der Gesamtmaßnahme nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der geplante Realisierungszeitraum von 15 Jahren erfüllt das sanierungsrechtliche Zügigkeitsgebot.

Dies gilt selbst dann, wenn aufgrund mittel- oder langfristig geänderter Finanzierungsmöglichkeiten – wovon derzeit nicht ausgegangen wird – eine nicht vollständige Zielerreichung im Sanierungszeitraum hingenommen werden müsste.

8.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

In den Jahren 2011/2012 erfolgte die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Eutin, das im Dezember 2012 verabschiedet wurde. Der ISEK-Prozess beinhaltete ein umfassendes Beteiligungsverfahren, das zu einer engagierten Mitwirkung der Eutiner Bürgerschaft führte. Dabei wurde eine Vielzahl von Akteuren durch die Mitwirkung in Arbeitskreisen, Bürgerwerkstatt und öffentlichen Veranstaltungen eingebunden. Die wesentlichen Handlungsfelder und Schwerpunktbereiche des ISEK beziehen sich auf das Untersuchungsgebiet. Sie sind in die Vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar eingeflossen und wurden bei der Aufstellung der Ziel und Maßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Einwohnerversammlungen durchgeführt, Internet und Printmedien genutzt. Eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden wurde geführt. Ergänzend erfolgte eine Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet zu ihren Vorstellungen zur Entwicklung des historischen Stadtkerns (siehe Auswertung in der Anlage). Die Rücklaufquote der Fragebögen lag bei etwa 45 %, was als relativ hoch einzustufen ist.

Insgesamt konnte eine eher positive Grundeinstellung festgestellt werden. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens nach dem Besonderen Städtebaurecht werden überwiegend als Fort- und Umsetzung des ISEK verstanden, was sowohl sachlich-inhaltlich als auch in zeitlicher Hinsicht zutrifft. Insbesondere die vorgesehene Aufwertung des öffentlichen Raumes wird vielfach begrüßt.

Im Ergebnis der Befragung wurde unter anderem festgestellt, dass erhebliche Informationsdefizite zu den Themen Gebäudesanierungsbedarf und energetische Sanierung bestehen. Dies ist bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung des Prozesses durch die Sicherung entsprechender qualifizierter Beratungsangebote zu berücksichtigen.

Vereinzelte ablehnende Äußerungen bezogen sich regelmäßig auf die im Ergebnis der Sanierung zu erwartende Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Die grundsätzliche Ablehnung einer Sanierungsmaßnahme oder gewichtige sachliche Gegenargumente wurden nicht formuliert, ebenso wurden negative Bezugnahmen auf die frühere Sanierungsmaßnahme 1985 – 2005 nicht festgestellt.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen einzelner privater Grundstückseigentümer liegen nicht vor.

8.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Juli 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in der Anlage tabellarisch dargestellt. Mit den Behörden und Trägern, die in diesem Rahmen Anregungen vorgetragen haben, wurden darüber hinaus Gespräche geführt, um die Berücksichtigung der Anregungen zu erörtern. Im Ergebnis kann das Beteiligungsverfahren als insgesamt zustimmend zu den Ansätzen und Zielen der Sanierung gewertet werden.

Im Zuge der folgenden Öffentlichkeitsbeteiligung zum Konzept wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange, die sich am Verfahren beteiligt haben oder deren Zuständigkeitsbereich durch das Sanierungsverfahren berührt ist, über das Ergebnis des integrierten Konzeptes und die vorgesehene Umsetzung informiert. Hierzu sind teils erneut Anregungen vorgebracht bzw. Fragen gestellt worden. Mit dem Kreis Ostholstein und dem Landesamt für Denkmalpflege sind im Nachgang daher nochmals durch die Stadtverwaltung Eutin Einzelgespräche geführt worden, die der Erläuterung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise im Stadterneuerungsprozess dienten. Auch dieser Beteiligungsschritt kann im Ergebnis als Zustimmung zum integrierten Entwicklungskonzept und zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen gewertet werden.

8.6 Gesamtabwägung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- ≡ zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich und geeignet,
- ≡ durchführbar ist und
- ≡ ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme liegen vor

Die gesetzlichen Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme liegen – wie vorstehend dargelegt – hinsichtlich des wesentlichen Teils des Untersuchungsgebietes vor.

