

Historischer Stadtkern

Integriertes Entwicklungskonzept - Fortschreibung





Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

SH



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Auftraggeberin:	Stadt Eutin Der Bürgermeister Markt 1 23701 Eutin fon 04521 793 0 www.vg-eutin-suesel.de
Ansprechpartnerinnen:	Simone Handschuck s.handschuck@eutin.de Janika Schulz j.schulz@eutin.de
Auftragnehmerin:	complan Kommunalberatung GmbH Voltaireweg 4 14469 Potsdam fon 0331 20 15 10 fax 0331 20 15 111 info@complangmbh.de
Ansprechpartner/innen:	Nicola Halder-Hass nicola.halder-hass@complangmbh.de Claudia Mucha claudia.mucha@complangmbh.de André Tomczak andre.tomczak@complangmbh.de
Stand:	26. August 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	4
2	Vorgehensweise	5
3	Allgemeine Rahmenbedingungen	6
3.1	Vorliegende Planungen, Satzungen und Konzepte	6
3.2	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	25
3.3	Denkmalschutz	28
3.4	Relevante Standortfaktoren	31
4	Zwischenfazit: Sechs Jahre Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“	40
4.1	Entwicklungen im Gebiet	40
4.2	Übersicht bereits umgesetzter Maßnahmen und Vorhaben	40
4.3	Maßnahmen in der Umsetzung	49
4.4	Aufgegebene und entfallene Maßnahmen	56
4.5	Bewertung des Sach- und Entwicklungsstands	59
4.6	Ableitung von Handlungsbedarfen	82
5	Integriertes Entwicklungskonzept	88
5.1	Leitbild und Entwicklungsziele	88
5.2	Räumliche Handlungsschwerpunkte	90
5.3	Thematische Handlungsschwerpunkte	95
6	Umsetzungskonzept Städtebaulicher Denkmalschutz	101
6.1	Das Städtebauförderungsprogramm städtebaulicher Denkmalschutz	101
6.2	Maßnahmenkatalog	102
6.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	116
7	Abkürzungsverzeichnis	120
8	Abbildungsverzeichnis	121
9	Anlagen	125
9.1	Liste der eingetragenen Denkmale	125
9.2	Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange (TÖB).	127
9.3	Öffentliche Informationsveranstaltung am 16.01.2020	132
10	Anhang: Planzeichnungen im Format A3	139

1 | Anlass und Ziel

Die Aufnahme der Stadt Eutin in das Städtebauförderungsprogramm *Städtebaulicher Denkmalschutz* gab im Mai 2012 den Anlass für die Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) und die Aufstellung eines integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) für den *Historischen Stadtkern*. Nach einer rund zweijährigen Bearbeitungszeit inklusive mehrerer öffentlicher Beteiligungsformate wurden die VU am 18.12.2013 durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin zur Kenntnis genommen und eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB für das Gebiet *Historischer Stadtkern* beschlossen. Die Satzung trat mit ihrer Bekanntmachung am 20.01.2014 in Kraft.

Als treibender Motor für die Stadtentwicklung erwies sich die Austragung der Schleswig-Holsteinischen Landesgartenschau (LGS) im Jahr 2016, die auf dem Gelände des Schlossgartens, dem Süduferpark, dem Alten Bauhof, der Stadtbucht und im Seepark stattgefunden hat. So konnte sehr zügig eine Vielzahl an bewilligten Maßnahmen umgesetzt und finanziert werden.

Nun sind Städte naturgemäß Veränderungen ausgesetzt: Dies betrifft die Bevölkerungszusammensetzung, den Gebäudebestand, die öffentlichen Erschließungswege oder die zahlreichen Nutzungen. Gleichzeitig konnte nahezu die Hälfte der in 2013 und 2014 erarbeiteten Maßnahmen im Sanierungsgebiet in die Umsetzung gebracht werden und in vielen Bereichen zu einer Verbesserung beitragen. Während einzelne Handlungsschwerpunkte schon ganz abgearbeitet sind, zeigen andere noch Handlungsbedarf. Zudem ergeben sich möglicherweise durch sich verschiebende Prioritätensetzungen neue Schwerpunkte. Dies macht – rund sechs Jahre nach der Beschlussfassung – eine Evaluierung der ersten Phase der Altstadtsanierung sowie eine Fortschreibung des integrierten Entwicklungs- und Umsetzungskonzeptes erforderlich. Gegenstand der Fortschreibung ist zudem die Überarbeitung des Kostenrahmens mit Erstellung einer aktualisierten Kosten- und Finanzierungsplanung. Durch die Fortschreibung wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept für die historische Altstadt Eutin auf Höhe der Zeit ist und gut koordiniert und zielführend umgesetzt werden kann.

2 | Vorgehensweise

complan Kommunalberatung wurde im Februar 2019 von der Stadt Eutin mit der Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzepts für das Sanierungsgebiet *Historische Altstadt* beauftragt. Aufgrund der oben skizzierten Dynamik des Entwicklungsprozesses, in dem bereits ein Großteil der Maßnahmen umgesetzt werden konnte, wurde dies bereits zum jetzigen Zeitpunkt notwendig.

Zu Beginn des Fortschreibungsprozesses wurden die Rahmenbedingungen einer Kontrolle unterzogen und vorliegende Unterlagen auf mögliche Aktualisierungen und andere Veränderungen gegenüber den Ergebnissen aus dem Jahr 2013 untersucht. Zudem erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Fokus auf die Leerstandssituation, um Veränderungen bezogen auf den Einzelhandel und das Wohnen im Sanierungsgebiet in Erfahrung zu bringen. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte in Text und Plänen. In diesem Zusammenhang wurde die bestehende Stärken-Schwächen-Analyse auf den Prüfstand gestellt und – an den erforderlichen Stellen – hinsichtlich der sich veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Die Zwischenbilanz der Stadtentwicklung basiert auf der Analyse und Bewertung der bereits umgesetzten Maßnahmen. Zur Evaluierung stellte die Stadt Eutin eine Übersicht zum Umsetzungsstand der 2014 beschlossenen Maßnahmen zur Verfügung, so dass eine umfangreiche Aufstellung der bisherigen Entwicklungsmaßnahmen erarbeitet werden konnte. Der regelmäßige Kontakt zwischen complan Kommunalberatung und der Stadt Eutin im Zuge der Sanierungsberatung vereinfachte die Kommunikation und den Austausch sehr. Anhand der Ergebnisse aus der Zwischenbilanz konnten die ursprünglichen thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkte an die aktuelle Situation angepasst, ergänzt oder gestrichen werden, so dass sie weiterhin den Rahmen für die Stadtentwicklung der Stadt Eutin geben.

Mit dem integrierten Entwicklungskonzept wurde zugleich auch das Umsetzungskonzept an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben. Die für die kommenden Jahre anstehenden Einzelmaßnahmen wurden inhaltlich konkretisiert, ergänzt und priorisiert sowie in ihrer Umsetzung zeitlich neu geordnet. Anschließend wurden Finanzierungsmöglichkeiten überprüft und die Umsetzung der Gesamtmaßnahme in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Eine Veranstaltung zur Information der interessierten Öffentlichkeit bildete am 16. Januar 2020 den offiziellen Abschluss der Fortschreibung.



Abb. 1: Ablauf der Fortschreibung. complan Kommunalberatung

3 | Allgemeine Rahmenbedingungen

3.1 Vorliegende Planungen, Satzungen und Konzepte

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

(keine Veränderungen gegenüber 2013)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 ist die Kreisstadt Eutin als Mittelzentrum ausgewiesen und soll für die Bewohner/innen ihres Verflechtungsgebiets so die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und ihre Funktion als regionales Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum sichern. Das Umland von Eutin ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und teils als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorbehaltsraum Natur und Landschaft dargestellt. Eutin liegt zudem recht zentral im Naturpark Holsteinische Schweiz und an der eingleisigen Bahnstrecke Lübeck – Kiel.

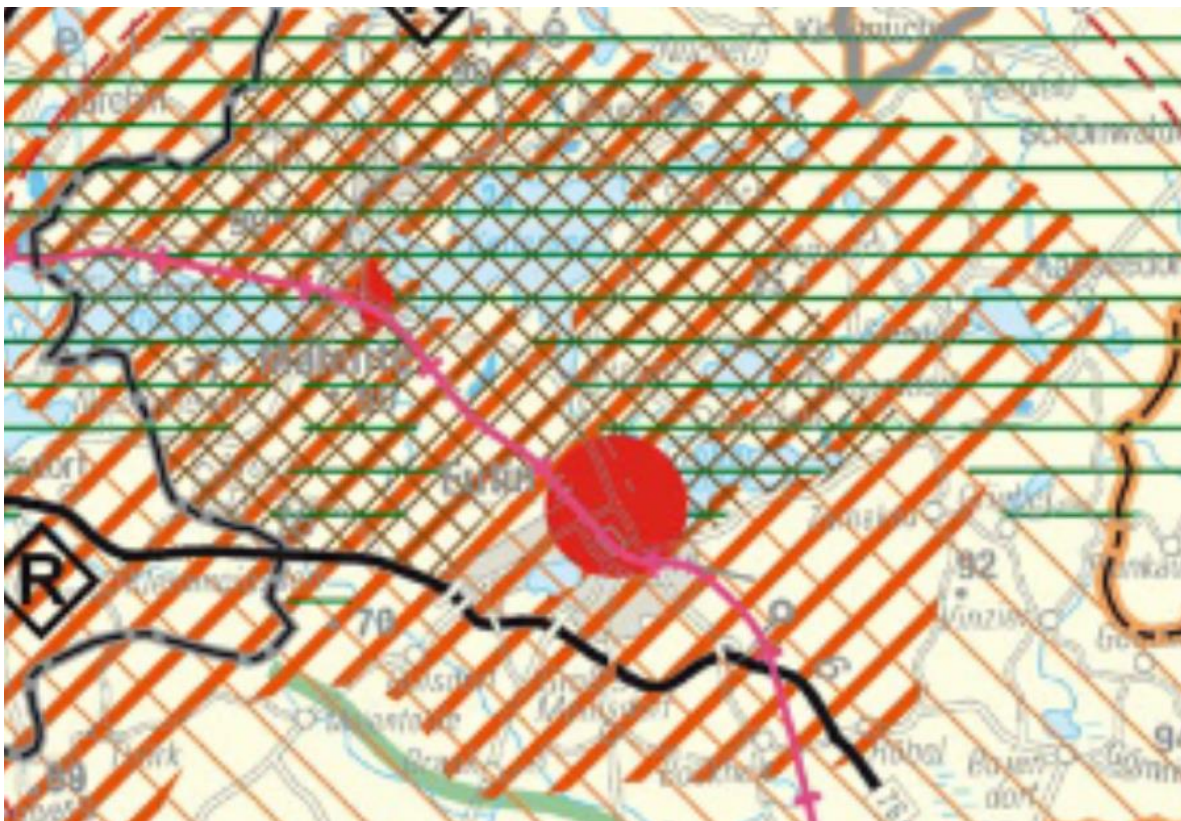


Abb. 2: Die Stadt Eutin und Umgebung betreffender Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010. *Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein*

In seinen textlichen Festsetzungen formuliert der LEP unter anderem die Ziele, eine stärkere Innenentwicklung und Nutzungsmischung zu erreichen sowie die Stadtentwicklung durch Anbindung an die regional verfügbaren Verkehrsmittel zu unterstützen.

Regionalplan 2004 - Planungsraum II

(keine Veränderungen gegenüber 2013)

Der Regionalplan für den Planungsraum II – Kreisfreie Stadt Lübeck und Kreis Ostholstein – gilt seit seiner Erstellung im Jahr 2004. In ihm ist die Stadt Eutin als Mittelzentrum ausgewiesen. Neben dem Ziel, die zentralörtlichen Funktionen in Hinblick auf ein attraktives Dienst- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit zu stärken, verweist der Regionalplan auf die besondere Bedeutung von Tourismus und Erholung.

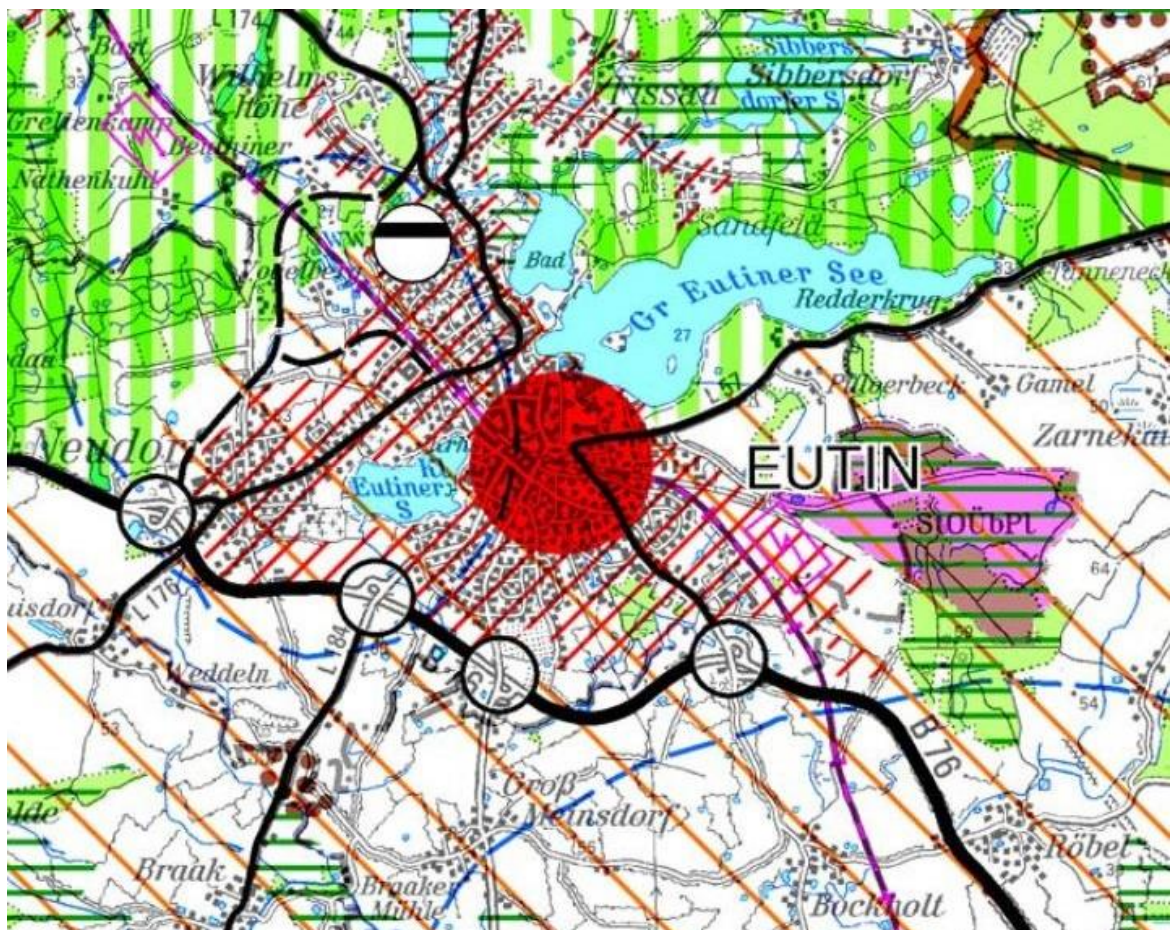


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Schleswig-Holstein Ost, Planungsraum II, 2004. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Wesentliche Aussagen des Regionalplans für Eutin sind:

- ≡ Zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels sind zum Erhalt des attraktiven Zentrums nicht am Stadtrand anzusiedeln
- ≡ Der innerstädtische Verkehr ist – ergänzend zum Bau einer Kern- und Westtangente – durch Maßnahmen besser zu lenken und allgemein zu beruhigen
- ≡ Der Tourismus soll allgemein in seiner Qualität gehoben und das Bettenangebot ausgebaut werden
- ≡ Es sind bessere Bedingungen für Fahrradfahren und Wandern zu schaffen

Flächennutzungsplan 2006

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eutin dient der Steuerung ihrer städtebaulich-funktionalen Entwicklung und formuliert damit auch für das Untersuchungsgebiet verbindliche Planungsziele. Seit seiner Erstellung im Jahr 2006 erfuhr der FNP keine Neuaufstellung, wurde jedoch bislang 18 Mal durch Berichtigung geändert, zuletzt durch eine öffentliche Bekanntmachung am 11.12.2017.

