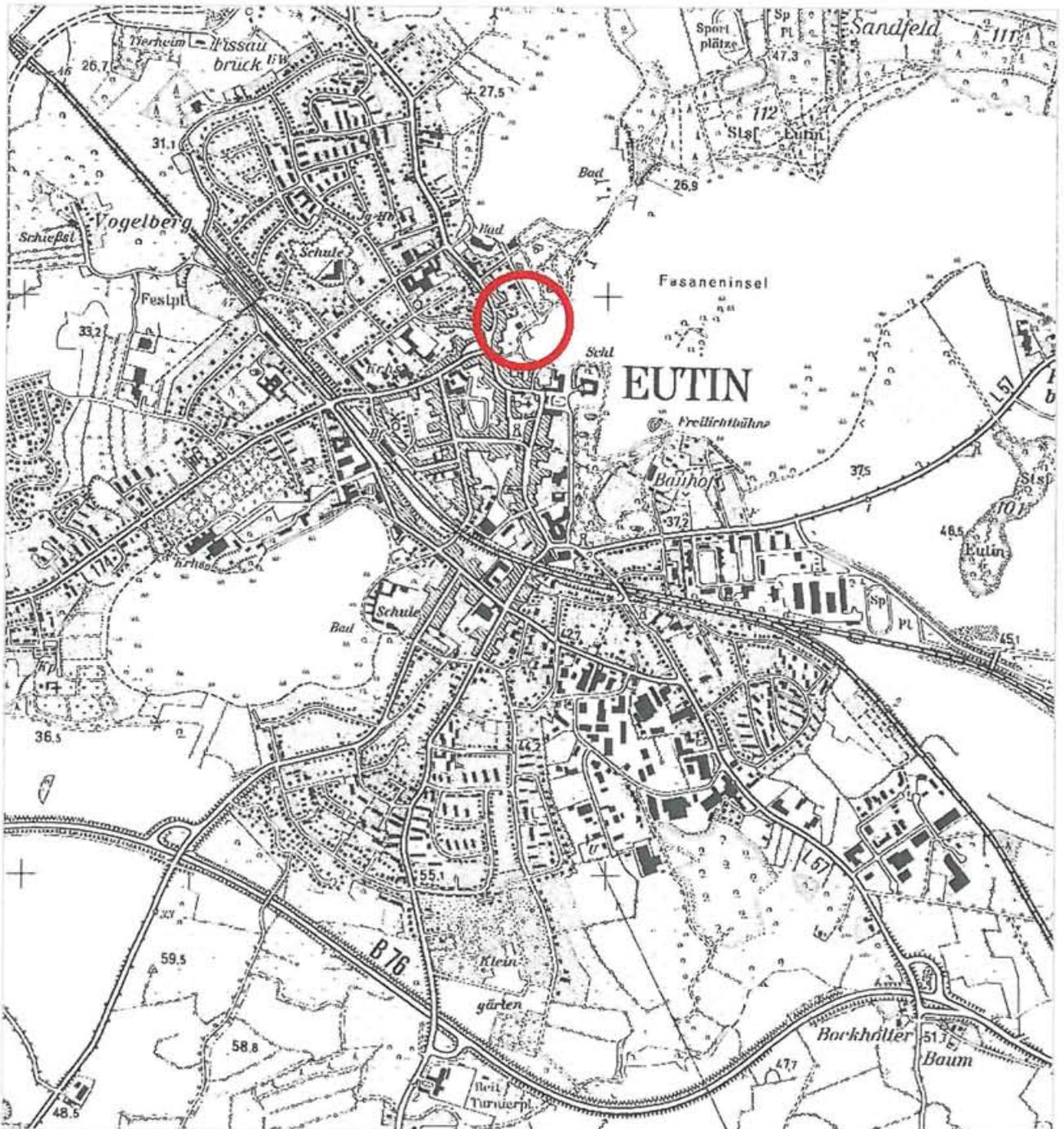




2. Änderung Bebauungsplan Nr. 73

Gebiet nördlich der Stadtbucht am Großen Eutiner See, zwischen der Riemannstraße, dem Bleekergang und dem Heinrich-Lüth-Weg



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Verfahren der Planaufstellung	6
2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs	7
3	Ausgangssituation.....	8
	3.1 Bisherige Nutzungen.....	8
	3.2 Eigentumsverhältnisse	9
	3.3 Rechtliche Bindungen	9
	3.4 Rechtliche Ausgangssituation	11
	3.5 Natur und Umwelt	12
	3.6 Landschaftsschutzgebiet.....	17
	3.7 Schutzstreifen an Gewässern.....	17
	3.8 Gestaltungssatzung Eutin	17
	3.9 Hotelstudie Eutin	18
4	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	21
	4.1 Darstellung der städtebaulichen Situation	21
	4.2 Städtebauliche Zielsetzung	21
5	Begründung der Planung	23
	5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung.....	23
	5.2 Art der baulichen Nutzung.....	24
	5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	27
	5.4 Grün, Natur und Landschaft	29
	5.4.1 Landschaftsschutzgebiet	29
	5.4.2 Schutzstreifen an Gewässern	29
	5.4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	30
	5.4.4 Erhaltungsbindungen für Bäume.....	31
	5.4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	32
	5.4.6 Ortsbild	32
	5.4.7 Artenschutz.....	34
	5.4.8 NATURA 2000.....	35
	5.4.9 Boden- und Grundwasserschutz.....	36

5.5	Verkehrliche Erschließung	37
5.5.1	Stellplätze und Zufahrten	37
5.5.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	37
5.6	Immissionen	39
5.7	Ver- und Entsorgungsanlagen	44
5.7.1	Versorgungsanlagen	44
5.7.2	Schmutz-, Regenwasser- und Abfallentsorgung	45
5.8	Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen	46
6	Nachrichtliche Übernahmen	47
7	Bodenordnung, Kosten	48
8	Hinweise	48
9	Städtebauliche Vergleichswerte	49
10	Beschluss	50

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage der untersuchten Bäume mit Baumnummerierung	13
Abb. 2:	Lage der Bodensondierungen	15
Abb. 3:	Lageplan der Lärmquellen des Hotels und der Immissionsorte	41

ANHANG

- Schnittdarstellungen zur 2. Änderung B-Plan Nr. 73 Stadt Eutin
 - Terrasse mit Wintergarten
 - Terrasse ohne Wintergarten

ANLAGEN

- 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin durch Berichtigung
- Dipl.-Biologe Björn Leupolt: Artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Fällung von vier Bäumen und Hainbuchen im Rahmen des B-Plan Nr. 73, 2. Änderung in Eutin. Stand: 19.06.2019
- Büro für Geotechnik und Umweltchemie Dipl.-Geologe Hajo Bauer 2019: Neubau Inklusionshotel in Eutin, Bleekergang. Baugrunduntersuchung/Baugrundbegutachtung. Stand: 15.03.2019
- Büro für Geotechnik und Umweltchemie Dipl.-Geologe Hajo Bauer 2019: Neubau Inklusionshotel in Eutin, Bleekergang. Baugrunduntersuchung/Baugrundbegutachtung; Ergänzungsgutachten. Stand: 29.03.2019
- M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2019: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 Eutin. Schalltechnische Untersuchung. Stand: 28.05.2019

1 Anlass und Verfahren der Planaufstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 06.07.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 für ein Gebiet nördlich der Stadtbucht am Großen Eutiner See, zwischen der Riemannstraße, dem Bleekergang und dem Heinrich-Lüth-Weg beschlossen.

Nachdem der Erhalt und die Sanierung des "Haus des Gastes" im Bürgerentscheid vom 07.05.2017 abgelehnt wurde und der Abriss des Gebäudes zwischenzeitlich erfolgt ist, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 die Grundlage für eine Neubebauung auf dem Grundstück des ehemaligen "Haus des Gastes" geschaffen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 sollen die städtebaulichen Potenziale dieses Standortes an der Promenade der Stadtbucht optimaler genutzt werden. Zudem sollen die beiden im Bebauungsplan Nr. 73 noch festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" am Bleekergang und am Heinrich-Lüth-Weg in Mischgebiete geändert werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen handelt, wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, der für sogenannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht.

Der Bebauungsplan erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch die Größe des Plangeltungsbereichs von rd. 0,867 ha sind nur Grundflächen für Hauptgebäude von insgesamt unter 20.000 qm möglich.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Verzicht auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst

Im Rahmen der frühzeitigen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die maximale Bebaubarkeit des Grundstücks des ehemaligen "Haus des Gastes" zur Errichtung eines Hotels ausgelotet, um einerseits den Umweltauswirkungen der Planung ausreichend Beachtung zu schenken und um andererseits für einen nachgeordneten städtebaulichen Wettbewerb, unter Einbeziehung von Landschaftsarchitekten, einen größtmöglichen Raum für umsetzbare Ideenfindungen anbieten zu können.

Im Anschluss an das städtebauliche Wettbewerbsverfahren wird nun, unter Einbeziehung der Ergebnisse aus dem Wettbewerb und unter Einbeziehung der beiden geplanten Mischgebiete, mit den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 fortgeführt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 liegt am Rand der Innenstadt von Eutin. Südöstlich grenzt der Plangeltungsbereich an die Stadtbucht des Großen Eutiner Sees, nordöstlich an den Seepark. Westlich grenzen die Gebäude aus dem Mischgebiet des Bebauungsplans Nr. 73 an den Plangeltungsbereich, die wiederum an die Riemannstraße anschließen, nördlich der Bleekergang und weiter nördlich die Gebäude aus dem Mischgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rd. 8.670 m². Er umfasst die Flurstücke 7/3 (tlw.), 15/1 (tlw.), 53/10 (tlw.), 53/13, 53/16, 53/24 (tlw.), 53/29 (tlw.), 53/30, 53/31, 55 und 1174 (tlw.) der Flur 3 in der Gemarkung und Gemeinde Eutin.

Die Grenze des Plangeltungsbereichs ist begründet mit

- dem Anschluss des Plangeltungsbereichs über den Bleekergang an die Riemannstraße zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung,
- dem Anschluss des Plangeltungsbereichs über den Heinrich-Lüth-Weg an den Seepark und den Bebensundweg,
- dem Anschluss des Plangeltungsbereichs über die Seepromenade im Südosten an das innerstädtische Fußwegenetz.

Die Geländehöhen liegen im Plangeltungsbereich bei 27,09 m DHHN¹ an der Promenade, zwischen 27,72 m und 28,82 m DHHN auf dem Gelände des ehemaligen "Haus des Gastes", zwischen 28,26 m und 28,46 m DHHN am öffentlichen Parkplatz und am Bleekergang und zwischen 27,55 m und 27,69 m DHHN im Heinrich-Lüth-Weg.

¹ 27,09 m über Normalhöhennull als DHHN92-Höhe = Deutsches Haupthöhennetz 1992

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzungen

Auf der Grundlage des Bürgerentscheids vom 07.05.2017 wurde das "Haus des Gastes" abgerissen. Auf dem Grundstück des ehemaligen "Haus des Gastes" befinden sich heute im Bereich der vorhandenen Bäume Rasenflächen. Den größten Anteil auf dem Grundstück haben wassergebundene Oberflächen (Deckschicht ohne Bindemittel). Auf dem Grundstück befindet sich derzeit kein Gebäude.

Weiterhin bestimmen auf dem Grundstück hauptsächlich große Laubbäume das Ortsbild.

Die Promenade ist überwiegend gepflastert. Ein Laubbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 11 m bestimmt hier das Ortsbild. Sitzbänke, Fahrradständer und neu gepflanzte Bäume laden hier mit Blick auf den Großen Eutiner See und das Schloss auf der gegenüberliegenden Uferseite der Stadtbucht zum Verweilen ein.

Der Heinrich-Lüth-Weg ist bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 53/16 gepflastert, nördlich davon hat der Weg eine wassergebundene Oberfläche.

Der nördlich an das Grundstück des ehemaligen "Haus des Gastes" anschließende Parkplatz mit seiner Zufahrt von der Riemannstraße ist mit Großsteinpflaster ausgelegt, das sich im Bleekergang fortsetzt.

Die beiden Flurstücke 53/30 und 53/31 des nordöstlich an das Grundstück des ehemaligen "Haus des Gastes" angrenzenden Privatgrundstücks zeichnen sich aus durch eine große Rasenfläche um ein eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dach und einer Garage und entsprechen in ihrem Charakter einigen Grundstücken nördlich des Bleekergangs / westlich des Heinrich-Lüth-Weges. Die überwiegend durch Rasen genutzten Freiflächen des Privatgrundstücks werden nach Westen durch 2 Obstbäume begrenzt. Eine Hainbuchenreihe an der südlichen Flurstücksgrenze schirmt das Privatgrundstück zu dem Grundstück des ehemaligen "Haus des Gastes" ab.

Nördlich der beiden Obstbäume ist auf dem Privatgrundstück eine Stellplatzfläche eingerichtet. Daneben führt eine Zufahrt zu einer Garage.

Westlich der öffentlichen Parkfläche, auf dem Flurstück 53/13, steht ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dach, in dem sowohl Wohnungen als auch gewerbliche Nutzungen untergebracht sind. Die südlich des Gebäudes eingerichteten Stellplätze sind teilweise überdacht (Carports). Das Gebäude ist nördlich und östlich auf der Grundstücksgrenze gebaut worden.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 53/13, 53/16 und 53/24 sind ebenso in städtischem Eigentum wie die Flächen der Promenade und des Heinrich-Lüth-Weges. Die Grundstücke nördlich des Grundstücks des ehemaligen "Haus des Gastes" sind in Privateigentum.

3.3 Rechtliche Bindungen

Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalplan 2004

Für den Plangeltungsbereich weist der Landesentwicklungsplan 2010 Eutin die Funktion als Mittelzentrum, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, in einen Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und in einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung zu.

Für die Mittelzentren sind in Ziffer 2.2.2 u.a. folgende Ziele und Grundsätze für die Raumordnung formuliert:

Ziele

"Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln."

Mittelzentren bieten Versorgungsmöglichkeiten für Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, wie beispielsweise weiterführende allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, Behörden der unteren Stufe oder Krankenhäuser der Regelversorgung.

Grundsätze

"Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen."

Für Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind in Ziffer 3.7.1 u.a. folgende Grundsätze formuliert:

Grundsatz

"In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. [...]"

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden."

In Ziffer 3.7.3 Infrastruktur für Tourismus und Erholung heißt es:

Grundsatz

"Größere Hotels und Hotelanlagen sollen zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft im Anschluss an vorhandene oder geplante (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorgesehen werden; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen."

In der Regionalplanung 2004 ist Eutin als Mittelzentrum nachrichtlich übernommen worden.

Weiterhin ist auch das Stadtgebiet Eutin als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung" dargestellt. In der Begründung heißt es dazu in Ziffer 5.6: "Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Vorbehaltsgebiete) umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer Landschaftsstruktur und ihres Potenzials an zum Beispiel Infrastruktur und Erschließung als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen."

