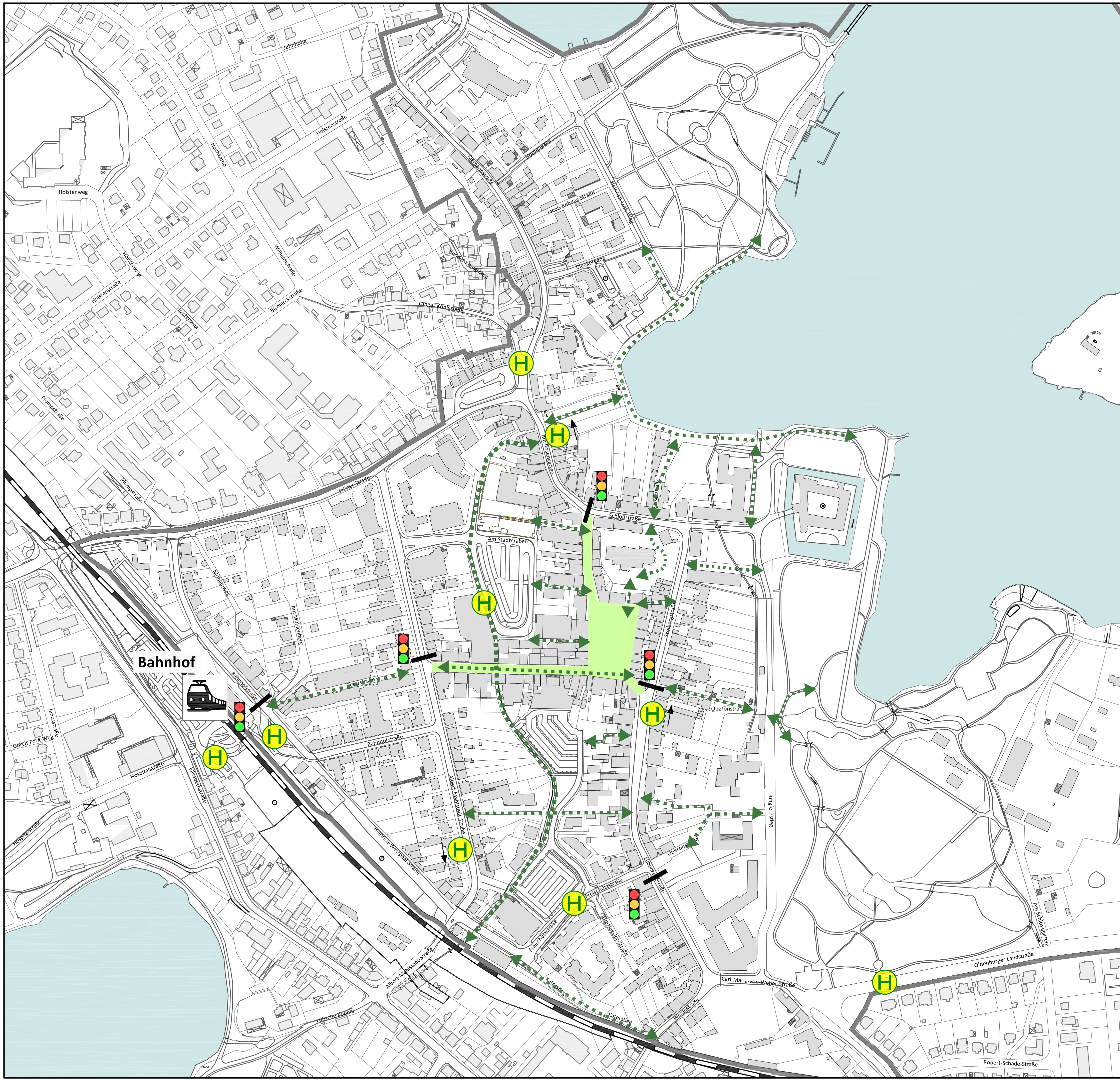
„Historischer Stadtkern“ in Eutin
Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept

Anhang



Mobilität und Verkehr

Fußgängerverkehr und ÖPNV, Bestand

unabhängig vom Straßennetz geführte Wegeverbindungen

Fußgängerzone

Fußgängerschutzanlage

Bushaltestelle, beide Richtungen

Bushaltestelle, nur in einer Richtung

Grenze Untersuchungsraum

Stadt Eutin

Vorbereitende Untersuchungen "Historischer Stadtkern"

ohne Maßstab
21.11.2013

StaadtPlan Ingenieur GmbH

und

complan Kommunalberatung

Mobilität und Verkehr

Fußgängerverkehr und ÖPNV, Konzept

unabhängig vom Straßennetz geführte Wegeverbindungen

bestehende Fußgängerzone

Unterbrechung der Durchfahrtmöglichkeit für MIV

bestehende Fußgängerschutzanlage

Fußgängerschutzanlage entfällt

H — neuer Standort für Bushaltestelle oder Erweiterung der Andienung von nur einer Richtung auf beide Richtungen

H — bestehende Bushaltestelle

bestehende Bushaltestelle entällt

Tempo 30-Zone

Grenze Untersuchungsraum

Stadt Eutin

Vorbereitende Untersuchungen "Historischer Stadtkern"

ohne Maßstab
21.11.2013

StaadtPlan Ingenieur GmbH

und

complan Kommunalberatung

Mobilität und Verkehr

Verkehrsführung (MIV), Bestand

- Hauptverkehrsstraßen
- Hauptsammel- und Sammelstraßen
- Erschließungsstraßen
- Fußgängerzone
- Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage
- Fußgängerschutzanlage
- zugelassene Fahrtrichtung
- Grenze Untersuchungsraum

Stadt Eutin

Vorbereitende Untersuchungen "Historischer Stadtkern"

ohne Maßstab
21.11.2013

S t a a d t P l a n Ingenieur GmbH

und

complan Kommunalberatung

Mobilität und Verkehr

Verkehrsführung (MIV), Konzept

- bestehendes Straßennetz
- bestehende Fußgängerzone
- Unterbrechung der Durchfahrtmöglichkeit für MIV
- bestehender Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage
- Lichtsignalanlage am Knotenpunkt entfällt
- bestehende Fußgängerschutzanlage
- Fußgängerschutzanlage entfällt
- zugelassene Fahrtrichtung
- geänderte Fahrtrichtung
- Tempo 30-Zone
- Grenze Untersuchungsraum

Stadt Eutin

Vorbereitende Untersuchungen "Historischer Stadtkern"

ohne Maßstab
21.11.2013

StaadtPlan Ingenieur GmbH

und

complan Kommunalberatung

Mobilität und Verkehr

Ruhender Verkehr (MIV), Bestand

132 Anzahl der Parkstände, gebührenpflichtig

150 Anzahl der Parkstände, nicht gebührenpflichtig

Parken im Straßenraum

öffentlicher Parkplatz

Kundenparkplatz

Mitarbeiterparkplatz

Mitarbeiterparkplatz,
teilweise oder zeitweise öffentlich nutzbar

Grenze Untersuchungsraum

Stadt Eutin

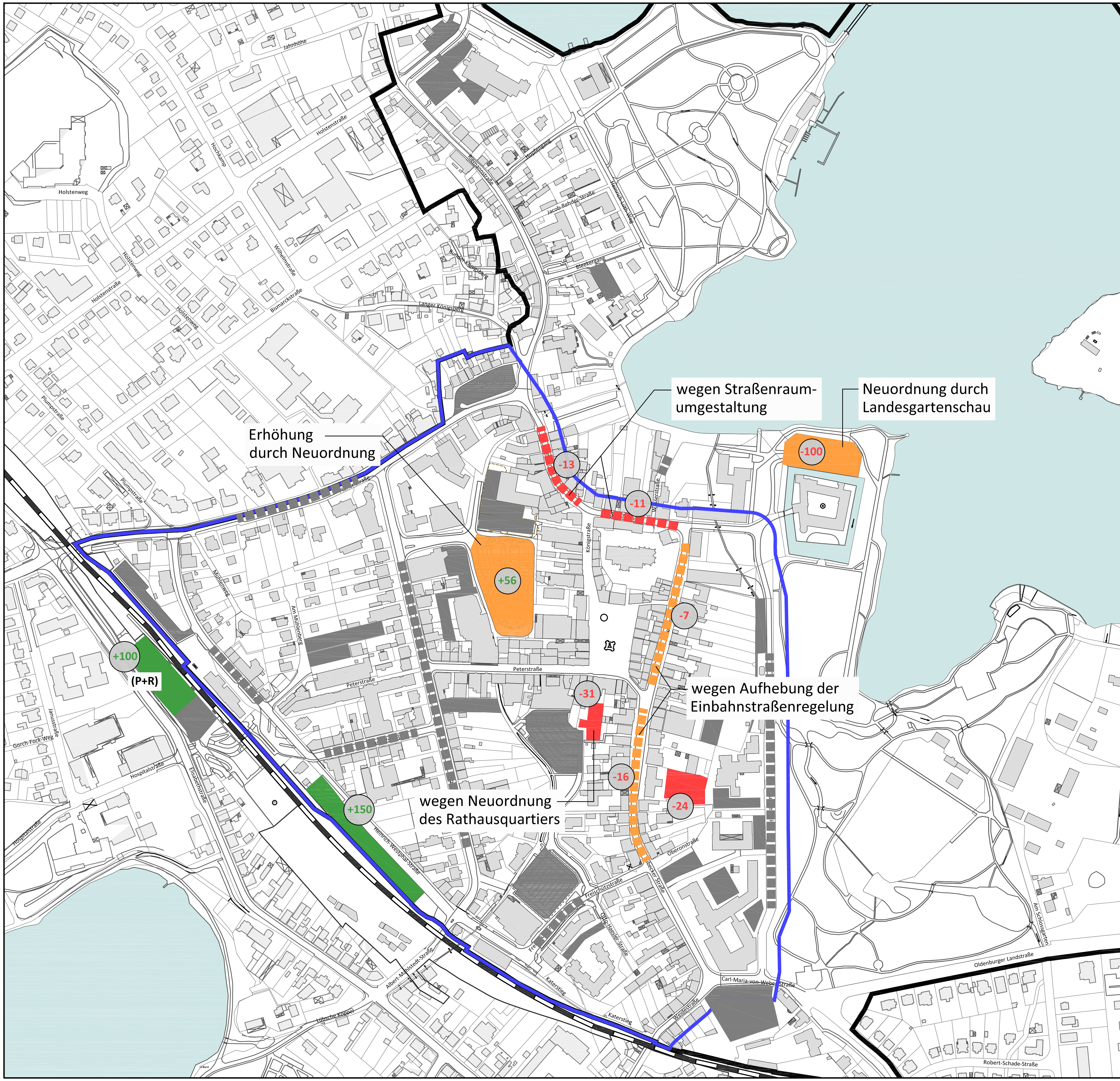
Vorbereitende Untersuchungen "Historischer Stadtkern"

ohne Maßstab
21.11.2013

StaadtPlan Ingenieur GmbH

und

complan Kommunalberatung



Mobilität und Verkehr

Ruhender Verkehr (MIV), Konzept

+21 Erhöhung Anzahl der Parkstände

-31 Reduzierung Anzahl der Parkstände

Parkstände entfallen

Neuordnung bestehender Anlagen

Erweiterung bestehender Anlagen

Bereich für Bewohnerparken

Grenze Untersuchungsraum

Stadt Eutin

Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

ohne Maßstab
21.11.2013

StaadtPlan
Ingenieur GmbH

und

complan
Kommunalberatung

Vorbereitende Untersuchungen Historischer Stadtkern Eutin
Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

complan Kommunalberatung

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1.	**Wasser- und Bodenverband Ostholstein**	17.07.13	1.1	Das Gebiet wird von zwei Verbandsgewässern, dem Stadtgraben (Gew. Nr. 1.14.1) und dem Lindenbruchgraben (Gew. Nr. 1.14.2) durchzogen. Die Unterhaltung dieser Gewässer wurde auf die Stadt Eutin übertragen. Der Stadtgraben als Verbindung zwischen dem Großen und Kleinen Eutiner See ist vollständig verrohrt und wurde teilweise überbaut.	Zur Kenntnis genommen.
			1.2.	Der Lindenbruchgraben verläuft im Untersuchungsgebiet in 2 Strängen: der offene Verlauf als Verbandsgewässer durch den Schlosspark, der verrohrte Teil als Abwasseranlage am Rande des Untersuchungsgebietes östlich vom Bauhof mit Mündung in den Großen Eutiner See bei der Fischerei Schwarten.	Zur Kenntnis genommen.
			1.3	Für den Stadtgraben möchte ich anregen, eine Teilentrohrung zumindest in Betracht zu ziehen. Ein offenes Gewässer kann das Ortsbild bereichern. Allerdings dürften die Möglichkeiten aufgrund der Tiefe der Rohrleitung und der Bebauung eher gering sein.	Die Möglichkeit einer Teilöffnung besteht im Bereich des Rosengartens. Die Idee wird im Integrierten Entwicklungskonzept berücksichtigt.
			1.4	Es sollte aber in jedem Fall der Zustand der Rohrleitung durch Filmen überprüft werden, bevor die „Oberfläche“ aufwendig neu gestaltet wird. Eine Rohrleitungserneuerung ist mit erheblichen baulichen Eingriffen verbunden und sollte vor der Sanierung erfolgen.	Zur Kenntnis genommen.
			1.5	Für den Lindenbruchgraben rege ich an, die östlich an den Bauhof grenzende Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers zu nutzen. Wie vom Verband und auch der Wasserbehörde seit Jahren angemerkt, fehlt eine ausreichende Rückhaltung für das stark versiegelte Einzugsgebiet.	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
2.	**Gebäudemanagement Schleswig-Holstein**	11.07.13	2.1.	Wie bereits im Anschreiben vom 30.01.13 mitgeteilt, befinden sich innerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes folgende, unmittelbar dem Finanzministerium zugeordnete Landesliegenschaften: • Amtsgereicht Eutin, Jungfernstieg 3 • Polizeizentralstation, Lübecker Straße 35	Zur Kenntnis genommen.
			2.2	Die außerdem dem Land gehörenden Grundstücke an der Uferlinie des Großen Eutiner Sees, der Große Eutiner See sowie das Flurstück 18/1 in Flur 16 werden durch das LKN bewirtschaftet. (Ansprechpartner LKN Betriebsstätte Kiel, H. Henning, Tel. 0431-7026100)	Zur Kenntnis genommen.
			2.3	*Bedenken:* Die geplante Sanierung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs des Jungfernstiegs darf die Erreichbarkeit und Parkplatzsituation für das Amtsgericht und die Polizei nicht einschränken. Einer Verlagerung oder dem Wegfall der jetzt vorhandenen öffentlichen Stellplätze wird unsererseits nicht zugestimmt, da die gute Erreichbarkeit und Bürgernähe dieser Behörden dann nicht mehr gegeben ist.	Zur Aufwertung des Jungfernstiegs wird eine Umorganisierung des ruhenden Verkehrs angestrebt. Näheres ist dem Verkehrskonzept zu entnehmen.
			2.4	Weiterhin befindet sich das Eutiner Schloss sowie der Schlossgarten im geplanten Sanierungsgebiet. Die Stiftung Schloss Eutin, vertreten durch Dr. Juliane Moser, beabsichtigt, das Projekt „Revitalisierung des Schlossgartens der Eutiner Residenz“ umzusetzen. Das Projekt setzt sich aus folgenden Sanierungsmaßnahmen zusammen: • Revitalisierung des Schlossgartens einschließlich Küchengarten • Revitalisierung des historischen Wasserregimes • Sanierung der Quermauer im Küchengarten • Drainage im Küchengarten • Sanierung des Neuholländerhauses • Sanierung des Holzhauses Wir bitten Sie hiermit, Ihre Planung direkt mit der Stiftung Schloss Eutin abzustimmen.	Zur Kenntnis genommen.
			2.5	Da aus Ihrem Anschreiben nicht ersichtlich wird, ob die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Wehrbereichsverwaltung Nord angeschrieben wurden, bitten wir Sie	Die beiden genannten Institutionen wurden beteiligt.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				hiermit, diese am laufenden Verfahren zu beteiligen.	
3.	**Zweckverband Ostholstein**	15.07.13	3.1.	Die Belange der ZVO Gruppe werden in diesem Stadium der Entwicklung nicht berührt.	Zur Kenntnis genommen.
4.	**Kreis Ostholstein**	19.07.13			
	Bauleitplanung		4.1	Von den landesplanerischen Grundsätzen, die als Vorgaben im Rahmen von Abwägungen zu berücksichtigen sind, wären insbesondere die folgenden zwei Absätze der Ziffer 6.5 des Regionalplans zu berücksichtigen:… In den vorbereitenden Untersuchungen wurde dargelegt, dass die Tourismusbereiche Altstadt und Großer Eutiner See sowie die Steigerung der Qualität der Beherbergungsbetriebe als Ziel der Regionalplanung weiterzuentwickeln sind. Der Regionalplan unterscheidet zwischen Zielen und Grundsätzen. Ein Ziel der Raumordnung liegt nur bei verbindlichen, überörtlichen, langfristigen Festlegungen vor, welches als landesplanerische Letztentscheidung getroffen wurde. Ziele sind keiner Abwägung mehr zugänglich und daher uneingeschränkt zu beachten. Da das Sanierungsgebiet des „Historischen Stadtkerns“ Eutins die zuvor zitierten, im Regionalplan dargelegten umfangreichen Funktionen erfüllt, kann die Sanierung mit dem Schwerpunkt der Stärkung des Tourismus kein Ziel, sondern nur ein Grundsatz der Regionalplanung sein. Als Grundsatz ist die Qualitätsverbesserung im Bereich des Tourismus mit anderen Belangen, insbesondere mit denen der einheimischen Bevölkerung im Rahmen der Abwägung in Einklang zu bringen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt und eine redaktionelle Änderung vorgenommen.
			4.2	Zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes bzw. zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wäre zu überlegen, ob die Silhouette der Stadt prägenden Gebäude der Voßschule und des Wasserturms einschließlich der Straßen „Langer und Runder Königsberg“ mit einbezogen werden sollten. Der Wasserturm hat auch noch als Aussichtspunkt eine Bedeutung.	Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde beibehalten. Die vorgeschlagene Abgrenzung für das Sanierungsgebiet ist beigefügtem Plan zu entnehmen.
			4.3	Das Gebäude der Schlossterrassen befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, so dass der von der einheimischen Bevölkerung für die unterschiedlichsten Veranstaltungen genutzte Festsaal möglicherweise in Zukunft nicht mehr zur Verfügung steht. Da es neben den Schlossterrassen in der Stadt Eutin keinen weiteren Festsaal gibt, könnte	Zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung des Standortes „Schlossterrassen“ ist bereits als