Erforderlichkeit

Die Anwendung des Sanierungsrechts ist erforderlich, um die Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts effektiv und zügig zu ermöglichen und damit die Erreichung der Sanierungsziele zu gewährleisten.

Das integrierte Entwicklungskonzept enthält eine Vielzahl von Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB), deren Durchführung Aufgabe der Gemeinde ist, aber auch Baumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden sowie umfangreiche Baumaßnahmen an privaten Gebäuden, die gem. § 148 BauGB den Eigentümern obliegen. Bei den Baumaßnahmen handelt es sich vorwiegend um Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen auch im Sinne der energetischen Ertüchtigung und der Anpassung an eine zukunftsfähige Nutzbarkeit z.B. durch Senioren, Familien und so genannte Starterhaushalte. Die Behebung der bestehenden Substanzdefizite soll durch einen differenzierten Einsatz der Fördermittel des städtebaulichen Denkmalschutzes und die Initiierung privater Investitionen erreicht werden.

Dabei geht es sowohl um komplexe Vorhaben der Modernisierung/Instandsetzung als auch gezielte Förderung in Teil- und kleinteilige Maßnahmen im Sinne der Erhaltung und Entwicklung der lokalen Baukultur.

Umfangreiche Ordnungsmaßnahmen stehen bei der Bodenordnung an. Ein erheblicher Teil der Maßnahmen und einzusetzenden Mittel entfällt auf die umfassende Aufwertung des öffentlichen Raumes. Daneben ist durch die Stadt in größerem Umfang Grunderwerb erforderlich, um die Ziele der Sanierung erreichen zu können. Hinsichtlich der Bodenordnung im Sinne einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse besteht dagegen im Quartier nur geringer Änderungsbedarf. Dieser betrifft vor allem Bereiche, in denen eine Ergänzung fehlender städtebaulicher Raumkanten angestrebt wird (z.B. im Bereich am Stadtgraben).

Der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums ist im Einzelnen wie folgt begründet.

- ≡ Die Veränderungssperre (Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben bzw. wesentliche Veränderungen, § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist aufgrund seines umfassenden Charakters besser als bauordnungs-, denkmal- oder ortsrechtliche Genehmigungserfordernisse geeignet, die Bautätigkeit der privaten Eigentümer einerseits zu steuern, andererseits zu aktivieren. Dies ist erforderlich, um die baukulturelle Qualität der Sanierungsmaßnahmen und die Erlangung und Optimierung der Fördermittel mit der gebotenen Zügigkeit zu sichern. Der Genehmigungsvorbehalt führt zu der erforderlichen Zuständigkeits- und Verfahrenskonzentration bei der Stadt Eutin, ohne die eine effektive Steuerung kaum möglich wäre.
- ≡ Die Erforderlichkeit des Genehmigungsvorbehalts für langfristige Miet- und Pachtverträge (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Gegebenenfalls kann er durch den Erlass von Allgemeinverfügungen (§ 144 Abs. 3 BauGB) für das gesamte Sanierungsgebiet oder Teile davon anwendungsfrei gestellt werden.
- ≡ Die Verfügungssperre (Genehmigungsvorbehalte insbesondere für Grundstücksveräußerungen und -belastungen, § 144 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB) ist zur Sicherung des Grunderwerbs der Stadt Eutin erforderlich sowie zur Sicherung von Finanzierungsmöglichkeiten der privaten Eigentümer für sanierungsbedingte Baumaßnahmen.
- ≡ Die Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2) BauGB bewirkt die Dämpfung spekulativer Kaufpreisentwicklungen im Gebiet und verhindert Mitnahmeeffekte aufgrund sanierungsbedingter Wertsteigerungen, die der Gemeinde zustehen. Der Dämpfungseffekt ist insbesondere wegen des anstehenden Grunderwerbs der Gemeinde unverzichtbar. Steigende Grundstückspreise verteuern die Durchführung der Sanierung und stellen deshalb eine Erschwerung dar.
- ≡ Das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dient der Sicherung des Grunderwerbs durch die Stadt Eutin.
- ≡ Die sanierungsbedingte Steuerabschreibung gemäß § 7h EStG ist als Investitionsanreiz erforderlich. Die Anwendung dieser erhöhten steuerlichen Absetzungsmöglichkeit für Modernisierungs-/Instandsetzungs-Maßnahmen ist von erheblicher Bedeutung für die erfolgreiche Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen. Sie hat neben der für die denkmalgeschützte Bausubstanz bestehenden Absetzungsmöglichkeit nach § 7i EStG eigenständige Bedeutung für die nicht denkmalgeschützte Bausubstanz, bietet wegen der bestehenden Wahlmöglichkeit aber auch Gestaltungsmöglichkeiten für die denkmalgeschützte Bausubstanz. Der Einsatz dieses Instruments stellt den wesentlichen immobilienwirtschaftlichen Anreiz für die Aktivierung privater Investitionen dar, die von der Förderkulisse des Städtebaulichen Denkmalschutzes nur mittelbar angeregt werden können, aber im Hinblick auf die vorhandenen Substanzschwächen unerlässlich sind. Empirisch wird allgemein davon ausgegangen, dass die steuerliche Förderung einen Ge-