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt die überplante Fläche im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 im Gebiet des ehemaligen "Haus des Gastes" als "Fläche für den Gemeinbedarf" dar. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche schließen sich "Gemischte Bauflächen" an. Der östlich angrenzende Seepark und die südlich angrenzende Promenade sind als "Öffentliche Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und teilweise "Spielplatz" dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 entspricht nicht vollständig den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Daher erfolgt die 20. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung. In der Berichtigung werden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte "Fläche für den Gemeinbedarf" und ein Teilgebiet der nördlich angrenzenden Gemischten Baufläche als "Sonderbaufläche Hotel" dargestellt (siehe Anlage).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht für den Plangeltungsbereich vor: "Gestaltung / Leitgrün an wichtigen Zugängen zum Seeufer".

3.4 Rechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. 73

Im Bebauungsplan Nr. 73 ist auf einer Teilfläche der beiden Flurstücke des ehemaligen "Haus des Gastes" eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Haus des Gastes" festgesetzt.

Der übrige Teil der beiden Flurstücke ist als öffentliche Grünfläche und 3 Bäume sind hier zum Erhalt festgesetzt.

Die südöstlich der Gemeinbedarfsfläche gelegene Promenade und der Heinrich-Lüth-Weg sind als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "Sonderverkehr" festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 73 ist hierzu festgesetzt: "Die besondere Verkehrsfläche "S" (Sonderverkehr) dient vorrangig den Fußgängern und Radfahrern. Darüber hinaus ist die Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Versorgungsfahrzeuge des Fahrgastschiffbetriebes und Anlieger der Kanuslipanlage zulässig."

Die nördlich der Gemeinbedarfsfläche gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als "Öffentliche Parkfläche" und als "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 73 ist hierzu festgesetzt: "Auf der verkehrsberuhigten besonderen Verkehrsfläche "öffentliche Parkfläche" zwischen dem Bleekergang und der Gemeinbedarfsfläche sind maximal 1–2-mal pro Jahr kurzfristige Freiluftveranstaltungen zulässig."

Auf dem nordöstlichen Privatgrundstück sind im Bebauungsplan Nr. 73 auf dem Flurstück 53/31 acht öffentliche Parkplätze und ein Pflanzgebot für Heckengehölze festgesetzt. Die Parkplätze sind bisher nicht eingerichtet.

Im Bebauungsplan Nr. 73 ist das nordöstliche Privatgrundstück als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es sind zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Heinrich-Lüth-Weg sind durch Baulinien, die übrigen Grenzen als Baugrenzen festgesetzt, damit die geplanten Gebäude in einer Flucht zu den Gebäuden am Heinrich-Lüth-Weg nördlich des Bleekergangs stehen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind mit sichtbaren 9 m für die Traufhöhe sowie mit sichtbaren 11,50 m für die Firsthöhe festgesetzt, die Geschossigkeit ist auf 2 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl auf 0,25 begrenzt. Die Dachneigungen der zulässigen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer können zwischen 35° und 55° liegen.

Im Bebauungsplan Nr. 73 ist das Privatgrundstück westlich der öffentlichen Parkfläche als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen festgesetzt, die sich eng an die Außenkanten des bestehenden Gebäudes legen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind mit sichtbaren 9 m für die Traufhöhe sowie mit sichtbaren 11,50 m für die Firsthöhe festgesetzt, die Geschossigkeit ist auf 2 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl auf 0,5 begrenzt.

Die Dachneigungen der zulässigen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer können zwischen 35° und 55° liegen.

3.5 Natur und Umwelt

Pflanzen und Tiere

Auf den beiden Flurstücken des ehemaligen "Haus des Gastes" stehen 13 zwischen rd. 16 m und 21 m hohe Bäume mit Kronendurchmessern bis zu ca. 12 m. Dabei handelt es sich um folgende Baumarten: *Larix decidua* (Europäische Lärche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Betula pubescens* (Moor-Birke), *Fagus sylvatica* 'Lanceolata' (Rot-Buche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Betula nigra* (Schwarz-Birke), *Fagus sylvatica* 'Atropurpurea' (Blut-Buche) und *Fagus Sylvatica* (Rot-Buche). Die Bäume stehen in intensiv genutzten Rasenflächen und Blumenbeeten. Bis auf die Baumstandorte sind hier keine Vegetationsflächen vorhanden

An der nördlichen Grenze des Sondergebietes zu den beiden Flurstücken 53/30 und 53/31 steht eine Reihe mit *Carpinus betulus* (Hainbuche). Am Ufer des Großen Eutiner Sees steht im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereichs eine *Salix alba* (Silber-Weide). Den größten Anteil auf dem Grundstück haben wassergebundene Oberflächen.

Die Bäume bieten Lebensräume für Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der von Spaziergängern intensiv genutzten Promenade, dem Heinrich-Lüth-Weg und der wassergebundenen Wege auf den beiden Flurstücken des ehemaligen "Haus des Gastes" sind bei den Vögeln nur störungsunempfindliche und anspruchslose Gehölzbrüterarten zu erwarten.

Bezüglich einer Buche, einer Eiche, zwei Birken und eines Abschnitts einer Hainbuchenreihe am südlichen Ende des Flurstücks 53/31, die im Zuge des geplanten Hotels gerodet werden müssen, wurde vom Büro DIPL.-BIOLOGE BJÖRN LEUPOLT 2019 eine Bestandsaufnahme durchgeführt². Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die untersuchten Bäume sind in Abbildung 1 dargestellt.

² Dipl.-Biologe Björn Leupolt: Artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Fällung von vier Bäumen und Hainbuchen im Rahmen des B-Plan Nr. 73, 2. Änderung in Eutin. Stand: 19.06.2019

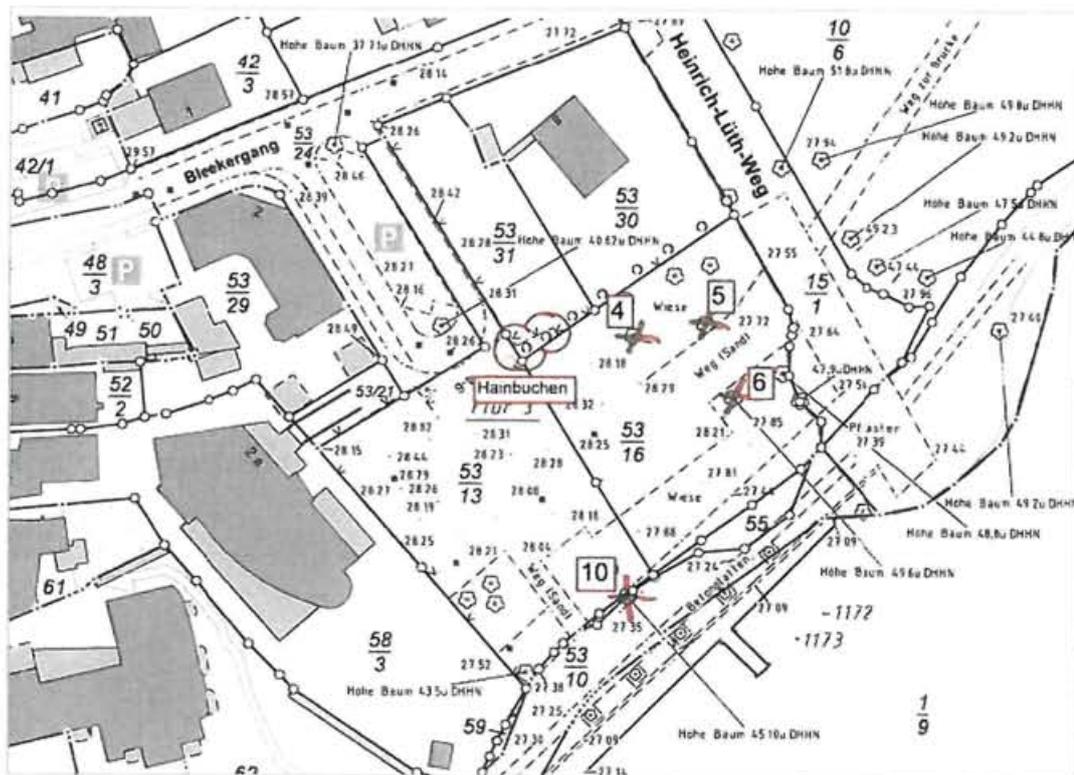


Abb. 1: Lage der untersuchten Bäume mit Baumnummerierung³

In der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme heißt es (siehe auch Anlage): "Zwei Birken, eine geschlitztblättrige Buche (eine seltene Sorte der Rot-Buche), eine Stieleiche sowie eine Reihe von Hainbuchen sollen im Rahmen der 2. Änderung des B-Plan Nr. 73 der Stadt Eutin im Winter 2019/2020 gefällt werden. Diesbezüglich müssen die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG eingehalten werden. Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde diesbezüglich eine Kontrolle der Bäume vom Boden aus sowie mittels Leiter durchgeführt. Der Einsatz der Seilklettertechnik (SKT) wurde nicht notwendig. Als artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen kommen hier Vögel (besonderer Status der „europäischen Vogelarten“, d.h. aller Arten, als besonders geschützt), Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie, also streng geschützt), Eremit (*Osmoderma eremita*) und Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) sowie das Eichhörnchen (aufgeführt im BArtSchV, besonders geschützt) in Betracht. Die Bäume wurden zum Teil am 15.05.2019 und am 12.06.2019 (siehe Vorbemerkung) auf die Bestände von oben genannten Arten hin untersucht. Die Bäume wurden dabei auf einen aktuellen Besatz sowie Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung mittels Fernglas und Endoskop begutachtet. Potenzial für die Haselmaus besteht hier nicht.

³ Dipl.-Biologe Björn Leupolt: Artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Fällung von vier Bäumen und Hainbuchen im Rahmen des B-Plan Nr. 73, 2. Änderung in Eutin. Stand: 19.06.2019

In zwei der Hainbuchen wurden alte Vogelnester (Freibrüter), jedoch ohne aktuellen Besatz ermittelt. Keiner der untersuchten Bäume besitzt Potenzial für Fledermauswinterquartiere oder Potenzial für größere Fledermaussommerquartiere (wie z.B. Wochenstubenquartiere). In einem Baum (Nr. 4) besteht Potenzial für Fledermaustagesquartiere (Übertagungsquartiere einzelner Fledermausindividuen außerhalb der Winterquartierzeit) in kleinen Spalten. Es ergaben sich keine Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung (Fledermauskot, Urinstreifen etc.). Es wurde kein aktueller Besatz durch Fledermäuse festgestellt.

Insgesamt besteht kaum Potenzial für Fledermausquartiere in den untersuchten Bäumen. Auch konnten keine Eichhörnchenkobel oder Hinweise für den Eremiten oder Großen Eichenbock festgestellt werden. Die Bäume werden aktuell nicht als Brutplatz durch Vögel genutzt."

Die Verkehrsflächen im Plangeltungsbereich sind hauptsächlich gepflastert, ein Teil des Heinrich-Lüth-Weges hat eine wassergebundene Oberfläche.

Das Privatgrundstück auf den Flurstücken 53/30 und 53/31 ist durch Hecken, Einzelbäume und eine Hainbuchenreihe nach außen abgegrenzt. Auf dem Grundstück stehen noch einzelne Sträucher und eine Birke in der nordöstlichen Ecke. Die übrigen Flächen sind mit Rasen eingesät.

Das Flurstück westlich der öffentlichen Parkfläche ist teilweise gepflastert und wird ansonsten gärtnerisch genutzt.

Boden

Vom BÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTCHEMIE DIPL.-GEOLOGE HAJO BAUER wurde 2019 auf dem Grundstück des ehemaligen "Haus des Gastes" eine Baugrunduntersuchung/Baugrundbegutachtung durchgeführt⁴. Die Baugrunduntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

In der Baugrunduntersuchung heißt es: "Der Baugrund wurde durch acht Rammkernsondierungen (BS1 bis BS8) bis in jeweils 15,0 m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK) im Rahmen der Voruntersuchung sowie aktuell vier weitere Rammkernsondierungen (BS9 bis BS12) bis maximal 15,0 m Tiefe und vier Spitzendrucksondierungen (DS1 bis DS4) bis maximal 20,0 m u.GOK aufgeschlossen (siehe Abbildung 2).

⁴ Büro für Geotechnik und Umweltchemie Dipl.-Geologe Hajo Bauer 2019: Neubau Inklusionshotel in Eutin, Bleekergang. Baugrunduntersuchung/Baugrundbegutachtung. Stand: 15.03.2019

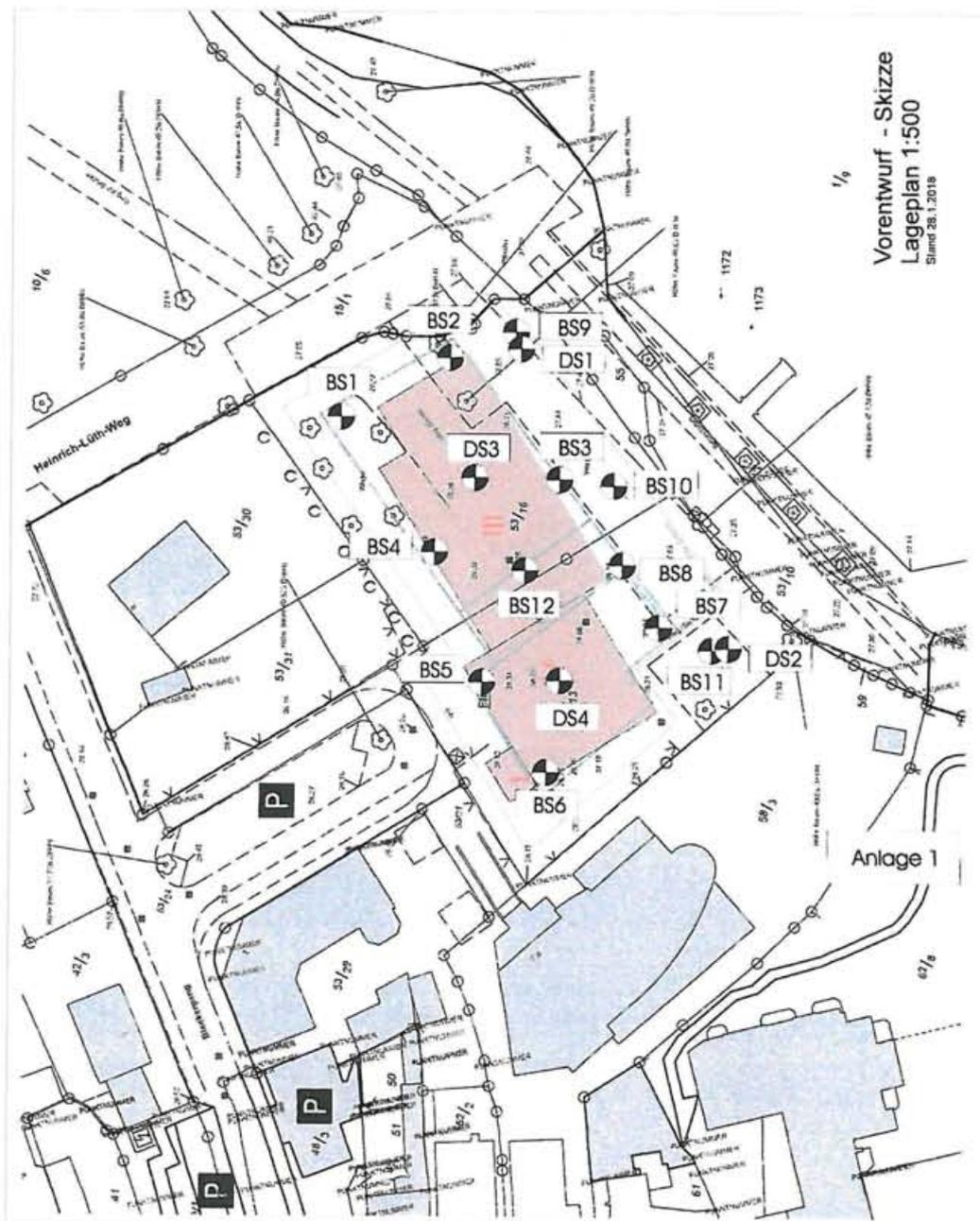


Abb. 2: Lage der Bodensondierungen⁵

Aus den Sondierergebnissen geht hervor, dass bis in Tiefen von 1,0 m u.GOK (BS1), 2,6 m u.GOK (BS2), 1,6 m u.GOK (BS3), 1,5 m u.GOK (BS4), 1,8 m u.GOK (BS5), 2,3 m u.GOK (BS6), 1,6 m u.GOK (BS7), 1,5 m u.GOK (BS8), 2,5 m u.GOK (BS9), 3,1 m u.GOK (BS10), 4,5 m u.GOK (BS11) und 2,2 m u.GOK (BS12) auf-

⁵ Büro für Geotechnik und Umweltchemie Dipl.-Geologe Hajo Bauer 2019: Neubau Inklusionshotel in Eutin, Bleekergang. Baugrunduntersuchung/Baugrundbegutachtung. Stand: 15.03.2019

gefüllte und aufgelockerte Sandböden mit humosen bzw. organischen Beimengungen, aufgelockerte gewachsene Sandböden sowie aufgeweichte Torf- und Schluffböden bzw. aufgeweichte Geschiebeböden vorliegen.