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				der Erhalt dieses Saales bzw. ein Ersatzfestsaal ein Sanierungsziel sein. Bei der beabsichtigten Aufwertung des Stadtbuchtbereichs durch einen Hotelneubau an dieser Stelle sind auch für die bestehenden Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten sowie Stellplatzlösungen vorzusehen.	Sanierungsziel aufgenommen.
			4.4	Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 1977 sind die damaligen Planungsziele zu entnehmen. Heutige Sanierungsziele sollten in Kenntnis dieser Planungsabsicht erfolgen.	Zur Kenntnis genommen.
	Grundstücks- und Gebäudeservice				
			4.5	Folgende kreiseigene Gebäude befinden sich innerhalb des in Aussicht genommenen Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“ in Eutin: Kreishaus, Kreisbibliothek, Ostholsteinmuseum	Zur Kenntnis genommen.
			4.6	Der Kreis Ostholstein ist Eigentümer der Rasenfläche zwischen dem Ostholsteinmuseum und der Kreisbibliothek. Die Kennzeichnung als „öffentliche Grünfläche“ ist irreführend. Ordnungsmaßnahmen (Wegeverbindungen) auf den kreiseigenen Flächen auf dem Schlossplatze bedürfen einer frühzeitigen Beteiligung und Abstimmung.	Signatur bzw. Legende wird geändert. Zur Kenntnis genommen.
			4.7	Der Behauptung der complan Kommunalberatung GmbH vom 13.06.2013, dass „…die Mitarbeiter…des Kreisamtes“ die KFZ-Parkmöglichkeiten entlang des Jungfernstiegs nutzen, wird widersprochen. Seit Fertigstellung der Stellplatzanlage der Kreisverwaltung an der Carl-Maria-von-Weber-Straße im Herbst 2012 stehen während der üblichen Bürozeiten ausschließlich für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.	Zur Kenntnis genommen. Formulierung wird geändert.
	Denkmalschutz				
			4.8	Ich weise darauf hin, dass sich innerhalb des historischen Stadtkerns der Stadt Eutin eine große Anzahl von Kulturdenkmale befindet, die als Einzeldenkmale stadtbildprägende Wirkung besitzen oder als Gruppe von Denkmalen stadtbildprägende Ensemblewirkung besitzen.	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			4.9	…In der Kurzdarstellung wird weder auf die Entwicklung der Stadt eingegangen, noch wird aufgelistet, welche Objekte denkmalpflegerisch erfasst sind. Es wird nicht dargelegt, warum bestimmt Straßenzüge einer Aufwertung bedürfen sollten und andere wiederum nicht.	Zur Kenntnis genommen. Im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wird auf die genannten Sachverhalte eingegangen.
			4.10	Weiterhin wird die Reduktion der Stadtidentität auf die Wiederherstellung historischer Stadttorsituationen der geschichtlichen Vielfalt und Aussagekraft des historischen Innenstadtbereichs sicherlich nicht gerecht. Hier wäre es angemessen, auf den historischen Altstadtkern, historische Vorstadtsituation und Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts einzugehen.	Im Bericht zu den VU wird auf die genannten Sachverhalte eingegangen.
			4.11	Die Aussage, dass der Seepark gemäß §5 DSchG als Kulturdenkmal in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist, ist falsch. Der Seepark ist als Kulturdenkmal gemäß §1(2) DSchG eingestuft, als sogenanntes einfaches Kulturdenkmal.	Zur Kenntnis genommen.
			4.12	In Bezug auf den Eutiner Schlossgarten fehlt die Information, dass es sich hier um ein eingetragenes Kulturdenkmal nach §5 DSchG handelt. Die Aussage, dass sich viele der Gebäude im Eutiner Schlossgarten in einem schlechten baulichen Zustand befinden, ist unzutreffend und kann so nicht stehen bleiben. Sowohl Orangerie, als auch Nymphäum und Monopteros wurden in den vergangenen Jahren unter Aufwendung eines erheblichen Mittelvolumens denkmalgerecht instandgesetzt.	Der Hinweis wird aufgenommen. Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung des betreffenden Textteils.
			4.13	Zu thematisieren ist sicherlich, auch mit Blick auf den demographischen Wandel, die Herausstellung einer größtmöglichen Barrierefreiheit im Innenstadtbereich. Dieses kann jedoch nicht auf Kosten des historischen Aussagewertes von städtischen Außenräumen und denkmalpflegerisch hochwertigen Objekten geschehen.	Der Punkt Barrierefreiheit wird im Bericht ausführlich behandelt und als Sanierungsziel festgehalten.
			4.14	Die Aussage, dass die heute innerhalb Eutins noch erhaltene historische Bausubstanz in energetischer Hinsicht generell nicht aktuellen Anforderungen entspricht, ist zu pauschal und bedarf der Ergänzung und Erläuterung. Sicherlich gibt es hier Verbesserungsmöglichkeiten, diese wären dann jedoch immer objekt- und vor allem einzelfallbezogen zu betrachten.	Im Bericht zur VU wird differenziert auf diesen Punkt eingegangen.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			4.15	Die Aussage, dass der Stadtbuchtbereich durch einen Hotelneubau eine städtebaulich positive Aufwertung erfahren könnte, kann nur kritisch hinterfragt werden. Der Stadtbuchtbereich ist einerseits geprägt durch Baudenkmale und die historisch prägnanten Außenbereiche der ehemaligen herzoglichen Residenz Schloss Eutin und andererseits durch die nördlich der Bucht befindliche Grünanlage des Seeparks. Überdimensionierte Neubaukörper im Bereich der Uferlinie würden zu einer aus städtebaulichen Gründen abzulehnenden negativen Veränderung der Silhouette des Eutiner Stadtbildes führen, die jetzt durch historische Gebäude geprägt ist (Schloss, Kirche, Wasserturm),	Zur Kenntnis genommen.
			4.16	Die Straße Jungfernstieg ist Bestandteil der ehemaligen herzoglichen Residenz Schloss Eutin. Jegliche Veränderung des Straßenkörpers bedarf einer denkmalpflegerischen Abstimmung und bei baulichen Eingriffen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Der Ansage, dass in Zukunft mit einem erhöhten Besucheraufkommen im Bereich des Jungfernstiegs zu rechnen ist, das einen Ausbau dieser Verkehrsanbindung begründen soll, kann nicht gefolgt werden. Ziel einer Aufwertung und Attraktivierung des Eutiner Innenstadtbereiches sollte es doch sein, rollenden und ruhenden Verkehr aus hochwertigen Zonen – hier Schlossgarten und Residenzbereich mit Jungfernstieg – herauszunehmen und in Randbereiche zu verlagern.	Zur Kenntnis genommen.
			4.17	Anmerkungen Ordnungsmaßnahmen: • Grunderwerb Bauhofareal begrüßenswert • Grunderwerb Bahnhofsgebäude begrüßenswert • Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen bedarf denkmalpflegerischer Abstimmung und löst ggf. denkmalrechtlichen Genehmigungsbedarf gemäß §7 (1) 3 DSchG • Sanierung der Straßenzüge Lübecker Straße und Stolbergstraße bedarf denkmalpflegerischer Abstimmung und würde denkmalrechtlichen Genehmigungsbedarf • Umgestaltung des Stadtgraben ist denkmalrechtlich genehmigungsbedürftig; da hier eine hohe Denkmaldichte zu verzeichnen ist, ist eine vorherige Abstimmung von Eingriffen mit der Denkmalschutzbehörde unabdingbar; der Rahmen für durchführbare Maßnahmen ist eng gesteckt	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Sanierung des Jungfernstiegs ist denkmalrechtlich genehmigungsbedürftig; da es sich hier um ein eingetragenes Kulturdenkmal handelt, ist ein vorherige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde unabdingbar, der Rahmen für durchführbare Maßnahmen ist eng gesteckt	
			4.18	Anmerkungen Baumaßnahmen • Für Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden besteht generell ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorhalt §7 (1) DschG Bei den Gebäuden Bahnhof und ehemaliges Hospital handelt es ich um eingetragene Kulturdenkmale, für Maßnahmen an diesen Gebäuden besteht ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorhalt	Zur Kenntnis genommen.
			4.19	Die Signatur für den Schlossgarten als „öffentliche Grünfläche“ ist falsch. Der Eutiner Schlossgarten befindet sich im Besitz der Stiftung Schloss Eutin und darf von der Öffentlichkeit zu Erholungszwecken genutzt werden. Die Signatur ist zu ändern.	Der Schlossgarten ist durch die B-Pläne Nr. 14, 67 und 108 als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
			4.20	Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sollte sinnvollweise dahingehend geändert werden, dass im Bereich Plöner Straße auch die nördliche Straßenseite, bis an die Bahnlinie heran, einbezogen wird und der Teilbereich der Oldenburger Landstraße, südliche Straßenseite, vom Kreisverkehr bis zur Einmündung Robert-Schade-Straße. In diesen Bereichen befindet sich historische Bebauung, die stadtbildprägend ist und große Aussagekraft in Bezug auf die Stadtentwicklung und den Baustil der jeweiligen Epoche hat. Hierfür sollten die Flächen des Neuen Marktes entfallen, da es sich hier durchweg um neuzeitliche Bausubstanz handelt.	Vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist beigefügtem Plan zu entnehmen. Angrenzende Bereich sollen mit einer Erhaltungssatzung geschützt werden.
			4.21	Nach welchen Gesichtspunkten die Festlegung der stadtbildprägenden und/oder denkmalgeschützten Gebäude erfolgt ist und deren Sanierungsbedürftigkeit erkannt wurde, ist nicht nachvollziehbar. Auch sollte hier unbedingt denkmalgeschützte Bausubstanz nachrichtlich gekennzeichnet werden. Ich rege dringend die nachrichtliche Übernahme eines entsprechenden Auszuges aus der Denkmalkartei für den gesamten Bereich des Sanierungsgebietes an.	Denkmalgeschützte Bausubstanz wird gekennzeichnet gemäß vorliegender Denkmalkartei. In dem Bericht zur VU wird detaillierter auf die Vorgehensweise eingegangen.
			4.22	Die Festlegung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für den gesamten Bereich der ehemaligen herzoglichen Residenz Schloss Eutin sollte ersatzlos entfallen. Denkmal-rechtlich	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				abzulehnen ist eine Wegeverbindung über die Freifläche zwischen Remise, Kavalierhaus und Marstall. Ebenfalls denkmalrechtlich abzulehnen sind bauliche Maßnahmen zur Verfestigung der Verbindung zwischen Marstall und Schloss in Richtung Seeufer.	
			4.23	Die Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Seeuferbereich, nördlich des Marstalls und des Eutiner Schlosses einschließlich Nordgarten ist nur in denkmalpflegerischer Abstimmung und unter Beachtung des für den Residenzbereich bestehenden Denkmalschutzes möglich. Baulichen und grünordnerischen Maßnahmen sind hier enge Grenzen gesetzt, der formale Denkmalschutz ist zu beachten.	Zur Kenntnis genommen.
			4.24	Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein in Schleswig und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein in Kiel können gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz z. vorgelegten Planung jeweils eigenständig Stellung nehmen.	Stellungnahmen der angesprochenen Ämter sind erfolgt.
	Naturschutz		4.25	Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ Teile des Sanierungsgebietes wie z.B. die Stadtbucht, der Uferbereich der Fissauer Bucht, der Seepark und der Seeschaarwald, das Festspielareal mit Küchengarten sowie der Schlossgarten befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Holsteinische Schweiz“ gemäß Verordnung vom 10.06.1965. Das Schutzgebiet hat eine besondere Bedeutung für die naturbezogene Erholung. Die weitere Planung ist so zu gestalten, dass sie mit dem Schutzzweck der Verordnung vereinbar und eine Entlassung nicht erforderlich ist. Die Beurteilung liegt im Ermessen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als Verordnungsgeber. Die Verbotstatbestände und Genehmigungserfordernisse der LSG-Verordnung sind bei den vertiefenden Planungen zu beachten (z.B. Bauverbot, Verbot von Zeltlagern, Camping- und Parkplätzen sowie der Beseitigung von Bäumen und Gehölzen, Verbot von Lärmquellen, die die Natur oder den Naturgenuss stören).	Zur Kenntnis genommen.
			4.26	FFH-Gebiet 1928-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ Bei den vertiefenden Planungen an der Fissauer Bucht des großen Eutiner Sees ist zu beachten, dass sich der Teil des Sees mit angrenzenden Uferbereichen innerhalb des o.g. FFH-Gebietes befindet. Für die Planungen ist daher die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes zu prüfen.	Zur Kenntnis genommen.
			4.27	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Die Wasserfläche des Großen Eutiner Sees sowie das Seeufer sind bis auf die befestigten	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
				Abschnitte nach Landesnaturschutzgesetz geschützt. Eingriffe in diese Lebensräume, wie die Anlage von Aussichtspunkten etc., sind nur unter bestimmten Befreiungsvoraussetzungen möglich. Ein Rückbau der Befestigung des Seeufers in der Stadtbucht wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.	
			4.28	Naturdenkmale Innerhalb des Sanierungsgebietes sind einige Bäume als Naturdenkmal geschützt. Der Schutz der Bäume einschließlich deren Wurzelbereiche (Bereich der Kronentraufe) ist bei den weiteren Planungen zu beachten.	Zur Kenntnis genommen.
			4.29	Artenschutz Sollte im Rahmen der künftigen Teil-Planungen eine Beseitigung von Bäumen und größeren Gehölzbeständen oder Eingriffe in die Ufersäume unvermeidbar sein, ist neben den o. g. Prüfungen für die verschiedenen Schutzgebietskategorien ein artenschutz-rechtl. Fachbeitrag für die jeweilige Planung erforderlich, da ggf. Brutplätze von Vögeln, Lebensräume für Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten beseitigt werden.	Zur Kenntnis genommen.
			4.30	Landschaftsplan Es wird empfohlen, als planerische Vorgaben für die Bereiche „Stadtbucht“, „Ufer Fissauer Bucht“ und „Seepark und Seeschaarwald“ den Landschaftsplan der Stadt Eutin mit einzubeziehen. Hier wurde u. a. eine Bewertung der Landschaftsökologie bestimmter Flächen vorgenommen und die ökologisch sinnvolle Nutzung (oder Nichtnutzung) festgelegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte des Landschaftsplanes zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 5 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob der Landschaftsplan fortgeschrieben werden muss.	Zur Kenntnis genommen.
			4.31	Anregung Zumindest in den Teilbereichen, bei denen die Stadt auf eine behördliche Zulassung durch die UNB angewiesen ist (Biotopschutz, Artenschutz, LSG), empfiehlt sich eine frühzeitige Einbindung und Abstimmung mit dem Fachdienst Naturschutz, um unnötige Verzögerungen zu einem späteren Zeitpunkt zu vermeiden. Diese sind meist Kosten- und zeitintensiv.	Zur Kenntnis genommen.
5.	**Ev.-Luth. Kirchenkreis**	19.07.2013	5.1	…Der Kirchhof wird deshalb augenscheinlich und funktionell für die Menschen als öffent-	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	Ostholstein			liche Fläche wahrgenommen. Die Kirche sorgt hier für die bauliche Unterhaltung der öffentlich genutzten Flächen sowie für die Sauberkeit. Insbesondere bei größeren Veranstaltungen ist diese Aufgabe mit erheblichem personellem und finanziellem Einsatz verbunden.	
			5.2	Das erklärte Ziel der Stadt Eutin, den Tourismus zu stärken, begrüßen wir und wollen dies auch unterstützen.	Zur Kenntnis genommen.
			5.3	…Gestalterische Verbesserungen im Umfeld der Kirche stellen somit eine Wertsteigerung für den Eutin-Tourismus dar, von dem die Stadt Eutin als Ganze profitiert. Eine ermittelbare Wertsteigerung des historischen Kirchengebäudes und des zugehörigen Kirchhofes für die Kirche als Eigentümer ist nicht gegeben. Aus diesem Grunde bitten wir mit diesem Schreiben um eine vollständige Befreiung vom Ausgleichsbeitrag für die kirchlichen Liegenschaften, die ausschließlich der geistlichen und geistigen Stärkung, der kulturellen Erbauung und der seelsorgerlich-diakonischen Beratung und Hilfe dienen.	Von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist auch die Kirchengemeinde nicht ausgenommen. Besondere Verhältnisse auf dem jeweiligen Grundstück sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.
			5.4	Gern bleiben wir bei den anstehenden Planungen mit der Stadt Eutin im engen Dialog, um gemeinsam Lösungen zur Wertsteigerung des historischen Stadtkerns zu finden.	Zur Kenntnis genommen.
6	**Archäologisches Landesamt**	22.07.2013	6.1	…Die Stadt ist mittelalterlichen Ursprungs und es ist im gesamten Sanierungsgebiet mit archäologischen Denkmälern im Boden zu rechnen. Gem. §8 DSchG sind Vorhaben mit Eingriffen in den Boden, bei denen bekannt ist oder zureichende Anhaltspunkte vorliegen, dass archäologische Denkmale beeinträchtigt werden können bei der Oberen Denkmalschutzbehörde (Archäologischen Landesamt) anzeigepflichtig…. Es ist dabei immer zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und die Anzeige möglichst frühzeitig erfolgen sollte, damit keine Verzögerungen im Planungs- und Bauablauf entstehen können. Ich bitte dieses bei der weiteren Planung, insbesondere bei detaillierten Entwurfsplanungen zu berücksichtigen und entsprechend die Bauträger zu informieren.	Zur Kenntnis genommen.
7	**Landesamt für Denkmalpflege**	23.07.2013	7.1	Seitens des Landesamtes wird das Sanierungsgebiet „historischer Stadtkern“ für Eutin sehr begrüßt. Wir werden dies zum Anlass nehmen, zeitnah eine Aktualisierung der „Liste“ der Kulturdenkmale in dem umgrenzten Gebiet vorzunehmen. (Bis Ende September).	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Nr.	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			7.2	…, … selbstverständlich denkmalpflegerische Belange im Sanierungsgebiet betroffen sind und Maßnahmen an Kulturdenkmalen oder an Bauten im unmittelbaren Umgebungsschutz bereits erkannter und in das Denkmalbuch des Landes bereits eingetragener Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung des Kreises bedürfen.	Zur Kenntnis genommen.