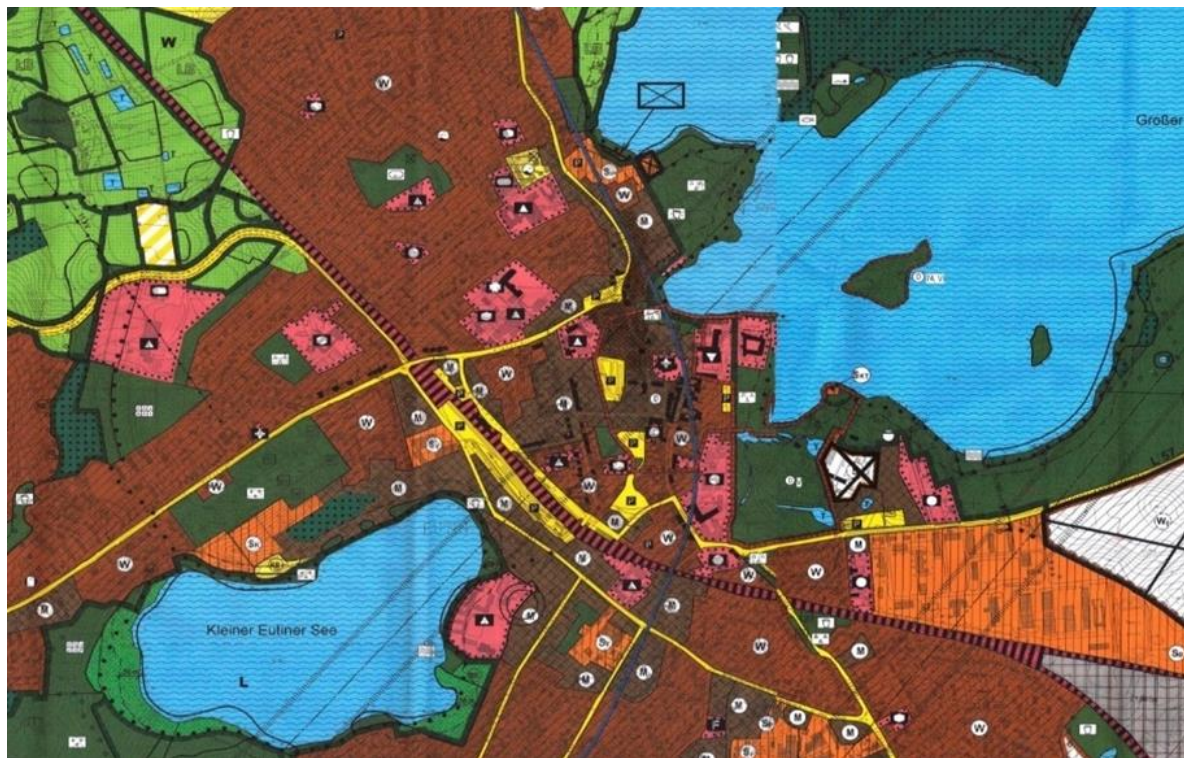


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP). VG Eutin-Südel, 2008

Die Kernaussagen des FNP für die Historische Innenstadt sind:

- ≡ Konzentration gemischter Bauflächen um den Markt
- ≡ Wohnbauflächen an den Rändern des Gebiets
- ≡ Festlegungen von Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Verwaltung, Sozial- sowie Kultureinrichtungen) und Verkehr
- ≡ Festlegung einer Sonderbaufläche *Jugendherberge / Kultur / Tourismus* im Bereich des alten Bauhofs (Teilfläche 2008 geändert)

Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet *Historischer Stadtkern* wurde am 20.01.2014 rechtskräftig. Innerhalb dieses Gebietes sollen städtebauliche Missstände durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und teilweise umgestaltet werden.

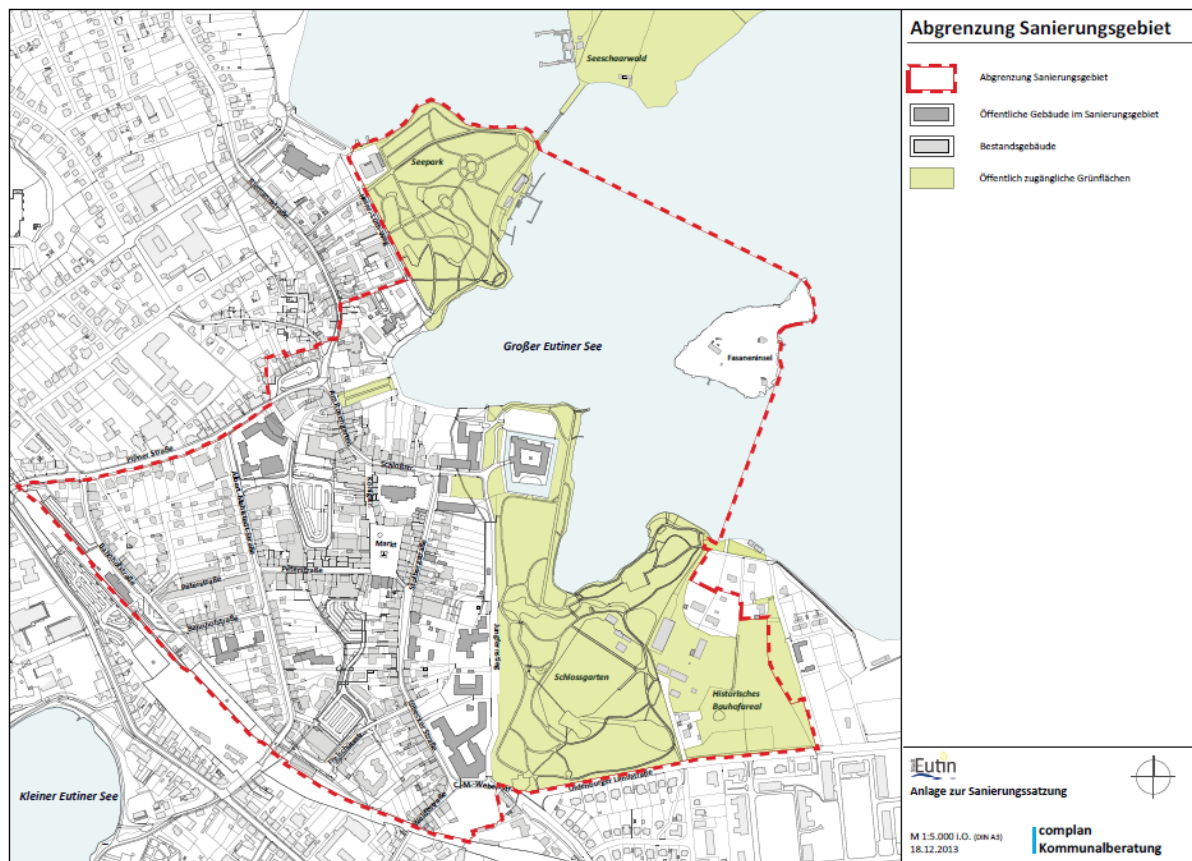


Abb. 5: Abgrenzung des Sanierungsgebiets *Historische Altstadt*, 2013. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin.

Erhaltungssatzung

Die *Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich und die historische Stadtrandbebauung* ist seit dem 21.01.2014 rechtskräftig. Ziel der Satzung ist die Erhaltung des Ortsbildes. Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung müssen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ge-

nehmigt werden. Dies betrifft nur Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen verändern. Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Sanierungsgebiet *Historische Innenstadt*, greift jedoch in alle Himmelsrichtungen straßenbegleitend über dieses hinaus, insbesondere entlang der Riemannstraße nördlich des Sanierungsgebiets.

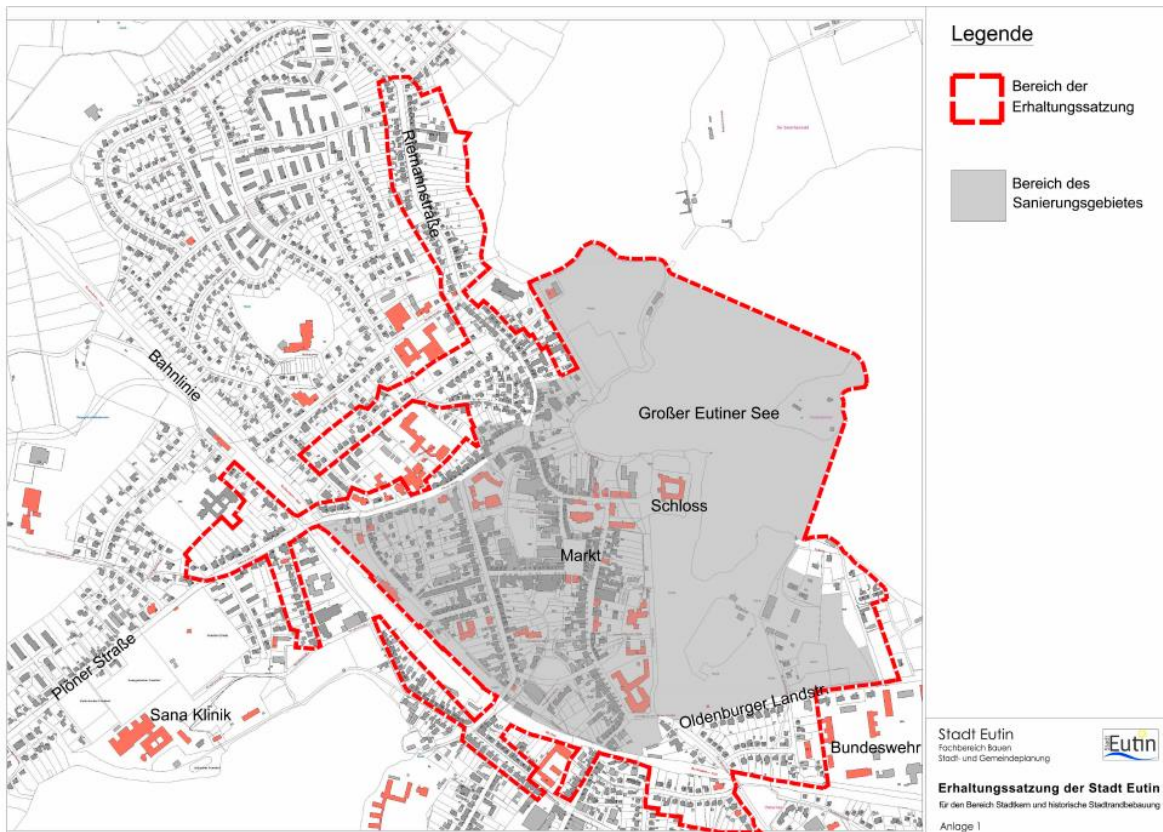


Abb. 6: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung und des Sanierungsgebiets historische Innenstadt. VG Eutin-Süsel, 2014

Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet befinden sich die Geltungsbereiche von 17 Bebauungsplänen (B-Pläne) mit deren Änderungen, acht weitere befinden sich in der Aufstellung (Stand: August 2020). Damit ist eine außerordentlich hohe Plandichte festzustellen. Diese ist einerseits Garant einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet, steht jedoch andererseits der Aktivierung im Wohnungsmarktkonzept von 2013 ermittelter Flächenpotenziale für Neubau im Weg, da keine Entwicklung nach §34 BauGB möglich ist.

Die bauliche Entwicklung im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets wird vom B-Plan Nr. 14 *Stadtkern* geregelt. Nicht zuletzt, da dieser ein ungewöhnlich großes Plangebiet abdeckt und seine Zielstellungen weitestgehend erfüllt sind, wurde er in den zu-

rückliegenden Jahren in Teilbereichen teils durch die Neuaufstellung anderer B-Pläne, teils durch Änderungen des ursprünglichen B-Plans aufgehoben.