Hierunter folgen Geschiebeböden (Geschiebemergel) und Schluffböden sowie Sande von mitteldichter und mitteldicht bis dichter Lagerung."

Das Privatgrundstück nordöstlich des Grundstücks des ehemaligen "Haus des Gastes" ist bis auf den Standort des Hauptgebäudes, der Garage und der Garagenzufahrt nicht versiegelt. Das Privatgrundstück westlich des öffentlichen Parkplatzes ist teilweise versiegelt.

Grundwasser

Nach Abschluss der Sondierarbeiten wurden in der Baugrunduntersuchung vom BÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTCHEMIE DIPL.-GEOLOGE HAJO BAUER 2019 auf dem Grundstück des ehemaligen "Haus des Gastes" Wasserstände von 0,71 m u.GOK bis 1,50 m u.GOK gemessen. Es handelt sich hierbei um oberflächennahe Grundwasserstände, die witterungsbedingten Schwankungen unterliegen und mit den Wasserständen des Großen Eutiner Sees korrespondieren. Die Grundwasserstände auf den beiden Privatgrundstücken dürften sich auch zwischen 1,00 m und 1,50 m unter der Geländeoberkante bewegen.

Ortsbild

Das Ortsbild auf dem Grundstück des ehemaligen "Haus des Gastes" ist gekennzeichnet durch die großen Bäume, die ihre Baumkronen in der Vergangenheit durch ihren teilweisen Einzelstand gut entwickeln konnten. Die großflächigen vegetationslosen Flächen des ehemaligen Standortes des "Haus des Gastes" vermitteln derzeit noch den Eindruck einer kürzlich entstandenen Baulücke. Die offene Fläche gibt nun den Blick frei auf die großflächige Fassade des Wohngebäudes auf dem westlich des Plangeltungsbereichs gelegenen Flurstücks 58/3.

Insbesondere der östliche Teil des Grundstücks stellt mit seinen 8 großen Bäumen einen landschaftlich attraktiven Übergang vom baumreichen Seepark auf die offene Fläche der Promenade dar, mit Blick über die Stadtbucht auf das gegenüberliegende Schloss. Insbesondere für die Spaziergänger auf dem Bebensundweg bilden diese Bäume eine attraktive Blickbeziehung.

Das Privatgrundstück nordöstlich des Grundstücks des ehemaligen "Haus des Gastes" ist gekennzeichnet durch Rasenflächen und Gehölzgruppen, die gärtnerische Nutzung des Privatgrundstücks westlich des öffentlichen Parkplatzes ist von den Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen.

3.6 Landschaftsschutzgebiet

Das Sondergebiet im Plangeltungsbereich wurde mit der Kreisverordnung zur 14. Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin mit Stand vom 20.09.2018 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes liegt nun an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Sondergebietes im Plangeltungsbereich.

3.7 Schutzstreifen an Gewässern

Der Großteil des Sondergebietes liegt in einem Schutzstreifen an Seen gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Gemäß § 35 Absatz 2 LNatSchG dürfen an Seen mit einer Größe von 1 ha und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

3.8 Gestaltungssatzung Eutin

Am 01.01.2008 wurde die "Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt" bekanntgemacht. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 liegt im Gestaltungsbereich 3 des Geltungsbereichs der Satzung.

Im Folgenden werden einige für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 relevanten Inhalte wiedergegeben. Die Karte der Geltungsbereiche ist der Gestaltungssatzung beigelegt.

- § 1 Absatz 1: Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen.
- § 1 Absatz 2: Der örtliche Geltungsbereich umfasst die gesamte Eutiner Innenstadt. Der Geltungsbereich ist in vier Gestaltungsbereiche aufgeteilt.
- § 3 Absatz 1: Es sind Satteldächer anzuordnen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht als solche zu erkennen sind. [...] Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind zulässig.
- § 4 Absatz 1 Nummer 2: Dächer sollen im Gestaltungsbereich 2 und 3 eine Neigung von 35 – 55° aufweisen.
- § 10 Absatz 2 Nummer 2: Die Fassadenbreiten dürfen im Gestaltungsbereich 2 und 3 zwischen 5 und 14 m betragen.
- § 10 Absatz 3: Ist ein Gebäude breiter als die in Abs. 2 Nr. 1 – 3 genannten Höchstmaße, so muss es in mehrere Fassaden gegliedert werden.

- § 11 Absatz 2 Nummer 3: Die Traufhöhen dürfen im Gestaltungsbereich 3 Vossplatz und Ihlpool zwischen 3-9 m betragen.
- § 17 Absatz 1: [...] Glänzende Materialien sind nicht zugelassen. [...].
- § 17 Absatz 2: In den Gestaltungsbereichen 1, 3 und 4 sind die Wandoberflächen zu verputzen, zu schlämmen oder aus rotem Ziegelmauerwerk auszuführen.
- § 17 Absatz 4: Fassadenanstriche sind in weißen oder lichten, maximal pastellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 70, der nachzuweisen ist, oder heller, geschlämmt bzw. gestrichen herzustellen. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind nicht zulässig. [...].
- § 34: Ausnahmen und Befreiungen können im Einzelfall – auch von genehmigungsfreien Vorhaben – gestattet werden. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet hierüber nach § 76 (5) Landesbauordnung in eigener Zuständigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde (Stadt Eutin).

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 sind bezüglich der Planung im Sondergebiet Ausnahmen von einigen Vorgaben der Gestaltungssatzung erforderlich, insbesondere für die sichtbare Gebäudehöhe über dem anstehenden Gelände, die Fassadenbreite und die Dachform. Die Begründungen für Ausnahmen ergeben sich auch aus dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes. Die eingereichten Arbeiten haben sich mit den Besonderheiten dieses Standortes an der Stadtbucht in unterschiedlicher Weise auseinandergesetzt. Das Preisgericht hat bei seiner Beurteilung der eingereichten Arbeiten dieses Kriterium ebenfalls in seine Entscheidung mit einbezogen.

Die Begründungen für die zu erteilenden Ausnahmen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung sind unter Ziffer 4.2 beschrieben.

3.9 Hotelstudie Eutin

Das Hamburger Beratungsunternehmen Georg Consulting wurde von der Stadt Eutin mit der Erstellung eines Hotelentwicklungskonzeptes beauftragt, welches die Chancen und Risiken einer Hotelprojektentwicklung aufzeigt⁶. Die Hotelstudie wurde im Juli 2012 abgeschlossen.

Nach der Analyse des Makrostandortes Eutin sowie der Wirtschaftsstruktur Eutins wurden von den Gutachtern die wesentlichen Entwicklungen auf dem deutschen Hotelmarkt 2011 skizziert und die Tourismusdestination sowie der Hotelstandort Eutin näher untersucht. Nach dem Aufzeigen konkreter Standortanforderungen un-

⁶ Georg Consulting 2012: Hotelstudie Eutin. Stand: Juli 2012

terschiedlicher Hoteltypen wurden drei mögliche Hotelstandorte in Eutin hinsichtlich der Bebauung mit einem neuen Hotel identifiziert und Standortvorteile und Nachteile beschrieben.

Im Folgenden sind einige Ergebnisse aus der Hotelstudie wiedergegeben.

Lage, Makrostandort und Tourismusdestination

Insgesamt betrachtet bietet der Makrostandort positive Rahmenbedingungen für ein neues Hotel in Eutin. Entsprechend der wichtigsten Zielgruppen Eutins und der Holsteinischen Schweiz kommt aus Sicht des Makrostandortes in erster Linie ein Urlaubshotel in Frage, da Geschäftsreisende nur einen sehr geringen Anteil an allen Besuchern haben. Auf Grund des hohen Anteils an Tagestouristen wird wahrscheinlich auch das gastronomische Angebot bei der Etablierung eines Hotels eine hohe Bedeutung haben.

Entwicklung Hotelmarkt Eutin

Die von den Gutachtern beschriebenen Marktentwicklungen verdeutlichen, dass die marktseitigen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines neuen Hotels in Eutin generell positiv sind, da sich die Hotellerie im Vergleich mit den übrigen Beherbergungsformen stabil entwickelt hat und eine Ausweitung des Angebotes mit steigenden Übernachtungszahlen in diesem Segment einherging. Es kann davon ausgegangen werden, dass unausgeschöpfte Marktpotenziale vorliegen, die durch ein neues modernes Hotel gebunden werden könnten.

Angebotsstruktur (Wettbewerb)

Die Betrachtung der Wettbewerbssituation (Hotels) hat gezeigt, dass ein neues, zeitgemäßes Hotel in Eutin mit einer modernen und gehobenen Ausstattung ein gutes Marktpotenzial besitzt, da das bisherige Angebot in diesem Bereich eher gering erscheint. Viele Bestandshotels sind bereits seit vielen Jahren geöffnet und entsprechen hinsichtlich der Ausstattungsqualitäten oftmals nicht mehr den Wünschen und Anforderungen der Gäste.

Projektentwicklung Hotel Eutin

Nach Einschätzung der Gutachter würde insbesondere ein Lifestyle-Hotel gute Chancen am Markt haben, welches zudem, unter Berücksichtigung der in Frage kommenden Zielgruppen (Urlauber), einige Aspekte eines Seminar- und Tagungshotels mit einem eingeschränkten Wellness-Angebot aufnimmt. Für ein reines Geschäftsreise- oder Tagungshotel ist der Makrostandort Eutin eher ungeeignet und im Bereich Wellness-Hotels ist die Wettbewerbssituation mit den Küstenstandorten zu groß. Generell geeignet ist in Eutin auch ein Familienhotel.

Standorte für Projektentwicklung

Die genauere Betrachtung der drei potenziellen Hotelstandorte (Standort 1: Bereich der Schwimmhalle; Standort 2: Bereich der ehemaligen Kurverwaltung; Standort 3: Bereich westlich des Schlosses) hat gezeigt, dass alle drei Standorte

auf Grund ihrer Lage am Großen Eutiner See grundsätzlich für eine Hotelnutzung attraktiv sind. Bei der Einbeziehung der Grundstückseigenschaften in die Betrachtung schränken sich die Möglichkeiten allerdings z. T. deutlich ein.

Standort 2: Bereich der ehemaligen Kurverwaltung

Der Standort der ehemaligen Kurverwaltung ist nach Einschätzung der Gutachter gut für die Bebauung mit einem Hotel geeignet. Standortvorteile sind vor allem die Lage an der Seepromenade, die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks sowie die Nähe zur Innenstadt, zum Eutiner Schloss und zum Bahnhof/ZOB.

An diesem Standort bieten sich gute Möglichkeiten zur Schaffung von Pkw-Stellplätzen, ggf. in Form einer Tiefgarage, so wie es auch bei den benachbarten neuen Eigentumswohnungen realisiert wurde. Auf Grund der Nähe zum Seeufer ist jedoch auf Grund der Bodenbeschaffenheit eine Tiefgründung erforderlich.

Eine höhere Geschossigkeit des Hotels an diesem Standort würde das Stadtbild und das Umfeld nicht stören. Zudem bietet ein Hotelprojekt die Möglichkeit, den Bereich der ehemaligen Kurverwaltung aufzuwerten und zu beleben. Bei der Entscheidung für einen anderen Standort würde der Bereich der ehemaligen Kurverwaltung weiterhin suboptimal genutzt bleiben und im Falle einer Bebauung mit Wohnimmobilien – wie auf dem Nachbargrundstück – keinerlei Bedeutung für den Tourismus in Eutin haben. Im Zusammenspiel mit der derzeit stattfindenden Bebauung mit Eigentumswohnungen⁷ würde ein Hotel den Uferbereich aufwerten und eine „Perle“ am Ufer des Großen Eutiner Sees darstellen.

Die Realisierung eines Hotels am Standort 2 bietet die Chance, den Standort im Bereich des ehemaligen "Haus des Gastes" grundlegend zu revitalisieren und aufzuwerten. Ein Hotelneubau würde den Uferbereich grundlegend aufwerten und im Zusammenhang mit den derzeit entstehenden Neubauten in der Nachbarschaft in einem modernen Licht erscheinen lassen. Der Seeuferbereich ist somit für die künftigen Hotelgäste unmittelbar nutzbar und auch für die Bewohner Eutins und Tagestouristen kann die Hotelgastronomie – ggf. im Außenbereich mit Café – eine Bereicherung sein. Problematisch ist an diesem Standort vor allem die Nähe zum See, da dies eine Tiefgründung sowie Maßnahmen, die das Grundwasser von der Tiefgarage fernhalten, erforderlich machen.

Hotelkonzept Eutin

Entsprechend der wesentlichen touristischen Zielgruppen in der Holsteinischen Schweiz und Eutin sollte ein besonderer Fokus auf Best Ager und, in geringerem Umfang, auf Anspruchsvolle Genießer und Familien gerichtet werden, d.h. in erster Linie auf Urlauber.