samtinvestitionseffekt von 1 zu 6 bis 1 zu 8 nach sich zieht, d.h., dass je eingesetztem Euro öffentlicher Mittel (in diesem Fall Mindereinnahmen bei Einkommenssteuern) Investitionen in Höhe des sechs- bis achtfachen nach sich ziehen.

- ≡ Die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen (§ 154 BauGB) durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme notwendig. Dies ergibt sich aus den Angaben zu Kosten- und Finanzierung in (Kapitel 7.4). Aufgrund der allgemeinen Lagewertverbesserung, die infolge der Realisierung der Sanierungsziele eintreten wird, ist eine Steigerung der Bodenwerte zu erwarten. Als Grundlage für diese Ermittlungen wurden mit dem Gutachterausschuss des Kreises Ostholstein der räumliche Zuschnitt von Wertzonen abgestimmt, der unterschiedliche Ausgangswertverhältnisse und differenzierte Eingriffsintensitäten berücksichtigt. Der Gutachterausschuss hat zudem eine Wertzonenbasierte Prognose erstellt, die die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertentwicklungen bei Durchführung der Gesamtmaßnahme auf Basis des Umsetzungskonzeptes Städtebaulicher Denkmalschutz berücksichtigt.
- ≡ Der Ausschluss der Beitragserhebung für die Herstellung und den Ausbau von Erschließungsanlagen sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 154 Abs. 1 Satz 3,4 BauGB) erfüllt als „Gegenstück“ des Ausgleichsbetrages dessen soziale Schutzfunktion. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes würden die Anlieger der betreffenden Erschließungsanlagen in starkem Umfang mit Erschließungs- bzw. Ausbaubeträgen belastet, die im Einzelfall den Sanierungsausgleichsbetrag deutlich übersteigen würden. Andererseits würden Grundstückseigentümer gegenleistungslos von der dadurch bewirkten Aufwertung profitieren, die nicht unmittelbare Anlieger der neuen oder ausgebauten Erschließungsanlagen sind. Insofern dient der Ausgleichsbetrag auch der Abgabengerechtigkeit im Sanierungsgebiet.

Keine gleich geeigneten anderen Instrumente

Andere Instrumente des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts, die weniger stark in die Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer eingreifen, sind im Ergebnis nicht geeignet, die Umsetzung der geplanten Maßnahmen quantitativ und qualitativ sicherzustellen. Es gibt kein städtebaurechtliches Instrument in Bestandskulissen, welches eine vergleichbare Steuerungs- und Konzentrationswirkung entfalten kann wie die Sanierungsmaßnahme. Eine Kombination anderer Instrumente bleibt stets lückenhaft und zu wenig umsetzungsorientiert.