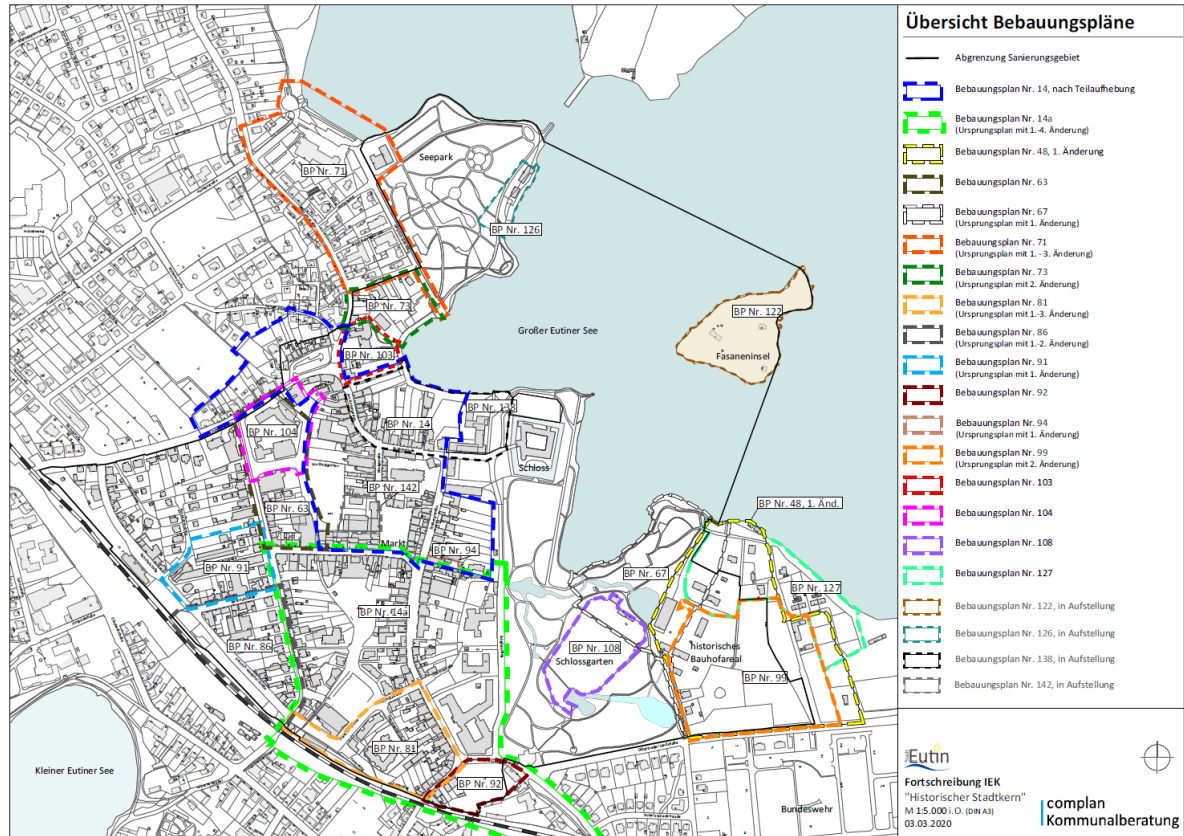


Abb. 7: Bebauungspläne im Sanierungsgebiet Historischer Stadtkern. *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin.* (Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts)

B-Plan Nr. 14: Stadtkern (Teilaufhebung)

Der am längsten gültige Bauleitplan für den historischen Stadtkern und wurde am 01.03.1978 förmlich festgelegt. Sein Geltungsbereich deckte zunächst den gesamten Stadtkern Eutins mit Schloss und Schlossgarten und so den größten Teil des heutigen Sanierungsgebiets ab. Seine planungsrechtlichen Inhalte wurden weitestgehend umgesetzt, lediglich die Planung für eine durchgängige Erschließungsstraße (Oberonstraße) im Bereich des Kreishauses wurde nie realisiert - die Planungsabsicht bleibt jedoch an der Bebauung und der Flurstücksaufteilung erkennbar: Die beiden (Anfangs-) Abschnitte der Oberonstraße mündeten jeweils in Parkplatzebenen und sind auch für Fußgänger/innen nicht miteinander verbunden.

Nach Satzung über eine Teilaufhebung vom 13.01.2015 umfasst der B-Plan heute nur noch einen Bruchteil seines ursprünglichen Geltungsbereichs: Die Flächen von Schloss und Schlossgarten, aber auch im Umfeld des Bahnhofs und im südlichen Stadtkern wurden

ausgenommen, andere Teilbereiche durch neuere B-Pläne überplant. Der B-Plan umfasst so heute nur noch die ältesten Stadtbe-
reiche nördlich der Peterstraße rings um den Marktplatz, den Park-
platz am Stadtgraben und St. Michaelis sowie – teilweise außerhalb
des Sanierungsgebiets – Grundstücke rings um den Voß- bzw. Wil-
helm-Wisser-Platz.

B-Plan Nr. 14a: Stadtkern (4. Änderung)

Der B-Plan erlangte seine Rechtskraft am 04.12.1999 und bezieht
sich auf den Bereich zwischen Peterstraße, Dr.-Evers-Gang, Jung-
fernstieg, C.-M.-v.-Weber-Straße, Lübecker Straße, Freischütz-
straße, Opernring und Albert-Mahlstedt-Straße. Er deckt so einen
zentralen Teil des Sanierungsgebiets ab. Eine vierte Änderung
wurde am 01.05.2018 rechtskräftig und schuf die planungsrechtli-
chen Voraussetzungen für den Bau eines dreigeschossigen Wohn-
und Ärztehauses in einer Baulücke an der Albert-Mahlstedt-Straße.

B-Plan Nr. 48, Östlich des Schlossparks (1. Änderung)

(keine Änderung gegenüber 2013, aber in Teilflächen überplant)

Der Geltungsbereich des B-Plans wurde am 15.12.1993 förmlich
festgelegt und umfasst das Gebiet östlich des Schlossgartens zwi-
schen Oldenburger Landstraße, Großem Eutiner See und Jungfern-
ort, zu dem unter anderem der alte Bauhof zählt. Rechtskräftig ist
der B-Plan mit der 1. Änderung vom 05.01.1995. Mit ihm wurden
die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen, den alten Bau-
hof zum Hotelstandort zu entwickeln. Mit dem Inkrafttreten des B-
Plans Nr. 127 nördl. des historischen Bauhofareals (s.u.) wurde der
B-Plan Nr. 48 im November 2017 in Teilbereichen überplant bzw.
außer Kraft gesetzt.

B-Plan Nr. 63: Stadtkernbereich

(keine Veränderungen gegenüber 2013)

Der B-Plan Nr. 63 wurde am 27.09.1998 förmlich festgesetzt und
beinhaltet den Stadtkernbereich zwischen der Peter-, der Albert-
Mahlstedt- und der Plöner Straße sowie dem Verbindungsweg zwi-
schen Plöner Straße und Am Stadtgraben und dem Parkplatz Am
Stadtgraben selbst. Im Wesentlichen werden für den Bereich west-
lich des Stadtgrabens ein Kerngebiet und Flächen für den Gemein-
bedarf (Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium) festgesetzt. In seinem
nördlichen Teil ist der B-Plan durch den neu aufgestellten und am
18.02.2011 förmlich festgesetzten B-Plan Nr. 104 außer Kraft ge-
setzt, der die planerischen Grundlagen für den Erweiterungsbau
der Schule liefert.

B-Plan Nr. 67: Freilichtbühne / Grüner Hügel – Kulturscheune (1. Änderung)

Der Satzungsbeschluss des B-Planes Nr. 67 erfolgte am 11.05.1999. Er regelt die bauplanungsrechtlichen Belange im Bereich von Freilichtbühne, Grünem Hügel und Kulturscheune (sonst Opernscheune genannt) innerhalb des Schlossgartens. Neben der Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Beachtung der Versammlungsstättenverordnung für die Freilichtbühne sind Zielsetzungen, den alten Bauhof mit kulturellen Funktionen nachzunutzen und den historischen Schlossgarten denkmalpflegerisch orientiert zu entwickeln.

Die Freilichtbühne wird hier als Sondergebiet *Freilichtbühne* mit einer Zulässigkeit folgender Nutzungen innerhalb eines Zeitraumes von 90 Tagen festgelegt: Tribüne mit den erforderlichen technischen Einrichtungen für Beleuchtung und Beschallung sowie Regieturm, Orchestergraben, Bühne und Nebenflächen für mobile Anlagen: Kulisse, technische Einrichtungen, eine Musikmuschel, ein Zelt für Darstellende und Mitwirkende. Dabei wird die Zahl der Veranstaltungen auf 35 innerhalb der 90 Tage begrenzt und festgelegt, dass die mobilen Anlagen außerhalb dieser Zeit vom Gelände zu entfernen sind. Jedoch dürfen Veranstaltungen ausnahmsweise auch außerhalb des Nutzungszeitraums stattfinden.

Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe der Tribüne von neun Metern sind der Seespiegel als Unterkante sowie das Geländer der Tribüne als Oberkante (außer technische Betriebseinrichtungen). Die gestalterischen Festsetzungen stellen sicher, dass zentrale Wege, Blickbeziehungen und Bereiche im Schlossgarten während der Festspielzeit so wenig wie möglich in Mitleidenschaft gezogen werden.

Im Sondergebiet *Kultur*, das die Opernscheune und die direkt angrenzenden Flächen umfasst, sind Nutzungen, die die Durchführung von Theaterveranstaltungen ermöglichen, allgemein zulässig. Am 22.06.2019 trat eine erste Änderung der textlichen Festsetzungen in Kraft, die der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung der Zentrale des Naturparks Holsteinische Schweiz in der Opernscheune dient.

B-Plan Nr. 71: Riemannstr. / Heinrich-Lüth-Weg / Schwimmhalle / Bleekergang (3. Änderung)

Der B-Plan Nr. 71 ist am 31.05.2003 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet zwischen Riemannstraße und Heinrich-Lüth-Weg im Westen und Osten sowie zwischen der Schwimmhalle und dem Bleekergang im Norden und Süden. Zielstellung des B-Plans war die Ausweisung überwiegend kurortbezogener und touristischer Nutzungen. Aktuell ist der B-Plan mit einer dritten Änderung vom 12.06.2019 rechtskräftig. Mit ihr wurden die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung und zur Entwicklung einer zentrumsüblichen Mischstruktur geschaffen.

B-Plan Nr. 73: Riemannstr. / Heinrich-Lüth-Weg / Großer Eutiner See (2. Änderung)

Der B-Plan Nr. 73 wurde am 15.09.2001 für das Gebiet zwischen Riemannstraße, Bleekergang, Heinrich-Lüth-Weg und Großem Eutiner See per Satzung beschlossen. Er dient der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen für das Haus des Gastes. Zu seiner ursprünglichen Zielsetzung gehörte, das Grundstück Riemannstraße 4 einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plans erfolgte am 06.07.2017, der erste Vorentwurf wurde 2018 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und diskutiert. Mit der 2. Änderung sollen auf der Fläche die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelneubaus geschaffen werden. Zielsetzung ist dabei, den Uferbereich der Stadtbucht an diesem Standort mit dem Bau eines Hotels städtebaulich aufzuwerten und die touristische Entwicklung der Stadt Eutin weiter voranzubringen. Der Siegerentwurf für das geplante Inklusionshotel wurde Ende 2018 gekürt, die zweite Änderung des B-Plans wurde am 12.11.2019 rechtskräftig.

B-Plan Nr. 81: Opernring / Freischützstr. / Otto-Haesler-Str. / Lübecker Str. / Weidestr. (3. Änderung)

Der B-Plan Nr. 81 wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung des Gebietes nördlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel zwischen Opernring, Freischützstraße, Lübecker Straße, Weidestraße und der Bahnlinie zu regeln. Er liegt mit Änderungen vom 16.09.2009, 04.04.2013 und 31.07.2020 als rechtskräftige Satzung vor. Das Planungsziel der 3. Änderung ist die Stärkung der Innenentwicklung durch Anpassung der Entwicklungspotenziale an die Nachverdichtungsmöglichkeiten des baulichen Umfeldes.

B-Plan Nr. 86: Bahnhofstr. / Albert-Mahlstedt-Str. / Heinrich-Westphal-Str. (2. Änderung)

(keine Veränderungen gegenüber 2013)

Der B-Plan Nr. 86 trifft Festsetzungen für das Gebiet zwischen Albert-Mahlstedt-Straße, Bahnhofstraße und den Bahnflächen der Bahnlinie Lübeck-Kiel. Er wurde am 06.01.2005 und am 31.01.2008 geändert. Mit der zweiten Änderung wurde das städtische Planungserfordernis umgesetzt, die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ großzügiger zu definieren: nach Aufgabe der Nutzung als Schule sollen hier auch andere Nutzungen wie krankengymnastische Angebote, Vorträge und Vereinsangebote verortet werden können.

*B-Plan Nr. 91: nördl. / südl. verlängerte Peterstr.
(1. Änderung)*

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

Der B-Plan ist mit einer ersten Änderung vom 15.03.2016 rechtskräftig. Die Änderung wurde nötig, da es im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs für Teilbereiche der historischen Innenstadt ermöglicht werden sollte, Rückbauten vornehmen zu können, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

B-Plan Nr. 92: Weidestr. / Carl-Maria-von-Weber-Str.

(keine Veränderung gegenüber 2013)

Der B-Plan Nr. 92 wurde am 21.12.2002 förmlich festgesetzt. Er enthält bauplanerische Festsetzungen für den Bereich südlich des Knotenpunktes Weidestraße – Lübecker-Straße – Carl-Maria-von-Weber-Straße und betrifft im Wesentlichen den Parkplatz für Mitarbeiter/innen der Kreisverwaltung. Die Aufstellung erfolgte aufgrund konkreter Bauwünsche eines ortsansässigen Unternehmers im Plangebiet. Auf dem Flurstück 35/7 befindet sich ein Grundstück der Kreisverwaltung, auf dem bis zur Umsetzung des heutigen Parkplatzes ein Parkhaus der Kreisverwaltung Ostholstein stand. Da am Standort keine weiteren baulichen Erweiterungen der Kreisverwaltung vorgesehen sind, werden weitere Nutzungsmöglichkeiten zugelassen indem die Doppelfestsetzung Gemeinbedarf und Mischgebiet für diese Fläche besteht. Die weiteren Bauflächen wurden als Mischgebiet festgesetzt.

Geschichtlich gesehen gehört dieser Bereich zur historischen Vorstadt, deren straßenparallele, geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise den südlichen Eingangsbereich zur historischen Altstadt betont. Um diese historische Raumkante wiederherzustellen, erfolgte die Festsetzung einer Baulinie parallel zur Weide- und zur Carl-Maria-von-Weber-Straße, die das denkmalgeschützte Gebäude Carl-Maria-von-Weber-Straße 10 miteinschließt.

*B-Plan Nr. 94: Stolbergstr. / Ecke Dr. Evers-Gang
(1. Änderung)*

(keine Veränderungen gegenüber 2013)

Der B-Plan diente der Schaffung von Baurecht für eine gastronomisch genutzte Außenterrasse und wurde am 12.01.2006 rechtskräftig. Mit einer ersten Änderung vom 21.03.2009 wurde nachträglich auch eine Überdachung der Terrasse ermöglicht, solange diese den offenen Charakter einer Terrasse bewahrt bzw. nicht in der Geschlossenheit eines Wintergartens ausgeführt wird.

B-Plan Nr. 99: Am Schloßgarten / Oldenburger Landstraße (2. Änderung)

Der B-Plan wurde am 17.04.2013 als Satzung beschlossen und am 30.08.2013 bekannt gemacht. Er regelt die bauliche Entwicklung im Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße und östlich der Straße Am Schlossgarten. Mit ihm wurden Grünflächen für den Bereich südlich des alten Forsthofes für die Landesgartenschau 2016 – zeitlich bis zum 31.12.2016 befristet – festgesetzt; diese Flächen dürfen nun zu Wohnzwecken bebaut werden. Darüber hinaus setzt der Ursprungs-B-Plan Gemeinbedarfsflächen für eine Jugendherberge fest. Mit einer 2. Änderung vom 04.08.2020 erfolgt die Ausweisung einer Fläche für den Neubau einer Kindertagesstätte sowie eines Materiallagers der Eutiner Festspiele gGmbH.