Das Hotel sollte als Lifestyle-Hotel konzipiert werden, d. h., es sollte über eine moderne Ausstattung mit einer hohen Aufenthaltsqualität verfügen und sich im

⁷ Gemeint ist hier der damalige Bau des Wohnhauses auf dem westlich des Plangeltungsbereichs gelegenen Flurstück 58/3

*Dreisterne-Plus- (***) bis Viersternesegment (****) einordnen lassen. Das Hotelkonzept sollte keine Mode-Trends aufgreifen, da diese in der Regel nur kurzzeitig gültig sind. Vielmehr sollte Wert auf eine moderne, interessante Architektur, die sich positiv in das Umfeld einfügt und typische Aspekte Eutins aufgreift, gelegt werden.*

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Darstellung der städtebaulichen Situation

An die beiden Flurstücke des ehemaligen "Haus des Gastes" grenzen im Norden zwei im Bebauungsplan Nr. 73 festgesetzte "Allgemeine Wohngebiete". Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich am Heinrich-Lüth-Weg um ein Wohngebäude und westlich der öffentlichen Parkplatzfläche um ein Gebäude für Wohnen und gewerbliche Nutzungen.

Westlich des Plangeltungsbereichs sind im Bebauungsplan Nr. 73 bis zur Riemannstraße Mischgebiete festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude ist hier außerhalb des Landschaftsschutzgebietes auf maximal sichtbare 11,50 m bis 14,50 m, innerhalb ist nur eine Traufhöhe auf maximal sichtbare 9,50 m über dem anstehenden Gelände und die Geschossigkeit zwischen 1-2 und maximal auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Bei den Gebäuden handelt es sich um Gebäude für Wohnen und gewerbliche Nutzungen.

Im Bebauungsplan Nr. 73 sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Firsthöhe von maximal sichtbaren 13 m und einer Traufhöhe von maximal sichtbaren 9,50 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt. Die Grundfläche ist auf maximal 700 m² begrenzt. Die Neigung des zulässigen Flachdachs darf maximal 15° betragen. Mit der festgesetzten "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Haus des Gastes" nahm die am äußersten Rand der Innenstadt, am Rand des durch die Landesgartenschau 2016 erheblich aufgewerteten Seeparks und am Ufer der Stadtbucht gelegene Fläche auch bisher städtebaulich eine besondere Rolle ein, wobei mit dem ehemaligen "Haus des Gastes" das städtebauliche Potenzial dieser Fläche bisher noch nicht vollständig genutzt wurde

4.2 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 sollen auf der Fläche des ehemaligen "Haus des Gastes" die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelneubaus geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans geht es insbesondere darum, den Uferbereich der Stadtbucht an diesem Standort mit dem Bau eines Hotels städtebaulich aufzuwerten. Dabei ist der besonderen Bedeutung des Standortes Rechnung zu tragen: Das Grundstück liegt am Übergang aus dem durch die Landesgartenschau 2016 erheblich aufgewerteten Seeparks, dessen Charakter durch seine moderne parkartige Landschaft mit einer Vielzahl von Bäumen, Wegen, Holzstegen, Spielplätzen, Blumenbeeten usw. geprägt ist. Weiterhin liegt das Grundstück am Ufer der Stadtbucht des Großen Eutiner Sees mit Blick auf das gegenüberliegende Schloss. Dies erfordert eine Betrachtung der Auswirkungen eines Hotelneubaus auf das für die Erholung bedeutsame Orts- und Landschaftsbild und auch auf den Denkmalschutz.

Eingebunden in die umgebende Bebauung mit Gebäuden für Wohnen und gewerbliche Nutzungen sind ebenfalls die Auswirkungen einer Hotelnutzung nicht nur städtebaulich, sondern z.B. auch bezüglich Immissionsschutz zu beachten.

Demzufolge handelt es sich bei dem Standort einerseits um einen sehr attraktiven andererseits aber auch um einen städtebaulich sensiblen Standort. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs, unter Einbeziehung von Landschaftsarchitekten, wurden diese Merkmale des Standortes berücksichtigt.

Mit dem Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 hat die Stadt Eutin einen Rahmen für den städtebaulichen Wettbewerb vorgegeben, der sich insbesondere auf die Lage und Ausdehnung sowie die Höhe des Baukörpers bezog. Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks des ehemaligen "Haus des Gastes" war davon auszugehen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb eines Hotels auf diesem Grundstück mit einer baulich großzügigen Ausnutzung des Grundstücks verbunden sein wird.

Damit an diesem attraktiven Standort an der Stadtbucht keine dominante Gebäudedekubatur entsteht, wurde im Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 insbesondere auf die maximal zulässige Höhe des Gebäudes Wert gelegt. Hierdurch sollte das Gebäude unterhalb der umliegenden Baumkronen bleiben. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebs war infolgedessen zu erwarten, dass ein Hotel auch mit einem Flachdach und einer Länge von über 50 m entstehen könnte.

Die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes eingereichten Arbeiten haben verschiedene Dachformen hervorgebracht. Die Preisrichterinnen und Preisrichter haben sich am Ende für ein Gebäude mit den vorgegebenen Gebäudehöhen und einem Flachdach entschieden.

Zum 1. Preis des Wettbewerbs wurde vom Preisgericht hervorgehoben, dass sich die Planung städtebaulich und in seinem Maßstab gut in die Umgebung einfügt. Das Gebäude setzt sich aus mehreren Teilbaukörpern zusammen, ist in seiner Addition gut strukturiert und erlaubt eine selbstverständliche Orientierung.

Das geplante Hotel kann mit einer seeseitig angelegten Terrasse, auf der Hotelgäste, Touristen und Erholungssuchende bei Kaffee, Kuchen oder anderen Speisen und Getränken den Ausblick über die Stadtbucht zum Schloss genießen können, einen attraktiven Aufenthaltspunkt zum längeren Verweilen darstellen.

Für das westlich des öffentlichen Parkplatzes stehende Gebäude ist im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den Bestand und dadurch auch eine Einbindung des Privatgrundstücks in die Mischgebiete zwischen der Riemannstraße und der öffentlichen Parkfläche unter Beibehaltung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 73 für das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. vorgesehen.

Für das Privatgrundstück nordöstlich des geplanten Standortes für ein Hotel ist bei der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 73 eine Anpassung an die Überlegungen zu den Mischgebieten nördlich des Bleekergangs und westlich des Heinrich-Lüth-Weges aus dem Bebauungsplan Nr. 71 geplant. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 73 unverändert.

5 Begründung der Planung

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

Nach dem Abriss des ehemaligen "Haus des Gastes" ist auf dem Grundstück die Errichtung eines Hotelbetriebs geplant. Innerhalb des Gebäudes sollen sich auch untergeordnete Wellness-Einrichtungen, insbesondere für Hotelgäste etablieren.

Durch die Lage des Standortes an der Stadtbucht mit Blick auf das Schloss ist an diesem attraktiven Standort auf der Südseite des Gebäudes auch ein gastronomisches Angebot für Spaziergänger und Tagestouristen angedacht.

Für die Hotelgäste muss ein ausreichendes Angebot an Pkw-Stellplätzen vorgehalten werden. Dies ist nicht ausschließlich auf den bereits vorhandenen öffentlichen Parkflächen möglich. Infolgedessen ist in der Planung auch die Möglichkeit eines weiteren Sellplatzangebotes vorzusehen.

Die Erschließung des Hotelgrundstücks erfolgt über den Bleekergang, der an die Riemannstraße anbindet.

Das Privatgrundstück westlich der öffentlichen Parkfläche ist bezüglich der Art der baulichen Nutzung an den Bestand anzupassen, das Privatgrundstück am Hein-

rich-Lüth-Weg soll sich in seinen Nutzungen an den Überlegungen zu den Nutzungen in den Mischgebieten nördlich des Bleekergangs aus dem Bebauungsplan Nr. 71 orientieren.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Hotel / Wellness

Als sonstige Sondergebiete können nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den normierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ob sich ein Sondergebiet wesentlich von den normierten Baugebieten im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, ist anhand eines Vergleichs der konkreten Zweckbestimmung des Sondergebiets mit den "abstrakten" allgemeinen Zweckbestimmungen der in §§ 2 bis 10 BauNVO normierten Baugebiete zu ermitteln. Kein wesentlicher Unterschied ist dann gegeben, wenn sich die planerische Konzeption ohne weiteres durch Festsetzung eines normierten Baugebiets mit besonderen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO umsetzen lässt. Diese Möglichkeit besteht aber nicht, wenn ein Baugebiet geschaffen werden soll, in dem ausschließlich eine Hotelnutzung mit Wellnessbereich zulässig sein soll.

Zwar lässt sich ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes auch in einem Mischgebiet verwirklichen. Die von der Stadt gewünschte planungsrechtliche Situation ließe sich aber nicht mehr durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO schaffen, weil durch die Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes nicht mehr gewahrt bliebe:

- Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Ein Mischgebiet liegt nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Daran fehlt es, wenn nur eine der beiden Nutzungsarten in Erscheinung tritt.

Das Sondergebiet im Plangeltungsbereich erhält durch die festgesetzten Nutzungen ein "eigenes Gesicht", das sich von dem eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO deutlich unterscheidet. Insbesondere die aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebietes Unzulässigkeit von Wohnen verhindert die für ein Mischgebiet erforderliche Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Die planerischen Vorstellungen der Stadt lassen sich daher nur in einem Sondergebiet verwirklichen (vgl. dazu BVerwG vom 07.07.1997, 4 BN

11/97; VGH Baden-Württemberg vom 24.07.1998, 8 S 2952/97; VGH Bayern vom 30.06.2009, 9 N 07.541; Fickert/Fieseler 2014⁸; Kuschnerus 2010⁹).

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 soll der Rahmen für die Entwicklung einer starken touristischen Einheit geschaffen werden, die einen Anteil an der Entwicklung der gesamten Region haben wird.

Das Hotel schöpft seine Anziehungskraft aus der Lage inmitten einer attraktiven Landschaft, einer räumlichen Nähe zu wichtigen Einzugsgebieten und aus interessanten Nahzielen für Ausflüge. Es ist ein hochwertiges Hotel für Urlauber, wie z.B. Familien, Ruhe- und Entspannungssuchende, Radfahrer und Wanderer.

Im "Sondergebiet Hotel, Wellness" sind Nutzungen vorgesehen, die für ein Hotel in Eutin und an diesem Standort einen Kompromiss zwischen städtebaulicher Verträglichkeit bei gleichzeitig ausreichendem und qualitativem Angebot darstellen. Gemäß dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbes ist hier ein Hotel mit bis zu 44 Gästezimmern möglich, das weiterhin einem Restaurant, einer Bar, Veranstaltungsräumen, einem Wellnessbereich und einer Seeterrasse ausreichend Platz bietet.

In einem untergeordneten Wellnessbereich im Hotel, eventuell mit Ausblick über die Stadtbucht auf das Eutiner Schloss könnten sich insbesondere die Hotelgäste entspannen.

Ein untergeordneter Tagungs- und Veranstaltungsbereich mit guter Eignung für berufliche und private Zwecke könnte das Hotelangebot weiter ergänzen.

Durch Gastronomie könnten Spaziergänger, Wanderer und Radfahrer in einem Restaurant, Café und/oder einer Bar innerhalb oder außerhalb des Gebäudes auf einer Terrasse sitzend den Blick über die Stadtbucht auf das Eutiner Schloss oder in den Seepark genießen.

Mischgebiete

Das Privatgrundstück westlich des öffentlichen Parkplatzes ist zusammen mit den westlich davon gelegenen Grundstücken bis zur Riemannstraße eine Fortsetzung der Achse aus dem Bebauungsplan Nr. 71 nördlich des Bleekergangs (dort Teilgebiete 13 und 14).

Im Bebauungsplan Nr. 71 sind die Teilgebiete nördlich des Bleekergangs und östlich der Riemannstraße als Mischgebiete mit einer zweigeschossigen Bebauung bei einer festgesetzten Dachneigung von 30° bis 52° ausgewiesen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in diesen Mischgebieten nicht zulässig, um den Charakter der angrenzenden Gebiete in Richtung Heinrich-Lüth-

⁸ Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert; Determann, Dietrich; Stühler, Hans Ulrich 2014: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes.

⁹ Kuschnerus, Ulrich 2010: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichungen für die kommunale Planung.

Weg mit touristischen und kurbezogenen Schwerpunktnutzungen nicht zu stören. Im Übrigen sind in den genannten Teilgebieten keine weiteren Einschränkungen vorgesehen, da ausdrücklich ein möglichst breites Spektrum an Nutzungen die Wiederbelebung der Riemannstraße als Geschäftsstraße begünstigen soll.

Im Gebäude westlich des öffentlichen Parkplatzes sind neben Wohnungen derzeit auch verschiedene Nutzungen untergebracht: Arztpraxis, Praxis für Heilpraktik, Beratungs- und Gesundheitspraxis, Seniorenhilfe, VHS-Raum. Aufgrund dieser nicht nur für ein "Allgemeines Wohngebiet" gebietstypischen Nutzungen ist eine Anpassung der Art der Nutzung gegenüber den Planungen im Bebauungsplan Nr. 73 aus dem Jahr 2001 von einem "Allgemeinem Wohngebiet" in ein Mischgebiet vorgesehen.

Für das Privatgrundstück nordöstlich des geplanten Hotelstandortes ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 ebenfalls ein Wechsel von einem "Allgemeinen Wohngebiet" zu einem Mischgebiet vorgesehen. Nicht nur die Lage der überbaubaren Flächen, sondern auch die geplanten Nutzungen lehnen sich an die Begründung der Mischgebiete nördlich des Bleekergangs aus dem Bebauungsplan Nr. 71 (dort die Teilgebiete 12 und 15) aus dem Jahr 2003 an, wonach in diesen Teilgebieten vorwiegend kurbezogene und touristische Nutzungen etabliert werden sollten. Der Bebauungsplan Nr. 71 spricht für die Gebiete am Heinrich-Lüth-Weg von einer besonderen, achsenbildenden Funktion zwischen Stadtbucht und Fissauer Bucht

Durch die Begrenzung auf wenige der in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen in den Teilgebieten 12 und 15 des Bebauungsplans Nr. 71 besteht jedoch das Risiko, dass sich die Zweckbestimmung eines Mischgebietes in eine Zweckbestimmung eines "Allgemeinen Wohngebietes" ändert, was wiederum für die Förderung des Tourismus nicht geeignet ist.

Weiterhin entsteht mit dem geplanten Hotel am Anfang der Achse zwischen der Stadtbucht und der Fissauer Bucht gegenüber dem ehemaligen "Haus des Gastes" eine andere Nutzung, die sich auch auf die nördlich angrenzenden Nutzungen auswirken könnte, insbesondere auf die Planungen auf dem nordöstlich direkt angrenzenden Privatgrundstück. Infolgedessen werden von den Nutzungsarten nach § 6 BauNVO nur die für diesen Standort am Seepark und nah der Stadtbucht grundsätzlich störenden Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Sondergebiet

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird im Sondergebiet durch Festsetzungen zur baulichen Dichte sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert.

Zur Sicherung der Bebauungsstruktur werden für den geplanten Neubau im Planungsbereich Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen in Kombination mit baukörperbezogenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Traufhöhe von Gebäuden (TH) in Metern DHHN getroffen.