- ≡ Die im Untersuchungsgebiet geltenden bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne stellen reine Angebotsplanungen dar, die nicht umsetzungsorientiert wirken. Teilweise entsprechen sie aufgrund ihres früheren Aufstellungszeitpunktes nicht dem integrierten Entwicklungskonzept. Sie sind daher zum Teil zu ändern oder aufzuheben. Andererseits bieten sie keine ausreichenden Eingriffsmöglichkeiten, um baukulturell unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.
- ≡ Die in Aufstellung befindliche städtebauliche Erhaltungssatzung für den historischen Stadtkern und an bestimmten Stellen einen weiteren räumlichen Umgriff kann als rein restriktives Instrument nicht aktivierend eingesetzt werden. Sie stellt auch keine Rechtsgrundlage für Ordnungsmaßnahmen und die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten nach § 7h EStG dar.
- ≡ Das gilt sinngemäß auch für die bestehende Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung, die Anforderungen nur bei ohnehin beabsichtigten Änderungen stellt.

- ≡ Die denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalte und Fördermöglichkeiten gelten nur für die denkmalgeschützte Bausubstanz, im Übrigen jedoch nicht. Sie geben außerdem keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten.
- ≡ Das Rechtsinstrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB) ist einerseits noch eingriffsintensiver als die Sanierungsmaßnahme, andererseits bereits aufgrund ihrer Gebietstypik hier vollkommen ungeeignet. Sie zielt auf den weiträumigen Durchgangserwerb von Brach- und Konversionsflächen ab und ist vorliegend unanwendbar.
- ≡ Die Rechtsinstrumente des Stadtumbaugebietes (§ 171 b BauGB) und der Stadtumbausatzung (§ 171 d BauGB) eignen sich aufgrund der Gebietstypik nicht für den Historischen Stadtkern in Eutin, da sie vorrangig auf Rückbau und Flächenstilllegung gerichtet sind. Auch diese Instrumente sind vorrangig förder- und angebotsorientiert ausgestaltet, so dass die entsprechenden Kulissen in der Praxis nicht selten durch Sanierungssatzungen ergänzt werden.

Abwägung umfassendes / vereinfachtes Verfahren

Das umfassende Verfahren beinhaltet die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- ≡ die Preisprüfung bei Grundstücksveräußerungen (§ 153 BauGB) und
- ≡ die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen (§ 154 BauGB).

Diese Vorschriften sind anzuwenden, wenn sie zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich sind. Ist dies nicht der Fall, ist die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Wie vorstehend ausgeführt, ist das Instrument der Preisprüfung erforderlich, um finanzielle Erschwerungen der Umsetzung des integrierten Maßnahmenkonzepts zu verhindern. Die Erhebung des Sanierungsausgleichsbetrags, das heißt die Abschöpfung der erwarteten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, ist insbesondere zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme erforderlich und im Hinblick auf seine soziale Schutzfunktion zweckmäßig.

Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die maßgeblichen öffentlichen Belange sind insbesondere dem Zielprogramm des § 136 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-4 BauGB zu entnehmen. Einerseits werden die dort postulierten allgemeinen Sanierungsziele durch das vorgeschlagene integrierte Entwicklungskonzept durchgängig, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, erfüllt. Das festgestellte Vorliegen städtebaulicher Missstände führt andererseits zu einer Ermessensreduzierung der Gemeinde im Hinblick auf die Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen. Damit erhält das öffentliche Interesse an einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung von vornherein ein erhebliches Gewicht.

Die privaten Belange stehen diesen öffentlichen Belangen teilweise widerstreitend gegenüber. Dazu gehören insbesondere das Interesse der Grundstückseigentümer an einer ungestörten Ausübung ihrer Eigentümerbefugnisse und der Freihaltung von zusätzlichen öffentlichen Abgaben, der Mieter an der Erhaltung von preiswertem Wohnraum und der Vermeidung von Umzügen sowie der Gewerbetreibenden an der Vermeidung von baubedingten Einschränkungen.