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

Büro Schleswig-Holstein
Kaiserstraße 4 . 24143 Kiel
fon +49 (0)431 889 88 179

„Historischer Stadtkern“ in Eutin

Vorbereitende Untersuchungen

mit integriertem Entwicklungskonzept

Auswertung der Eigentümerbefragung

Stand | 19. September 2013

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im „Historischen Stadtkern“ der Stadt Eutin

Auftraggeber: Stadt Eutin

Markt 1
23701 Eutin

Ansprechpartner: Herr Rubelt
Tel. 04521-793-301
b.rubelt@eutin.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Stand: 19. September 2013

Inhalt

Abbildungsverzeichnis 4

Tabellenverzeichnis 4

1. Aufgabenstellung 5

2. Methode der Befragung und Rücklauf 5

3. Ergebnisse der Befragung 7

3.1. Allgemeine Fragen zum Eigentum und zur Nutzung 7

3.2. Fragen zum Thema „Zustand & Sanierung“ 10

3.3. Mögliche Maßnahmen im historischen Stadtkerns von Eutin 14

3.4. Beratungsbedarf und Mitwirkungsinteresse 20

4. Anhang 23

4.1. Anschreiben zur Befragung der Eigentümer 23

4.2. Fragebogen zur Befragung der Eigentümer 24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baujahr des Gebäudes (soweit bekannt) 7
Abbildung 2: Gebäudenutzung 7
Abbildung 3: Wohnen Sie selbst in Ihrem Haus oder ist es ein Mietobjekt? 8
Abbildung 4: Gebäudenutzung 8
Abbildung 5: Leerstand des Hauses 9
Abbildung 6: Wie bewerten Sie den Zustand Ihres Grundstücks? 10
Abbildung 7: Welche konkreten Maßnahmen auf Ihrem Grundstück halten Sie für sinnvoll? 10
Abbildung 8: Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes? 11
Abbildung 9: Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude halten Sie für sinnvoll? 11
Abbildung 10: Darstellung der Fragen zu Energiesparmaßnahmen und Veräußerungsinteressen 12
Abbildung 11: Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/ Sanierung der Eutiner Altstadt? 14
Abbildung 12: Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig? 16
Abbildung 13: Haben Sie Interesse an folgenden Beratungsformen und -inhalten? 20
Abbildung 14: Haben Sie bei der geplanten Durchführung der Sanierungsmaßnahem Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten? 22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergebnisse der räumlichen Verteilung der angegebenen Leerstände der Bestandsaufnahme sowie der Befragung der Eigentümer 9
Tabelle 2: Wie beurteilen Sie folgende Aspekte? 15
Tabelle 3: Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig? 17
Tabelle 4:Wünsche und Anregungen (Auswahl) 19
Tabelle 5: Befürchtungen und Bedenken 19

1. Aufgabenstellung

Gemäß § 141 BauGB müssen vor der Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. In diesem Rahmen ist unter anderem die in § 138 BauGB genannte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen von erheblicher Bedeutung. Deshalb wurden die Eigentümer, Mieter oder Pächter im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchung durch eine schriftliche Befragung frühestmöglich einbezogen, so dass sie Ihrer Auskunftspflicht nachkommen konnten. Im Rahmen der Informationsveranstaltungen am 15. Januar 2013 sowie am 30. Januar2013 und darüber in einem persönlichen Anschreiben an die Eigentümer wurde dieser Beteiligungsprozess ausführlich erläutert. Daraufhin sollte der Eigentümerfragebogen bis Mitte Februar 2013 ausgefüllt und anschließend an die Stadtverwaltung zurückgeschickt werden.

Ein vorrangiges Ziel der Befragung war zum einen die Erfassung eines möglichst genauen Bildes vom Gebäudebestand im historischen Stadtzentrum in Eutin. Zum anderen sollte eine Einschätzung der Mitwirkungs- und Sanierungsbereitschaft der Eigentümer gewonnen werden. Eine Übersicht über Prioritäten von Handlungsbedarfen im öffentlichen Raum war ebenfalls eine zentrale Fragestellung der Erhebung.

Der Fragebogen ist in fünf Themenbereiche untergliedert:

- Fragen 1-9 Allgemeine Fragen zum Eigentum
- Fragen 10-21 Fragen zum Thema „Zustand & Sanierung“
- Fragen 22-25 Fragen zur Eutiner Altstadt
- Fragen 26-31 Fragen zu Beratung und Mitwirkung
- Frage 32 Weitere Hinweise und Anmerkungen

Die genauen Fragestellungen sind dem Eigentümerfragebogen im Anhang zu entnehmen.

2. Methode der Befragung und Rücklauf

Das Vorgehen der anonymen Befragung mittels eines zumeist standardisierten Fragebogens ist eine etablierte Handlungsmethode in der qualitativen Sozialforschung. Mit der Befragung soll das Praxisfeld der Eigentümerstruktur, das Nutzerverhalten sowie Sanierungsinteressen und allgemeine Ansichten der Eutiner Innenstadt konkret ermittelt und später analysiert und ausgewertet werden. Dadurch konnten grundlegende Informationen gesammelt werden, die ein repräsentatives und aussagekräftiges Ergebnis erhoffen lassen. Es wurden größtenteils geschlossene Fragen mit Antwortmöglichkeiten erstellt, die durch einige ziel- und problemorientierte offene Fragen erweitert werden. Mit diesen offenen Fragen sollten zusätzliche Anregungen und Bedenken der Eigentümer sowie allgemeine Anregungen der Befragten ermittelt werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 736 Haupt- und Nebengebäude. Die Grundstückseigentümer der insgesamt 401 Hauptgebäude wurden jeweils einzeln angeschrieben und eingeladen, an der Befragung teilzunehmen. 229 Fragebögen zu insgesamt 184 Anwesen (Zum Teil handelt es

sich um Mehrfamilienhäuser mit mehreren Eigentumswohnungen) wurden größtenteils vollständig ausgefüllt und zurückgeschickt. Auf die Anwesen bezogen entspricht dies einer Rücklaufquote von etwa 45 %.

3. Ergebnisse der Befragung

3.1. Allgemeine Fragen zum Eigentum und zur Nutzung

Im ersten Frageblock werden allgemeine Fragen zu den Eigentumsarten sowie zur Nutzung des Eigentums im Untersuchungsgebiet erhoben. Die erhobenen Daten unterliegen dem Datenschutz und werden nur in allgemeiner Form ausgewertet.

Baujahr des Gebäudes (soweit bekannt)

Etwa 40 % der Eigentümer geben an, dass ihr Eigentum vor 1918 errichtet worden sei, was die historische Gebäudestruktur des Stadtkern Eutins widerspiegelt. 16 % der Befragten besitzen Eigentum, welches nach 1995 erbaut wurde. Dabei handelt es sich in erster Linie um neuer angelegte Pflegeeinrichtungen und Wohnkomplexe mit betreutem Wohnen.

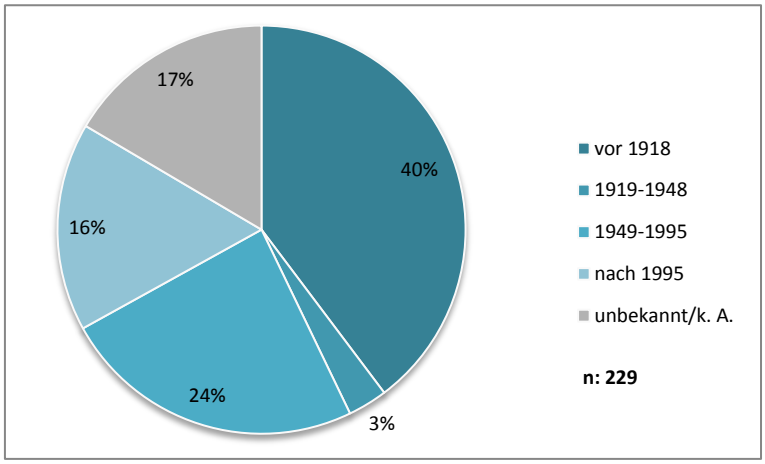


Abbildung 1: Baujahr des Gebäudes (soweit bekannt)

Die Gebäudesubstanz, die das zu prüfende Areal innerhalb der Vorbereitenden Untersuchung beinhaltet, ist fast zur Hälfte vor 1918 erbaut worden. Diese Gebäudesubstanz bringt einige Herausforderungen und Anpassungen mit sich.

Haustyp

Neben Einfamilienhäusern, die von 17 % der Befragten bewohnt werden, nennen 55 % der Befragten das Mehrfamilienhaus als ihren Haustyp. Darüber hinaus sind 17 % aller Befragten Eigentümer einer Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses.

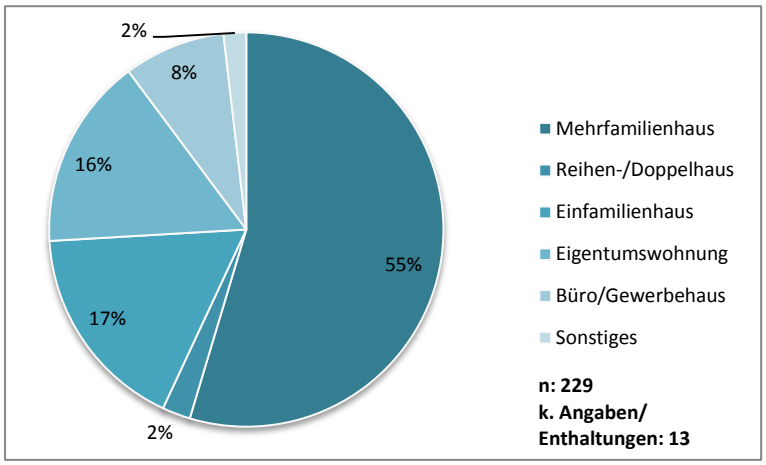


Abbildung 2: Gebäudenutzung

Innerhalb der gesamten Befragung wurde auf die Differenzierung der Gewerbeeinrichtungen verzichtet, da es im Untersuchungsgebiet ein großes Spektrum an Branchen gibt. Der Nutzungsmix stellt diverse Ansprüche an den Raum und an die vorhandene Bausubstanz.

Wohnen Sie selbst in Ihrem Haus oder ist es ein Mietobjekt?

23 % der Befragten sagen aus, ihr Eigentum ausschließlich selbst zu nutzen. Diese geben an, dass es sich hierbei größtenteils um Wohngebäude ohne gewerbliche Nutzung handelt.

Weitere 23 % geben an, ihr Eigentum sowohl zu vermieten als auch selbst zu nutzen. Ein Großteil dieser Gebäude befindet sich in der Nähe des Marktes im Kern der Innenstadt und ist durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet. Ein Teil der Gebäude wird vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt, der andere Teil – zumeist die Flächen im Erdgeschoss – sind Einzelhandels- oder Dienstleistungsflächen. Diese werden an Gewerbetreibende und Dienstleister vermietet.

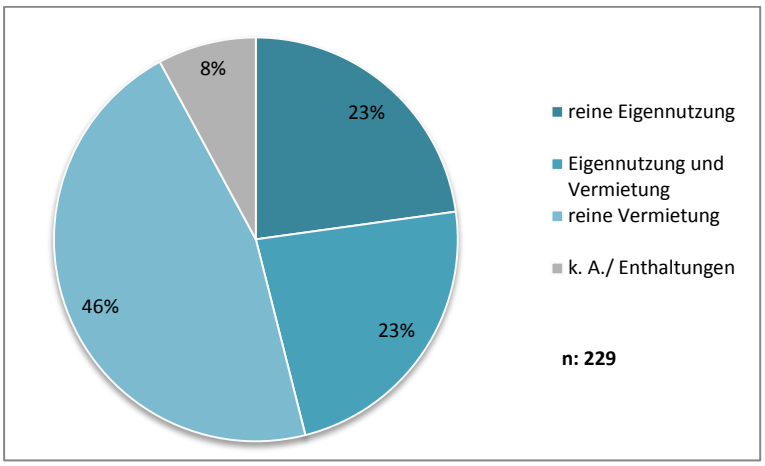


Abbildung 3: Wohnen Sie selbst in Ihrem Haus oder ist es ein Mietobjekt?

Gebäudenutzung (Mehrfachnennung möglich)

Die Auswertung der Nutzungsarten verdeutlicht ebenfalls die Vorrangstellung der Wohnnutzung. 182 Befragte geben an, dass ihr Eigentum mindestens teilweise für Wohnen genutzt wird. 70 Personen, die den Fragebogen beantwortet haben, sagen aus, dass ein Teil ihres Eigentums zu Dienstleistungs- und Handelszwecken genutzt wird. Neben sonstigem Gewerbe (18 Nennungen) und Büronutzung (51 Nennungen) wird auch neunmal erwähnt, dass zumindest Teile des Eigentums leer stehen.

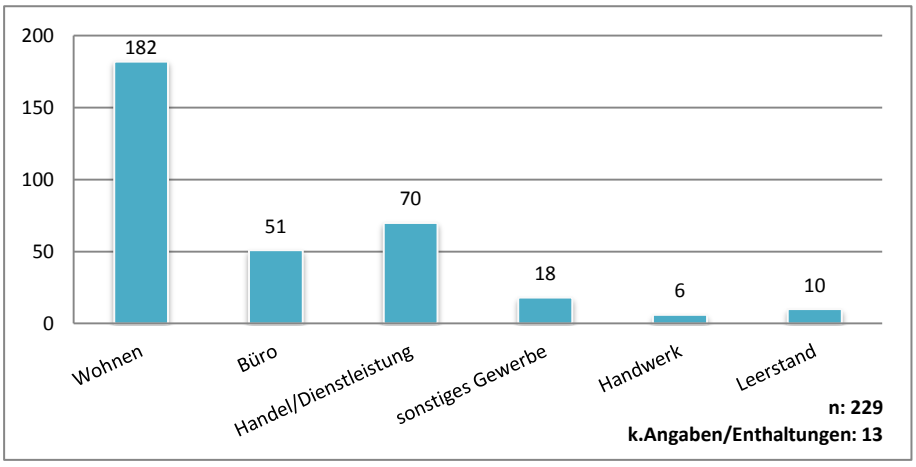


Abbildung 4: Gebäudenutzung

Leerstand des Hauses

69 % der Befragten geben an, dass ihr Eigentum nicht von Leerstand betroffen ist. Lediglich zwölf Prozent deuten an, dass zumindest ein Teil ihres Eigentums leer steht. Vollständiger Leerstand wird einmal genannt. Auffallend ist die hohe Enthaltungszahl der Befragten. Diese liegt bei 41, was einen Anteil von 18 % aller Befragten ausmacht.