B-Plan Nr. 103: Riemannstr. / Seepromenade

(keine Veränderung gegenüber 2013)

Der B-Plan Nr. 103 ist seit dem 24.04.2008 rechtskräftig und grenzt südlich an den B-Plan Nr. 73. Sein Geltungsbereich erfasst das Gebiet zwischen dem Weg vom Wilhelm-Wisser-Platz zur Seepromenade, dem Voßplatz, einer Verbindungslinie vom Voßplatz zur Seepromenade und der Seepromenade selbst. Das Erfordernis zur Aufstellung ergab daraus, dass der B-Plan Nr. 14 nach dem Verlust des historischen Voß-Haus am Voßplatz 6 durch einen Brand keinen Neubau in der ursprünglichen Größe zuließ. Obwohl ein Neubau mit Rekonstruktion der historischen Fassade vorgesehen war, blieb das Grundstück bislang unbebaut. Neben der baulichen Neuordnung bzw. Sicherung der Gebäude in den Straßen Am Voßplatz und Am Rosengarten als straßenraumbildende Raumkanten wurden seeseitig die Bebauungsmöglichkeiten zugunsten der Bestandsgebäude minimiert und die privaten Gärten planungsrechtlich geschützt.

B-Plan Nr. 104: Am Stadtgraben / Albert-Mahlstedt-Str. / Plöner Str.

(keine Veränderung gegenüber 2013)

Der am 18.02.2011 förmlich festgesetzte B-Plan umfasst das Gebiet zwischen der Straße Am Stadtgraben, der Albert-Mahlstedt-Straße, der Plöner Straße, einer Verbindungslinie zwischen der Plöner Straße und der Rosenpassage sowie der Rosenpassage selbst. Er setzt den B-Plan Nr. 63 im nördlichen Bereich (Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium) außer Kraft, da dieser den Bau eines benötigten Erweiterungsgebäudes für die Schule planungsrechtlich versagte.

B-Plan Nr. 108: Küchengarten

(keine Veränderung gegenüber 2013)

Der Satzungsbeschluss des B-Plans ist seit dem 28.09.2011 rechtskräftig. Er regelt die bauliche Entwicklung im Bereich des Küchen-

gartens im Schlossgarten. Ziel ist es, den Küchengarten wieder seinen ursprünglichen Zweck als Nutzgarten zuzuführen, wobei der Garten in Zukunft nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden soll. Mit dem Plan wurden die historischen wertvollen Baulichkeiten der Orangerie sowie deren flankierende Gewächshäuser gesichert bzw. ihre Wiederherstellung nach historischen Vorgaben ermöglicht.

B-Plan Nr. 122: Fasaneninsel (in Aufstellung)

In seiner Sitzung am 07.02.2013 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Eutiner Stadtvertretung die Aufstellung des B-Plans Nr. 122 für das Gebiet der Fasaneninsel im Großen Eutiner See. Ziel der Planung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Insel sowie der Schutz und der Erhalt der vorhandenen baulichen und landschaftsgestalterischen Elemente. Seit dem 05.03.2013 gilt im geplanten Geltungsbereich deshalb eine Veränderungssperre. Die Stadt Eutin möchte die Insel für naturnahen sanften Tourismus mit Einblicken in die archäologisch-historische Bedeutung der Insel als Keimzelle der Stadtentwicklung entwickeln. Derzeit ruht die Bearbeitung des B-Plans, da der Grunderwerb durch die Stadt noch nicht realisiert werden konnte.

B-Plan 126: Bootshaus Gelände Seglerverein (in Aufstellung)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am 16.12.2013 die Aufstellung des B-Plans Nr. 126. Mit ihm sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den bestehen Vereinsstandort des *Ostholsteinischen Segler-Vereins Eutin e.V.* sowohl qualitativ als quantitativ aufzuwerten. Ziel ist, der interessierten Öffentlichkeit und Wassertourist/innen auch außerhalb des Vereinsangebots Möglichkeiten zu bieten. Die bisherigen Vereinsstandorte sollen innerhalb ihrer Gelände Möglichkeiten zur Erweiterung erhalten. Im Mai 2019 legte die Verwaltung eine Vorlage zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vor, die einen auf das Vereinsgelände des Seglervereins reduzierten Geltungsbereich vorsieht und das Planungsziel einer bauleitplanerische Absicherung der Bestandsimmobilien *Bootshaus* und *Bootshalle nebst Vereinsraum* sowie die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Aufwertung und Vergrößerung des Nutzungsangebots am bestehenden Vereinsstandort im Seepark verfolgt.

B-Plan Nr. 127: nördlich des historischen Bauhofareals

Der B-Plan Nr. 127 wurde am 21.06.2017 förmlich festgelegt, ist seit dem 07.11.2017 rechtskräftig und gilt für das Gebiet nördlich und östlich des alten Bauhofs einschließlich der Bebauung Jungfernort und der Uferzone am Großen Eutiner See (Süduferpark). Planungs-

ziele sind die Sicherung des Bestandes im Plangebiet und die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geringfügige, gebietsverträgliche Bauflächenenergänzung im sensiblen denkmalgeschützten Umgebungsbereich des Schlossparks. Der B-Plan setzt innerhalb des Geltungsbereiches ein Mischgebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sonstiges Sondergebiet (hier: Fischerei) sowie Grün- und Straßenverkehrsflächen fest.

B-Plan Nr. 138: Reithalle und Umgebung (Neuaufstellung)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin fasste am 05.10.2017 einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 138. Er soll im teilweise unbeplanten Gebiet zwischen dem Großen Eutiner See, der Schlossstraße und dem Eutiner Schloss sowie der Bebauung beidseitig der Wasserstraße die Steuerung der städtebaulichen Ordnung sowie die Nutzung der *Schlossterrassen* als Kultur- und Veranstaltungseinrichtung sichern. Er wird als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und soll noch im Jahr 2020 Rechtskraft erlangen.

B-Plan Nr. 142: Bereich Am Stadtgraben / Eutiner Marktplatz (Neuaufstellung)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin fasste am 31.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 142. Ziele sind planungsrechtliche Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung und eine Neuordnung der Nutzungen mit gleichzeitiger Konkretisierung der Zulässigkeiten sowie die Absicherung einer stadtbildprägenden Wegebeziehung zwischen dem Markt und dem Parkplatz Am Stadtgraben. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt und wird voraussichtlich im Jahr 2020 rechtskräftig.

Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Innenstadt

An der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Innenstadt wurden gegenüber 2013 keine Änderungen vorgenommen. Die am 01.01.2008 in Kraft getretene Satzung stellt Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben. Sie gilt für die gesamte Eutiner Innenstadt und betrifft somit einen großen Teil des Untersuchungsgebiets. Die Satzung dient dem Schutz des historisch gewachsenen Stadtbildes und dessen städtebaulich bedeutsamer Gestaltungsmerkmale. Eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung der Satzung soll ab dem Herbst 2020 erfolgen und mit dem Abschluss der Neugestaltung des Markts 2021/2022 wirksam sein. Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein und die IHK zu Lübeck wünschen lt. Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und TÖB zur Fortschreibung des IEK für den historischen Stadtkern, an der Fortschreibung der Satzung teilzuhaben (s. Kap. 9.2)

Stellplatzsatzung

Die am 05.10.2016 beschlossene Stellplatzsatzung regelt im gesamten Gemeindegebiet die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen sowie baulicher Änderungen und/oder Änderung der Nutzung vorhandener baulicher Anlagen. Die Satzung dient einer Liberalisierung der Stellplatzregelung zugunsten einer baulichen Entwicklung und Nachverdichtung der Stadt Eutin.

Informelle Planungen und Konzepte

Rahmenplan Historische Innenstadt

(keine Veränderung gegenüber 2013, weitestgehend umgesetzt, heute keine Bindungswirkung mehr)

Der Rahmenplan für die Eutiner Innenstadt stammt aus dem Jahr 1981, wurde 1985 fortgeschrieben und lieferte den Anstoß für die heutige, auf historische Qualitäten und Strukturen orientierte Entwicklung der Eutiner Innenstadt. Er diente der Einordnung von Einzelmaßnahmen in eine Gesamtkonzeption und verfolgte das Ziel, die wertvollen Baustrukturen in der historischen Altstadt durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten und das Wohnumfeld zu verbessern. Außerdem wurde über den Rahmenplan eine Beruhigung des Verkehrs angestrebt, u.a. durch die Anlage der KFZ-Stellanlagen Am Stadtgraben und Segenhörn in Blockinnenbereichen.

Heute wird der Rahmenplan jedoch nicht mehr als planerische Grundlage für die Entwicklung der Innenstadt herangezogen. Er ist in wesentlichen Aussagen insbesondere durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (s.u.) von 2012 überholt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im Dezember 2012 durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin beschlossen und spielt für den Stadtentwicklungsprozess der Stadt Eutin eine zentrale Rolle. Es erfasst die aktuell gültige Situation der Gesamtstadt in stadtplanerischer Hinsicht und ist durch die genannten Schwerpunktbereiche Grundlage für die Entwicklung der Stadt Eutin bis zum Jahr 2030.



Abb. 8: räumliche Schwerpunktbereiche des ISEK 2012. *baumgart+partner*

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

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

Die Entwicklungsziele und die Maßnahmenfortschritte werden jährlich in einem Stadtentwicklungsbericht evaluiert und fortgeschrieben. Er betrachtet die fünf Beobachtungsfelder Bevölkerung, Wohnen, Wirtschaft, Tourismus und öffentlicher Haushalt.

Der jüngste Stadtentwicklungsbericht von 2019 schätzt die aktuelle Entwicklung der Stadt als positiv ein. Er kommt zum Schluss, dass seit der Verabschiedung des Konzepts – insbesondere mit Blick auf Erneuerungen in der öffentlichen Infrastruktur – umfassende Veränderungen im Bereich des Sanierungsgebietes festgestellt werden können. Der Bericht beinhaltet auch eine Tabelle, aus welcher der Umsetzungsstand aller im ISEK benannten Maßnahmen ersichtlich

wird. Die Innenstadt wird hier als eigenes Handlungsfeld behandelt, in dem verschiedene Aspekte wie Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen integriert miteinander betrachtet werden. Es wird ersichtlich, dass sich eine Vielzahl der Maßnahmen in der Umsetzung befindet. Bereits abgeschlossen werden konnte unter anderem die Sanierung der Torhäuser und mehrerer Erschließungsanlagen im Bereich des alten Bauhofs.

Radverkehrskonzept

Im September 2017 wurde das Radverkehrskonzept einstimmig vom Stadtentwicklungsausschuss verabschiedet und wird seitdem schrittweise umgesetzt. Das Konzept sieht zahlreiche Maßnahmen vor, um Eutin fahrradfreundlicher zu gestalten. Wichtige Themen sind hierbei der Ausbau des Radverkehrsnetzes, die Radverkehrsführung, das Fahrradparken, die Radwegweisung sowie das Radverkehrsmarketing. Dem Kernstadtbereich kommt dabei besondere Bedeutung zu, da sich hier neben den Standorten von Handel, Dienstleistung und Verwaltung auch die wichtigsten touristischen Ziele der Stadt Eutin konzentrieren. Für den historischen Kernstadtbereich wird festgestellt, dass durch die relative geringe Verkehrsbelastung der Straßen mit jeweils etwa sechs- bis zehntausend Fahrzeugen pro Tag – mit Ausnahme der stärker befahrenen Lübecker Straße – keine separierten oder teilseparierten Anlagen nötig seien. Festgestellt wird aber auch, dass derzeit kein übergreifendes und auf aktuelle Rahmenbedingungen ausgerichtetes Verkehrskonzept vorliegt, das insbesondere für die Entlastung der Innenstadt nötig wäre.

Generell bescheinigt das Konzept der Stadt Eutin Nachholbedarf im Radverkehr, insbesondere aufgrund von Brüchen in der Führung und Gestaltung von Radwegen, der Dominanz des MIV und Defiziten in der Wegweisung, aufgrund von Barrieren in der Netzdurchlässigkeit sowie wegen unebener Oberflächen und nicht ausgeschöpfter Handlungsspielräume wie Tempolimits und Schutzstreifen. Das Konzept liefert für die Innenstadt eine Skizze für ein teilräumliches Konzept, das im Wesentlichen auf einer Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 beruht, zusätzlich soll die Lübecker Straße als verkehrsberuhigte Geschäftsstraße mit Tempo 20 belegt werden.



Abb. 9: Entwurf für ein teilräumliches Konzept. Urbanus / PGV Dargel Hildebrandt GbR

Freiraumplanerischer / verkehrsplanerischer Wettbewerb Innenstadt



Abb. 10: Teilgebiete des Realisierungswettbewerbs. Gelb: Bahnhofsvorplatz, rot: westliche Peterstraße, blau daneben: östliche Peterstraße, grau: Marktplatz, orange: Königsstraße, blau darüber: Am Rosengarten. Auslobung zum Wettbewerb, Stadt Eutin

Vom Herbst 2013 bis zum Sommer 2014 wurde ein einstufiger freiraum- und verkehrsplanerischer Realisierungswettbewerb vorbereitet, ausgelobt und umgesetzt, um Teilbereiche der historischen Innenstadt mit einem *stimmigen, auf den Bestand aufbauenden Gesamtkonzept* neu zu gestalten. Die im ISEK und der VU festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen in diesem Bereich bildeten bei der Wettbewerbsausschreibung eine wichtige Basis.

Das Wettbewerbsgebiet wurde in sechs Teilräume eingeteilt, die sich durch unterschiedliche Qualitäten und Handlungsbedarfe auszeichneten, woraus sich im Ergebnis des Wettbewerbs eine Staffelung der zeitlichen Prioritätensetzung bei der Umsetzung ergab.

Als erster Preisträger erhielt das Büro *RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten* den Zuschlag für die Realisierung. Der Entwurf zeichnet sich durch eine im Vergleich mit den anderen Arbeiten größere Einheitlichkeit und hochwertige, dauerhafte Materialien aus und disponiert Verkehrsflächen im Bereich Am Rosengarten so, dass dem MIV bereits durch die Raumgestaltung eine untergeordnete Stellung zugewiesen wird. Nach der westlichen Peterstraße wurde jüngst ihr östlicher Teil modernisiert; nachdem die Umgestaltung der Straße Am Rosengarten nach einer Erweiterung nach Osten in die Schloßstraße (Grund ist die Neueinrichtung einer Bushaltestelle an dieser Stelle) voraussichtlich erst im Herbst 2020 abgeschlossen werden kann, wird der Markt erst ab dem Frühjahr 2021 neugestaltet. Hierfür stimmt die Verwaltung verschiedene Varianten zum kunden- bzw. geschäftsfreundlichen Bau in mehreren Abschnitten mit den am Platz ansässigen Handel- und Gewerbetreibenden sowie Markthändler/innen ab.

Lärmaktionsplan

Die im Juli 2019 erstellte Fortschreibung des Lärmaktionsplanes von 2014 sieht für den Zeitraum bis 2023 keine Möglichkeiten zur Beurteilung zukünftiger Lärmschutzmaßnahmen für die Innenstadt. Er fordert jedoch, mögliche Lärminderungsmaßnahmen aus dem ISEK 2012 bei Bauvorhaben im Rahmen der Stadtsanierung zu berücksichtigen. Zudem wird Potenzial zur Lärminderung in der Innenstadt durch eine Minimierung des motorisierten Individualverkehrs bei gleichzeitiger Stärkung des ÖPNV sowie des Rad- und Fußverkehrs benannt.