Die Traufhöhen des zukünftigen Gebäudes werden gestaffelt von West nach Ost auf 42,50 m und 39,50 m DHHN begrenzt. Dies entspricht sichtbaren Gebäudehöhen von maximal rd. 14,50 m und 11,50 m bis zur Dachtraufe des Gebäudes über dem anstehenden Gelände. An der Nordwestecke des Gebäudes ist noch ein Gebäudeteil mit einer Traufhöhe von 4,50 m vorgesehen, das ausreichend Platz für technische Anlagen bietet. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den maximal zulässigen Gebäudehöhen auf den Nachbargrundstücken: Auf dem westlich an das Sondergebiet angrenzenden Privatgrundstück ist im Bebauungsplan Nr. 73 eine Firsthöhe von 14,50 m über dem anstehenden Gelände zulässig, auf dem Privatgrundstück nordöstlich des Sondergebietes eine Firsthöhe von 11,50 m über anstehendem Gelände.

Die zulässige sichtbare Gebäudehöhe von maximal 14,50 m bzw. 11,50 m über dem anstehenden Gelände bis zur Dachtraufe des Gebäudes wird durch die baugestalterische Festsetzung eines ausschließlich zulässigen Flachdachs mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 5° planungsrechtlich gesichert. Um die Dachkonstruktion verdecken zu können, ist noch eine maximal 0,50 m hohe Attika zugelassen.

Über die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird die Lage der Terrasse in Richtung Stadtbucht festgelegt. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die für die Terrasse vorgesehene Fläche durch das Hauptgebäude oder durch Nebenanlagen überbaut wird.

Auf der Fläche für eine mögliche Terrasse als Außenbereich eines Restaurants, Cafés oder einer Bar ist auch die Errichtung eines Wintergartens in offener Verbindung mit dem Hauptgebäude möglich. Die Oberkante dieser baulichen Anlage wird auf maximal 33,0 m DHHN festgesetzt, was einer sichtbaren Höhe von maximal 5,0 m bis zur Oberkante dieser baulichen Anlagen über der Terrassenoberkante entspricht (siehe Schnittdarstellungen im Anhang).

Durch die Staffelung der sichtbaren Höhen der Gebäude über dem anstehenden Gelände von West nach Ost wird die Entstehung eines massiven "Gebäudeblocks" an diesem landschaftlich sensiblen Standort ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit einer sichtbaren Gebäudehöhe von maximal 14,50 m bis zur Oberkante des Gebäudes über dem anstehenden Gelände im westlichen Gebäudeteil entwickelt sich aus dem städtebaulichen Ziel, an diesem Standort ein attraktives und durchaus auch vielfältigeres Angebot für Touristen und Urlauber anbieten zu wollen. So könnte das Erdgeschoss nicht für die Fremdenbeherbergung, sondern überwiegend einem großzügigen Restaurant, einem Café und einer Bar zur Verfügung stehen. Infolgedessen würde das Zimmerangebot für Übernachtungsgäste in den oberen Geschossen insgesamt eine entsprechende sichtbare Höhenentwicklung des Gebäudes über dem anstehenden Gelände erfordern.

Aufgrund der verbleibenden Bäume mit Wuchshöhen zwischen 18 m und 23 m über Gelände auf dem Grundstück selbst und auf den benachbarten Grundstücken ist das Gebäude in die landseitige und teilweise auch in die seeseitige Landschaft eingebunden. Es ist geplant, den Blick über die Stadtbucht überwiegend freizuhalten, wodurch aus den oberen Geschossen einzigartige Ausblicke auf die Stadtbucht und das gegenüberliegende Schloss ermöglicht werden. Infolgedessen sind hier im Sondergebiet bewusst keine Baumpflanzungen vorgesehen.

Durch die Baukörpergestaltung und die Lage des Hauptgebäudes im Sondergebiet ist eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten maximal zulässigen Grundfläche in "Sonstigen Sondergebieten" von 0,8 nicht erforderlich. Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Obergrenze von 0,7 festgelegt.

Die Größe des Grundstücks in Verbindung mit dem städtebaulichen Ziel, ein attraktives und durchaus auch vielfältigeres Angebot für Touristen und Urlauber an diesem Standort zu entwickeln sowie die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung erfordern eine in die Breite gehende Ausnutzung des Grundstücks mit einem Hotelgebäude. Hierdurch können sich auch Gebäudelängen von über 50 m ergeben. Diese zulässige Abweichung von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist textlich festgesetzt.

Mischgebiete

Für die beiden Mischgebiete im Plangeltungsbereich werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 73 übernommen.

Durch Baulinien stehen die beiden geplanten Gebäude auf dem Privatgrundstück am Heinrich-Lüth-Weg in einer Flucht zu den Gebäuden am Heinrich-Lüth-Weg nördlich des Bleekergangs. Die Grundflächenzahl musste bei gleichbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der Reduzierung des Baugrundstücks auf das Flurstück 53/30 von 0,25 auf 0,29 leicht erhöht werden. Die Grundflächenzahl auf dem Flurstück 53/29 wurde mit 0,5 aus dem Bebauungsplan Nr. 73 übernommen.

Die sichtbaren Gebäudehöhen wurden für beide Mischgebiete aus dem Bebauungsplan Nr. 73 übernommen: 9 m sichtbare Traufhöhe über dem anstehenden Gelände (28,00 m DHHN auf dem Flurstück 53/30 und 28,50 m DHHN auf dem Flurstück 53/29) und sichtbare Firsthöhe 11,50 m. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter DHHN.

Gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 H, mindestens 3 m. Bei einer Traufhöhe von 9,0 m würde danach im Mischgebiet MI 2 die Abstandsfläche gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen pro Gebäude 3,60 m betragen. Es besteht die Planungsabsicht der Stadt, hier für 2 Stadthäuser jeweils eigene überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Diese Planungsabsicht hat die Stadt bereits im Bebauungsplan Nr. 73 festgeschrieben. Unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände beträgt der Abstand zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen noch 5 m. In diesem besonderen Fall ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 der einzuhaltende Mindestabstand der beiden überbaubaren Grundstücksflächen, unter Beachtung der Anforderungen des Brandschutzes gemäß § 15 und § 31 Landesbauordnung, im Teil B - Text - infolgedessen auf 5 m festgesetzt.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Landschaftsschutzgebiet

Die Flächen des Sondergebietes liegen nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Holsteinische Schweiz".

Die Promenade und ein Teil des Heinrich-Lüth-Wegs sind weiterhin Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Da sich hier gegenüber dem Bestand baulich nichts ändern wird, ist hierfür bei der Unteren Naturschutzbehörde weder eine Befreiung noch eine Entlassung zu beantragen. Der Blick von der Promenade über die Stadtbucht bleibt unverändert offen erhalten.

5.4.2 Schutzstreifen an Gewässern

In § 65 Abs. 2 LNatSchG heißt es: "*§ 35 Absatz 2 gilt nicht für Flächen, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll. Satz 1 tritt am 23. Juni 2021 außer Kraft.*"

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin war am 24. Juni 2016 rechtswirksam. Im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens eine gemischte Baufläche und eine "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt. Diese beiden baulichen Nutzungen werden durch die 2. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 73 umgewidmet in ein Sondergebiet. Da der Satzungsbeschluss bis zum 23. Juni 2021 erfolgen wird, muss bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein kein Ausnahmeantrag von den Verboten des § 35 Abs. 2 LNatSchG gestellt werden.

5.4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sondergebiet

Wie die Baugrunduntersuchung vom BÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTCHEMIE DIPL.-GEOLOGE HAJO BAUER 2019 gezeigt hat, kommen im Sondergebiet keine natürlichen Böden mehr vor. Hinzu kommt, dass der Standort des ehemaligen "Haus des Gastes" durch den Abriss des Gebäudes erheblich nachteilig verändert ist. Die Fläche für die Stellplätze im Sondergebiet, auf dem Flurstück 53/31, war bereits im Bebauungsplan Nr. 73 als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Der Eingriff wurde bereits im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 73 ermittelt und der Ausgleich hierfür erbracht.

Das Niederschlagswasser kann auf unversiegelten Flächen, wie z.B. auf Rasenflächen, direkt versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen kann direkt in den Großen Eutiner See eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser von Park- und Stellplätzen wird in einer unterirdischen Regenwasser-Behandlungsanlage gereinigt und kann dann dem Großen Eutiner See zugeleitet werden. Insgesamt entstehen dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Gemäß DIPL.-BIOLOGE BJÖRN LEUPOLT 2019 stehen der Fällung von Bäumen im Plangeltungsbereich hinsichtlich der Artenschutz-Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse, Eremit, Großer Eichenbock, Vögel und Eichhörnchen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn die geplanten Fällungen in der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) erfolgen. Somit wäre aus gutachterlicher Sicht auch keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich. Die Fällung in dem genannten Zeitraum ist im Teil B - Text - der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 als Hinweis aufgenommen.

Der Verlust von Einzelbäumen wird durch Ersatzpflanzungen im Seepark gemäß Antrag der Stadt Eutin zur Entlassung des Sondergebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet "Holsteinische Schweiz" ausgeglichen.

Das Pflanzgebot für Hecken im Bebauungsplan Nr. 73 auf dem Privatgrundstück nordöstlich des Hotels auf dem Flurstück 53/31 wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 um ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher ergänzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mischgebiete

Im Mischgebiet MI1 sind bezüglich der Versiegelung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 73 keine Veränderungen vorgesehen.

Im Mischgebiet MI2 werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 die bereits im Bebauungsplan Nr. 73 getroffenen Festsetzungen zu den öffentlichen Parkflächen und dem Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen übernommen, so dass sich durch die Festsetzung von Sondergebietsflächen für Stellplätze auf dem Flurstück 53/31 der Versiegelungsgrad im Mischgebiet MI2 nur wenig erhöht.

Das Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie die Pflanzbindung für 3 Winterlinden dienen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 der Kompensation für die mit dem Bebauungsplan Nr. 73 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen sind noch nicht umgesetzt. Die Festsetzungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 übernommen (siehe auch Ziffer 5.4.5).

5.4.4 Erhaltungsbindungen für Bäume

Wie in Ziffer 5.3 beschrieben, ist im Sondergebiet eine in die Breite gehende bauliche Ausnutzung des Grundstücks vorgesehen. Weiterhin soll der Blick von den oberen Stockwerken des Hotels über die Stadtbucht zum Schloss freigehalten werden. Der Umgriff der überbaubaren Grundstücksfläche im südwestlichen und nordöstlichen Teil des Sondergebietes wurde am Erhalt der dort bestehenden Bäume ausgerichtet.

Es ist davon auszugehen, dass von den 13 Bäumen im Sondergebiet bei einer vollständigen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche 4 Bäume gerodet werden müssen: 1 *Fagus sylvatica* 'Lanceolata', 1 *Quercus robur*, 1 *Betula pendula* und 1 *Betula pubescens*. Weiterhin wird ein Teil einer Hainbuchenreihe gerodet. Der Ausgleich für die Rodung der Bäume wurde im Rahmen der Entlassung des Sondergebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet "Holsteinische Schweiz" geregelt. Die Ersatzbäume für die gerodeten Bäume werden im Seepark gepflanzt.

Die verbleibenden Bäume sind bis auf 1 *Betula pendula*, deren Krone bis an eine Baugrenze reicht, als zu erhalten festgesetzt.

Weiterhin ist die Weide am Ufer der Stadtbucht ebenso als dauerhaft zu erhalten festgesetzt wie die Linde am Heinrich-Lüth-Weg, da diese Bäume das Ortsbild prägen.

5.4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bebauungsplan Nr. 73 festgesetzt, dass hier Hecken zu pflanzen sind. Diese Festsetzung wird erweitert um standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher, wie z.B. *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) und Apfelbäume (*Malus domestica*).

An der Grenze zu den Stellplätzen ist, wie auch bereits im Bebauungsplan Nr. 73 vorgesehen, eine Hecke zu pflanzen. Hierfür eignen sich folgende Arten: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche) oder *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster).

Die Pflanzqualitäten orientieren sich an den Angaben des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 73:

Bäume: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm

Obstbäume: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Hecken: 2 x verpflanzt, geschnitten, Höhe 125-150 cm

Im Bebauungsplan Nr. 73 ist das Pflanzgebot für Hecken mit insgesamt 200 m² als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Diese Maßnahme ist noch nicht umgesetzt. Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 auf 230 m² erhöht. Weiterhin sind in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 hier nicht nur Hecken, sondern auch Bäume und Sträucher zu pflanzen. Damit wird die Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan Nr. 73 in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 übernommen.

Zur Ergänzung der Baumreihe am Heinrich-Lüth-Weg nördlich des Bleekergangs sind im Abschnitt des Heinrich-Lüth-Wegs im Plangeltungsbereich noch 3 Winterlinden in den Qualitäten Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Das Pflanzgebot für 3 Winterlinden ist im Bebauungsplan Nr. 73 als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Diese Maßnahme ist noch nicht umgesetzt und wird daher in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 übernommen.

5.4.6 Ortsbild

Zum 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs wurde vom Preisgericht hervorgehoben, dass sich die Planung städtebaulich und in seinem Maßstab gut in die Umgebung einfügt. Das Gebäude setzt sich aus mehreren Teilbaukörpern zusammen,

ist in seiner Addition gut strukturiert und erlaubt eine selbstverständliche Orientierung. Infolgedessen werden an den Höhenfestsetzungen des Hauptgebäudes gegenüber dem Vorentwurf keine Änderungen vorgenommen.

Das geplante Hotel kann mit einer seeseitig angelegten Terrasse, auf der Hotelgäste, Touristen und Erholungssuchende bei Kaffee, Kuchen oder anderen Speisen und Getränken den Ausblick über die Stadtbucht zum Schloss genießen können, einen attraktiven Aufenthaltsort zum längeren Verweilen darstellen. Damit wird das bisherige Angebot für Touristen und Erholungssuchende um ein weiteres reizvolles Angebot in der Stadtbucht ergänzt. Da sich das Hotel im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet befindet, ist die Seeterrasse für das Ortsbild kein losgelöst fremdes Element.

Auch wenn 4 Bäume im Sondergebiet gerodet werden, ist das Hotel insbesondere nach Norden und Osten sowie teilweise auch seeseitig in die Landschaft eingebunden. Die verbleibenden Bäume im Sondergebiet selbst und im Umfeld des Sondergebietes, insbesondere auf dem nordöstlich angrenzenden Privatgrundstück und am westlichen Rand des Seeparks, weisen Höhen zwischen 18 m und 23 m über Gelände auf. Damit ragt auch die maximal zulässige sichtbare Gebäudehöhe des westlichen Gebäudeteiles über dem anstehenden Gelände nicht über die Baumkronen hinaus; die Gebäudehöhen bleiben sogar einige Meter darunter.

Die Südseite des Sondergebietes ist schon im Bestand weniger durch vorhandene Bäume in die Landschaft eingebunden. Hier wird angestrebt, die Sicht aus dem Hotel über die Stadtbucht und auf das Schloss freizuhalten, so dass hier keine zusätzlichen Baumpflanzungen vorgesehen sind.