Deutlich dabei ist, dass die zentralen Areale des Untersuchungsgebietes um den Markt herum nur geringfügig von Leerstand betroffen sind. Dagegen sind vor allem im nördlichen Teil sowie in den Randgebieten die angedeuteten Leerstände zu lokalisieren.

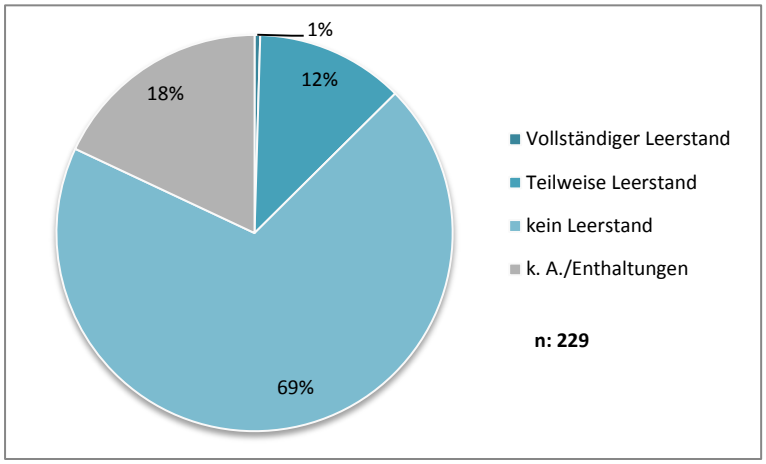


Abbildung 5: Leerstand des Hauses

Auffällig bei der Auswertung der Fragebögen sind die abweichenden Angaben zur erhobenen Bestandsaufnahme. In einigen Fällen gab es differenzierte Angaben zu den Leerständen der Gebäude. Die Tabelle 2 führt die Ergebnisse der Fragebögen mit den erhobenen Leerständen aus der Bestandsaufnahme zusammen. Daraus wird ein Leerstand von 17% aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet erkennbar.

Tabelle 1: Ergebnisse der räumlichen Verteilung der angegebenen Leerstände der Bestandsaufnahme sowie der Befragung der Eigentümer

Straße	Vollständiger Leerstand	Teilweise Leerstand	Gesamt
Albert-Mahlstedt-Straße	2	10	12
Am Mühlenberg	0	1	1
Am Rosengarten	0	3	3
Am Stadtgraben	0	1	1
Bahnhofstraße	0	9	9
Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang	0	1	1
Freischützstraße	0	2	2
Königstraße	0	5	5
Lübecker Straße	0	12	12
Markt	1	1	2
Peterstraße	0	8	8
Riemannstraße	0	5	5
Schlossstraße	1	0	1
Stolbergstraße	2	3	5
Vossplatz	0	1	1
Weidestraße	0	1	1
Gesamt	**6**	**63**	**69**

3.2. Fragen zum Thema „Zustand & Sanierung“

Im zweiten Frageblock wurden Angaben zu Eigentum, Grundstück und Sanierungsinteresse abgefragt.

Wie bewerten Sie den Zustand Ihres Grundstücks?

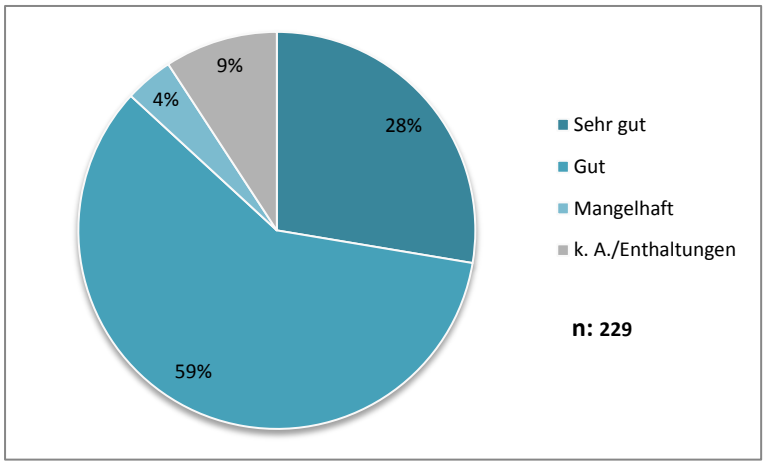


Abbildung 6: Wie bewerten Sie den Zustand Ihres Grundstücks?

Der Großteil der befragten Eigentümer schätzt den Zustand des Grundstücks als „gut“ ein (59 %). 28 % der Befragten bewerten ihr Grundstück sogar als „sehr gut“. Lediglich vier Prozent aller Teilnehmer schätzen das Grundstück als „mangelhaft“ ein.

Welche konkreten Maßnahmen auf Ihrem Grundstück halten Sie für sinnvoll?

Die Frage nach konkreten Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück wurde lediglich von 59 Personen beantwortet. Dabei gibt knapp die Hälfte an, dass die Aufwertung des Gartens als sinnvolle Maßnahme angesehen wird. Neben dem Abriss von Teilbauten wie Garagen oder veraltete Anbauten sowie Nebengebäude, halten 14 Befragte die Einrichtung eines Stellplatzes für zweckmäßig.

Zusätzlich zu dem Anbau einer Terrasse, den sieben Teilnehmer der Befragung für sinnvoll erachten, geben sechs weitere Personen unter Sonstiges an, dass der Anbau eines Balkons als attraktiv gilt. Ebenfalls unter Sonstiges wird darauf hingewiesen, dass Bordsteine erhöht werden sollten sowie eine Neugestaltung beziehungsweise eine Umstrukturierung ausgewählter öffentlicher Plätze und Wege als sinnvoll bewertet werden.

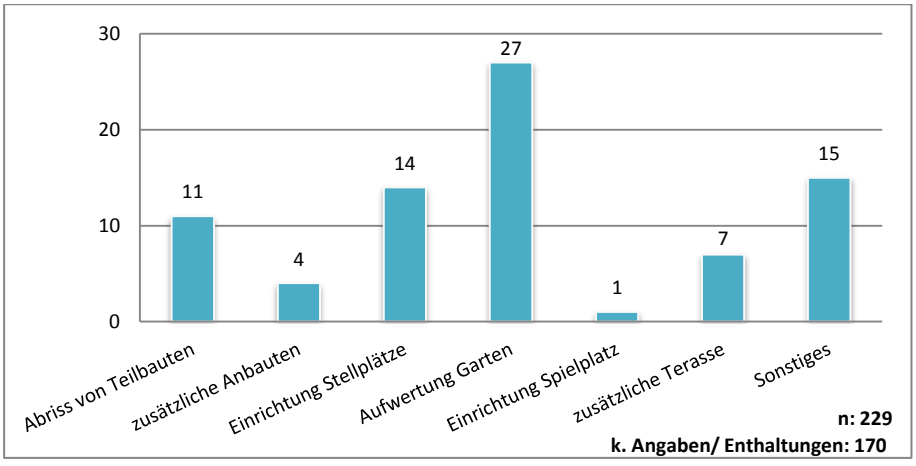


Abbildung 7: Welche konkreten Maßnahmen auf Ihrem Grundstück halten Sie für sinnvoll?

Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes?

Mit dieser Frage sollte es den Teilnehmern der Befragung ermöglicht werden, eine subjektive Bewertung des Zustandes Ihres Eigentums und des dazugehörigen Grundstücks abzugeben. Dabei konnten sie auf die Dringlichkeit und den Umfang der Auwertungs- und Sanierungsmaßnahmen eingehen.

47 % der Befragten geben bei dieser Frage an, dass an ihrem Eigentum keine Maßnahmen nötig seien und somit der Zustand des Gebäudes positiv enigeschätzt wird. Jedoch zeigt die Auswertung dieser Frage auch den Handlungsbedarf bezüglich der Sanierung und Aufwertung im Untersuchungsgebiet. Mehr als ein Drittel - 37 % - der Teilnehmer der Befragung geben an, dass kleinere Maßnahmen nötig seien, um das Eigentum zu verbessern. Sieben Prozent der Befragten sehen sogar eine Sanierung als dringend notwendig an.

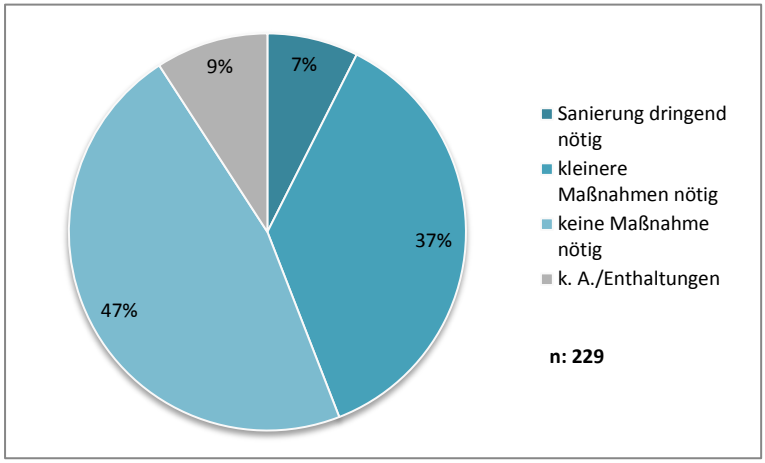


Abbildung 8: Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes?

Bei der Auswertung der Fragebögen wird deutlich, dass der abgefragte Leerstand des Eigentums nicht im Zusammenhang mit den Sanierungseinschätzungen steht. Lediglich zwölf Prozent der Befragten (zwölf Nennungen), die die Sanierung als dringend notwendig ansehen oder zumindest kleinere Maßnahmen für nötig erachten, geben an, dass teilweise oder vollständiger Leerstand vorherrscht.

Die rückläufigen Fragebögen zeigen, dass die subjektiven Einschätzungen der Eigentümer und die erhobene Bestandsbewertung ähnlich bewertend sind. Etwa 81% (84 Nennungen) der Fragebögen decken sich bezüglich etwaiger Sanierungsmaßnahmen mit dem erhobenen Sanierungsbedarf. Lediglich das Ausmaß und der Umfang der Aufwertungsmaßnahmen weisen Abweichungen zwischen der vorgeschalteten Analyse und der Bewertung durch die Eigentümer auf.

Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude halten Sie für sinnvoll?

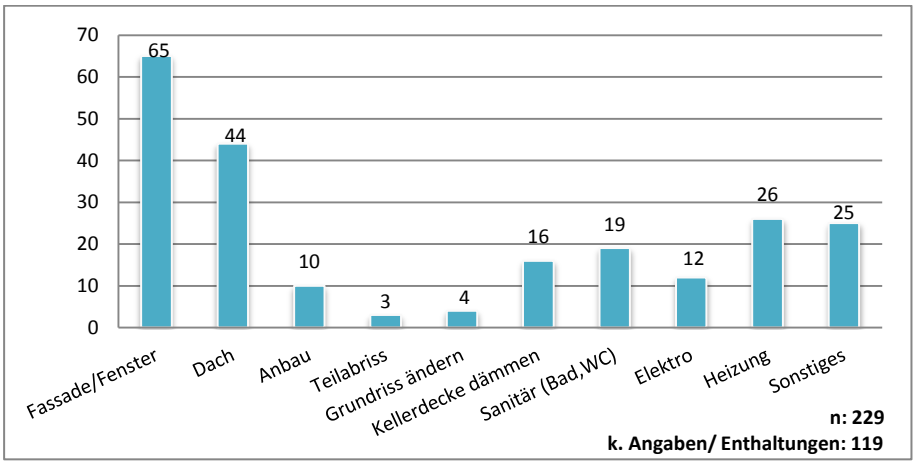


Abbildung 9: Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude halten Sie für sinnvoll?

Als sinnvollste Maßnahmen im oder am Gebäude werden vor allem die Arbeiten an der Fassade sowie an Fenstern und am Dach genannt. Deutlich wird auch der eingeschätzte Handlungsbedarf der veralteten Heizungs- und Sanitäranlagen in einigen Gebäuden, die ebenfalls als sinnvolle Maßnahme von den Teilnehmern der Befragung erachtet werden. 24 weitere Nennungen erfolgten unter der Antwortmöglichkeit „Sonstiges“. Dabei werden weitere energetische Sanierungsmaßnahmen wie die Installation von Solaranlagen oder Dämmung des Hauses bis hin zu diversen Malerarbeiten und kleineren Reparaturen aufgeführt. Weiterhin werden zusätzlich zur Dämmung des Kellers die Problematik der Feuchtigkeit angesprochen und als sonstige Maßnahmen somit die Trockenlegung des Kellergeschosses mehrfach genannt wurde.

Zu beachten ist, dass diese Frage nur von 108 Eigentümern beantwortet wird.

Fragen zu Energiesparmaßnahmen und Veräußerungsinteressen

Im folgenden Abschnitt werden die Fragen, die einen energetischen Hintergrund sowie weitere wirtschaftliche und nutzungsorientierte Absichten besitzen, übersichtsartig dargestellt und im Anschluss detaillierter analysiert.

Hierbei wird vorrangig nach dem Interesse für Energiesparmaßnahmen gefragt und ob einige Teilnehmer der Befragung bereits einen Energieausweis für ihr Eigentum besitzen. Darüber hinaus soll die zukünftige Nutzung erfragt werden.

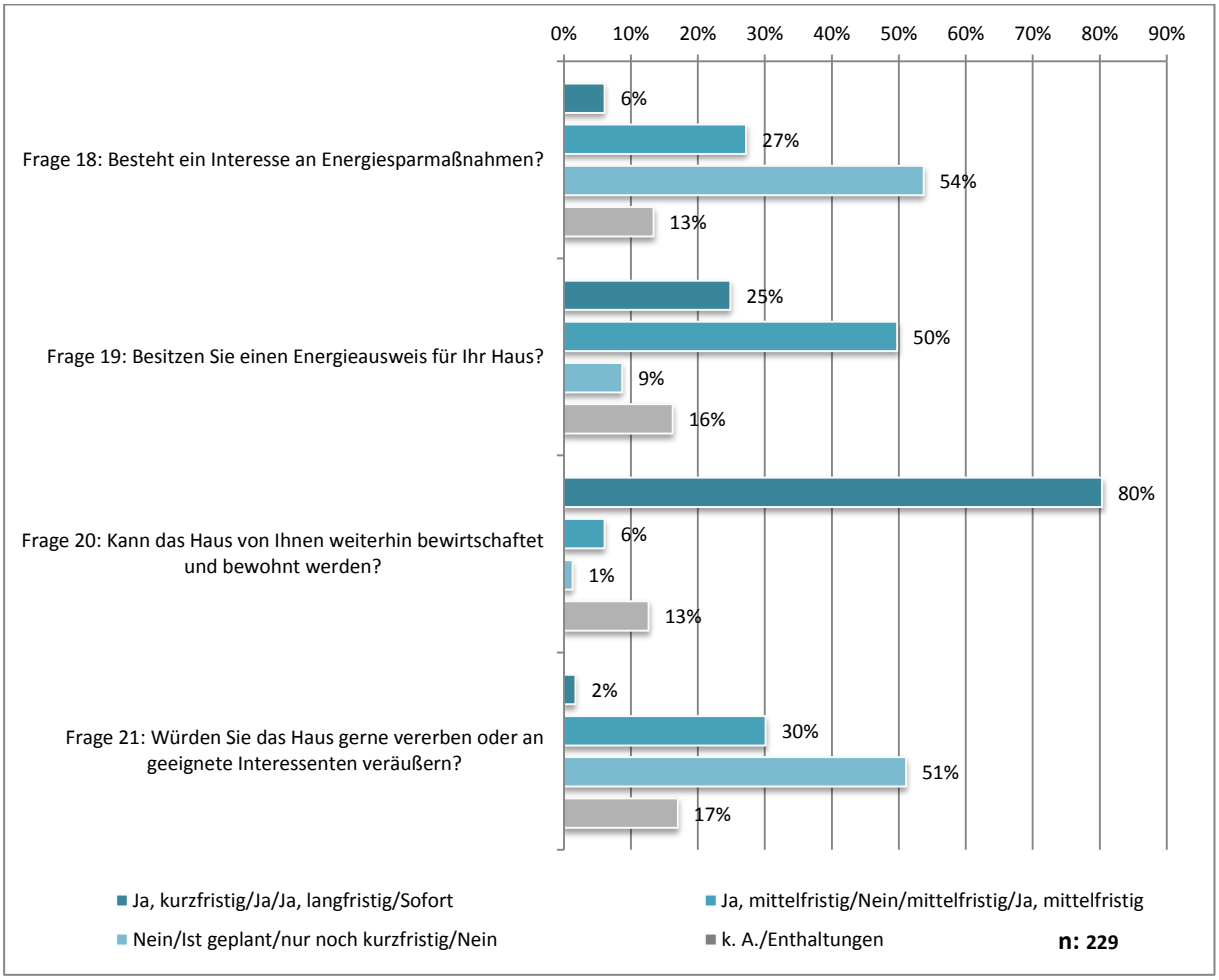


Abbildung 10: Darstellung der Fragen zu Energiesparmaßnahmen und Veräußerungsinteressen

Besteht ein Interesse an Energiesparmaßnahmen?