Integriertes Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept des Kreises Ostholstein wurde im März 2016 veröffentlicht. Im Bereich des Gebäudebestandes soll bis 2050 der gesamte Gebäudebestand seit 2015 einmal energetisch saniert worden sein. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Sanie-

rungsquote auf 2,5 % angehoben werden. Es muss also ein Weg gefunden werden, auch Einzeleigentümer zu Maßnahmen der energetischen Sanierung zu motivieren. Zur Umsetzung des Konzepts ist die Einstellung eine/r Klimaschutzmanager/in erforderlich. Hierfür wurde seitens der Stadt Eutin im Jahr 2018 ein Förderantrag beim PTJ (Projekträger Jülich) gestellt. Der Förderung wurde zugestimmt, der Klimaschutzmanager der Stadt Eutin beginnt seine Tätigkeit voraussichtlich am 01.09.2020.

Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2019 erfolgte eine Fortschreibung des 2013 erstmals erstellten Einzelhandelskonzepts (EHK) für die Gesamtstadt. Das fertig fortgeschriebene Konzept wurde am 26.06.2019 von der Stadtvertretung der Stadt Eutin als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Seit diesem Zeitpunkt kann die Stadt Eutin rechtssicher mit dem Konzept arbeiten bzw. seine Maßnahmen umsetzen.

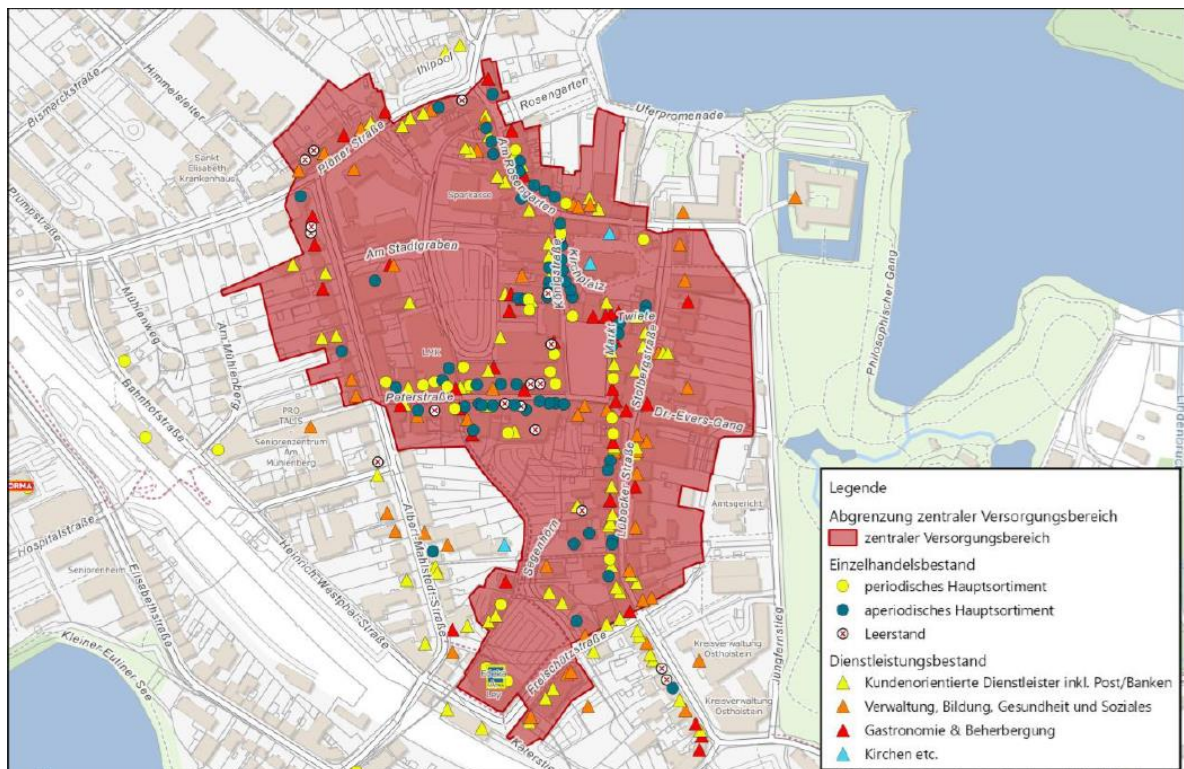


Abb. 11: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) des EZH-Konzepts von 2019. *cima Beratung + Management GmbH*

Das Konzept untersucht übergeordnete Trends und Entwicklungen im Einzelhandel, setzt die Einzelhandelsentwicklung in Bezug zur regionalen Entwicklung und analysiert die Zusammensetzung der Sortimente für die Gesamt- und die Innenstadt. Zudem wurde eine Qualitätsbewertung der Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt vorgenommen, die auch praktische Handlungsempfehlungen liefert. Insgesamt wird die Einzelhandelssituation als sehr gut bewertet. Jedoch sind in der Innenstadt deutliche Veränderungen zu bemerken:

- ≡ Neuaufstellung des LMK-Kaufhauses Am Stadtgraben mit einer Reduzierung der Verkaufsflächen zugunsten von Eigentumswohnungen
- ≡ Vier Geschäftsaufgaben im Facheinzelhandel
- ≡ Neuansiedlung von Woolworth in der Peterstr. 5-7

In der Analyse kommt das EHK zum Ergebnis, dass einige Anstrengungen nötig sind, um die Einzelhandelszentralität Eutins durch eine Sicherung und Konsolidierung der bestehenden Standorte zu sichern. Hierfür gilt es vor allem, zentrenrelevante Sortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen.

Das Konzept umfasst einen Vorschlag zur parzellenscharfen neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, der im Vergleich mit dem 2013 definierten Bereich deutlich größer ist: vor allem östlich der Lübecker- und der Stolbergstraße, aber auch nördlich der Straße am Rosengarten und der Plöner Straße, westlich der Albert-Mahlstedt-Straße und südlich der Freischützstraße sind Flächen neu hinzugekommen. Abschließend wird eine aktualisierte Sortimentsliste für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt abgeleitet, die dem Ausschluss bestimmter Warengruppen dient und im Rahmen der Festsetzungen in Bebauungspläne übernommen werden kann.

Die Innenstadt von Eutin genießt laut dem EHK Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ist demnach ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zulässig.

Wohnungsmarktkonzept

(keine Veränderung gegenüber 2013)

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

3.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Zur Analyse der Sozialstruktur wurden seitens des Bürgerbüros der Stadt Eutin Grundlagen auf Gesamtstadtebene und für das Untersuchungsgebiet zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden Daten beim Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein hinzugezogen.

Im Zeitraum seit der Erstellung der VU im Jahr 2012/2013 nahm die Bevölkerung der Gesamtstadt recht konstant um insgesamt knapp 500 Menschen zu. Erst im Jahr 2017 war erstmals seit 2011 ein leichter Rückgang der Bevölkerung zu registrieren, der im Folgejahr jedoch fast vollständig aufgefangen wurde.

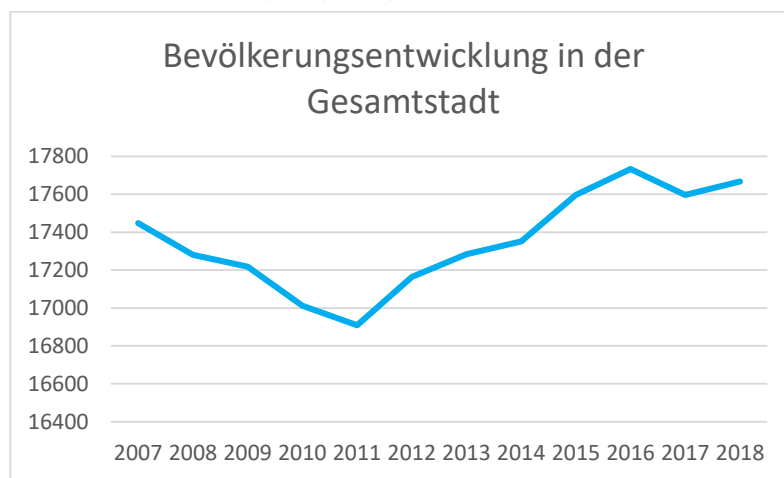


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt 2007 – 2018 auf Datengrundlage der Stadt Eutin. *complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des VG Eutin-Süsel*

Im Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Eutins mit der des Kreises Ostholstein und der des übrigen Landesgebiets Schleswig-Holsteins wird deutlich, wie groß die prozentualen Veränderungen sind: Die Stadt Eutin zählt nach einigen Zuwächsen im Jahr 2017 wieder ähnlich viele Einwohner/innen wie um die Jahrtausendwende. Sie erfuhr damit eine positivere Entwicklung als der umgebende Landkreis Ostholstein. Hinter der positiven Bevölkerungsentwicklung des Bundeslands Schleswig-Holstein bleibt die Bevölkerungsentwicklung Eutins jedoch zurück. Hier wächst die Bevölkerung seit 2012 recht konstant und nahm so bereits um etwa 3 % zu. Seit 2014 verzeichnete auch Eutin wieder Zuwächse, die sich in jüngerer Zeit jedoch fast vollständig wieder relativiert haben.

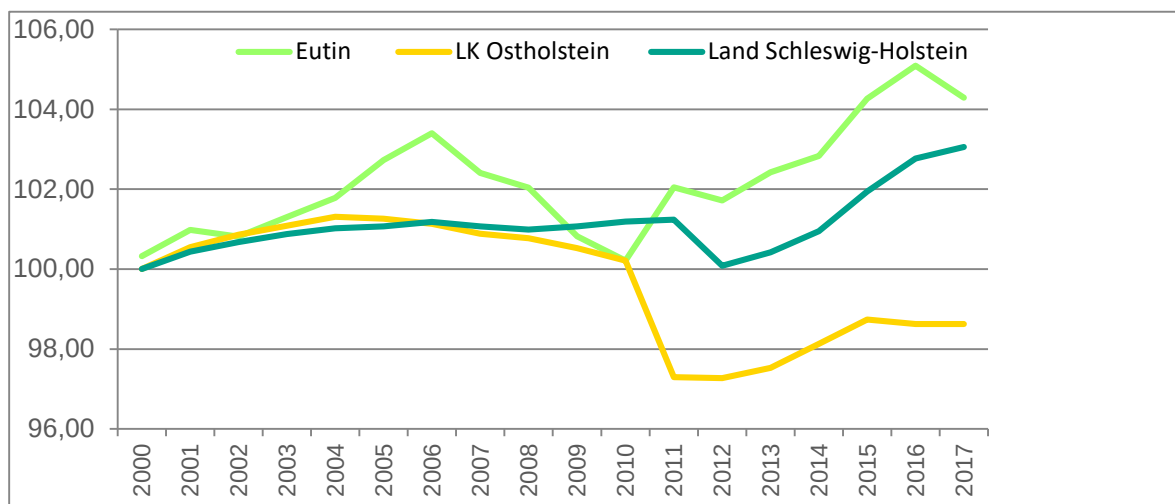


Abb. 13.: Bevölkerungsentwicklung in Eutin, dem Landkreis Ostholstein und dem Land Schleswig-Holstein gegenüber dem Jahr 2000. Hinweis: Datengrundlage zur Bevölkerungsentwicklung Eutins von der Statistikstelle der Stadt Eutin, alle anderen Daten stammen vom statistischen Landesamt Schleswig-Holstein. Hinweis: Die in der Stadt registrierten Bevölkerungszahlen insbesondere ab dem Jahr 2013 stark, d.h. um mehr als 500 Personen gegenüber dem Jahr 2012. *complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der VG Eutin-Süsel und des statistischen Landesamts Nord*

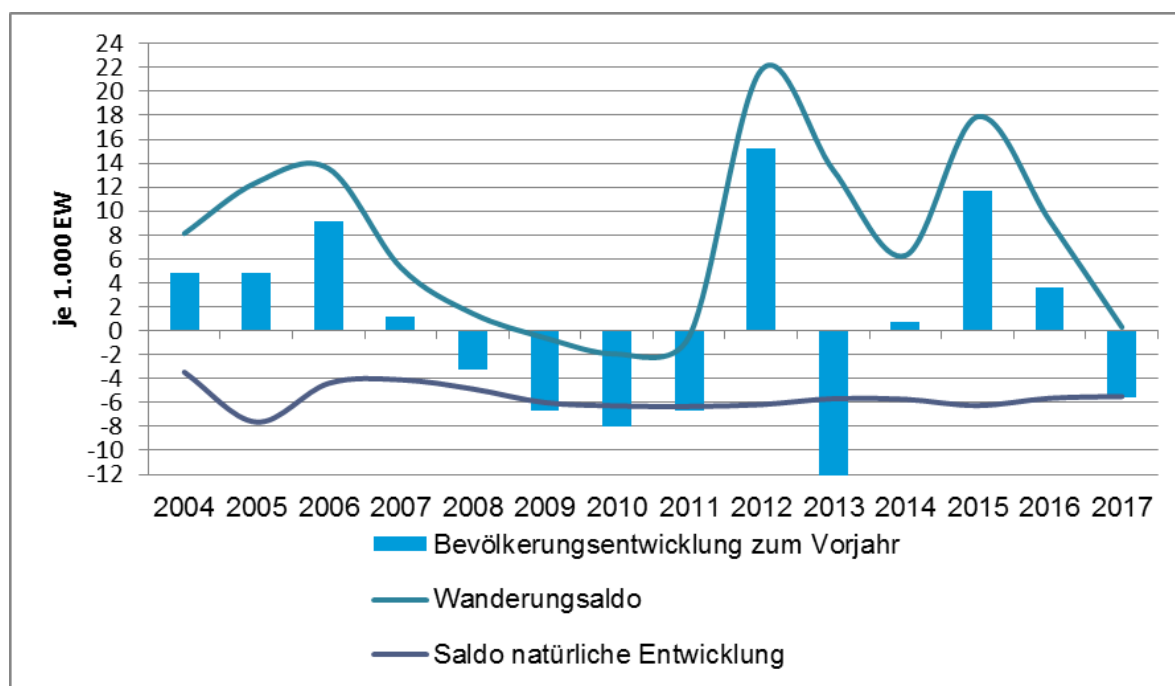


Abb. 14 Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen und natürliche Entwicklung. *complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der VG Eutin-Süsel*

Mit Blick auf die Wanderungsbewegungen und den Saldo der natürlichen Entwicklung der Gesamtstadt wird deutlich, dass die Entwicklung der Zahl der Einwohner/innen in hohem Maße auf Zuzüge (Zuwanderung) von außerhalb abhängig ist: der Saldo der natürlichen Entwicklung zeigt seit 2009 einen recht kontinuierlichen Sterbeüberschuss von etwa sechs Personen je 1000 Einwohner/innen und Jahr, der insbesondere in den Jahren 2012 und 2015 jedoch durch verstärkten Zuzug aufgewogen wurde. Ein möglicher Grund

für den verstärkten Zuzug in jüngerer Zeit mag die allgemein günstige wirtschaftliche Entwicklung Eutins sein.