Im östlichen Teil des Sondergebietes ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen und zu nutzen ist. Wege für Fußgänger, insbesondere zur Erschließung des Hauptgebäudes sind dabei zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die für die Fußgänger auf dem Bebensundweg, mit Ziel Promenade an der Stadtbucht, bedeutende Sichtbeziehung am Ende des Weges nicht durch bauliche Anlagen auf diesem Teil des Sondergebietes beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungs- und Pflanzbindungen für Laubbäume im Plangeltungsbereich tragen zur Eingrünung der geplanten Gebäude im Sondergebiet und im Mischgebiet MI2 bei. Für das Mischgebiet MI1 wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Bäume und Sträucher in den benachbarten Grundstücken sowie die gärtnerische Nutzung im Mischgebiet MI1 selbst auch weiterhin zu einer Durchgrünung des Gebietes zwischen der Riemannstraße und der öffentlichen Parkfläche im Plangeltungsbereich beitragen werden.

5.4.7 Artenschutz

Durch die Planungen im Plangeltungsbereich sind weder artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten noch gesetzlich geschützte Biotope betroffen. Es sind auch keine Bäume betroffen, die gemäß § 2 der Baumschutzsatzung Eutin vom 16.12.1987, 1. Änderung vom 12.07.1993, geschützt sind.

In der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom DIPL.-BIOLOGEN BJÖRN LEUPOLT¹⁰ 2019 heißt es (siehe auch Anlage): "Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt.

Die Untersuchung erbrachte keine Hinweise für einen zurückliegenden oder aktuellen Besatz der untersuchten Bäume durch Fledermäuse. Somit gehen keine Fledermausquartiere in den Bäumen und somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch das Vorhaben verloren. Gleiches gilt für das Eichhörnchen.

Fortpflanzungsstätten sind die Nester der Vögel inklusive eventueller dauerhafter Bauten, z.B. Spechthöhlen. Außerdem ist die Gesamtheit der geeigneten Strukturen des Brutreviers, in dem ein Brutpaar regelmäßig seinen Brutplatz sucht, als relevante Lebensstätte (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) anzusehen. Soweit diese Strukturen ihre Funktionen für das Brutgeschäft trotz einer teilweisen Inanspruchnahme weiter erfüllen, liegt keine nach § 44 BNatSchG relevante Beschädigung vor. Vogelfortpflanzungs- und Ruhestätten sind also dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, indem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, beseitigt wird. Das ist z.B. dann der Fall, wenn die Fläche eines beseitigten Gehölzes ungefähr der halben Größe eines Vogelreviers entspricht.

Zu betrachten ist also, ob Brutreviere von europäischen Vogelarten beseitigt werden. Es werden durch das Bauvorhaben keine Brutreviere mit Fortpflanzungsstätten von vorkommenden Arten beseitigt oder so beschädigt, dass sie ihre Funktion verlieren."

¹⁰ Dipl.-Biologe Björn Leupolt: Artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Fällung von vier Bäumen und Hainbuchen im Rahmen des B-Plan Nr. 73, 2. Änderung in Eutin. Stand: 19.06.2019

Gemäß DIPL.-BIOLOGEN BJÖRN LEUPOLT¹¹ 2019 stehen dem geplanten Vorhaben (Fällung von Bäumen) hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse, Eremit, Großer Eichenbock, Vögel und Eichhörnchen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn die geplanten Fällungen in der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) erfolgen. Somit wäre aus gutachterlicher Sicht auch keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich.

5.4.8 NATURA 2000

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet und grenzt nicht direkt an ein NATURA 2000-Gebiet.

Das FFH-Gebiet DE 1830-391 "Gebiet der oberen Schwentine" liegt mindestens rd. 300 m nordöstlich des Plangeltungsbereichs. Im Zuge der Planungen zur Landesgartenschau 2016 wurde vom Büro Lutz 2014 eine FFH-Verträglichkeitsstudie¹² erstellt. Hierbei wurden alle Planungen zur Landesgartenschau im Seepark und in der Stadtbucht auf ihre Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 1830-391 untersucht.

Die Studie kommt zu folgendem Ergebnis: "Der Lebensraumtyp 3150 „Natürliche eutrophe Seen“ wird nicht beeinträchtigt. Die Gesamtfläche des Lebensraumtyps im FFH-Gebiet beträgt nach FFH-Monitoring (2013)¹³ 1.454.000 m² (145,4 ha). [...] Zur Erheblichkeitsbewertung ist die Stufe III der Tabelle 5 aus Lambrecht & Trautner (2007)¹⁴ anzuwenden. Demnach sind Verluste von bis zu 1000 m² unerheblich. Der Lebensraumtyp „Natürliche eutrophe Seen“ wird demnach nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Fischotter wird von der Landesgartenschau nur sehr gering beeinträchtigt. Zudem ist die Beeinträchtigung nicht dauerhaft. Daraus ist keine erhebliche Beeinträchtigung abzuleiten."

Die angesprochene Verlust-Schwelle von 1.000 m² bezieht sich auf einen Flächenverlust innerhalb des FFH-Gebietes. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des FFH-Gebietes so dass davon auszugehen ist, dass sich durch die Planungen im

¹¹ Dipl.-Biologe Björn Leupolt: Artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Fällung von vier Bäumen und Hainbuchen im Rahmen des B-Plan Nr. 73, 2. Änderung in Eutin. Stand: 19.06.2019

¹² Lutz, Karsten 2014: FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE – 1830-391 „Gebiet der oberen Schwentine“ für die Planungen zur Stadtentwicklung Eutin 2016+. Stand 18.11.2014.

¹³ FFH-Monitoring (2013): Karte der Berichtsperiode 2007-2012. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein.

¹⁴ Lambrecht, H., Trautner, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007.

Plangeltungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 1830-391 ergeben.

Durch die bestehende künstliche Ufergestaltung in der Stadtbucht und den bereits bestehenden Touristenverkehr auf der Promenade am Ufer der Stadtbucht ist davon auszugehen, dass der Lebensraum des Fischotters durch die Planungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 nicht beeinträchtigt wird.

5.4.9 Boden- und Grundwasserschutz

Altlasten

Im Plangeltungsbereich sind aus dem Altlastenkataster des Kreises Ostholstein weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt.

Grundwasserschutz

Vom BÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTCHEMIE DIPL.-GEOLOGE HAJO BAUER¹⁵ wurden im Sondergebiet Wasserstände von 0,71 m bis 1,50 m unter der Geländeoberkante gemessen. Zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen in das Grundwasser in der Bauphase sind gemäß textlicher Festsetzungen Garagengeschosse, Kellergeschosse und unterkellerte Gebäudeteile im Sondergebiet unzulässig.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind in der Bauphase folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. sind Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

¹⁵ Büro für Geotechnik und Umweltchemie Dipl.-Geologe Hajo Bauer 2019: Neubau Inklusionshotel in Eutin, Bleekergang. Baugrunduntersuchung/Baugrundbegutachtung. Stand: 15.03.2019

- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Stellplätze und Zufahrten

Derzeit sind im Plangeltungsbereich auf der bestehenden öffentlichen Parkfläche 18 Parkplätze für Pkw ausgewiesen. Hinzu kommen Parkplätze für Menschen mit Behinderung und ein Parkplatz für Busse. Im Bebauungsplan Nr. 73 sind auf dem Flurstück 53/31 noch 8 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Insgesamt sind im Bleekergang somit 28 Parkplätze für Pkw und 1 Busparkplatz planungsrechtlich vorgesehen.

Im Plangeltungsbereich ist im Sondergebiet die Errichtung von 17 Stellplätzen möglich, einschließlich Stellplätze für Menschen mit Behinderung. Für das Hotel mit Restaurant sind als Bedarf 26 Stellplätze vorzusehen.

Infolgedessen werden für das Hotel außerhalb des Sondergebietes noch 9 zusätzliche Stellplätze benötigt. Hierfür wird eine Sondernutzung für die für das Hotel noch benötigten 9 Stellplätze auf der öffentlichen Parkfläche im Plangeltungsbereich angestrebt, die zwischen Hotelbetreiber und der Stadt Eutin vertraglich geregelt werden muss. Ein Sondernutzungsvertrag wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zwischen der Stadt Eutin und dem Hotelbetreiber geschlossen.

5.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Bleekergang stellt die verkehrliche Verbindung zwischen der Riemannstraße, den beiden Mischgebieten und dem Sondergebiet her. Der Kfz-Verkehr auf der Riemannstraße hat seit dem Bau der Umgehungsstraßen B 76 Eutin/Kiel und L 174 nach Malente sehr stark abgenommen. In Richtung Fissau ist ab der Kreuzung die Geschwindigkeit wegen eines Kindergartens zeitweise auf 30 km/h begrenzt. Die Riemannstraße ist im Bebauungsplan Nr. 73 als "Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Hierzu heißt es in der Begründung: "Um diese

Schrittgeschwindigkeit tatsächlich im Rahmen der Verkehrsberuhigung erreichen zu können, werden bauliche Umbaumaßnahmen empfohlen."

Der Bleekergang ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 als Verkehrsberuhigter Bereich, StVO-Kennzeichen 325/326 festgesetzt. Das StVO-Kennzeichen wird umgangssprachlich auch als Spielstraße bezeichnet, in der nach StVO nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf.

Durch das bestehende Angebot eines Busparkplatzes fahren auch heute schon Busse aus dem Bleekergang in die Riemannstraße. Bei einer Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 73 mit den festgesetzten 8 Parkplätzen auf dem Flurstück 53/31 würden heute im Bereich Bleekergang 28 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, die allen Nutzern frei zugänglich sind, u.a. auch den Besuchern der Büro- und Praxen-Einheiten im Gebäude Bleekergang 2.

Unter den nach bisherigem Planrecht aus dem Bebauungsplan Nr. 73 zulässigen Nutzungen im ehemaligen "Haus des Gastes" sind auch kulturelle Veranstaltungen in den Abendstunden möglich gewesen. Es hätte nach damaligem Tourismuskonzept der Stadt Eutin sogar ein Veranstaltungssaal für ca. 250 Personen realisiert werden sollen. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 sollten hierfür ebenfalls die öffentlichen Parkplätze genutzt werden.

Aus dem Betrieb des geplanten Hotels werden nun ca. 150-170 Kfz/Querschnitt am Tag erwartet¹⁶. Die zulässige Nutzung im "Haus des Gastes" entfällt dafür.

Im Bebauungsplan Nr. 73 ist kein Ausbau der Kreuzung Bleekergang/Riemannstraße vorgesehen.

Durch die Verkehrserzeugung des geplanten Hotels sind insgesamt keine verkehrstechnischen Beeinträchtigungen des angrenzenden Straßennetzes zu erwarten. Über das normale Maß einer innerstädtischen Nutzung hinausgehende Behinderungen des Verkehrs des angrenzenden Straßennetzes sind nicht absehbar.

Ein Um-/Ausbau der vorhandenen Kreuzung Bleekergang/Riemannstraße ist für die leistungsgerechte Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsnachfrage nicht erforderlich.

Die Promenade ist vorrangig Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die nur im Bedarfsfall zulässigen Nutzungen durch Polizei, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr sowie für Versorgungsfahrzeuge des Fahrgastschiffbetriebes schränkt diese Nutzungen ebenso wenig ein, wie die Nutzung durch Veranstaltungsfahrzeuge im Zuge von Freiluftveranstaltungen auf der Promenade.

¹⁶ Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
2019: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 Eutin. Schalltechnische Untersuchung.
Stand: 28.05.2019

5.6 Immissionen

Lärmschutz

Quelle der Ausführungen: MASUCH+OLBRISCH 2019¹⁷. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wurde von MASUCH+OLBRISCH 2019 eine "Schalltechnische Untersuchung" erarbeitet. Die Ergebnisse der Stellungnahme bezüglich der Emissionen verschiedener Lärmquellen werden hier wiedergegeben.

Aufgabenstellung

Die Stadt Eutin plant die 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebiets "Hotel, Wellness" und städtebaulichen Anpassungen von angrenzenden Flächen.

Es ist zu prüfen, ob die Ausweisung eines Hotels an dieser Stelle immissionsschutzrechtlich möglich ist. Dazu werden typische mit dem Betrieb einhergehende Geräusche (z. B. An- und Abfahrten Besucher, Außengastronomie und Anlieferungen) bestimmt und die Immissionen in der Nachbarschaft zum Vorhaben ermittelt.

Es ist darüber hinaus zu prüfen, ob mit der Ausweisung eines Hotels und den damit verbundenen Änderungen in der Verkehrsmengenprognose erhebliche Änderungen beim Verkehrslärm eintreten. Um die Änderungen zu bestimmen, vergleichen die Gutachter den Zustand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 mit dem (möglichen) Zustand gemäß noch rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 73 in der Nachbarschaft. Die Änderungen des Verkehrslärms, soweit sie erheblich sind, werden an relevanten Immissionsorten dargestellt.

Es sollen mögliche Konflikte aus den oben aufgeführten zu untersuchenden Themenkomplexen aufgezeigt und, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren möglich, gelöst werden. Gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen und entsprechende Textvorschläge für Festsetzungen zu erarbeiten.

Immissionsschutzrechtliche Grundlagen

Grundlage für die Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bildet die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1.

Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Bezüglich des Gewerbelärms sind dies die Bestimmungen der

¹⁷ Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2019: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 Eutin. Schalltechnische Untersuchung. Stand: 28.05.2019

TA Lärm. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften stellen den strengeren Maßstab dar. Sofern diese eingehalten sind, sind auch die Orientierungswerte (städtebauliche Beurteilung) eingehalten.

Vorhandene Nutzungen in der Umgebung - gewerbliche Vorbelastung

Als gewerbliche Vorbelastungen sind nach Kenntnis der Gutachter nur die Nutzungen im Gebäude Bleekergang 2 zu nennen. Hierin sind nach Recherche der Gutachter verschiedene Nutzungen ansässig. Öffnungszeiten sind jedoch nicht bekannt. Eine zugeordnete Stellplatzanlage lässt sich in der Örtlichkeit augenscheinlich nicht erkennen. Die Gutachter gehen daher davon aus, dass Besucher dieser Nutzungen i.d.R., sofern sie mit dem Pkw kommen, die öffentlichen Stellplätze vor dem Gebäude oder im weiteren Umfeld nutzen. Wie hoch das Verkehrsaufkommen aus diesen Nutzungen im Bestand ist, ist nicht bekannt.

Die Gutachter gehen dabei davon aus, dass im Nachtzeitraum (22:00–6:00 Uhr) üblicherweise keine Fahrbewegungen stattfinden und somit keine gewerbliche Vorbelastung vorliegt.

Allgemeine Betriebsbeschreibung Hotelkomplex

Es soll aktuell ein Hotel mit ca. 44 Zimmern, einem Restaurant mit einer Außenterrasse, einer Bar, einer Bankettfläche (Tagungs- und Veranstaltungsraum) errichtet werden. Zudem ist ein Wellnessbereich mit Dachterrasse geplant.

Eine detaillierte Betriebsbeschreibung des geplanten Hotels lag den Gutachtern nicht vor. Es werden daher typische mit dem Betrieb eines Hotels einhergehende Geräusche (z.B. An- und Abfahrten, Außengastronomie und Anlieferungen) bestimmt und die Immissionen in der Nachbarschaft zum Vorhaben ermittelt.