Der Einstieg in den Prozess einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Innenstadtentwicklung hat sowohl für die Gesamtstadt Eutin als auch für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität innerhalb des Untersuchungsgebiets, die letztlich auch den Sanierungsbetroffenen zugutekommt, überragende Bedeutung. Dafür sprechen sowohl die festgestellten städtebaulichen Missstände als auch der Charakter des geplanten Handlungsprogramms der Sanierungsmaßnahme. Das integrierte Maßnahmenkonzept ist einerseits auf die Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz, andererseits auf die Aufwertung und Funktionsverbesserung der öffentlichen Räume gerichtet. Flächenhafte Veränderungen im Gebäudebestand sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen, die baubedingte Umsetzung von Mietern oder Gewerbetreibenden wird nur ausnahmsweise in Fällen komplexer Sanierung genutzter Gebäude notwendig sein. Ein Sozialplan ist nach dem Planungsstand dieser Vorbereitenden Untersuchung daher nicht erforderlich. Mit sanierungsbedingten Mietsteigerungen muss zwar aufgrund der Umlagefähigkeit von Kosten der Modernisierung gerechnet werden. Diese werden sich aber voraussichtlich eher langfristig und moderat entwickeln, weil sie den wirtschaftlichen Bedingungen der in der Stadt Eutin und ihrem Umland ausgesetzt bleiben. Dieser Entwicklung stehen allerdings auch verbesserte individuelle wirtschaftliche Chancen gegenüber, die aufgrund der Verbesserungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis kommt den öffentlichen Belangen – dem Handlungserfordernis einer nachhaltigen Entwicklung der Eutiner Innenstadt – ein deutlich überwiegendes Gewicht gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen zu. Die zu erwartenden sanierungsbedingten Einschränkungen für die Sanierungsbetroffenen sind begrenzt und hinnehmbar. In Einzelfällen starker Belastung oder im Falle geänderter Verhältnisse kann mit den sanierungsrechtlichen Instrumenten wie Sozialplan oder Härteausgleich angemessen reagiert werden.

8.7 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Karte: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet wird kleiner gefasst als das Untersuchungsgebiet. Dies erfolgt im Wesentlichen aus zwei Erwägungen:

- ≡ Begrenzung der durchzuführenden Maßnahmenumfangs auf einen leistbaren Umfang im vorgesehenen Durchführungszeitraum und mit dem sich aus der den Angaben zu Kosten- und Finanzierung (Kapitel 7.4) ergebenden finanziellen Umfang;
- ≡ Begrenzung des Gebietes auf Bereiche, in denen die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts erforderlich ist; sowie
- ≡ Zuschnitt des Gebietes als zusammenhängendes Gebiet (Vermeidung von räumlich nicht miteinander verbundenen Teilgebieten).

Das Erfordernis der Anwendung der sanierungsrechtlichen Instrumente war immer dann für räumliche Bereiche in Frage zu stellen, wenn eine weniger hohe Problemdichte städtebaulicher Missstände festgestellt wurde. Das ist für folgende Bereiche der Fall:

- ≡ Bereich nördlich des Altstadtkerns an der Riemannstraße, wo es zwar Substanzmängel an Gebäuden gibt, die in diesem Bereich aber kaum zu Leerständen führen; für den Nahbereich des Großen Eutiner Sees kann dies Abschwächung jedoch nicht geltend gemacht werden. Daher wird

der nördliche Bereich nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen, der Nahbereich des Sees wird aufgenommen.

- ≡ Südlicher Bereich an der Carl-Maria-von-Weber Straße. Hier gibt es wenig substanzielle und keine gravierenden Funktionsmängel. Der Bereich wird nicht ins Sanierungsgebiet aufgenommen.
- ≡ Bereich östlich und nordöstlich des historischen Bauhofareals. Hier gibt es ebenfalls keine gravierenden substanziellen und funktionellen Schwächen. Der Bereich wird nicht ins Sanierungsgebiet aufgenommen.
- ≡ Gleiches gilt für den Bereich am Seescharwald mit dem historischen Freibad. Hier ist die Stadt eigentumsmäßig voll handlungsfähig und es bedarf keiner rechtlichen oder finanziellen Unterstützung aus der Städtebauförderung.
- ≡ Im Bereich des wohngeprägten Quartiers um die Windmühle sind weniger Substanzschwächen vorhanden, als andernorts im Untersuchungsgebiet, hier ist aber die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts aufgrund von Neuordnung (z.B. Zugänglichkeit Windmühle) und der Nutzung baulicher Nachverdichtungsmöglichkeiten besonders für derzeit fehlende Wohnangebote erforderlich. Dieser Bereich verbleibt daher im Sanierungsgebiet. Im Übrigen wird er auch von der Aufwertung des Windmühlenbereichs und des Bahnhofsumfeldes maßgeblich profitieren.
- ≡ Die Fasaneninsel als Bestandteil des eingetragenen Kulturdenkmals Schlossgarten wird ins Sanierungsgebiet aufgenommen. Vorgesehene Maßnahmen auf der Fasaneninsel sind die Qualifizierung des Gartendenkmals in Teilbereichen sowie die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in diesem Kontext.