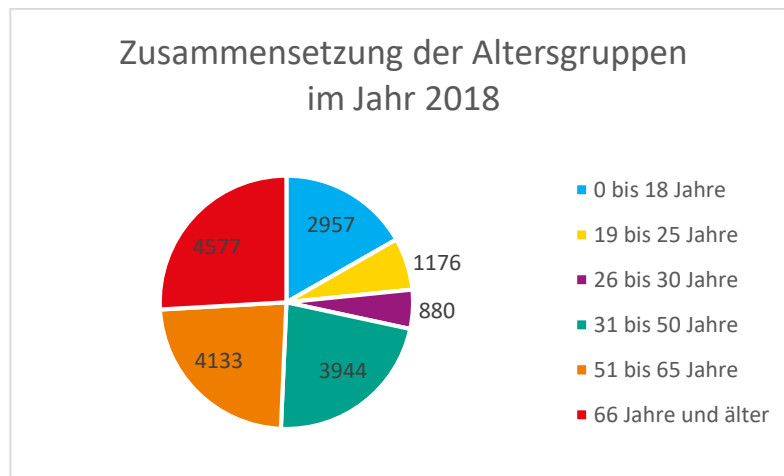


Abb. 15: Altersstruktur der Gesamtstadt Eutin in 2017, Grundlage sind Daten der Statistikstelle der Stadt Eutin. *complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der VG Eutin-Süsel*

Mit Blick auf die Zusammensetzung der Bevölkerung der Gesamtstadt im Jahr 2018 wird deutlich, dass etwa die Hälfte der Einwohner/innen 51 Jahre oder älter sind. Die zahlenmäßig größten Gruppen machen entsprechend die über 66-Jährigen ($n = 4577$) und die 51-65-Jährigen ($n = 4113$) aus, gefolgt von den 31- bis 50-Jährigen. Zu beachten ist hierbei, dass der Zuschnitt der Kohorten teils erheblich abweicht.

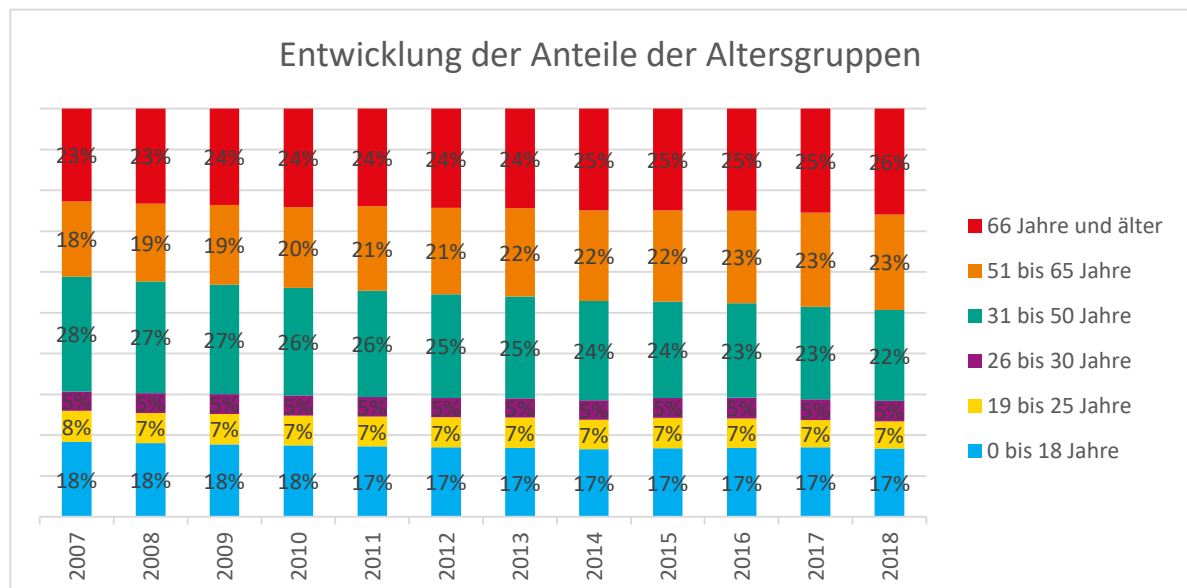


Abb. 16: Entwicklung der Anteile der Altersgruppen auf Datengrundlage der Stadt Eutin. *complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der VG Eutin-Süsel*

Mit Blick auf die vergangenen Jahre zeigt sich eine recht kontinuierliche Entwicklung im Sinne einer (Über-)Alterung der Bevölkerung: Der Anteil aller über 50-Jährigen hat sich seit 2007 von etwa 41 %

auf etwa 49 % im Jahr 2017 erhöht. Insbesondere bei der Gruppe derjenigen, die zwischen 51 und 65 Jahre alt sind, sind mit 5% beträchtliche Zuwächse zu registrieren. Während der Anteil von Menschen bis zum Alter von 50 Jahren seit 2007 insgesamt recht kontinuierlich zurückgegangen ist, sind die absoluten Zahlen aller Gruppen unter 30 Jahren relativ stabil geblieben.

3.3 Denkmalschutz

Denkmalschutzgesetz

Das Schleswig-Holsteinische Denkmalschutzgesetz wurde am 12.12.2014 verabschiedet und ist seit dem 30.01.2015 sowie mit einer Neufassung der Denkmalliste vom 06.01.2020 rechtskräftig. Eine wichtige Neuerung ist die Aufhebung der Kategorie *einfaches Kulturdenkmal*. Damit entfallen die bisherige Differenzierung des Denkmalbegriffes und die unterschiedlichen Rechtsfolgen. Alle Denkmaleigentümer/innen sind damit insbesondere hinsichtlich der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gleichgestellt. Die Denkmäler in Schleswig-Holstein wurden neu kategorisiert und einfache Kulturdenkmäler entweder gestrichen oder als Kulturdenkmäler in die offizielle Liste aufgenommen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Vielzahl eingetragener Kulturdenkmale. Neben den Einzeldenkmälern (i.d.R. bauliche Anlagen) verzeichnet die Denkmalliste für Ostholstein zudem zwölf Sachgesamtheiten im Untersuchungsgebiet, die zum Teil die eingetragenen Einzeldenkmale umfassen bzw. verbinden. Weiterhin verzeichnet die Landesdenkmalliste neun Mehrheiten baulicher Anlagen im Untersuchungsgebiet, die wiederum zu Teilen in der Denkmalliste geführte Einzeldenkmale enthalten. Zudem sind in der Landesdenkmalliste vier Gründenkmal (Schlossgarten, Küchengarten, Lindenallee und Fasaneninsel) im Untersuchungsgebiet verzeichnet sowie eine Fassade als Teil einer baulichen Anlage (Schlossstraße 2). Im Anhang befindet sich eine detaillierte Liste aller Denkmale im Sanierungsgebiet, die Einzeldenkmale sind zudem im Plan zum Sanierungsstand der Gebäude im Unterkapitel *Historische Bausubstanz im gesamten Betrachtungsgebiet* von Kap. 4.5 zur Bewertung des Sach- und Umsetzungsstands (S. 59 u. im Anhang) verzeichnet.

Städtebauliche Struktur

Die Eutiner Innenstadt zeichnet sich durch eine landschaftlich reizvolle Lage zwischen dem Großen und dem Kleinen Eutiner See und ein charakteristisches Nebeneinander des weitestgehend intakt gebliebenen, kleinteiligen historischen Stadtkerns und der spätromantischen Parkanlagen des Schlosses mit den benachbarten Was-

serflächen des Großen Eutiner Sees aus – aber auch durch die Freiraumstrukturen des Schlossgartens und des Seeparks. Eutin blieb sowohl von Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg als auch von radikalen Veränderungen in der Folgezeit weitestgehend verschont. Frühneuzeitliches, regionaltypisch mit Klinkern gefülltes Fachwerk und frühklassizistische Putzfassaden erzeugen hier im Zusammenspiel mit einer recht feinen Körnung der Parzellen ein recht ruhiges und homogenes Stadtbild von herausragender gestalterischer Qualität.

Nur einzelne Bauten wie das Schloss und St. Michaelis durchbrechen den sonst eher kleinstädtischen Maßstab. Insbesondere die Bereiche am Schloss, im Seepark und entlang der Stadtbucht sind zudem maßgeblich durch charakteristische Bezüge in den umgebenden, eiseitlich geprägten Landschaftsraum am Großen Eutiner See geprägt. Durch dessen Wasserfläche vom Rest des Sanierungsgebiets getrennt, liegt die Fasaneninsel – historische Keimzelle der Stadt – im Nordosten des Sanierungsgebiets.

Historische Kernstadt

Im Bereich östlich des Stadtgrabens ist der mittelalterliche Stadtgrundriss bis heute ablesbar geblieben. Er ist so von einem charakteristischen Wechsel aus neuzeitlichem Fachwerk, Klinkerbauten und frühklassizistischen Putzfassaden geprägt und auf den Marktplatz als städtebaulichen Mittelpunkt orientiert. Dieser lässt durch seine Nord-Süd-Ausrichtung eine Blickbeziehung zum hoch aufragenden, spitzpyramidalen Turm der Kirche St. Michaelis zu. Die Stadträume erreichen durch gekrümmte Straßenverläufe im Zusammenspiel mit der Stellung und Gestaltung der Fassaden hohe Signifikanz und weisen einen menschlichen Maßstab auf. Sie lassen vielfältige Blickbeziehungen in die umgebenden Stadt- und Landschaftsräume zu. Im Bereich des Voßplatzes ist die Position eines Stadtttores in Form einer städtebaulichen Eingangssituation erlebbar geblieben; im Bereich der Lübecker Straße wurde diese durch Stadterweiterungen des 19. Jahrhundert von der Kreuzung mit dem Doktor-Wittern-Gang stadtauswärts zur Kreuzung mit der Weide- und der Carl-Maria-von-Weber-Straße verlagert.

Der Bereich nordöstlich von St. Michaelis weist eine vergleichsweise grobe Körnung auf: Hier dominieren historische Verwaltungs- und Wirtschaftsbauten, die mit ihrem vergleichsweise großen Maßstab städtebaulich zum annähernd kubischen Solitär des Schlosses überleiten. Lediglich die Parkplätze im ehemaligen Verlauf des Stadtgrabens (Am Stadtgraben, Segenhörn und Berliner Platz) verweisen – neben den Fragmenten der letztlich nicht realisierten Oberonstraße zwischen Stolbergstraße und Jungfernstieg – auf autogerechte Planungsideale und Stadterneuerungsprozesse der Nachkriegszeit. Entlang des Jungfernstiegs durchbrechen zudem

Verwaltungsbauten des 19. und 20. Jahrhunderts den im Übrigen kleinstädtischen Maßstab.

Jüngere Stadterweiterungen

Die Stadträume westlich der Albert-Mahlstedt-Straße lassen im Vergleich mit der historischen Innenstadt deutliche Unterschiede in der Bau- und Raumstruktur erkennen: Es handelt sich um Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts auf regelmäßigerem Grundriss und einer vorwiegend villenartigen Bebauung mit Vorgärten.

Während die Bebauung entlang der Bahnhof- und der westlichen Peterstraße in nahezu geschlossener Bauweise und recht hoher Dichte ausgeführt ist, herrscht im übrigen Gebiet eine suburban geprägte Ein- bis Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise und niedriger baulicher Dichte vor. Diese ist bei den Gebäuden gegenüber des Bahnhofs und im Bereich der Kreuzung Bahnhofstr. / Plöner Straße wiederum leicht erhöht. Der historischen Mühle nördlich des Bahnhofs kommt eine stadtbildprägende und so auch Identität stiftende Bedeutung zu. Charakteristisch ist, dass dieser Stadtbereich im Westen auf ganzer Länge durch Gleisanlagen begrenzt ist. Die in höherer Dichte ausgeführte Bebauung der westlichen Peterstraße verbindet den Bahnhof und den Altstadtkern als städtebauliche Achse.

Die Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts sind das wesentliche Handlungsfeld der Stadt Eutin zur Erreichung der im LEP 2010 formulierten Zielstellung einer verstärkten Innenentwicklung. Fixiert wurde es unter anderem mit dem am 12.12.2012 von der Stadtvertretung beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit eingebundenem Wohnungsmarktkonzept (WMK).

Grünanlagen und Freiräume

Mit dem Seepark, der Stadtbucht, dem Schlossgarten inklusive des Küchengartens und dem alten Bauhof ist das Sanierungsgebiet maßgeblich durch Grün- und Freiräume geprägt und zudem auf den Großen Eutiner See orientiert.

Sowohl Schlossgarten als auch Seepark tragen grundsätzlich den Charakter spätromantischer Landschaftsgärten, die in vielfältigen Bezügen zu den umgebenden Landschaftsräumen stehen. Insbesondere im Schlossgarten ist mit geschwungenen Wegen, künstlichen Wasserläufen, einer Grotte und weiteren Sichtpunkten das klassische Programm eines englischen Landschaftsgartens gegeben. Der Seepark trägt hingegen – insbesondere seit seiner Neugestaltung in Vorbereitung der LGS – deutlich zeitgenössischere Züge: Hier überlagern sich landschaftlich geschwungene Wege der ursprünglichen Gestaltung mit zentralperspektivisch bzw. axial angelegten neuen Flanierwegen, die als Sichtachsen dienen und von zeitgenössisch-modernen Spiel- und Sportgeräten flankiert werden.