Die Ergebnisse der Befragung zeigen deutlich, dass eher geringes Interesse für Energiesparmaßnahmen vorhanden ist. Lediglich sechs Prozent der Befragten bekunden ein kurzfristiges Interesse an Energiesparmaßnahmen an beziehungsweise in ihrem Eigentum. 27 % der Befragten deuten ein mittelfristiges Interesse an Maßnahmen zur energetischen Einsparung und Verbesserung an.

Mehr als die Hälfte der Teilnehmer (54 %) der Befragung gibt an, dass kein Interesse an Energiemaßnahmen besteht. Diese Eigentümer sagen ebenfalls aus, dass die Bewertung des Grundstückes gut bis sehr gut sei und maximal geringe Maßnahmen am Eigentum durchgeführt werden müssten.

Besitzen Sie einen Energieausweis für Ihr Haus?

Das eher geringe Interesse an Energiesparmaßnahmen wird durch die Auswertung der Frage nach einem Energieausweis für das jeweilige Eigentum verstärkt. Lediglich ein Viertel der Befragten besitzen einen Energieausweis für ihr Eigentum. Die Hälfte der Teilnehmer der Befragung gab an, keinen Energieausweis zu besitzen. Ein Großteil jener Befragten verneinte die vorhergehende Frage nach dem Interesse bezüglich Energiesparmaßnahmen. Neun Prozent der Befragten deuten die Erstellung eines Energieausweises an.

Kann das Haus von Ihnen weiterhin bewirtschaftet und bewohnt werden?

Die große Mehrheit der Teilnehmer der Befragung gibt an, ihr Eigentum langfristig weiter nutzen zu wollen. 80 % aller Befragten können nach ihrer Einschätzung ihr Eigentum langfristig bewirtschaften beziehungsweise bewohnen. Sieben Prozent geben an, dass die eigene Bewirtschaftung mittelfristig möglich ist und ein Prozent (drei Nennungen) deuten auf eine kurzfristig durchführbare Bewirtschaftung hin.

Würden Sie das Haus gerne vererben oder an geeignete Interessenten veräußern?

51 % der Befragten geben an, dass sie ihr Eigentum nicht vererben oder veräußern möchten. Für Sie kommt eine Weitergabe des Eigentums nicht in Betracht. 95 % jener Eigentümer, die angeben, ihr Eigentum nicht zu veräußern beziehungsweise zu vererben, möchte ihr Eigentum auch noch langfristig bewirtschaften beziehungsweise bewohnen. Ein möglicher Grund für die Weiterbewirtschaftung sind die getätigten beziehungsweise geplanten Sanierungsmaßnahmen, die von 65 % jener Eigentümer angegeben werden.

30 % der Befragten geben an, ihr Eigentum in mittelfristiger Zukunft vererben beziehungsweise veräußern zu wollen. Lediglich zwei Prozent würden ihr Eigentum sofort vererben beziehungsweise an geeignete Interessenten verkaufen.

3.3. Mögliche Maßnahmen im historischen Stadtkern von Eutin

Der dritte Frageblock befasste sich mit möglichen Maßnahmen im historischen Stadtkern von Eutin.

Die einleitende Frage zu den möglichen Maßnahmen im historischen Stadtkern von Eutin erfragt die allgemeine Einschätzung und Weiterentwicklung der Altstadt. Dabei wird versucht, die Bedeutung der Stadtentwicklung nach verschiedenen Wichtigkeitsstufen zu kategorisieren.

Anschließend sollten einerseits zu acht konkreten Aspekten Beurteilungen abgegeben werden, die mittels Noten von 1 bis 5 bewertet werden. Darüber hinaus werden zehn spezifische Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet genannt, welche von den Befragten für wichtig beziehungsweise unwichtig eingeschätzt werden sollen. Bei der Auswertung und der anschließenden Darstellung wird ebenfalls Wert auf die genaue Zahl der Enthaltungen gelegt, da diese von Frage zu Frage variiert und auf diese Weise die verschiedenen Prioritätensetzungen der Befragten angedeutet werden, welche diese in ihrem Lebensalltag setzen. Somit werden nur die angegebenen Bewertungen zur Analyse herangezogen.

Darüber hinaus werden die konkreteren Fragen zur vertiefenden Bewertung und Maßnahmeneinschätzung dargestellt.

Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/Sanierung der Eutiner Altstadt?

Das Interesse an einer Weiterentwicklung sowie an Sanierungstätigkeiten innerhalb der Altstadt von Eutin ist vergleichsweise hoch. 73 % der Befragten halten die Entwicklung des historischen Stadtkerns für wichtig, wovon 32 % die Veränderungen im Innenstadtbereich als sehr wichtig und dringend einstufen. Lediglich zwölf Prozent der Teilnehmer der Befragung sind der Ansicht, dass eine Entwicklung der Historischen Altstadt von Eutin unwichtig ist. Die weitere Befragung zeigt, dass die Personen, die die Weiterentwicklung Eutins als unwichtig ansehen oder sich enthalten haben, zum einen eher Nachteile für Ihr Eigentum befürchten, da unkonkrete Kosten auf sie zukommen könnten und zum anderen teilweise nicht in Eutin wohnen und somit an der Entwicklung der Stadt nicht sonderlich interessiert sein könnten.

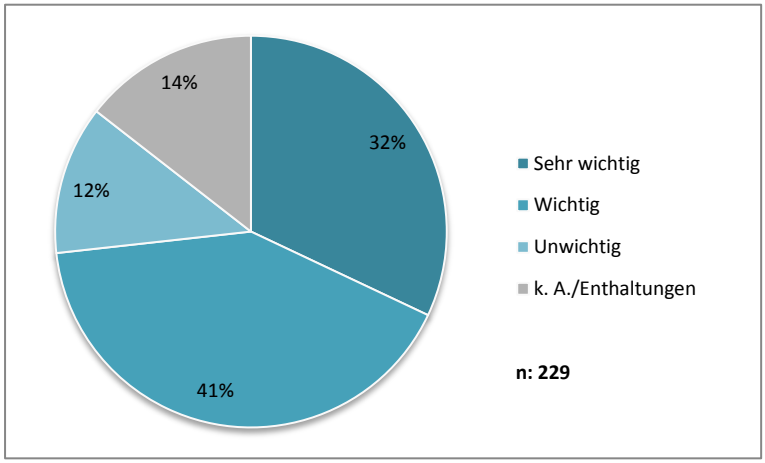


Abbildung 11: Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/ Sanierung der Eutiner Altstadt?

Wie beurteilen Sie folgende Aspekte?

Als besonders schlecht werden die **Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger** innerhalb des Untersuchungsgebietes angegeben. Dieser Aspekt erhielt bei der Befragung 16-mal die Bewertung „sehr schlecht“ und darüber hinaus 39-mal „schlecht“. Somit liegt die durchschnittliche Bewertung der Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger durch die befragten Eigentümer bei „3,0“.

Tabelle 2: Wie beurteilen Sie folgende Aspekte?

Wie beurteilen Sie folgende Aspekte?	Ø-Note	Enthaltungen
Leben mit Kindern	2,4	54
Wohnen für ältere	2,2	43
Einkaufsmöglichkeiten	2,3	37
Sonstige Dienstleistungen	2,4	54
Gastronomie	2,6	44
Parkmöglichkeiten	2,8	42
Bedingungen für Radfahrer & Fußgänger	3,0	45
Sicherheit und Ordnung	2,7	51

Ebenfalls als eher mittelmäßig werden die **Parkmöglichkeiten** in der Altstadt von Eutin eingestuft. Zusätzlich zu den 16 Bewertungen als „sehr schlecht“ werden die Abstellplätze in Eutin 27-mal als „schlecht“ bewertet. Deutlich hierbei ist die 63-malige Einschätzung „befriedigend“, die eine deutliche breite Meinung der Parkmöglichkeiten in Eutin darstellt.

Ebenso beurteilten 63 der Befragten die Aspekte **Sicherheit und Ordnung** sowie **Gastronomie** als „befriedigend“. Der Unterschied zwischen der Bewertung dieser beiden Kategorien ist mit 19-mal die höhere Anzahl der Befragten, die die Gastronomie in Eutin als „sehr gut“ bewerten. Auffällig ist der mit 22 Nennungen vergleichsweise hohe Anteil der Befragten, die die Sicherheit und Ordnung in der Altstadt Eutin als „schlecht“ einschätzen, wodurch Lebensqualität und Verweildauer in Eutin beeinträchtigt werden. Von den 29 Teilnehmern der Befragung, die die Sicherheit und Ordnung als „schlecht“ beziehungsweise „sehr schlecht“ eingestuft haben, haben 17 Personen die Absicht, ihr Eigentum sofort oder mittelfristig abzugeben.

Das **Leben mit Kindern** wurde im Durchschnitt ebenfalls mit „2,4“ bewertet wie die **sonstigen Dienstleistungen**. Während das Leben mit Kindern insgesamt 22-mal mit „sehr gut“ bewertet wird, stehen demgegenüber 15 Bewertungen mit „schlecht“. Somit lässt sich hier ein Unterschied zwischen der objektiven und der direkt beteiligten subjektiven Beurteilung vermuten. Durch die allgemein gehaltene Kategorie der sonstigen Dienstleistungen, die 92-mal als „gut“ charakterisiert wird, kann eine solide Grundausstattung an sozialen sowie öffentlichen Einrichtungen angenommen werden.

Die Aspekte **Einkaufsmöglichkeiten** mit „2,3“ und **Wohnen für Ältere** mit der durchschnittlichen Bewertung von „2,2“ sind die Aspekte, die von den Teilnehmern der Befragung als am besten bewertet werden. Mit 33 beziehungsweise 34 „sehr guten“ Bewertungen der beiden Kategorien ist eine zufriedenstellende Einschätzung einer größeren Menge der befragten Eigentümer zu erkennen. Der Großteil der befragten Eigentümer, die das Wohnen für ältere als sehr gut bewertet haben, gibt ebenfalls an, dass die Einkaufsmöglichkeiten in der Eutiner Innenstadt insgesamt als sehr gut bewertet werden können.

Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig?

Die **Bewahrung des Ortsbildes (d)** wird von mehr als 75 % der Befragten – 173 Nennungen – als eine wichtige Maßnahme angesehen und stellt somit den dringendsten Maßnahmenschwerpunkt in der Stadt Eutin aus Sicht der Eigentümer dar. Ein Befragter weist darauf hin, dass „historische Häuser sensibel und möglichst mit alten Baumaterialien saniert werden sollten. […] Eine alte Stadt sollte nicht zu sehr ‚aufgehübscht' beziehungsweise totsaniert werden, sondern ihre ‚geheimnisvollen' Ecken und Winkel behalten". Zusätzlich wird das hohe Interesse durch die geringste Anzahl an Enthaltungen im Vergleich zu allen vorgeschlagenen Maßnahmen deutlich.

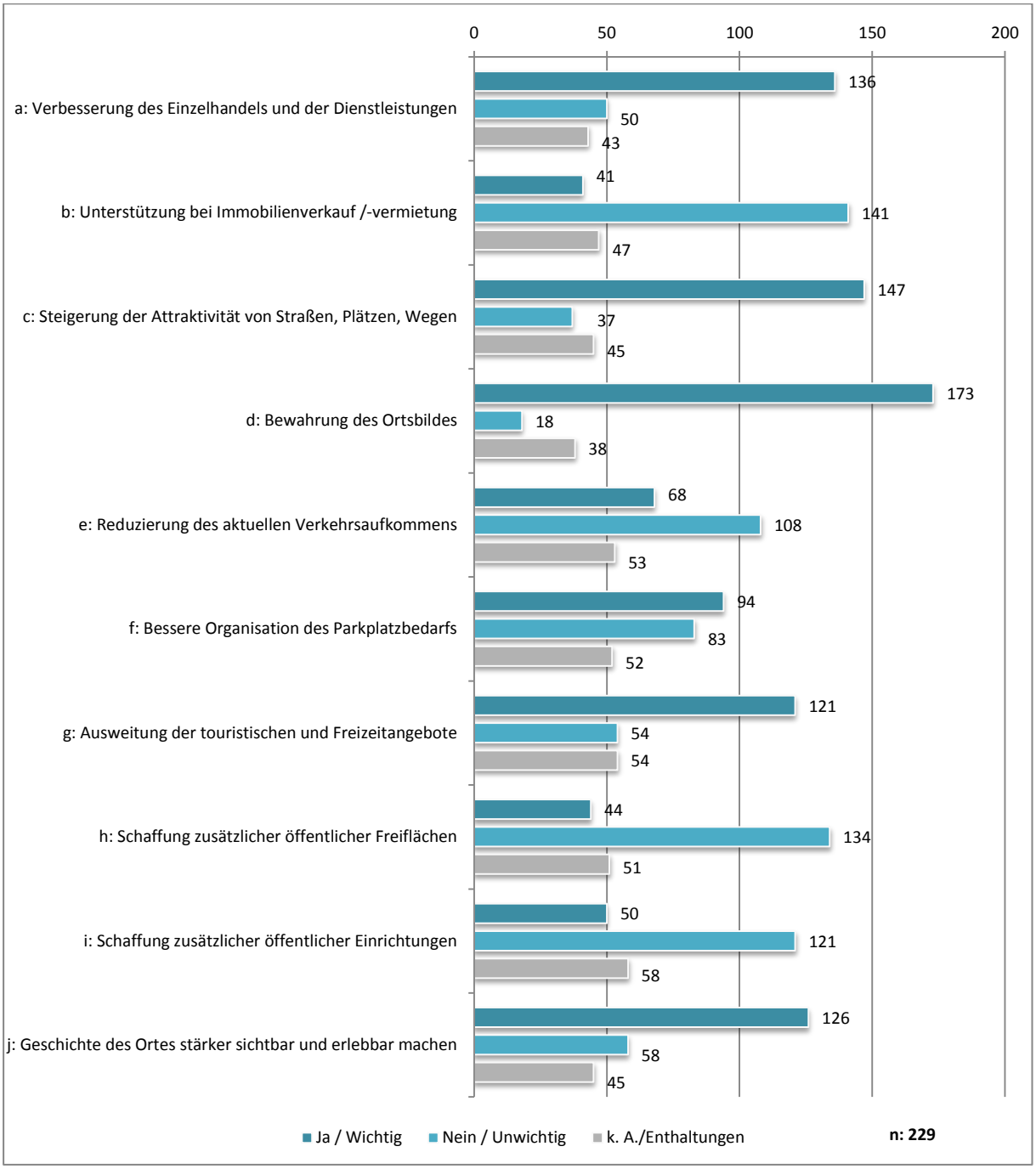


Abbildung 12: Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig?

Tabelle 3: Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig?

Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig:	Ja	Nein	Enthaltungen
a: Verbesserung des Einzelhandels und der Dienstleistungen	59%	22%	19%
b: Unterstützung bei Immobilienverkauf /-vermietung	17%	62%	21%
c: Steigerung der Attraktivität von Straßen, Plätzen, Wegen	64%	16%	20%
d: Bewahrung des Ortsbildes	75%	8%	17%
e: Reduzierung des aktuellen Verkehrsaufkommens	30%	47%	23%
f: Bessere Organisation des Parkplatzbedarfs	41%	36%	23%
g: Ausweitung der touristischen und Freizeitangebote	52%	24%	24%
h: Schaffung zusätzlicher öffentlicher Freiflächen	19%	59%	22%
i: Schaffung zusätzlicher öffentlicher Einrichtungen	22%	53%	25%
j: Geschichte des Ortes stärker sichtbar und erlebbar machen	55%	25%	20%

147 Personen messen dem Maßnahmenkomplex der **Steigerung der Attraktivität von Straßen, Plätzen und Wegen (c)** einen hohen Stellenwert bei. Diese Art der Veränderung des Innenstadtbereiches ist ein Teil des angesprochenen Oberziels der Bewahrung des Ortbildes. Aus den freien Kommentaren innerhalb der Befragung sind zu diesem Maßnahmenkomplex einige Vorschläge eingegangen. Dabei wird oftmals auf die Straßenpflasterung und Wegeführung eingegangen die „weder den Fahrradfahrern noch den Rollstuhlfahrern weiterhilft“. Darüber hinaus wird die Sauberkeit und auch die Sicherheit „der öffentlichen Straßen und Plätze“ gefordert. Neben dem „Zugang vom Bahnhof zur Albert-Mahlstedt-Straße“, der durch die Passage sowie die Petersstraße als unübersichtlich wirkt, sollten „bei Neu- oder Umbauten die Straßenfronten erhalten oder mindestens angepasst werden“. Das deutlich gewordene Interesse und die Vorschläge innerhalb dieses Maßnahmenkomplexes sind sehr vielfältig und verdeutlichen die Verankerung der Bevölkerung mit „ihrer Stadt“.