Folgende Emissionsquellen sind hier denkbar:

- 1 Restaurant mit Außengastronomie,
- 1 Veranstaltungsraum mit ca. 90 m² für bis zu 90 Personen,
- Wellnessbereich mit Dachterrasse,
- Stellplätze vor dem Hotel,
- Vorfahrt vor dem Hotel,
- Anlieferungen (Be- und Entladungen für das Hotel),
- Entsorgung,
- Haustechnik (Klimatisierung, Küchenabluft etc.).

Zusammenfassung

Die folgende Abbildung 3 zeigt die in der Berechnung berücksichtigte Lage der Lärmquellen sowie die betrachteten Immissionsorte im Überblick.

Ergebnisse Regelbetrieb Hotel

Die Ergebnisse zeigen, dass an allen Immissionsorten der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete (MI) für den Tageszeitraum eingehalten werden kann. Hinzu käme noch eine gewisse Vorbelastung durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Gebäude Bleekergang 2, deren Höhe die Immissionen des geplanten Hotels nicht überschreiten sollten.

Im Nachtzeitraum kann der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ebenfalls eingehalten werden. Gewerbliche Vorbelastungen im Nachtzeitraum gibt es nicht.

Hinweis: Im Gebäude Bleekergang 2 befinden sich gewerbliche Nutzungen. Es ließ sich in der Vorrecherche nicht eindeutig herausfinden, wo sich Büro- und Praxisräume und wo sich Wohnräume befinden. Die Gutachter gehen jedoch davon aus, dass vermutlich ab dem 1.OG oder mindestens im 2.OG Wohnnutzungen vorhanden sind.

Bei Büro- und Praxisräumen kommen die Nacht-Immissionsrichtwerte nicht zur Anwendung.

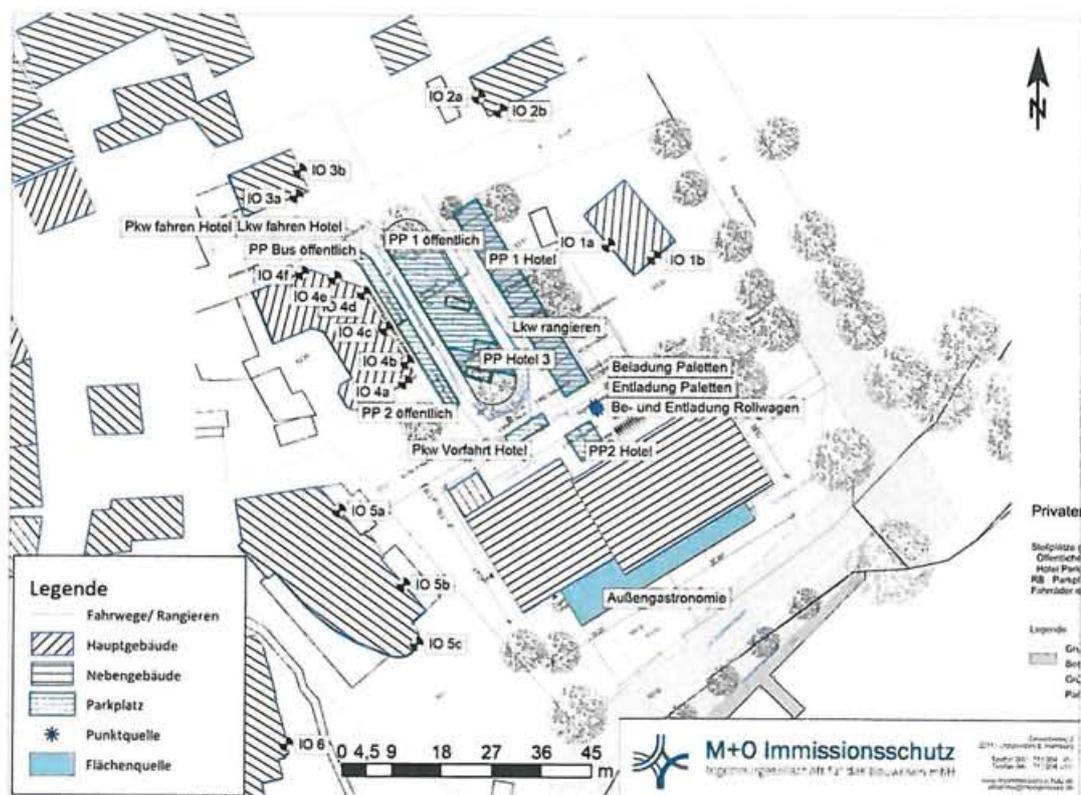


Abb. 3: Lageplan der Lärmquellen des Hotels und der Immissionsorte¹⁸

¹⁸ Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
2019: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 Eutin. Schalltechnische Untersuchung.
Stand: 28.05.2019

Es können jedoch Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Geräuschspitzen nachts auftreten. Für die Überschreitungen maßgeblich ist die mögliche Nutzung der öffentlichen Parkplätze durch Gäste des Hotels, denn die neu hinzukommenden Stellplätze für das Hotel weisen einen größeren Abstand zu den Immissionsorten 4a-e auf.

Hinweis: *Wie bereits zuvor beschrieben, befinden sich im Gebäude Bleekergang 2 gewerbliche Nutzungen. Bei Büro- und Praxisräumen kommen die Nacht-Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen nicht zur Anwendung.*

Bauliche Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Immissionsorten 4a-e lassen sich in der Örtlichkeit jedoch nicht realisieren.

Dazu jedoch folgende Anmerkungen:

Bereits im Bestand befindet sich hier eine öffentliche Parkplatzanlage, die bis auf die Nutzungsbeschränkung auf 2 Stunden zwischen 9:00–15:00 Uhr keinerlei zeitlicher Beschränkung unterliegt und allen Nutzern frei zugänglich ist. Das Ereignis "Türen schließen" von Pkw ist somit für die Nachbarschaft als ortsüblich anzusehen. Eine Unterscheidung des Verursachers sollte dem Betroffenen i.d.R. nicht möglich sein.

Für öffentliche Verkehrsflächen gibt es jedoch anders als für Anlagen, die dem BImSchG unterliegen, kein Kriterium für Geräuschspitzen, ansonsten wäre das Parken an den öffentlichen Straßen und auf öffentlichen Parkplätzen in der Nacht ebenfalls nicht verträglich. Dies gilt in der Regel auch bei den dem Wohnen zugeordneten Stellplätzen am eigenen Gebäude. Würde hier das Kriterium für Geräuschspitzen zur Anwendung kommen, wäre das Parken der eigenen Autos in Wohngebieten i.d.R. nicht möglich.

Unter den nach bisherigem Planrecht (Bebauungsplan Nr. 73) zulässigen Nutzungen im Gebiet 3 (Gemeinbedarfsfläche "Haus des Gastes") sind auch kulturelle Veranstaltungen in den Abendstunden möglich gewesen. Es hätte nach damaligem Tourismuskonzept sogar ein Veranstaltungssaal für ca. 250 Personen realisiert werden sollen. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 sollten hierfür ebenfalls die öffentlichen Parkplätze genutzt werden können.

Ergebnisse seltenes Ereignis im Hotel

In der Untersuchung wird noch einmal geprüft, welche Immissionen zu erwarten sind, wenn eine mögliche (größere) Veranstaltung/Feier im Veranstaltungsraum des geplanten Hotels stattfindet und (vermehrt) Abfahrten nach 22:00 Uhr erfolgen.

Geprüft wird dabei der im Sinne des Immissionsschutzes ungünstigste Fall, dass alle Stell-/Parkplätze vor dem Hotel (vom Hotel oder öffentlich) von Gästen der Veranstaltung/Feier genutzt werden können, sodass 30-35 Abfahrten nach 22:00 Uhr erfolgen könnten. Die Wahrscheinlichkeit, dass alle Stell-/Parkplätze (vom Hotel oder öffentlich) frei zur Verfügung stehen und die Gäste der Veranstaltung/Feier auch alle Stellplätze nutzen, ist eher als (sehr) gering anzusehen. Dazu kommt,

dass die Abfahrten (z.B. im Rahmen einer Hochzeitsfeier) i.d.R. nicht konzentriert erfolgen und damit eine Vollentleerung der Stell-/Parkplatzanlage in einer vollen Stunde nachts nicht auftritt.

Ergebnis der Untersuchung seltener Ereignisse: Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für seltene Ereignisse kann an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Am Bleekergang sind einige Einzelhäuser (Nr. 1, 3 und 4), die Geschossbauten Nr. 2 und 2a sowie die Gemeinbedarfsfläche "Haus des Gastes" gemäß Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Eutin angeschlossen.

Zudem befindet sich hier bereits im Bestand eine öffentliche Parkplatzanlage mit ca. 20 Parkplätzen, davon 1 Bus-Parkplatz, die bis auf die Nutzungsbeschränkung auf 2 Stunden zwischen 9:00–15:00 Uhr keinerlei zeitlicher Beschränkung unterliegt und allen Nutzern frei zugänglich ist, u.a. auch den Besuchern der Büro- und Praxen-Einheiten im Gebäude Bleekergang 2. Bisher planungsrechtlich realisierbar (Bebauungsplan Nr. 73) sind sogar 27-28 Stellplätze möglich gewesen.

Unter den nach bisherigem Planrecht (Bebauungsplan Nr. 73) zulässigen Nutzungen im Gebiet 3 (Gemeinbedarfsfläche "Haus des Gastes") sind auch kulturelle Veranstaltungen in den Abendstunden möglich gewesen. Es hätte nach damaligem Tourismuskonzept sogar ein Veranstaltungssaal für ca. 250 Personen realisiert werden sollen. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 sollten hierfür ebenfalls die öffentlichen Parkplätze genutzt werden.

Aus dem Betrieb des Hotels werden nun ca. 150-170 Kfz/Querschnitt am Tag erwartet. Die zulässige Nutzung im Gebiet 3 (Gemeinbedarfsfläche "Haus des Gastes") entfällt dafür.

Aufgrund der o.g. vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen Nutzungen, ist aus Sicht der Gutachter über das Jahr keine wesentliche Änderung des Verkehrslärms (Verdopplung des täglichen Verkehrs in Verbindung mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) zu erwarten.

Küchengerüche

Zur Vermeidung von Küchengerüchen sind technische Lösungen möglich. Ziel ist dabei, weder die Hotelgäste noch die Nachbarschaft durch Küchengerüche zu beeinträchtigen.

In einer Hotelküche kann im Zubereitungsbereich eine Dunstabzugshaube mit einem umlaufenden Absaugkanal montiert werden. Abzugshauben können mit Flammenschutzfiltern ausgestattet werden, die einen sehr hohen Abscheidegrad erreichen. Die Abluft wird über das Dach abgeführt.

Gemäß DIN EN 16282 ist für Küchenentlüftungen keine Geruchsneutralisierung vorgeschrieben.

Um eventuell störende Gerüche neutralisieren zu können, kann bei Bedarf ein Ozongenerator im Abluftstrang nachgerüstet werden.

Die Vermeidung von Gerüchen ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Gerüche aus Abfallbehältern

Gewerbliche Wertstoffanlagen im Grenzbereich zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet MI 2 erfordern gemäß Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein brandschutztechnische Abschottungsmaßnahmen. Hierdurch wird auch die Ausbreitung von Gerüchen aus den Abfallbehältern vermindert. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Geruchsausbreitung sind, soweit erforderlich, auf der Ebene des Bauantrages festzulegen.

5.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.7.1 Versorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin GmbH durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

Versorgung mit elektrischer Energie

Der Plangeltungsbereich wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Löschwasserversorgung

Im Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung - ist festgelegt, welche Löschwassermenge in Abhängigkeit der Bebauung zur Verfügung stehen muss. Die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung, ist auf 48 m³/Std. festgelegt. Sonst gelten in der Regel 96 m³/Std., beide Werte jeweils für eine Dauer von mindestens zwei Stunden.

Die Löschwassermenge muss gemäß Arbeitsblatt W 405 i.V.m. AGBF 2009-11 in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. Dabei darf zwar in Luftlinie gemessen werden, es dürfen aber keine besonderen Hindernisse dazwischen liegen (Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände).

Der Feuerschutz in Eutin ist durch die Freiwillige Feuerwehr Eutin sichergestellt. Aufgrund des mehrgeschossigen und ausgedehnten Gebäudes ist im Sondergebiet eine Löschwasserkapazität von mindestens 96 m³/h und in den Mischgebieten MI1 und MI2 von 48 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Laut Angaben der Stadtverwaltung Eutin, nach Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin, können unter normalen Betriebsbedingungen im Wasserwerk und im Wasserrohrnetz der Stadtwerke Eutin GmbH aus den Unterflurhydranten im Umfeld des Plangeltungsbereichs in der Einzelabnahme folgende Wassermengen entnommen werden (in Klammer Angabe der Entfernung zum bestehenden und zu den geplanten Gebäuden im Plangeltungsbereich):

1. Bleekergang 3 - U-Hydrant 110 m³/h (ca. 70 m zum Sondergebiet, ca. 50 m zum Mischgebiet MI1 und ca. 15 m zum Mischgebiet MI2)
2. Heinrich-Lüth-Weg 7 - U-Hydrant 110 m³/h (ca. 135 m zum Sondergebiet, ca. 75 m zum Mischgebiet MI2)
3. Riemannstraße/Bleekergang - U-Hydrant 115 m³/h (ca. 90 m zum Sondergebiet, ca. 30 m zum Mischgebiet MI1)

Weiterhin ist durch die Lage am Ufer des Großen Eutiner Sees auch eine Löschwasserentnahme aus dem Großen Eutiner See möglich. Bei Löschwasserentnahmestellen aus dem Großen Eutiner See müssen diese DIN 14210 entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass letztendlich im Brandfall nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Die Löschwasserkapazität wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-11 "Information zur Löschwasserversorgung" wird hingewiesen.

Gewerbliche Wertstoffanlagen im Grenzbereich zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet MI 2 erfordern gemäß Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein brandschutztechnische Abschottungsmaßnahmen.

5.7.2 Schmutz-, Regenwasser- und Abfallentsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Hotels wird, in Abstimmung mit den Städtischen Betrieben Eutin - Stadtentwässerung, mit einer Abwasserpumpstation gewährleistet. Der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der Städtischen Betriebe und von hier aus in die zentrale Kläranlage der Stadt Eutin. Der Anschluss der beiden Mischgebiete MI1 und MI2 erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der Städtischen Betriebe und von hier aus in die zentrale Kläranlage der Stadt Eutin.

Regenwasser

Wie die Baugrunduntersuchung des geplanten Standortes des Hotels vom BÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTCHEMIE DIPL.-GEOLOGE HAJO BAUER 2019 gezeigt hat, steht das Grundwasser am Ufer des Großen Eutiner Sees hoch an. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 kann infolgedessen nicht nachgewiesen werden. Für ein Regenwasserrückhaltebecken mit Behandlung (Schadstoffrückhalt) des Niederschlagwassers ist im Plangeltungsbereich keine Fläche vorhanden.