Bei dieser Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz (gerundete Werte)		
Sanierungsgebiet	910.207 m ²	100 %
Baugebietsflächen	324.634 m ²	35,7 %
Verkehrsflächen	107.734 m ²	11,8 %
Öffentliche Grünflächen	246.498 m ²	27,1 %
Wasserflächen	231.341 m ²	25,4 %

Tabelle 45: Flächenbilanz Sanierungsgebiet eigene Darstellung

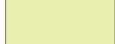
8.8 Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Der sachliche Umfang der geplanten Gesamtmaßnahme und die finanzielle Leistungsfähigkeit von Stadt und Land Schleswig-Holstein lassen – unter der Maßgabe der kontinuierlichen Weiterführung und Mittelausstattung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz – eine lediglich kurzfristige Umsetzung der im Umsetzungskonzept enthaltenen Maßnahmen nicht zu. Angesichts des Gesamtmaßnahmenumfangs und der zu leistenden öffentlichen und privaten Aufwendungen wird daher ein Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahmen von 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

Den Anforderungen an eine zügige Durchführung gem. § 142 Abs. 3 BauGB wird damit Rechnung getragen.



Abgrenzung Sanierungsgebiet

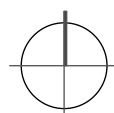
-  Untersuchungsgebiet
-  Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
ca. 91,0 ha
-  Öffentliche Gebäude im Sanierungsgebiet
-  Bestandsgebäude
-  Öffentlich zugängliche Grünflächen



Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
21.11.2013

complan
Kommunalberatung



8.9 Ergebnis

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB innerhalb des in der Karte „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ dargestellten Gebiets durchzuführen. Dieses Gebiet ist als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von 15 Jahren vorgeschlagen. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorgehensweise VU und Integriertes Entwicklungskonzept	5
Abb. 2:	Lage Eutin im Raum	7
Abb. 3:	Übersicht Untersuchungsgebiet, rot eingetragen das ehemalige Sanierungsgebiet „Teilbereich historischer Stadtkern“	8
Abb. 4:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Eutin	9
Abb. 5:	ISEK, räumliche Schwerpunktbereiche (baumgart+partner)	15
Abb. 6:	Ablauf Wettbewerbsverfahren Stadtentwicklung Eutin 2016 ⁺	16
Abb. 7:	Rahmenplan für die historische Innenstadt Eutin (1984), räumliches Konzept	17
Abb. 8:	Lage des Zentralen Versorgungsbereiches, ZVB (blaue Abgrenzung) im Untersuchungsgebiet	18
Abb. 9:	Stolbergstraße	19
Abb. 10:	Peterstraße	19
Abb. 11:	Am Rosengarten	19
Abb. 12:	Historischer Stadtgrundriss von 1868	20
Abb. 13:	Historische Aufnahme Königstraße 1910	21
Abb. 14:	Historische Aufnahme Lübecker Straße 1910	21
Abb. 15:	südlicher Innenstadtzugang	22
Abb. 16:	nördlicher Innenstadtzugang	22
Abb. 17:	Bahnhofsgebäude	23
Abb. 18:	Markt	23
Abb. 19:	Eutiner Windmühle	23
Abb. 20:	Königstraße 13	23
Abb. 21:	Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2000 - 2012	26
Abb. 22:	Bevölkerungsentwicklung mit Wanderungssaldo und natürlicher Entwicklung	27
Abb. 23:	Verteilung der Altersgruppen Untersuchungsgebiet und Stadt Eutin	27
Abb. 24:	Anteil der Nutzungsarten der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet	29
Abb. 25:	Bahnhofstraße	30
Abb. 26:	Riemannstraße	30
Abb. 27:	Stolbergstraße	30
Abb. 30:	Lübecker Straße	31
Abb. 30:	Lübecker Straße	31
Abb. 30:	Weber-Haus	31
Abb. 31:	Verteilung räumlicher Schwerpunkte Wohnungs- oder Ladenleerstände	32
Abb. 32:	Handlungsfelder aus dem Wohnungsmarktkonzept 2012	34
Abb. 33:	Kulturscheune	36
Abb. 34:	Schlossplatz	36
Abb. 35:	Hinweis Schloss-Terrassen	36
Abb. 36:	Kaufhaus LMK	37
Abb. 37:	Gastronomie Markt	37
Abb. 38:	kleinteiliger Einzelhandel	37
Abb. 39:	Branchen Einzelhandel Innenstadt Eutin, eigene Erhebung	38
Abb. 40:	Jungfernstieg	39
Abb. 41:	Hinweistafeln	39
Abb. 42:	Nordgarten	39
Abb. 43:	Schlossgarten	41
Abb. 44:	Bauhof	41