Maßnahmen zur **Verbesserung des Einzelhandels und der Dienstleistungen (a)** werden von einem Großteil der Befragten in der Altstadt von Eutin als wichtig eingestuft. So haben 136 Beteiligte ein hohes Interesse, das Angebot und die Differenzierung der wirtschaftlichen Struktur aufzuwerten. Die Vorschläge der Befragten zu diesem Thema sind sehr vielfältig. „Die Verlagerung einiger Einzelhandelseinrichtung in die Gewerbegebiete macht die Innenstadt unattraktiv“. Somit sollten „keine weiteren Supermärkte beziehungsweise Discounter oder Ärztehäuser außerhalb der Innenstadt“ eröffnet werden. Ein Befragter ist der Meinung, dass die Innenstadt insgesamt belebter werden muss. Die vielen Leerstände und die fehlende Gastronomie in der Fußgängerstraße sind einige Ansätze zur Entwicklung. Zusätzlich sollte man dem Monopol des Brauhauses auf dem Markt entgegenwirken.

126 Personen messen dem Maßnahmenschwerpunkt **Geschichte des Ortes stärker sichtbar und erlebbar machen (j)** einen hohen Stellenwert bei. S der Aufbau beziehungsweise die Sanierung von traditionsreichen Gebäuden wie dem Voss-Haus oder dem Weber-Haus sollten vorangetrieben werden, da sie so „einen Schandfleck darstellen“. Zwei Beteiligte weisen zudem auf die Problematik im Umgang mit den Belangen des Denkmalschutzes in Korrelation mit möglichen Sanierungsmaßnahmen hin. Historische Häuser sollten möglichst sensibel saniert werden. Teilweise seien die Regelungen des Denkmalschutzes eine Hürde und würden zudem deutlich mehr finanzielle Mittel verbrauchen.

Eng verknüpft mit der Geschichte des Ortes und darüber hinaus mit der Bewahrung des Ortsbildes ist die **Ausweitung der touristischen und Freizeitangebote (g)**. So haben 121 Teilnehmer der Eigentümerbefragung angegeben, dass die Eutin als Tourismusstandort erweitert werden soll und somit weitere Flächen nutzbar gemacht und umstrukturiert werden sollten, damit das vorhandene Freizeitangebot erweitert werden kann. Ein Befragter ist der Meinung, dass zusätzlich zur Vernachlässigung

der Stadt und Region in den Medien auch keine weiteren touristischen Hinweise an den Bundesstraße seien und auch vor Ort nur wenig für den Tourismus getan wird. Die Vorschläge der Beteiligten gehen von der Wiedererrichtung des Voss-Hotels in der Innenstadt über Verkehrsberuhigungen und Radwegeanlegung bis hin zur Erlebbarmachung von Seepark und Stadtbucht. Allerdings wird die touristische Entwicklung auch skeptisch betrachtet. Die Gefahr, ausschließlich touristische Belange zu betrachten, wird dabei genannt. Vorrangig sollten Sauberkeit und Ordnung innerhalb der Stadt geschaffen werden, da so die Stadt für Touristen „wenig attraktiv sei".

Maßnahmen zur **besseren Organisation des Parkplatzbedarfes (f)** sowie die **Reduzierung des aktuellen Verkehrsaufkommens (e)** zeigen ein durchwachsenen Ergebnisprofil. 94 Personen sind der Meinung, dass das Verkehrsaufkommen reduziert werden müsste. Dagegen stehen 82 Befragte, die diese Maßnahme nicht für wichtig erachten. Ein ähnliches Bild zeigt die Auswertung über die Notwendigkeit des Verkehrsaufkommens. 108 Befragte halten diese Veränderung für unwichtig, lediglich 68 Personen sehen diese Maßnahme als notwendig an.

Beide Maßnahmenschwerpunkte beziehen sich auf den Bereich des öffentlichen Verkehrs. Aufgrund der hohen Anzahl an Enthaltungen ist davon auszugehen, dass diese Themen vergleichsweise geringes Interesse hervorruft, als beispielsweise Maßnahmen zur Veränderung des allgemeinen Erscheinungsbildes. Trotzdem nennen die Befragten vielfältige Lösungsvorschläge, die bezüglich des hohen Verkehrsaufkommens auf die Verkehrsführung auswirken. Neben den fehlenden Radwegen auf stark befahrenen Straßen, die von drei Teilnehmern der Befragung genannt werden, ist die vorhandene Pflasterung ein Problem, welches von fünf Personen angesprochen wird. Zusätzlich werden Vorschläge zur Installation von Einbahnstraßen formuliert, die unter anderem den „Schwerlastverkehr aus der Lübecker und Stollbergstraße verbannen" sollen. Die Parkplatzsituation wird von einem Befragten angesprochen, der diese hinsichtlich der Landesgartenschau als sehr skeptisch einschätzt.

Einen höheren Anteil an Enthaltung haben die Maßnahmenschwerpunkte zur **Schaffung zusätzlicher öffentlicher Freiflächen (h)** sowie die **Schaffung zusätzlicher öffentlicher Einrichtungen (i)**. Beide Maßnahmenschwerpunkte werden von den Befragten als größtenteils nicht wichtig angesehen. Ein Befragter gibt an, dass die bestehenden Freiflächen nicht genügend" in Ordnung gehalten werden können", so dass keine weiteren Freiflächen benötigt werden. Der Konsens besteht bei einigen Befragten eher darin, die bestehenden Flächen wie Spielplätze oder Grünflächen aufzuwerten. Diese Maßnahmen spielen somit in der Ansicht der befragten Eigentümer eine eher untergeordnete Rolle.

Zusätzliche Wünsche, Anregungen, Defizite, Befürchtungen und Bedenken (freie Kommentare)

Im Folgenden werden weitergehende Vorschläge zum Handlungsbedarf sowie zum Maßnahmenspektrum in der Altstadt von Eutin aufgelistet, die sowohl die bestehenden Maßnahmenschwerpunkte zuzuteilen sind als auch diese erweitern. Beispielsweise schätzen einige Befragte in ihren Kommentaren die Beleuchtung in vereinzelten Straßenzügen als verbesserungswürdig ein. Weitere Handlungserfordernisse bestehen in der Aufwertung des Rad- und Individualverkehrs. Dabei spielen Ansätze zur Barrierefreiheit sowie die Optimierung der Fußgängerzone eine bedeutende Rolle. Auch die Offenheit für alternative Wohnformen wird genannt.

Tabelle 4:Wünsche und Anregungen (Auswahl)

Anregungen:
… Beleuchtung der Lübecker Straße mangelhaft …
… Kopfsteinpflaster sanieren! Gehhilfen bleiben in den Fugen stecken!
… Radfahrer auf Bürgersteigen besser und öfter kontrollieren beziehungsweise neue Radwege (z.B. Riemannstraße) anlegen!!!
… Wunsch: als behinderte Person sich überall bewegen zu können und dort ausreichend Platz zu haben - Pflaster, Bordsteine, Toiletten!!!
… eine Einbahnstraße in der gesamten Lübecker Straße → dadurch verbessern sich die Parkmöglichkeiten für die dortigen Geschäfte
… Unterstützung/Förderung Einzelhandel im Stadtbereich…
… Aufbau Tradition → Voss-Haus (Schandfleck!), Außengestaltung der Innenstadt, liebloses Stadtbild
… absolute Vernachlässigung der Stadt in den Medien, bei Reisegesellschaften, wo bleibt das TR-Büro in Eutin? Bei Einfahrt von der B76 keine touristischen Hinweise.
… Die Öffnungszeiten des Hallenbades sind nicht benutzerfreundlich! …
… Die Schlossstraße + Rosengarten sollten Fußgängerzone werden! Für Gäste ist der Fußweg zur Stadtbucht über eine Fußgängerzone ein besonderes Erlebnis. Für Radfahrer ebenfalls fantastisch!
… generationsübergreifende Wohnkomplexe mit Treffpunkt & Angebote für Jugendliche → Gefahr der Überalterung: zu viele Seniorenwohnungen!!!
… Sanierung des Stadtgrabens dringend nötig (bei Regenfällen Rückstau und Überflutung der angrenzenden Gärten und Häuser …

Von den 229 Rückläufern der Eigentümerbefragung enthielten fünf Fragebögen innerhalb der zusätzlichen Meinungsäußerung in Frage 32 grundsätzlich kritische Ansichten, welche auf eine Ablehnung des Prozesses schließen lassen.

Tabelle 5: Befürchtungen und Bedenken

Bedenken:
… Die Stadt kann nicht einmal die bestehenden Freiflächen und Gartenanlagen in Ordnung halten, wozu sollen dann weitere Freiflächen geschaffen werden? Die geplanten Maßnahmen werden allen Beteiligten viel Geld kosten und keinen zählbaren Erfolg bringen.
… Es werden Kostenbeteiligungen befürchtet und der Prozess deshalb abgelehnt
… Mal wieder wird Geld zum Fenster rausgeschmissen! ...für Gutachten und Planungen, die nicht notwendig sind! ...und nur von einer Minderheit beschlossen wurden! …
… Befürchtung, dass die Kosten für uns nicht bezahlbar sind…
… Wer soll das bezahlen? Habe schlechte Erfahrungen gemacht!

3.4. Beratungsbedarf und Mitwirkungsinteresse

Ein weiterer Fragenkomplex beschäftigt sich schließlich mit dem Beratungsbedarf und dem Mitwirkungsinteresse der Haus- und Wohnungseigentümer im Untersuchungsgebiet.

Dabei werden die fünf Fragen aus dem Fragebogen, die zu dem Thema Beratung formuliert wurden, in einem Diagramm zusammenfassend dargestellt. Anschließend wird das Interesse an Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten ausgewertet.

Eines der zentralen Themengebiete in der Stadtentwicklung ist die gezielte Beratung von Haus- und Wohnungseigentümern, die eine Investition an ihrem Eigentum durchsetzen möchten. Darüber hinaus sollte durch gezielte Steuerung der Sanierungs- und Erneuerungsprozesse eine einheitliche Außendarstellung erlangt werden.

Haben Sie Interesse an folgenden Beratungsformen und –inhalten?

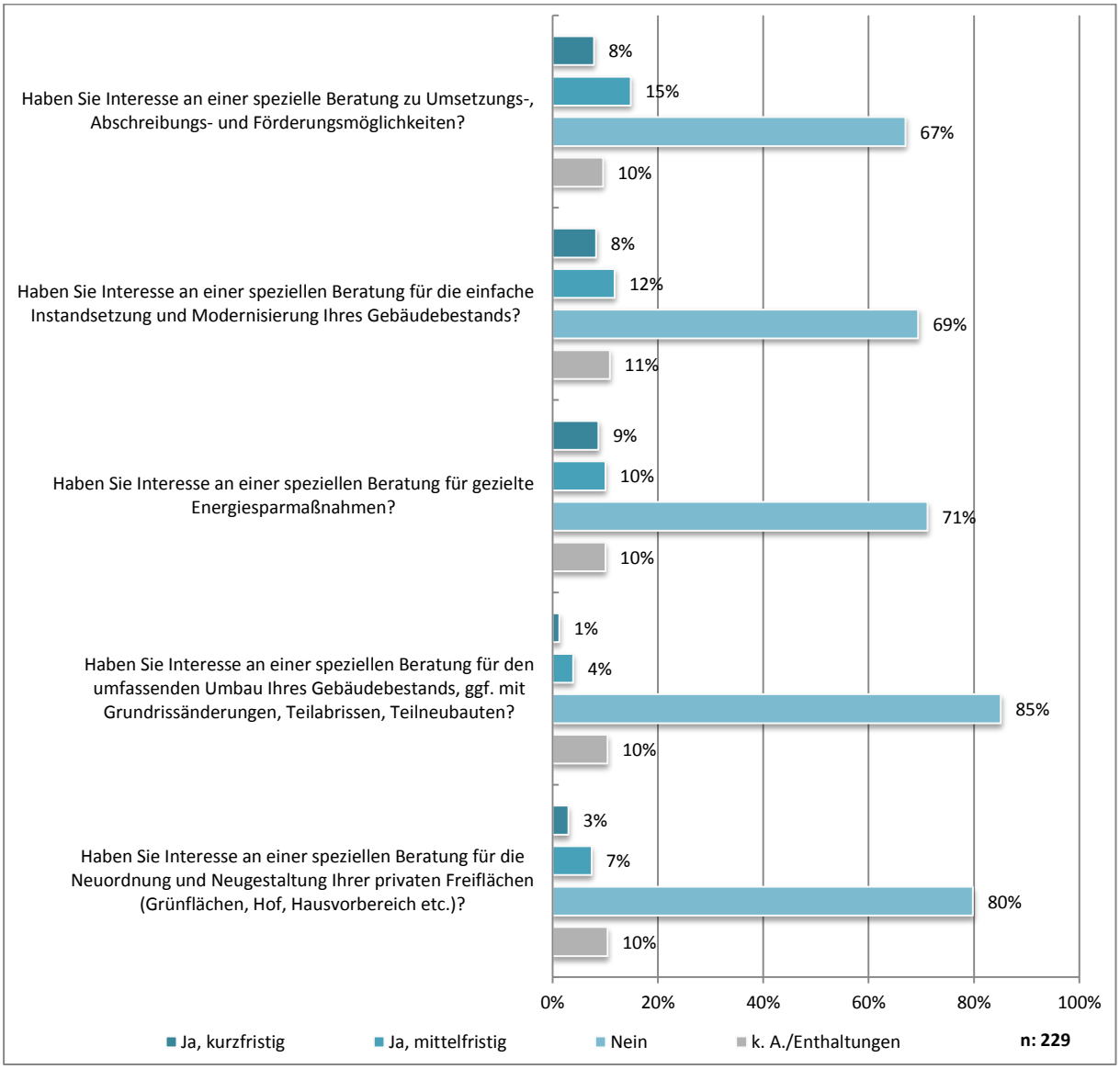


Abbildung 13: Haben Sie Interesse an folgenden Beratungsformen und -inhalten?

Etwa zehn Prozent aller Teilnehmer der Befragung enthalten sich bei allen Fragen zur Beratungsformen und speziellen Inhalten. Es ist somit anzunehmen, dass diese Personen keine Beratung in Anspruch nehmen möchte. Weiterhin geben jeweils mehr als zwei Drittel der Befragten an, dass sie keine Beratungen wünschen. Am deutlichsten wird dies bei der Nachfrage zum **Interesse an einer speziellen Beratung für den umfassenden umbau Ihres Gebäudebestandes, gegebenenfalls mit Grundrissänderungen, Teilabrissen oder Teilneubauten**, da 85 % der befragten Eigentümer das Interesse verneinten. Neun Prozent der Teilnehmer der Befragung haben ein kurzfristiges und zehn Prozent ein mittelfristiges **Interesse an einer speziellen Beratung für gezielte Energiesparmaßnahmen**. Mittelfristig könnten sich ebenfalls 15 % der Befragten vorstellen, sich **speziell zu Umsetzungs-, Abschreibungs- und Förderungsmöglichkeiten** beraten zu lassen.

Prinzipiell wird bei der Auswertung der Angaben zu Beratungsinteressen deutlich, dass ein überwiegendes Desinteresse hinsichtlich verschiedener Beratungsmöglichkeiten vorliegt. Zusätzlich ist anzunehmen, dass einige Eigentümer den zukünftigen Handlungsbedarf nicht erkennen.

Haben Sie bei der geplanten Durchführung der Sanierungsmaßnahme Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten?

Insgesamt ist gegenüber dem Interesse an Beratungen und Informationen zu Sanierungs- und Energiesparmaßnahmen eine höhere Bedeutung der Mitwirkungsmöglichkeit der Eigentümer zu erkennen. Zwar sind im Allgemeinen die Enthaltungszahlen bei der Beantwortung der Fragen zu diesem Themengebiet mit 16-19 % vergleichsweise höher, das Interesse an Mitwirkungsmöglichkeiten ist jedoch deutlich größer. Beispielsweise erhoffen sich 48 % der Befragten **beständige Informationen über die Konzeptentwicklung im Internet**. Darüber hinaus erwarten 45 % aller Befragten **Informationen über gedruckte Infoblätter** oder in einer **Bürgerzeitung.**

Allerdings wird auch deutlich, dass die aktive Mitwirkung als Beteiligungsmöglichkeit auf unterschiedlich ausgeprägtes Interesse stößt. 36 % der Befragten können sich eine **Beteiligung an Bürgerversammlungen** vorstellen. Eine **regelmäßige Bürgersprechstunde** wird lediglich von 23 % der Befragten positiv angesehen, um sich informieren und beraten zu lassen. Einer aktiven **Mitarbeit an Konzepten in einer Arbeitsgruppe** stehen zwölf Prozent der Teilnehmer der Eigentümerbefragung aufgeschlossen gegenüber.