3.4 Relevante Standortfaktoren

Wirtschaft

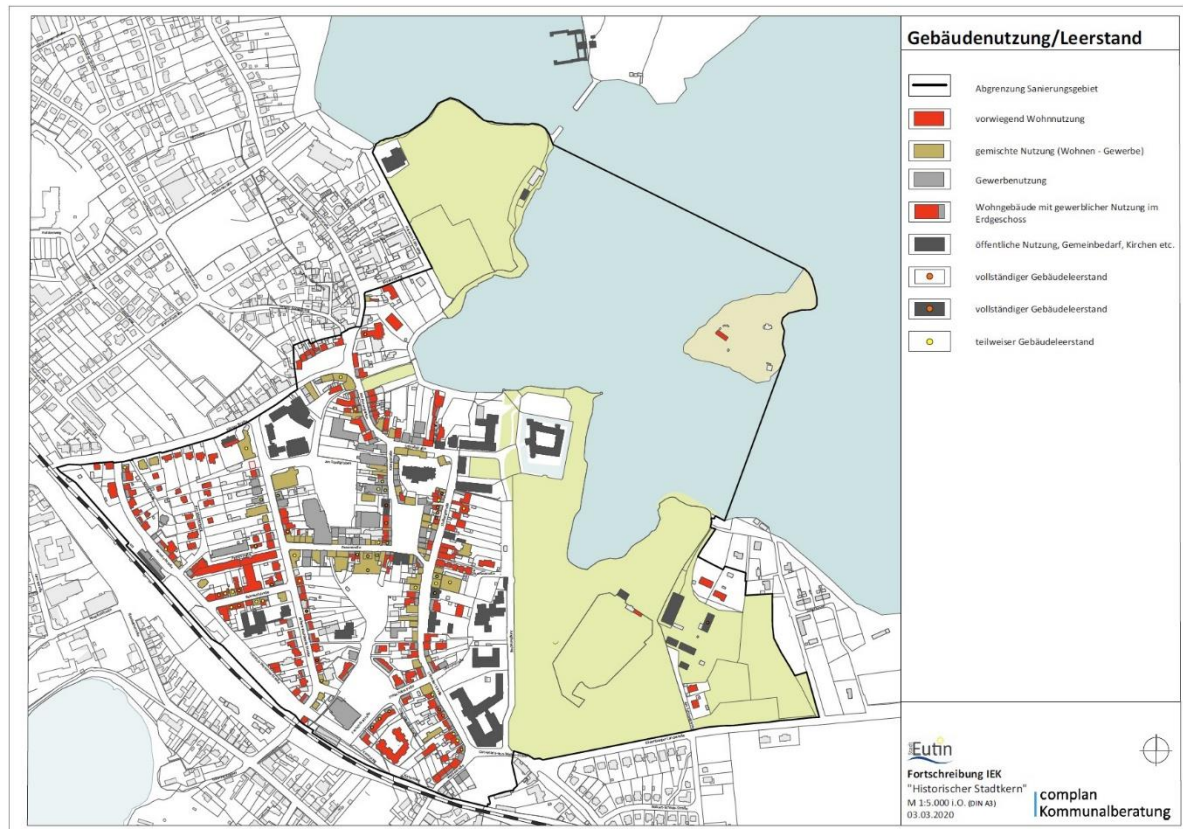


Abb. 17: Gebäudenutzung und Leerstand im Historischen Stadtkern von Eutin, erhoben im März 2019. *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts*

Die Zahl der Einpendler/innen ist in der Gesamtstadt im Jahr 2018 gegenüber dem Jahr 2015 um 7,6 % gestiegen (von 5.187 Personen in 2015 auf 5.583 in 2018). Im gleichen Zeitraum nahm jedoch auch die Zahl der Auspendelnden um 8,3 % zu (von 2.992 Personen in 2015 auf 3.239 in 2018). Die Differenz bzw. der Wanderungssaldo lag in 2018 damit bei 2.344 Personen (zum Vergleich in 2015: 2.195 Personen).¹

Die Anzahl der versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort erhöhte sich in der Gesamtstadt Eutin von 2016 zu 2018 um etwa 0,9 % und die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort stieg im gleichen Zeitraum um etwa 2 %. Damit hat Eutin eine Arbeitsplatzzentralität von 1,42 zu verzeichnen und nimmt so die Funktion als Arbeitsplatzzentrum ein: in der Stadt werden mehr Arbeitsplätze an-

¹ Datengrundlagen: Statistisches Landesamt Nord und Bürgerbüro der Stadt Eutin

geboten, als die am Ort ansässigen Arbeitskräfte in Anspruch nehmen können. Damit ist festzustellen, dass die Kreisstadt sich als attraktiver Arbeitsplatzstandort des Umlandes etablieren konnte.

Eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtstadt lassen auch die Arbeitslosenzahlen erkennen: diese sind im Jahr 2018 gegenüber dem Jahr 2016 um fast zehn Prozent zurückgegangen (von 816 in 2016 auf 745 in 2018). Nachdem die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte in der Gesamtstadt von 158 in 2015 auf 193 im Jahr 2017 gestiegen war, ging diese im Jahr 2018 auf 180 zurück. Zu berücksichtigen ist, dass der Anstieg 2017 nicht allein auf die wirtschaftliche Entwicklung Eutins selbst zurückzuführen, sondern im Kontext einer Reform des Wohngeldgesetzes in 2016 steht, die u.a. die Einkommensgrenzen, Miethöchstbeträge und Freibeträge sowie die anzuwendenden Mietstufen neu festlegte, womit ein deutlich größerer Personenkreis bezugsberechtigt wurde.

Die Zahl der Gewerbeanmeldungen erfuhr im Jahr 2018 einen Rückgang von fast 20 % gegenüber dem Jahr 2016 (2016: 153 Anmeldungen; 2018: 128 Anmeldungen). Zeitgleich erhöhten sich die Gewerbeabmeldungen in 2018 gegenüber dem Jahr 2016 um 17 % (von 146 in 2016 auf 171 in 2018). Damit wurden erstmals mehr Gewerbe ab- als angemeldet.

Im Jahr 2017 war ein leichter Anstieg der regionalen Kaufkraft um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr auf 6.274 Euro je Einwohner/in zu bemerken. Allerdings hatte sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft insgesamt wie bereits im Vorjahr nicht verändert. Da sich jedoch die Einwohnerzahl in 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 136 Personen verringerte, kommt es zu einer erhöhten Kaufkraft je Einwohner/in.

Die durchschnittlichen Steuereinnahmen pro Einwohner/in (Summe der Gewerbe-, Einkommen- und sonstigen Steuern) lagen im Jahr 2018 bei 1.111 Euro, das entspricht einer Steigerung von knapp 8 % im Vergleich zum Jahr 2016 (1.030 Euro). Während die Gewerbesteuererinnahmen in diesem Zeitraum um 4 % gesunken sind, konnte der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer einen Zuwachs von 8,3 % verzeichnen. Zu beachten ist, dass diese Einnahmen in den letzten Jahren starken konjunkturbedingten Schwankungen unterworfen waren und die jüngere Entwicklung entsprechend nicht als allgemeiner Trend gedeutet werden sollte. Relevanz für die weitere Entwicklung hat auch, dass sich die Pro-Kopf-Veranschuldung in der Gesamtstadt – ein wichtiger Indikator für Belastungen aufgrund der Herstellung von Infrastruktur und Bildungseinrichtungen – von 2017 zu 2018 von 2.515 Euro auf 2.563 erhöhte, was einem Zuwachs um etwa 1,9 % entspricht.

Für den Bereich Einzelhandel ermittelte die Bestandserhebung der *CIMA* im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

2018/19 156 Einzelhandelsbetriebe in der Gesamtstadt mit einem Gesamtumsatz von 134,6 Mio. € pro Jahr, wovon 73 Mio. € auf Waren des periodischen und 61,6 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf entfallen. In der Innenstadt finden sich 81 Betriebe mit einem Umsatz von 43,3 Mio. € pro Jahr, wovon wiederum 28,1 Mio. € auf Waren des aperiodischen Bedarfs entfallen. Hervorzuheben ist, dass in der Gesamtstadt mit 2,75m² Verkaufsfläche pro Kopf der Bundesdurchschnitt um 1,24m² pro Person übertroffen wird, womit eine zumindest quantitativ gute Versorgungssituation festzustellen ist.

Mit Blick auf die Entwicklung gegenüber 2013 wird festgestellt, dass das Segment des aperiodischen Bedarfs – wohl durch die regionale Konkurrenz durch Kiel und Lübeck – an Attraktivität verloren hat. Die errechnete Einzelhandelszentralität ging im gleichen Zeitraum von 155 auf 146 zurück, was jedoch noch immer einen sehr guten Wert darstellt (ein Wert größer als 100 bedeutet Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland). Im Bereich des periodischen Bedarfs erreicht die Zentralität sogar einen Wert von 159, im aperiodischen Bedarf beträgt sie 132. Niedrige Werte in den Bereichen Möbel (46) und Sportgeräte / Fahrräder (73) sind vor allem auf große Konkurrenten in den umgebenden Ballungsräumen zurückzuführen. Einen besonders guten Wert erreicht das Segment Bekleidung und Wäsche (205), aber auch in den Warengruppen Spielwaren, Gesundheit und Körperpflege sowie Baumarktartikel und Gartenbedarf werden gute Werte erzielt (168, 162 bzw. 162). Veränderungen sind in Zusammenhang mit der Verkaufsflächenreduzierung des LMK-Kaufhauses und der angezeigten Aufgabe von vier Geschäften zu erwarten, aber auch durch die Neuansiedlung von Woolworth in der Peterstr. 5-7.

Tourismus

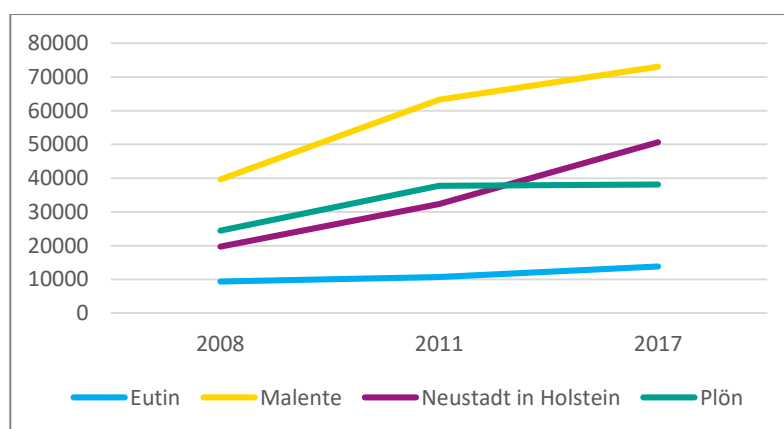


Abb. 18: Entwicklung der Gästezahlen im Vergleich mit anderen touristischen Zentren.
complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des statistischen Landesamts Nord

Tourismus und Fremdenverkehr profitieren allgemein vom Status der Stadt Eutin als Luftkurort mit historischem Stadtkern und vielfältigem Einzelhandel. Insbesondere mit Blick auf die absoluten Gästezahlen zeigen sich moderate Zuwächse: gegenüber 2008 stieg die Anzahl der Gäste bis 2017 um etwa 48 % auf knapp 14.000 pro Jahr an. Im Jahr 2018 wurden erneut knapp 14.000 Ankünfte registriert.

Diese positive Entwicklung wird jedoch durch einen beträchtlichen Rückgang der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer relativiert: Diese verringerte sich seit 2008 von durchschnittlich drei Tagen auf nur noch 2,3 Tage in 2017, sodass die absolute Zahl der Übernachtungen trotz deutlich erhöhter Gästezahlen bei etwa 32.000 pro Jahr stagniert. Im Jahr 2018 wurde ein lediglich sehr leichter Anstieg der Übernachtungszahlen auf 32.645 registriert.

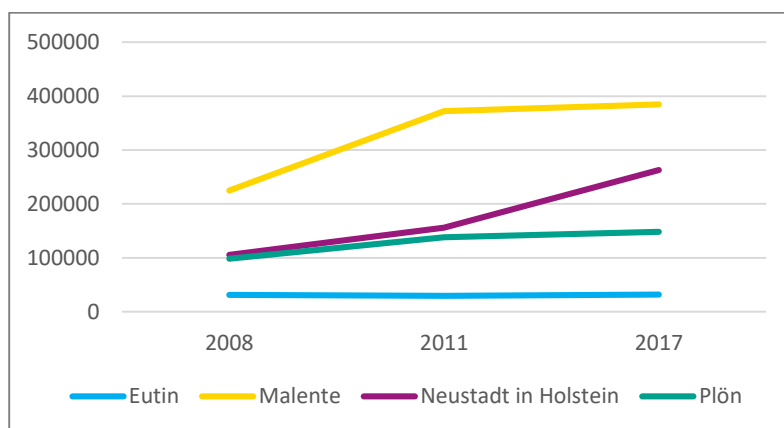


Abb. 19: Entwicklung der Übernachtungszahlen im Vergleich mit anderen touristischen Zentren
complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des statistischen Landesamts Nord

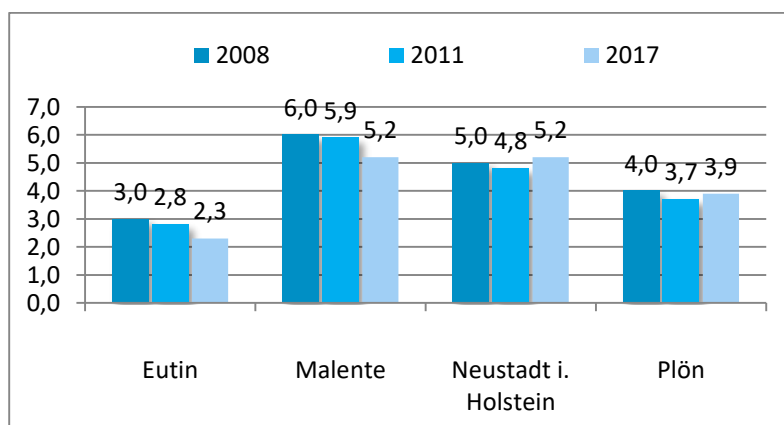


Abb. 20: Entwicklung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer pro Gast im Vergleich mit anderen touristischen Zentren in Schleswig-Holstein.
complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des statistischen Landesamts Nord

Im Vergleich mit ausgewählten Orten des Fremdenverkehrs in Schleswig-Holstein vergleichbarer Größe wird zunächst deutlich,

dass der Luftkurort deutlich geringere Gäste- und Übernachtungszahlen erreicht als der Kneippkurort Malente, das Ostseebad Neustadt in Holstein oder der Luftkurort Plön. Waren auch in den letztgenannten Orten bis von 2008 zu 2011 leichte Rückgänge in der durchschnittlichen Verweildauer der Gäste zu verzeichnen, kehrte sich diese Entwicklung zum Jahr 2017 bereits wieder um. In Neustadt in Holstein ist so bereits ein höherer Wert als 2008 erreicht. Zum anderen macht der Vergleich der Gästezahlen und der durchschnittlichen Verweildauer deutlich, dass Tourismus und Fremdenverkehr in Eutin bislang eine eher untergeordnete Rolle spielen. Entsprechend sind Anstrengungen erforderlich, die auf eine Profilierung Eutins als Tourismusdestination bzw. auf eine Stabilisierung der Gästezahlen zielen. Ein Baustein dieser Anstrengungen könnte die Schaffung neuer Kapazitäten im Gastgewerbe darstellen: Eine Erhebung des statistischen Amts für Hamburg und Schleswig-Holstein ermittelte im Juli 2017 in Eutin nur 305 Betten, in den Jahren 2011 und 2008 waren zu diesem Zeitpunkt noch 512 bzw. 662 Betten gegeben. Die Reduktion der Bettenkapazität ist vor allem auf die Umnutzung einiger Bestandsbetriebe zurückzuführen. So wurde das Hotel *Redderkrug* mit seinen 56 Betten in 24 Wohnungen auf der Ostseite des Großen Eutiner Sees (außerhalb des Sanierungsgebiets) Anfang 2015 von der Stadt zunächst für fünf Jahre befristet zur Unterbringung von Geflüchteten angemietet; mit der Umnutzung ging etwa ein Fünftel der bestehenden Bettenkapazität verloren. *Das Kleine Hotel* mit 37 Betten in 21 Zimmern in der Albert-Mahlstedt-Straße stellte Ende 2018 seinen Betrieb ein, die beiden untereinander verbundenen Stadthäuser werden seit dem Sommer 2019 als generationenübergreifendes Wohnprojekt in Teilträgerschaft des *Miethäusersyndikats* nachgenutzt.

Die 305 im Juli 2017 in Eutin verfügbaren Betten erscheinen insbesondere im Vergleich mit den zeitgleich in Malente, Neustadt in Holstein und Plön verfügbaren Übernachtungsmöglichkeiten (2145, 1871 bzw. 1216 Betten im Juli 2017) als sehr geringer Bestand, der den touristischen Qualitäten und Potenzialen der Stadt Eutin nicht gerecht wird.