Abb. 45:	Stadtbucht	41
Abb. 46:	Kirchplatz	43
Abb. 47:	Schlossplatz	43
Abb. 48:	Markt	43
Abb. 49:	Platzfolge Marktplatz, Kirchplatz St. Michaelis, Schlossplatz und Schlossinnenhof im historischen Grundriss von 1868	44
Abb. 50:	Historisches Foto Albert-Mahlstedt-Straße (bis 1936 Auguststraße)	45
Abb. 51:	Albert-Mahlstedt-Straße heute	45
Abb. 52:	Querung Albert-Mahlstedt-Straße	46
Abb. 53:	Passagenweg	46
Abb. 54:	Wilhelm-Kieckbusch-Gang	46
Abb. 55:	Bahnhof	47
Abb. 56:	ZOB	47
Abb. 57:	Übergang Bahnhofstraße	47
Abb. 58:	Segenhörn	49
Abb. 59:	Am Stadtgraben	49
Abb. 60:	Nordgarten	49
Abb. 61:	Lübecker Straße	50
Abb. 62:	Ihlpool	50
Abb. 63:	Lübecker Straße	50
Abb. 64:	Planerisches Leitbild	64
Abb. 65:	Details des planerischen Leitbilds (Teil 1)	65
Abb. 66:	Details des planerischen Leitbilds (Teil 2)	66
Abb. 67:	Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: zentraler Bereich	79
Abb. 68:	Testentwurf Neuordnung Am Stadtgraben	80
Abb. 69:	Testentwurf Neuordnung Segenhörn	81
Abb. 70:	Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: das Bahnhofsumfeld	82
Abb. 71:	Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: die Stadtbucht	83
Abb. 72:	Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: der Seepark	84
Abb. 73:	Ausschnitt integriertes Entwicklungskonzept: das historische Bauhofareal und der Schlossgarten	85
Abb. 74:	Am Rosengarten	86
Abb. 75:	Lübecker Straße	86
Abb. 76:	Stolbergstraße	86
Abb. 77:	Jungfernstieg Richtung Norden	87
Abb. 78:	Jungfernstieg Richtung Süden	87
Abb. 79:	Carl-Maria-von-Weber-Straße	89
Abb. 80:	Peterstraße	89
Abb. 81:	Haus des Gastes	89