Aus den freien Kommentaren, die die Eigentümer innerhalb der letzten Frage des Fragebogens verfassen konnten, ist herauszulesen, dass eine gewisse Skepsis gegenüber den kommenden Untersuchungen bezüglich der anfallenden Kosten vorhanden ist. Die Unsicherheit über die Höhe der finanziellen Aufwände beschäftigt 17 Befragte. Zusätzlich erwähnen weitere Eigentümer innerhalb des Untersuchungsgebietes in Eutin, dass auch alle anderen Eigentümer und Bewohner „was von der Sanierung der Innenstadt hätten“.

Die Nachfrage nach Informationen und Mitwirkungsmöglichkeiten zeigt, dass die vorbereitenden Untersuchungen innerhalb des historischen Stadtkerns von Eutin auf großes Interesse stoßen. Allerdings sind Informationsgehalt und darüber hinaus Beratungsmöglichkeiten grundlegend für die Zusammenarbeit mit den Eigentümern.

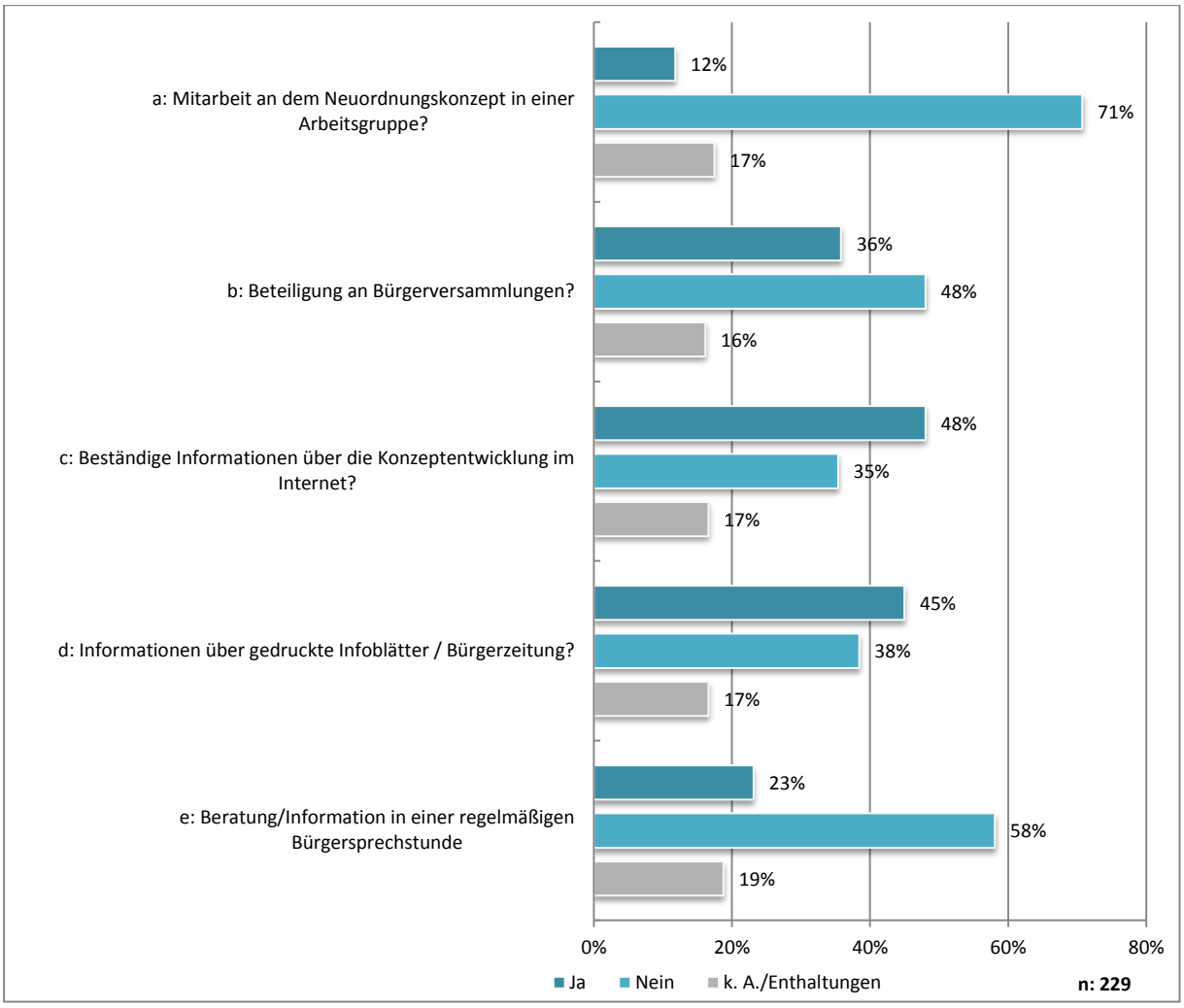


Abbildung 14: Haben Sie bei der geplanten Durchführung der Sanierungsmaßnahem Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten?

4. Anhang

4.1. Anschreiben zur Befragung der Eigentümer

VU Eutin

Adresse

Vorbereitende Untersuchungen im Historischen Stadtkern von Eutin

Sehr geehrte(r)

aktuell beschäftigt sich die Stadt Eutin im Bereich Stadtentwicklung mit den Vorbereitenden Untersuchungen für die Städtebauförderung „Städtebaulicher Denkmalschutz“ nach § 141 BauGB. Diese werden, wie bereits angekündigt, von complan Kommunalberatung aus Potsdam/Kiel durchgeführt. Insbesondere bei der Bestandsaufnahme ist das Büro complan auf Ihre Unterstützung angewiesen. Diese Auskunft ist die Basis eines schlüssigen Konzeptes. Nach § 138 BauGB sind Sie gesetzlich zur Auskunft verpflichtet.

Wir bitten Sie als Eigentümer, Mieter oder Pächter im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen, den beiliegenden Fragebogen auszufüllen und bis zum

Freitag, **15. Februar 2013** an die Stadtverwaltung Eutin

zurückzusenden (Die Rücksendeadresse finden Sie auf dem Fragebogen). Ihre Daten unterliegen nach §138 Abs.2 BauGB einem besonderen Schutz und dürfen nur für Zwecke der städtebaulichen Sanierung verwendet werden. Mit Hilfe Ihrer Angaben soll ein möglichst genaues Bild vom Gebäudebestand gewonnen werden.

Falls Sie Fragen zum Fragebogen oder den Vorbereitenden Untersuchungen im Allgemeinen haben, wenden Sie sich an Gesine Rauhut von complan Kommunalberatung. Sie erreichen Frau Rauhut unter 0160/90419753 oder per E-Mail unter gesine.rauhut@complangmbh.de. Jeden Donnerstag ist sie im Vorort-Büro im ehemaligen Kartenhaus am Jungfernstieg von 8:30 bis 12:30 Uhr sowie von 13:30 bis 17:30 Uhr persönlich für Sie da.

Wie bereits in der Informationsveranstaltung am 15. Januar 2013 angekündigt, gibt es aufgrund des großen Andrangs eine weitere Informationsveranstaltung am Mittwoch, den 30. Januar 2013. Diese findet um 19 Uhr im Bauamt (Sitzungssaal, 1. OG) in der Lübecker Straße 17/Eutin statt. Sie sind herzlich eingeladen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung und freundliche Grüße

Klaus-Dieter Schulz
Bürgermeister

4.2. Fragebogen zur Befragung der Eigentümer

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
im „Historischen“ Stadtkern der Stadt Eutin

Stadtverwaltung der Stadt Eutin
Fachbereich Bauen
Lübecker Str. 17
27301 Eutin

Bitte bis zum **15.02.2013** zurücksenden. Für Rückfragen steht Ihnen Gesine Rauhut unter 0160/90419753, per E-Mail unter gesine.rauhut@complangmbh.de sowie zur Sprechstunde im Kartenhäuschen zur Verfügung.

Stadt Eutin

Eigentümerbefragung

1. **Adresse des Gebäudes**
   Straße _____ Hausnummer _____

2. **Baujahr der Gebäude (soweit bekannt)**

   Baujahr Hauptgebäude _____ Baujahr Nebengebäude _____

3. **Haustyp**
   ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Reihen-/Doppelhaus ☐ Einfamilienhaus

4. **Wohnen Sie selbst in Ihrem Haus oder ist es ein Mietobjekt?**
   ☐ reine Eigennutzung ☐ Eigennutzung und Vermietung ☐ reine Vermietung

5. **Gebäudenutzung**

	Hauptgebäude	Nebengebäude
Wohnen	☐	☐
Büro	☐	☐
Handel / Dienstleistung	☐	☐
sonstiges Gewerbe	☐	☐
Handwerk	☐	☐
Leerstand	☐	☐

6. **Leerstand des Hauses**
   ☐ Vollständiger Leerstand
   ☐ Teilweiser Leerstand
   ☐ Kein Leerstand

7. **Wie viele Wohnungen mit folgenden Merkmalen befinden sich in Ihrem Gebäude?**

Unter 30 qm	Anzahl der Wohnungen:
Zwischen 30 und 70 qm	Anzahl der Wohnungen:
Zwischen 70 und 90 qm	Anzahl der Wohnungen:
Mehr als 90 qm	Anzahl der Wohnungen:

8. **Zimmeranzahl (ohne Bad und Küche) der Wohnungen:**

1-2 Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen:
3-4 Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen:
5 und mehr Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen:

1

9. **Wohnungsausstattung (Mehrfachnennung möglich):**
   - ☐ mit Balkon und Freifläche
   - ☐ mit Freiflächennutzung
   - ☐ nur mit WC
   - ☐ mit WC und Bad
   - ☐ WC oder Bad außerhalb
   - ☐ mit Zentralheizung
   - ☐ mit Etagenheizung
   - ☐ mit Gaseinzelöfen
   - ☐ mit Öl- oder Kohleeinzelöfen
   - ☐ Sonstiges:

10. **Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes?**
    ☐ Sanierung dringend nötig ☐ kleinere Maßnahmen nötig ☐ keine Maßnahmen nötig

11. **Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude halten Sie für sinnvoll? (Mehrfachnennung möglich)**
    - ☐ Fassade/Fenster
    - ☐ Dach
    - ☐ Anbau
    - ☐ Teilabriss
    - ☐ Grundriss ändern
    - ☐ Kellerdecke dämmen
    - ☐ Sanitär (Bad,WC)
    - ☐ Elektro
    - ☐ Heizung
    - ☐ Sonstiges:

12. **Wurden bereits Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Haus durchgeführt, bzw. planen Sie in naher Zukunft Sanierungsmaßnahmen durchzuführen?**
    ☐ Ja, wurden durchgeführt ☐ Ja, sind geplant ☐ Nein

13. **Wenn Sie für eine Sanierungsmaßnahme ein Förderprogramm in Anspruch genommen haben, geben Sie bitte an, ob Sie die Sanierung auch ohne das Förderprogramm durchgeführt hätten.**
    ☐ Ja ☐ Ja, in geringerem Umfang ☐ Nein

14. **Falls Sie angegeben haben, dass Sie keine Sanierung an Ihrem Haus durchgeführt haben und dies auch nicht planen, benennen Sie bitte hierfür die Gründe. (Mehrfachnennung möglich)**
    - ☐ Die Sanierung ist mit zu hohen Kosten verbunden
    - ☐ Fehlender Zugang zu Kapital
    - ☐ Zu hoher Zeitaufwand
    - ☐ Zu großer Arbeitsaufwand
    - ☐ Fehlende Informationen
    - ☐ Gewünschte Sanierungsmaßnahme
    - ☐ ist bautechnisch nicht realisierbar
    - ☐ Keine Notwendigkeit für eine Sanierung ersichtlich
    - ☐ Sonstige Gründe:

15. Nachfolgend sind einige energetische Sanierungsmaßnahmen aufgelistet. Bitte kreuzen Sie an, welche der folgenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. welche Sie planen (Mehrfachnennungen möglich):

☐Fenster austauschen
☐ Heizung erneuern
☐ Wärmedämmung (Außenwand, Dach bzw. oberste Geschossdecke, Kellerdecke, Heizungsrohre, Innendämmung)
☐ sonstige Maßnahmen:

16. Wie bewerten Sie den Zustand Ihres Grundstücks?

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Mangelhaft

17. Welche konkreten Maßnahmen auf Ihrem Grundstück halten Sie für sinnvoll? (Mehrfachnennung möglich)

☐ Abriss von Teilbauten
☐ zusätzliche Anbauten
☐ Einrichtung Stellplätze
☐ Aufwertung Garten
☐ Einrichtung Spielplatz
☐ zusätzliche Terrasse
☐ Sonstiges:

18. Besteht ein Interesse an Energiesparmaßnahmen?

☐ Ja kurzfristig ☐ Ja, mittelfristig ☐ Nein

19. Besitzen Sie einen Energiesparausweis für Ihr Haus?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Ist geplant

20. Kann das Haus von Ihnen weiterhin bewirtschaftet und bewohnt werden?

☐ Ja, langfristig ☐ mittelfristig ☐ nur noch kurzfristig

21. Würden Sie das Haus gerne vererben oder an geeignete Interessenten veräußern?

☐ Sofort ☐ Ja, mittelfristig ☐ Nein

22. Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung / Sanierung der Eutiner Altstadt?

☐ Sehr wichtig ☐ Wichtig ☐ Unwichtig

23. Erwarten Sie von einer Sanierung der Altstadt für Ihr Eigentum eher Vorteile oder eher Nachteile?

☐ Eher Vorteile ☐ Eher Nachteile ☐ Keine Veränderung

24. Wie beurteilen Sie folgende einzelne Aspekte? (sehr gut=1, gut=2, befriedigend=3, schlecht=4, sehr schlecht=5)

Leben mit Kindern	Note:
Wohnen für Ältere	Note:
Einkaufsmöglichkeiten	Note:
Sonstige Dienstleistungen	Note:
Gastronomie	Note:
Parkmöglichkeiten	Note:
Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger	Note:
Sicherheit und Ordnung	Note:

3

25. Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig:

Verbesserung des Einzelhandels und der Dienstleistungen:	Ja ☐	Nein☐
Unterstützung bei Immobilienverkauf /-vermietung:	Ja☐	Nein☐
Steigerung der Attraktivität von Straßen, Plätzen und Wegen:	Ja☐	Nein☐
Bewahrung des Ortsbildes:	Ja☐	Nein☐
Reduzierung des aktuellen Verkehrsaufkommens:	Ja☐	Nein☐
Bessere Organisation des Parkplatzbedarfs:	Ja☐	Nein☐
Ausweitung der touristischen und Freizeitangebote:	Ja☐	Nein☐
Schaffung zusätzlicher öffentlicher Freiflächen:	Ja☐	Nein☐
Schaffung zusätzlicher öffentlicher Einrichtungen:	Ja☐	Nein☐
Geschichte des Ortes stärker sichtbar und erlebbar machen:	Ja☐	Nein☐

26. Haben Sie Interesse an einer speziellen Beratung zu Umsetzungs-, Abschreibungs- und Förderungsmöglichkeiten?

☐ Ja, kurzfristig ☐ Ja, mittelfristig ☐ Nein

27. Haben Sie Interesse an einer speziellen Beratung für die einfache Instandsetzung und Modernisierung Ihres Gebäudebestands?

☐ Ja, kurzfristig ☐ Ja, mittelfristig ☐ Nein

28. Haben Sie Interesse an einer speziellen Beratung für gezielte Energiesparmaßnahmen?

☐ Ja, kurzfristig ☐ Ja mittelfristig ☐ Nein

29. Haben Sie Interesse an einer speziellen Beratung für den umfassenden Umbau Ihres Gebäudebestands, ggf. mit Grundrissänderungen, Teilabrissen, Teilneubauten?

☐ Ja, kurzfristig ☐ Ja, mittelfristig ☐ Nein

30. Haben Sie Interesse an einer speziellen Beratung für die Neuordnung und Neugestaltung Ihrer privaten Freiflächen (Grünflächen, Hof, Hausvorbereich etc.)

☐ Ja, kurzfristig ☐ Ja, mittelfristig ☐ Nein

31. Haben Sie bei der geplanten Durchführung der Sanierungsmaßnahmen Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten?

Mitarbeit an dem Neuordnungskonzept in einer Arbeitsgruppe?	Ja ☐	Nein☐
Beteiligung an Bürgerversammlungen?	Ja ☐	Nein☐
Beständige Informationen über die Konzeptentwicklung im Internet?	Ja ☐	Nein☐
Informationen über gedruckte Infoblätter/Bürgerzeitung?	Ja ☐	Nein☐
Beratung/Information in einer regelmäßigen Bürgersprechstunde?	Ja ☐	Nein☐

32. Hier ist Platz für Wünsche, Anregungen, Defizite, Befürchtungen

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum **15.Februar 2013** an die Stadtverwaltung Eutin. Die Daten werden vertraulich behandelt und nur im Rahmen der Voruntersuchung genutzt.
Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Besprechungsprotokoll **Geschäftsstelle des Gutachterschusses für den Kreis Ostholstein**		**Sanierungsgebiet Eutin**
Stellungnahme - Nr.	**2013St017**	
am	**16.09.2013**	
Ort:	**LVermGeo Abteilung 4**	
	Dienststelle Oldenburg	
Gutachter:	**Heinz-Hubert Deters, Bernd Straßburger, Christian Frick und Jens Griebel**	
	Jörg Baumann	

Auf Antrag der Stadt Eutin ermittelt der Gutachterausschuss für den Kreis OH im Jahr 2013 die mögliche sanierungsbedingte Boderwertsteigerung für das Sanierungsgebiet Eutin.