Das belastete Regenwasser aus dem Plangeltungsbereich, z.B. von Fahrbahnen, Stellplätzen und Parkplatzflächen, muss vor Einleitung in den Großen Eutiner See einer Regenwasser-Behandlungsanlage zugeführt werden. Insgesamt kommen für die Beseitigung des Regenwassers im Plangeltungsbereich nur unterirdische Lösungen in Betracht, wie z.B. Schachtbauwerke mit einer Vorbehandlung des Regenwassers, wie z.B. Schlammfang, Feststoffsedimentation, Leichtflüssigkeits- und Koaleszenzabscheider.

Sofern nur eine gedrosselte Abgabe aus dem Plangeltungsbereich in den Großen Eutiner See möglich ist, ist dies eventuell über eine unterirdische Rückhaltung zu gewährleisten.

Die konkreten Berechnungen und Nachweise werden im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Unbelastetes Regenwasser von z.B. Dachflächen (ausgenommen sind Metalldachflächen) und Gehwegen bedarf keiner Regenwasser-Behandlung und kann direkt in den Großen Eutiner See eingeleitet werden.

Die Stadt Eutin bzw. die Städtischen Betriebe Eutin haben bei Anschluss von zusätzlichen Versiegelungsflächen an die öffentliche Kanalisation die Änderung der bestehenden Erlaubnis nach §§ 8-13 Wasserhaushaltsgesetz für die entsprechende Einleitungsstelle in ein Gewässer bei der Wasserbehörde zu beantragen. Gegebenenfalls bedarf es zusätzlich der Anlagengenehmigung nach § 35 Landeswassergesetz für den Bau und Betrieb einer Behandlungsanlage.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

5.8 Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen

Im Plangeltungsbereich sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG

und auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7d und 7i BauGB entstehen und somit auch keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen werden¹⁹.

Weiterhin befinden sich in der Nachbarschaft des Plangeltungsbereichs keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG, so dass in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 keine baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen.

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Darstellung von Flächen für ein Sondergebiet für ein Hotel keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten:

- Im Umfeld des Plangeltungsbereichs befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten.
- Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, sodass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.
- Der Große Eutiner See als Oberflächengewässer grenzt direkt an den Plangeltungsbereich an. Der Wasserpegel im See ist jedoch durch seinen Schwentineauslauf reguliert, sodass im Plangeltungsbereich keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten sind.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Der südliche und östliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt gemäß "Verordnung "zum Schutz von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Süsel und Malente)" vom 10.06.1965 im Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz.

¹⁹ Siehe dazu:

Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2018: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben. Stand 18.04.2018.

Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" 2010: Leitfaden mit Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG. Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Stand November 2010.

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten 2017: Hinweise zur direkten Anwendung der Seveso-III-Richtlinie im bauaufsichtlichen Verfahren. Erlass des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten. Stand 13.03.2017.

Der südliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt gemäß § 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 LNatSchG, ausgehend von der Uferlinie des Großen Eutiner Sees, im 50 m breiten Schutzstreifen an Seen.

7 Bodenordnung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig.

Durch den Bau des Hotels im Sondergebiet und der Gebäude im Mischgebiet MI2 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

8 Hinweise

Archäologische Funde

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind ggf. Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein ist frühzeitig zu informieren.

Boden- und Grundwasserschutz

In der Umgebung des Plangeltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 ist ein erheblicher noch nicht abschließend erkundeter Grundwasserschaden bekannt. Deshalb sind Bodenarbeiten und Maßnahmen, die das Grundwasser

beeinflussen können, wie z.B. Grundwasserabsenkungen, im Vorwege mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Grundwassermessstellen

Im südlichsten Bereich des Sondergebietes befinden sich zwei Messstellen der Stadt Eutin, die der Überwachung der Grundwassersituation an der Stadtbucht dienen. Diese Messstellen müssen erhalten bleiben.

Artenschutz

Gemäß Artenschutzrechtlicher Stellungnahme von Dipl.-Biologen Björn Leupolt (siehe Anlage zur Begründung) ist bei der baulichen Erschließung folgende Vorgabe zu beachten:

- Die Rodung der 4 Bäume im Sondergebiet ist in der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) vorzunehmen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

9 Städtebauliche Vergleichswerte

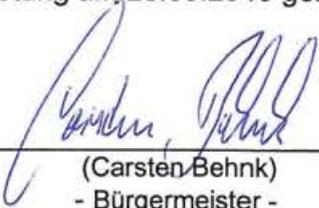
Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 73	gesamt	rd. 8.670 m²
davon: Mischgebiete		rd. 1.900 m ²
Sondergebiet Hotel, Wellness		rd. 3.850 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		rd. 2.920 m ²
<i>davon</i>		
- <i>Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahme</i>		rd. 870 m ²
- <i>öffentliche Parkfläche</i>		rd. 940 m ²
- <i>Promenade</i>		rd. 1.110 m ²

10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 25.09.2019 gebilligt.

Eutin, den 06. Nov. 2019



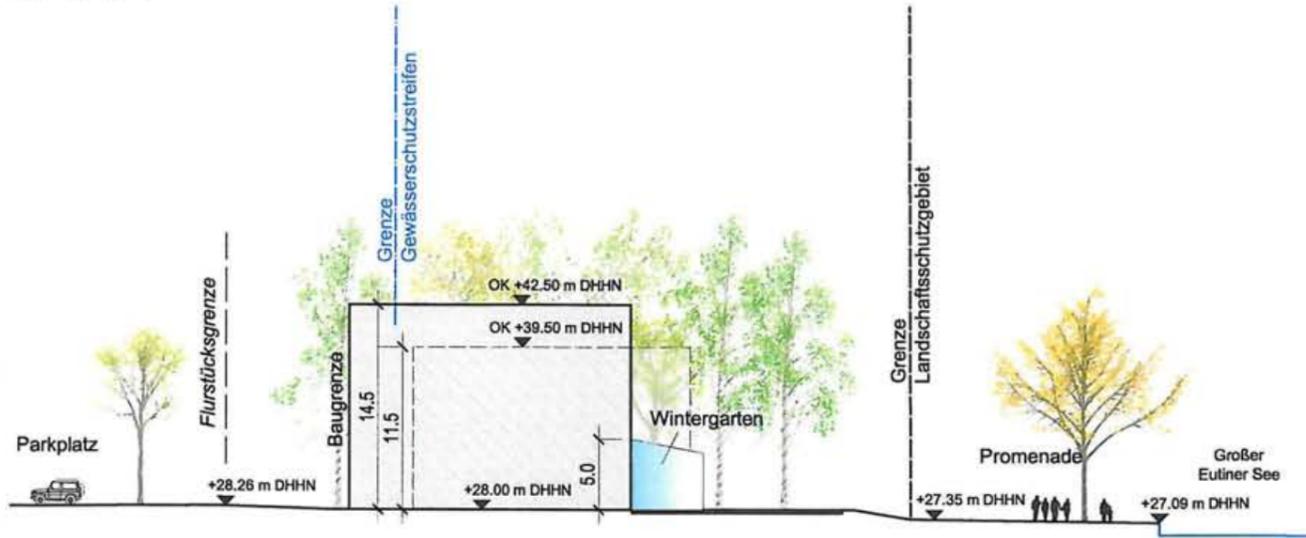


(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -

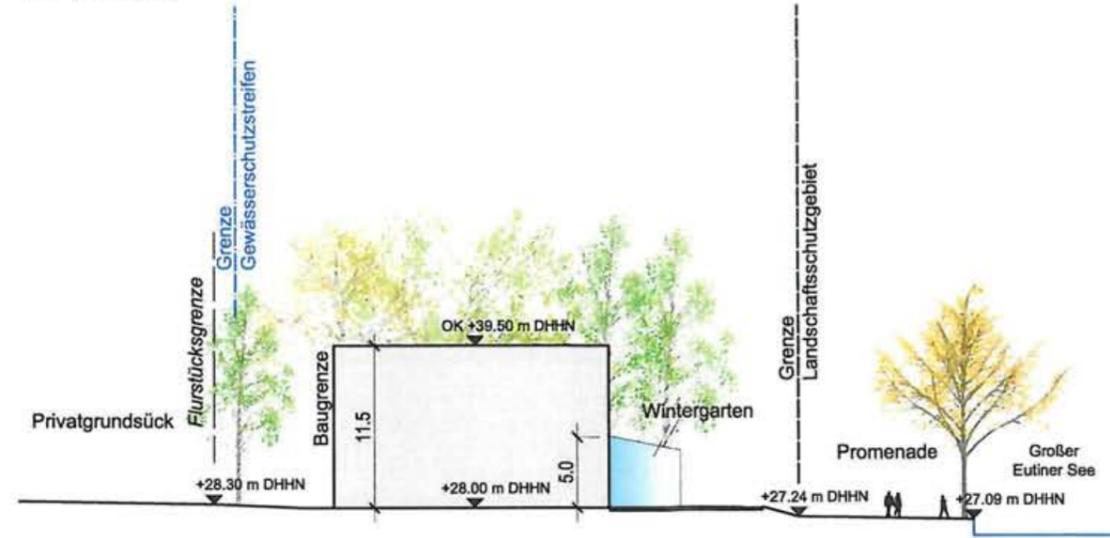
ANHANG

- **Schnittdarstellungen zur 2. Änderung B-Plan Nr. 73 Stadt Eutin**
 - **Terrasse mit Wintergarten**
 - **Terrasse ohne Wintergarten**

Schnitt A - A'
M 1: 500

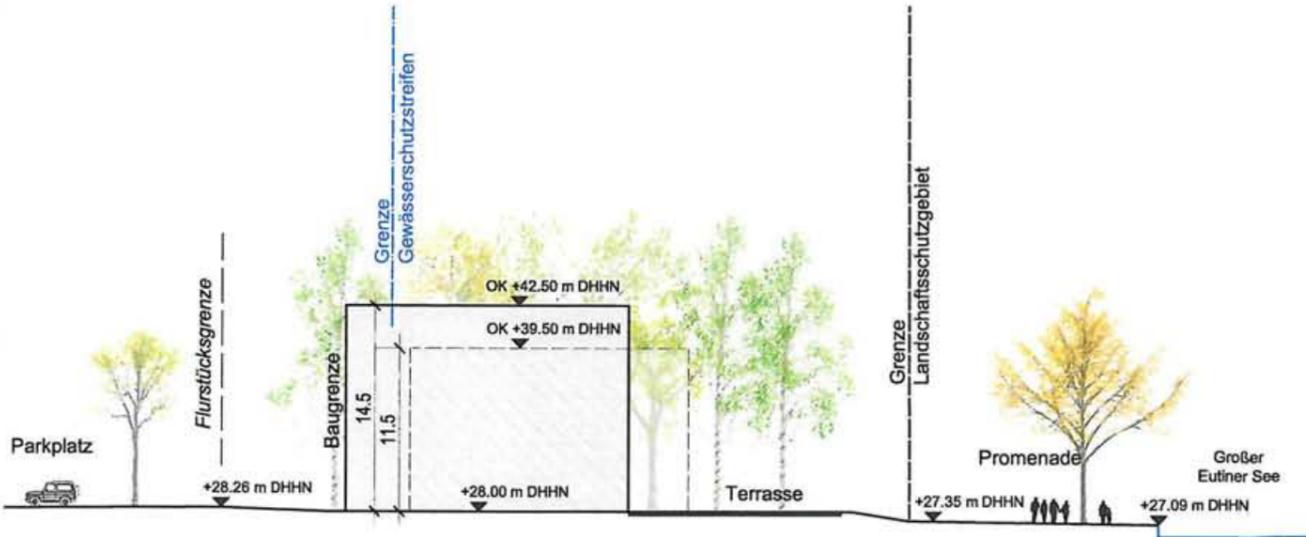


Schnitt B - B'
M 1: 500

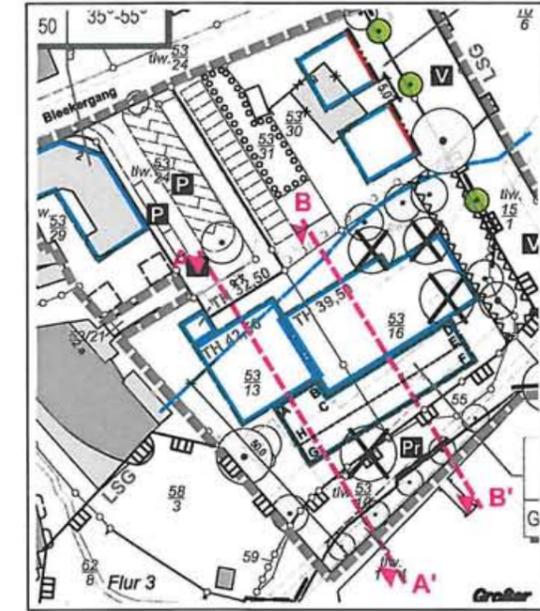
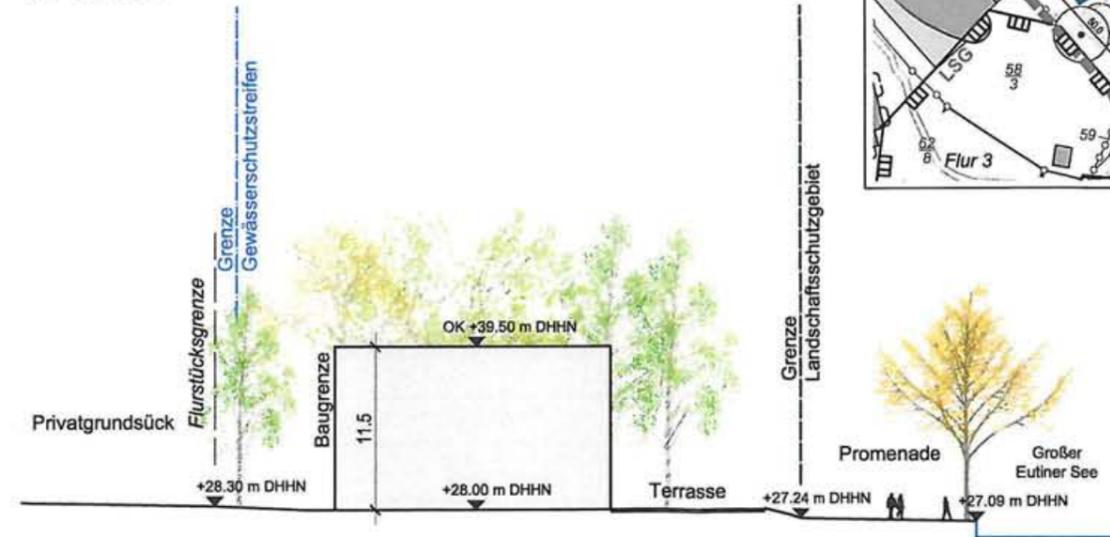


Terrasse mit Wintergärten

Schnitt A - A'
M 1: 500



Schnitt B - B'
M 1: 500



Terrasse ohne Wintergärten

DHHN = Deutsches Haupthöhennetz

Schnittdarstellungen zur 2. Änderung
B-Plan Nr. 73 der Stadt Eutin

Terrasse mit / ohne Wintergärten