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auflistung private Vorhaben (Stand: 03.05.2007 / 25.06.2007)	25
Tabelle 2: Auflistung öffentliche Vorhaben (Stand: 03.05.2007 / 25.06.2007)	25
Tabelle 3: Flächenbilanz Untersuchungsgebiet	26
Tabelle 4: Ausgewählte Verkehrsstärken im Untersuchungsgebiet (Quelle: Verkehrskonzept Eutin 2010)	48
Tabelle 5: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	60
Tabelle 6: Maßnahme 01 Stadtgestaltungsbeirat	92
Tabelle 7: Maßnahme 02 Durchführung Gestaltungswettbewerb Innenstadt	93
Tabelle 8: Maßnahme 3 Anpassung bestehender Bebauungspläne	93
Tabelle 9: Maßnahme 04 Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	94
Tabelle 10: Maßnahme 05 Beauftragtenleistungen gem. §159 BauGB	94
Tabelle 11: Maßnahme 06 Voruntersuchungen für Baumaßnahmen	94
Tabelle 12: Maßnahme 07 Grunderwerb Historisches Bauhofareal	95
Tabelle 13: Maßnahme 08 Grunderwerb Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude	95
Tabelle 14: Maßnahme 09 Grunderwerb Bahnhofsgebäude mit Stellplätzen	96
Tabelle 15: Maßnahme 10 Abbruch Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude	96
Tabelle 16: Maßnahme 11 Abriss abgängiger Bereich Schlossterrassen	96
Tabelle 17: Maßnahme 12 Abriss Scheune Bauhof	97
Tabelle 18: Maßnahme 13 Beseitigung von Anlagen (Stadtbruch)	97
Tabelle 19: Maßnahme 14 Umgestaltung Uferpromenade Stadtbruch, Rosengarten	98
Tabelle 20: Maßnahme 15 Umgestaltung Straßen und Plätze	98
Tabelle 21: Maßnahme 16 Sanierung Straßenzüge Lübecker Straße, Stolbergstraße	99
Tabelle 22: Maßnahme 17 Umgestaltung „Am Stadtgraben“	99
Tabelle 23: Maßnahme 18 Umgestaltung Segenhörn	100
Tabelle 24: Maßnahme 19 Sanierung Jungfernstieg	100
Tabelle 25: Maßnahme 20 Zuwegung Mühle	101
Tabelle 26: Maßnahme 21 Neugestaltung Bahnhofsvorplatz	101
Tabelle 27: Maßnahme 22 Rathausbereich (Neuordnung)	102
Tabelle 28: Maßnahme 23 Neuordnung Erschließung hist. Bauhofgelände	102
Tabelle 29: Maßnahme 24 Sanierung Albert-Mahlstedt-Straße in Teilbereichen	103
Tabelle 30: Maßnahme 25 Landschaftliche Neugestaltung Bereich Seepark	103
Tabelle 31: Maßnahme 26 Landschaftliche Neugestaltung (Bauhof)	104
Tabelle 32: Maßnahme 27 Qualifizierung des Gartendenkmals in Teilbereichen der Fasaneninsel	104
Tabelle 33: Maßnahme 28 Öffentlicher Wanderparkplatz	105
Tabelle 34: Maßnahme 29 Härteausgleich bei vorzeitiger Beendigung von Miet- und Pachtverträgen mit Entschädigungsanspruch	105
Tabelle 35: Maßnahme 32 Sanierung Schlossterrassen	106
Tabelle 36: Maßnahme 33 Sanierung ehem. Hospital	106
Tabelle 37: Maßnahme 34 Rathausbereich (Gebäude)	107
Tabelle 38: Maßnahme 35 Sanierung Bahnhofsgebäude	107
Tabelle 39: Maßnahme 36 Sanierung Haus des Gastes	108
Tabelle 40: Maßnahme 37 Sanierung Torhäuser	108
Tabelle 41: Maßnahme 38 Sanierung Vogthaus und Nebengebäude	109
Tabelle 42: Maßnahme 30 Gebäudesanierung hoher Modernisierungsbedarf	109
Tabelle 43: Maßnahme 31 Gebäudesanierung mittlerer Sanierungsbedarf	110
Tabelle 44: Maßnahme 39 Verfügungsfondsmittel	110

Kartenverzeichnis

Übersicht Bebauungspläne	nach Seite 10
Stadtbild	nach Seite 22
Denkmalschutz	nach Seite 22
Grundstückseigentümer	nach Seite 28
Gebäudenutzung	nach Seite 30
Sanierungsbedarf Gebäude	nach Seite 30
Öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktur	nach Seite 34
Grünflächen / öffentliche Räume	nach Seite 40
Städtebauliche Potenziale	nach Seite 54
Städtebauliche Defizite	nach Seite 54
Integriertes Entwicklungskonzept	nach Seite 66
Maßnahmen Städtebaulicher Denkmalschutz	nach Seite 90
Kostenübersicht (Tabelle, drei Seiten)	nach Seite 112
Abgrenzung Sanierungsgebiet	nach Seite 124

Anhang

Karten zum Verkehrskonzept (Mobilität und Verkehr)
Abwägungstabelle der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Auswertung der Eigentümerbefragung
Besprechungsprotokoll des Gutachterausschusses für den Kreis Ostholstein vom 16.09.2013
Kartierung der Bodenwertzonen
Klassifikationsrahmen für die Bodenwertzonen nach dem Niedersachsen-Modell