Beschluss:

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird sich voraussichtlich in allen Zonen feststellen lassen. Die Größenordnung der Erhöhung ist in den einzelnen Zonen sehr unterschiedlich und ist abhängig von den definierten städtebaulichen Missständen und den entsprechenden Maßnahmen um die Missstände zu beseitigen.

Die Einschätzung erfolgte anhand der vorgelegten Bewertung der Missstände und der geplanten Maßnahmen.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand und unter der Maßgabe, dass Gesamtinvestitionen in der Größenordnung von ca. 33 Mio. € getätigt werden sollen, schätzt der Gutachterausschuss die Bodenwerterhöhung in der Größenordnung zwischen 5 bis 50 €/m², eine Zusammenstellung ist der anliegenden Zonentabelle zu entnehmen.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier um eine Prognose handelt, eine genaue Einstufung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Maßnahmen noch nicht hinreichend konkretisiert sind.

Prognose für eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet Eutin

Zonen Nr.	Missstände (MI)	Maßnahmen (MA)	Bodenwert Anfangswert (€)	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in Prozent (%)	absolut in €/m²
1	4,75	4,75	100	24	24
	4,75	4,75	130	18	23
2	3,5	3,5	165	12	20
3	1,5	1	155	4	6
4	2,75	2,5	165	8	13
	2,75	2,5	210	7	15
5	5	5	185	18	33
	5	5	210	14	29
	5	5	245	14	34
6	1	1	150	3	5
	1	1	160	3	5
7	3,5	3,5	150	12	18
	3,5	3,5	175	12	21
8	1	1	140	3	4
	1	1	170	3	5
9	4,25	3,25	140	10	14
	4,25	3,25	160	10	16
10	4,5	3,5	185	14	26
	4,5	3,5	210	12	25
11	1	1	200	3	6
12	3,5	3	175	10	18
	3,5	3	180	10	18
13	4	4	200	12	24
14	6,25	6,25	200	25	50
15	6	6	145	25	36

Oldenburg, den 16.09.2013

Der Gutachterausschuss

Christian Frick Gutachter	Bernd Straßburger Gutachter	Jens Griebel Gutachter

gez. Heinz-Hubert Deters
Vorsitzender

Ausgefertigt:
Jörg Baumann
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Ostholstein

Wertzonen

Untersuchungsgebiet

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
91,0 ha

Zone	Wertbestimmende Veränderungen
I	Bahnhof (Umfeld): - Neuordnung verkehrlicher Erschließung - umfängliche Eingriffe
II	- Aufwertung Windmühle / Zugang; - umfassende Neuordnung / Aufwertung Petersstraße
III	geringe Eingriffe; - ggf. Aufwertung Albert-Mahlstedt-Straße - ggf. Sanierung ca. 20% der Gebäude
IV	Ihlpool - hohe Aufwertung Stadt- und Verkehrsraum
V	- hohe Aufwertung öffentlicher Raum; - teilweise Neuordnung; - auf ca. 1/3 der Grundstücke Sanierung / Neubau
VI	- geringe Aufwertung Alberg-Mahlstedt-Str.; - ggf. Sanierung ca. 2/3 der Gebäude
VII	- geringe Aufwertung Gebäude; - hohe Aufwertung im öffentlichen Raum
VIII	Keine Aufwertung (kein Handlungsbedarf)
IX	umfassende Aufwertung: - Neubau - Gebäudesanierung - Straßenraum
X	- hohe Aufwertung öffentlicher Raum; - Gebäudesanierung (ca. 20 %); - Aufwertung Stadtbucht
XI	Besondere Bewertung - St.-Michaelis: Aufwertung Durchgang
XII	- geringe Aufwertung Gebäude; - hohe Aufwertung Straßenraum
XIII	Eutiner Schloss - hohe Aufwertung
XIV	Fasaneninsel - hohe Aufwertung
XV	Umgebung hist. Bauhof - hohe Aufwertung im Umfeld

Stadt Eutin

Vorbereitende Untersuchungen
"Historischer Stadtkern"

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

complan Kommunalberatung

Ermittlung des „besonderen Bodenrichtwertes“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“

Zone Nr. I Bahnhofsumfeld

Beschreibung der Zone: Wohnbebauung nur im nord-westlichen Teil der Heinrich-Westphal-Straße, übrige Bebauung nur das Bahnhofsgebäude. Daneben Parkplätze und sonstige Flächen.

Beschreibung der Maßnahmen: Neuordnung verkehrlicher Erschließung; umfängliche Eingriffe; Sanierung des Bahnhofsgebäudes.

Einstufungsmerkmale Missstände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	7	**Bebauung** (Umgebung)	7	Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung
Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	4	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage
Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
		Mittel		

Zone Nr.: II Bahnhofstraße –westl. Albert-Mahlstedt-Straße – Plöner Straße

Beschreibung der Zone: Größtenteils kleinteilige, historische Mehrfamilienhausbebauung (Stadtvillen), teilweise noch vorhandenen Vorgartenstruktur. Nördlich und östlich der Mühle (Mühlenweg und Am Mühlenberg) neu gebaute Einfamilienhäuser. Das Teilstück der Peterstraße wird dominiert von dem langestreckten Bau des Fernmeldedienstgebäudes auf der einen Seite sowie dem Seniorenzentrum auf der anderen Straßenseite.

Beschreibung der Maßnahmen: Aufwertung durch Zuwegung zur Windmühle, umfassende Neuordnung / Aufwertung Peterstraße, vermehrt Sanierungsbedarf in Privathäusern

Einstufungsmerkmale Missstände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	5	**Bebauung** (Umgebung)	5	Mittlere Modernisierung und Instandsetzung
Überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	Keine Maßnahmen
Hohe Verdichtung	5	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	5	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
		Mittel		

Zone Nr.: III südl. Bahnhofsraße – Heinrich-Westphal-Straße – südl. Albert-Mahlstedt-Straße

Beschreibung der Zone: Größtenteils kleinteilige, historische Bebauung (Stadtvillen). An der Heinrich-Westphal-Straße auch vereinzeln neugebaute Einfamilienhäuser.

Beschreibung der Maßnahmen: Geringe Eingriffe, ggf. Aufwertung der Albert-Mahlstedt-Straße, ggf. Sanierung ca. 20% der Gebäude

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Mehrere einzelne Mängel	3	**Bebauung** (Umge-bung)	3	Einzelne Modernisierungs- und instandsetzungsmaß-nahmen
Überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigen-tumsverhältnisse, Erschließung)	0	Keine Maßnahmen
Überwiegend funktionsge-recht	1	**Nutzung** (Verdich-tung, Gemengela-ge)	0	Keine Maßnahmen
Überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	Einzelne, kleinere Maß-nahmen
		Mittel		

Zone IV Ihlpool, östliche Plöner Straße

Beschreibung der Zone: Historische Wohn- und Geschäftsbebauung. Parkplatz

Beschreibung der Maßnahmen: hohe Aufwertung Stadt-und Verkehrsraum

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Geringe / kleine Mängel	2	**Bebauung** (Umge-bung)	1	Einzelne Maßnahmen
Günstig	0	**Struktur** (Eigen-tumsverhältnisse, Erschließung)	0	Keine Maßnahmen
Nicht ausreichende bauliche Nutzung	5	**Nutzung** (Verdich-tung, Gemengela-ge)	5	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung
Verkehrssituation verbesse-rungsbedürftig	4	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- und Fuß-wegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
		Mittel		

Zone Nr. V Markt, Peterstraße, Königsstraße, süd-westlich Am Rosengarten, nord-östliche Albert-Mahlstedt-Straße, westliche Stolbergstraße und Stadtgraben

Beschreibung der Zone: Vielfach kleinteilige, historische Bebauung. Wohn- und Geschäftshäuser. Stadtgraben geprägt von modernen Bankgebäuden und modernen Kaufhäusern, zum Teil ungeordneter Randbereich. Markt nahezu einheitlich eingefasst mit historischen Gebäude. Geschäftsstraßen mit kleinteiliger Gewerbestruktur, Leerstand als Problem. Einige Häuser im Besitz internationaler Firmen. Stolbergstraße zeigt trotz punktueller Neubebauung eine straßenparallele, geschlossene Bauweise.

Beschreibung der Maßnahmen: Hohe Aufwertung öffentlicher Raum; teilweise Neuordnung; auf ca. 1/3 der Grundstücke Sanierung / Neubau

Einstufungsmerkmale Missstände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	**Bebauung** (Umgebung)	6	Umfassende Modernisierung und Instandsetzung
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
Nicht ausreichende bauliche Nutzung	7	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	8	Veränderung hinsichtlich Art und Maß d. baul. Nutzung, Begrünung
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
		Mittel		

Zone Nr. VI süd-östliche Albert-Mahlstedt-Straße

Beschreibung der Zone: Kleinteilige, historische Wohnbebauung in einer weitgehend einheitlichen Häuserzeile.

Beschreibung der Maßnahmen: Geringe Aufwertung Albert-Mahlstedt-Straße; ggf. Sanierung von ca. 2/3 der privaten Gebäude.

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	4	**Bebauung** (Umge-bung)	4	Einfache Modernisierung und Instandsetzung
Günstig	0	**Struktur** (Eigen-tumsverhältnisse, Erschließung)	0	Keine Maßnahmen
Funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdich-tung, Gemengela-ge)	0	Keine Maßnahmen
Überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	Einzelne, kleinere Maßnah-men
		Mittel		

Zone Nr. VII nord-westliche Lübecker Straße – Segenhörn

Beschreibung der Zone: Kleinteilige, historische Wohnbebauung und eine Parkierungsfläche mit zum Teil ungeordnetem Randbereich.

Beschreibung der Maßnahmen: Geringe Aufwertung Gebäude; hohe Aufwertung öffentlicher Raum.

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Mehrere einzelne Mängel	3	**Bebauung** (Umgebung)	2	Gezielte Behebung der Mängel
Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
Nicht ausreichende bauliche Nutzung	5	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	5	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Verbesserung für den ruhenden Verkehr
		Mittel		

Zone Nr. VIII Berliner Platz und Freischützstraße

Beschreibung der Zone: Moderne Bebauung.

Beschreibung der Maßnahmen: Keine Aufwertung / kein Handlungsbedarf

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	Keine Maßnahmen
Günstig	0	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	Keine Maßnahmen
Funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	Keine Maßnahmen
gut	0	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	0	Keine Maßnahmen
		Mittel		

Zone Nr. IX süd-westliche Lübecker Straße – Weidestraße

Beschreibung der Zone: Historische Mehrfamilienhäuser in einer weitgehend einheitlichen Häuserzeile. Einige später vorgenommene Vorbauten unterbrechen die historischen Fassaden.

Beschreibung der Maßnahmen: Umfassende Aufwertung: Neubau, Gebäudesanierung, Straßenraum

Einstufungsmerkmale Missstände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	7	**Bebauung** (Umgebung)	5	Mittlere Modernisierung und Instandsetzung
Vorhanden Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
Geringe Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen	3	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	1	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
		Mittel		

Zone Nr. X Nord-östlich Am Rosengarten, Stadtbucht, Schloßstraße

Beschreibung der Zone: Historische und moderne Bebauung in ausgeglichenem Verhältnis. Wohn- und Geschäftshäuser. Zwei historische Stadtvillen in kirchlichem Besitz.Grundstücke geprägt von Wasserlage.

Beschreibung der Maßnahmen: Hohe Aufwertung öffentlicher Raum; Gebäudesanierung ca. 20%; Aufwertung Stadtbucht

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Mehrere einzelne Mängel	3	**Bebauung** (Umge-bung)	5	Mittlere Modernisierung und Instandsetzung
Grundstückszuschnitt ungüns-tig	5	**Struktur** (Eigen-tumsverhältnisse, Erschließung)	4	Verbesserung der Erschlie-ßungssituation
Nicht ausreichende bauliche Nutzung	5	**Nutzung** (Verdich-tung, Gemengela-ge)	4	Mehrere Maßnahmen be-zogen auf die Gemengelage
Infrastruktur insgesamt er-gänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	3	Gezielte Ergänzung der Inf-rastruktur
		Mittel		

Zone Nr. XI Kirche und kirchen-eigene Gebäude

Beschreibung der Zone: Zentrale Lage in der Innenstadt, stadtbildprägendes Element. Wichtiges Wegeverbindungsstück zwischen See – Schloss – Innenstadt.

Beschreibung der Maßnahmen: Aufwertung Durchgang (besondere Bewertung)

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Überwiegend intakt	1	**Bebauung** (Umge-bung)	1	Einzelne Maßnahmen
Günstig	0	**Struktur** (Eigen-tumsverhältnisse, Erschließung)	0	Keine Maßnahmen
Funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdich-tung, Gemengela-ge)	0	Keine Maßnahmen
In Teilen verbesserungswürdig	2	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	3	Gezielte Ergänzung der Inf-rastruktur
		Mittel		

Zone Nr. XII östliche Lübecker Straße / Stolbergstraße und Jungfernstieg

Beschreibung der Zone: Südlicher Teil wird von großflächigen, öffentlichen Gebäuden (Land und Kreis) geprägt. Ansonsten größtenteils kleinteilige, historische Wohnbebauung. Im Bereich der Stolbergstraße stehen einige ehemalige Kapitelhöfe.

Beschreibung der Maßnahmen: Hohe Aufwertung Straßenraum, geringe Aufwertung Gebäudesanierung

Einstufungsmerkmale Missstände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	4	**Bebauung** (Umgebung)	4	Einfache Modernisierung und Instandsetzung
Überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	Einzelne Maßnahmen
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	1	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
		Mittel		

Zone Nr. XIII Eutiner Schloss mit angrenzenden Gebäuden

Beschreibung der Zone: Historisches, stadtbildprägende Gebäude mit öffentlicher Nutzung. Parkplatz nördlich ans Schloss angrenzend.

Beschreibung der Maßnahmen: Sanierung der Schlossterrassen bzw. Hotelneubau.

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürf-tig	7	**Bebauung** (Umge-bung)	6	Umfassende Modernisie-rung und Instandsetzung
Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigen-tumsverhältnisse, Erschließung)	2	Gezielte Ergänzung vorhan-dener Erschließungsanlagen
Geringe Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen	3	**Nutzung** (Verdich-tung, Gemengela-ge)	3	Einzelne Maßnahmen bezo-gen auf mehrere zusam-menhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen
Infrastruktur insgesamt er-gänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesse-rung der Infrastruktur
		Mittel		

Zone Nr. XIV Fasaneninsel

Beschreibung der Zone: Historisches Haupthaus und moderne Nebengebäude in Insellage.

Beschreibung der Maßnahmen: Gebäudeaufwertung.

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürf-tig	8	**Bebauung** (Umge-bung)	8	Durchgreifende Instandset-zung und Sanierung
Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	8	**Struktur** (Eigen-tumsverhältnisse, Erschließung)	8	Durchgreifende Maßnah-men
Störende Gemengelage, Be-einträchtigung durch Altbau-substanz	8	**Nutzung** (Verdich-tung, Gemengela-ge)	8	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Freilegung von Grundstücken, Begrünung
Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	8	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	8	Ausstattung mit Infrastruk-tureinrichtungen
		Mittel		

Zone Nr. XV Umgebung historischer Bauhof

Beschreibung der Zone: Historische und moderne Bebauung in Alleinlage am historischen Bauhof.

Beschreibung der Maßnahmen: Hohe Aufwertung im Umfeld.

Einstufungsmerkmale Miss-stände	**Klasse** (1-10)	**Komplex**	**Klasse** (1-10)	**Einstufungsmerkmale Maßnahmen**
Im Wesentlichen instandset-zungs- und modernisierungs-bedürftig	6	**Bebauung** (Umge-bung)	8	Schaffung von Parkplätze, Verkehrsumleitungen, Aus-stattung mit Infrastruktur-einrichtungen
Erschließungssituation unzu-reichend	6	**Struktur** (Eigen-tumsverhältnisse, Erschließung)	6	Ergänzung der Erschlie-ßungsanlagen
Hohe Verdichtung und stö-rende Gemengelage, Beein-trächtigung durch Altbausub-stanz	8	**Nutzung** (Verdich-tung, Gemengela-ge)	8	Veränderung hinsichtlich Art und Maß d. baulichen Nutzung, Freilegung von Grundstücken, Begrünung
Verkehrsanbindung mangel-haft	6	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	6	Verbesserung der An-schlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
		Mittel		