Kultur, Soziales und Bildung

Die Stadt Eutin hält ihren Bewohner/innen und wie den Besucher/innen der Stadt und der Region eine Vielzahl kultureller Angebote vor. Räumlich konzentrieren diese sich auf das Ensemble des Eutiner Schlosses und die historische Innenstadt, aber auch der alte Bauhof östlich des Küchengartens im Schlossgarten entwickelt sich zum Kulturstandort.

Mit der Kreis- und Landesbibliothek, dem Ostholsteinmuseum und dem Baudenkmal des Schlosses selbst ist das Ensemble des Eutiner

Schlusses wichtigster Grund für Besuche der Stadt – allein hier werden etwa 19.000 Besucher/innen pro Jahr gezählt. Mit der für 2021 geplanten Realisierung des Wettbewerbsergebnisses für einen Anbau an den *Schlussterrassen* als flexibel nutzbarer Veranstaltungsort wird der Bereich eine weitere Stärkung erfahren.

Höhepunkt des Eutiner Kulturkalenders und Aushängeschild der Stadt sind die seit 1951 alljährlich im Juli und August ausgerichteten *Eutiner Festspiele*, die mit der Freilichtbühne im Schlosspark und der östlich an dessen Küchengarten grenzenden *Opern-* bzw. *Kulturscheune* ihre beiden Hauptveranstaltungsorte im Sanierungsgebiet haben. Doch auch die *Eutiner Weber-Tage* – eine an den 1786 in Eutin geborenen Komponisten und seine Zeit erinnernde Konzert- und Vortragsreihe – locken alljährlich zwischen Juni und November zahlreiche Liebhaber/innen klassischer Musik in die Stadt. Zudem fand im Mai 2019 bereits zum 30. Mal das kostenlose *internationale Bluesfest* auf dem Markt statt. Das Festival zählt zu den bedeutendsten der europäischen Bluesszene und wird seit 2008 alljährlich im September durch die *German-Blues-Awards* bzw. –*Challenge* flankiert. Eine Vielzahl weiterer Konzerte, Theatervorführungen, Vorträge und Lesungen wird von unterschiedlichen Veranstalter/innen übers Jahr angeboten und rundet so das Kulturangebot ab.

Während die Eutiner Festspiele um 2010 mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu kämpfen hatten, die ein Insolvenzverfahren und die Gründung der *Eutiner Festspiele gGmbH* nach sich zogen, entwickelt sich der schlechte bauliche Zustand der Freilichttribüne im Schlosspark zur derzeitigen Herausforderung. Im April und Mai 2019 wurde jedoch bekannt, dass mit der Bereitstellung von 1,6 Mio. € und 5,5 Mio. € Bundesförderung für die Sanierung zumindest ein Teil der Sanierungskosten gedeckt werden kann. Eine inhaltliche Erweiterung erfuhren die Festspiele um 2010 durch die erneute Aufnahme einer Kinderoper ins Programm. Der Veranstaltungskalender Eutins wird durch das Programm zweier Kinos im Innenstadtbereich ergänzt: das *Cine Royal* in der Königstraßenpassage verfügt über zwei Säle und 210 Plätze, das *Binchen – Kommunales Kino* in der Albert-Mahlstedt-Straße über einen Saal und 128 Sitzplätze.

Im kleinteiligen Kulturangebot konnte mithilfe eines seitens der Kulturverwaltung im Jahr 2012 eingerichteten, zweimal jährlich stattfindenden Runden Tisches Kultur eine deutlich bessere terminliche Koordination der Veranstaltungen und Programme erreicht werden. Er gewährleistet zudem einen intensiven fachlichen Austausch.

Mit dem *Haus der Stiftungen* entsteht im Vogthaus auf dem alten Bauhof derzeit ein außerschulischer Lernort der Umweltbildung. Diese Nutzung wird durch das voraussichtlich im Jahr 2020 südlich

der Kulturscheune neu errichtete Informationszentrum für den Naturpark Holsteinische Schweiz eine zusätzliche Stärkung erfahren. Weitere Impulse und Frequenz würde der auch weiterhin zur Diskussion stehende Neubau einer Jugendherberge in den Bereich bringen, deren Machbarkeit das *Jugendherbergswerk Nordmark* bereits in einer Studie prüfen ließ (s.o.).

Größtes Manko der derzeitigen Situation ist – insbesondere seit der Sperrung der *Schlossterrassen* im Jahr 2018 – ein Mangel an Veranstaltungsräumen: Bis zur Sanierung und Erweiterung der *Schlossterrassen* (s.o.) stehen im Innenstadtbereich keine größeren Räume für Versammlungen von Vereinen oder der Bürger/innen zur Verfügung, was sowohl ehrenamtlich-nachbarschaftliche Initiativen- und Vereinsarbeit erschwert als auch das Etablieren kleinteiliger Kulturangebote *von unten*. Zu beachten ist auch, dass das Kulturangebot der Kreisstadt vornehmlich auf die Bedürfnisse und Interessen älterer Bevölkerungs- und Besucher/innengruppen (sog. *best-ager* sowie Senior/innen) ausgerichtet ist, attraktive Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene dagegen kaum vorgehalten werden.

Freiraumqualitäten

Insbesondere durch die Umsetzung der Ergebnisse des *freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs Innenstadt* (2013/14) und des Wettbewerbs *Stadtentwicklung Eutin 2016+* konnten die Freiräume im Stadtkern Eutins bzw. an der Stadtbucht maßgeblich aufgewertet und qualifiziert werden.

Während der Gestaltungswettbewerb eine Perspektive für die Gestaltung der Innenstadtstraßen entwickelte, die nach der Realisierung der letzten Bauabschnitte Am Markt und in der Königstraße auch auf außerhalb des Wettbewerbsgebiets liegende Straßen übertragen werden soll, wurden die Ergebnisse des Wettbewerbs *Stadtentwicklung Eutin 2016+* bereits vollständig umgesetzt; besonders pflegeaufwändige, temporäre Elemente wurden der Konzeption entsprechend im Folgejahr der LGS zurückgebaut. Insbesondere mit den Anlagen an der Stadtbucht und im Seepark wurden neben einladenden Aufenthaltsbereichen nachhaltig intensive Beziehungen zwischen der Stadt und den sie umgebenden Landschaftsräumen am Großen Eutiner See geschaffen.

Im Schlossgarten wurde der historische Küchengarten neu angelegt und mit einer großen Anzahl an historischen Obstgehölzen bepflanzt. Die entstandene Beet- und Wegestruktur gibt Raum für eine vielfältige Nutzung des Areals. Des Weiteren wurde eine temporäre Showküche als Wintergarten ausgebildet, die sich großer Beliebtheit für touristische Nutzungen erfreute und aktuell als außerschulischer Lernort im Bereich Ernährung dient. Der ehemalige Eingangsbereich zur LGS wurde durch einen Wohnmobilstellplatz

mit 24 Plätzen ersetzt, der über ein Servicegebäude mit Sanitärbereich, einen Seezugang und W-LAN verfügt. In diesem Bereich und dem nördlich angrenzenden Süduferpark wurden ein Bachlauf sowie zwei Uferbereiche am Großen Eutiner See renaturiert.

Wesentliche Entwicklungen zeigen sich auch im Umfeld des Bahnhofs: insbesondere durch die Neuanlage des Busbahnhofs hat der Bereich an Übersichtlichkeit und Struktur gewonnen, Stadt und Bahnhof sind hier aufeinander zu gewachsen. Weitere Impulse hin zu einer außergewöhnlichen Freiraumqualität lässt der ergänzende Neubau eines Veranstaltungsorts an den *Schlossterrassen* erwarten: im Preisgericht wurde auf die Potenziale hingewiesen, der Stadt mit dem Neubau zu einer neuen, charakteristischen Stadtansicht über die Stadtbucht hinweg verhelfen zu können. Zudem wurde hier der Wunsch bzw. die Aufgabe formuliert, die Freianlagen nördlich des Neubaus als eine Art Balkon bzw. als kleine Aussichtsplattform mit Blick auf den Großen Eutiner See, die Fasaneninsel und den Seepark auszubilden.

Eine wesentliche Aufwertung erfuhr auch der Kirchhof von St. Michaelis, der den Markt und den Großen Eutiner See städtebaulich verbindet. Hier wurden von Oktober 2015 bis Juli 2016 eine Neupflasterung und Neugestaltung im Auftrag der Kirchengemeinde Eutin vorgenommen, die mit Mitteln des *Landesprogramms ländliche Räume* (LPLR) gefördert wurde.

Mobilität

Mit der Verlagerung des Busverkehrs von der West- auf die Ostseite des Bahnhofs, dem Grunderwerb des Bahnhofsgebäudes und dem Bau eines Fahrradparkhauses nördlich von ihm realisierte die Stadt Eutin bereits erste Bausteine eines *Mobilitätszentrums* am und im Bahnhof. Derzeit lässt die Stadt ein Konzept für die Nachnutzung des Erdgeschosses des Bahnhofsgebäudes als Mobilitätszentrum mit (e-)Fahrradverleih und Touristeninformation erarbeiten. Während der Busverkehr bereits von Anfang an von der gebündelten Anlage der Haltestellen auf der stadtzugewandten Seite profitiert, setzt sich die Stadt derzeit für aus ihrer Sicht noch notwendige Verbesserungen bei der bestehenden Stadtbuslinie (Anpassungen der Linienführung, Haltestellen, Taktfolge) beim Kreis Ostholstein ein.

Die Situation des fließenden Verkehrs im Stadtkern profitiert grundsätzlich von der Anlage zweier Umgehungsstraßen in den 1990er Jahren.

Mit Blick auf den Radverkehr wurde im Zuge der ersten Vorbereitungen für nötige Sanierungsarbeiten in der Stolberg- und in der Lübecker Straße sowie im Jungfernstieg deutlich, dass das historische, teils denkmalgeschützte Lese- bzw. Großpflaster der Straßen

die Anlage normgerechter Radwege nahezu unmöglich macht – zumindest, wenn die Straßen ihr historisches Profil wahren sollen. Lösungen sollen nun gefunden werden, indem die Gestaltungsprinzipien des *freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs Innenstadt* für den Bereich adaptiert werden.

Insbesondere aufgrund starker Vorbehalte der Gewerbetreibenden im zentralen Versorgungsbereich steht die Aufgabe einer größeren Anzahl von Stellplätzen – im IEK 2013 für die Lübecker Straße und die Großstellanlagen Am Stadtgraben und Segenhörn vorgesehen – heute nicht mehr zur Debatte. In den beiden letztgenannten Bereichen sieht die Stadt nunmehr kleinteilige Verbesserungen vor – es sollen verstärkt Radstellanlagen sowie Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität ergänzt und städtebauliche Verbesserungen erreicht werden.

Wohnungsmarkt

In den zurückliegenden Jahren konnten in Eutin leichte Zuwächse bei der Anzahl der vorhandenen Wohnungen registriert werden (+ 0,7 % in 2016 gegenüber dem Vorjahr, n neu = 30 WE). Dabei ist zu beachten, dass diese Zunahme fast vollständig auf Fertigstellungen neugebauter Einfamilienhäuser außerhalb des Sanierungsgebiets zurückzuführen ist. Ein wesentlicher Grund dafür, dass im Innenstadtbereich kein bzw. in nur sehr geringem Maße Wohnraum geschaffen wurde, ist der Umstand, dass dieser Bereich weitestgehend von rechtsgültigen Bebauungsplänen überplant sowie mit einer Erhaltungssatzung belegt ist, was eine Entwicklung von Potenzialen nach § 34 BauGB versagt. Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Wohnen zeigen zwar positive Effekte auf die Leerstandsquote, jedoch nur geringe Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Dass nicht nur eine Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Innenstadtbereich besteht, sondern auch ein Interesse daran, diesen – optimaler Weise im Geschosswohnungsbau – auch selbst herzustellen, wurde der Stadt seitens der Wohnbaugenossenschaften bestätigt.

Klimaschutz

Die Aufgabe des Klimaschutzmanagers soll es sein, die Zielstellungen des integrierten Klimaschutzkonzepts von 2016 (s. Kap. 3.1) des Kreises Ostholstein unter Einbeziehung der städtischen Klimaschutzteilkonzepte, Liegenschaften und Straßenbeleuchtung nun in ein gesondertes, praktisch handhab- und umsetzbares Klimaschutzkonzept zu übersetzen.

4 | Zwischenfazit: Sechs Jahre Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“

4.1 Entwicklungen im Gebiet

Seit 2012 befindet sich die Stadt Eutin in einem umfangreichen Stadtentwicklungsprozess, in dem sich der historische Stadtkern bereits sichtlich gewandelt hat. Mit Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen für den historischen Stadtkern konnten im Jahr 2013 zahlreiche städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB festgestellt werden. Daraufhin wurde das Sanierungsgebiet *Historischer Stadtkern* durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt und trat mit der Bekanntmachung am 20.01.2014 in Kraft.

Mit den VU inkl. IEK von 2013 wurden die Grundlagen für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gelegt. Diese führt die Stadt Eutin seitdem in Eigenregie – d.h. ohne die Beauftragung eines externen Sanierungsträgers – durch. Die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm *Städtebaulicher Denkmalschutz* erfolgte im Jahr 2012. Damit werden der Stadt Eutin durch den Bund und das Land Schleswig-Holstein Städtebauförderungsmittel zur Verfügung gestellt. Der Maßnahmenplan sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht werden seitdem jährlich fortgeschrieben und dem Innenministerium jeweils zur Zustimmung vorgelegt.

In Vorbereitung der Austragung der Landesgartenschau im Jahr 2016 wurde eine Reihe von Vorhaben zügig umgesetzt. Dies führte zu deutlichen Veränderungen im Stadtbild. Insgesamt kann für den historischen Stadtkern so eine sehr positive Entwicklungsdynamik konstatiert werden, die sich besonders in den in den letzten Jahren durchgeführten Umbauvorhaben im öffentlichen Raum spiegelt. Eine detaillierte Darstellung und Bewertung der umgesetzten Vorhaben und Maßnahmen erfolgt in Kapitel 4.5 – Bewertung des Sach- und Entwicklungsstands.

4.2 Übersicht bereits umgesetzter Maßnahmen und Vorhaben

An dieser Stelle wird eine kompakte Übersicht bereits umgesetzter Maßnahmen gegeben, die sich – abweichend von der Maßnahmenzuordnung des IEK von 2013 – an der Systematik der derzeit gültigen Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein von 2015 (StBauFR SH 2015) orientiert. Anschließend wird in Kapitel 0 der Umsetzungsstand des IEK von 2013 entsprechend der dort formulierten räumlichen und thematischen Handlungsschwer-

punkte differenziert betrachtet. Zunächst werden alle bereits umgesetzten, in Vorbereitung oder in Umsetzung befindlichen Vorhaben sowie aufgegebenen oder entfallenen Maßnahmen mithilfe einer Übersicht und kompakter Maßnahmensteckbriefe vorgestellt.

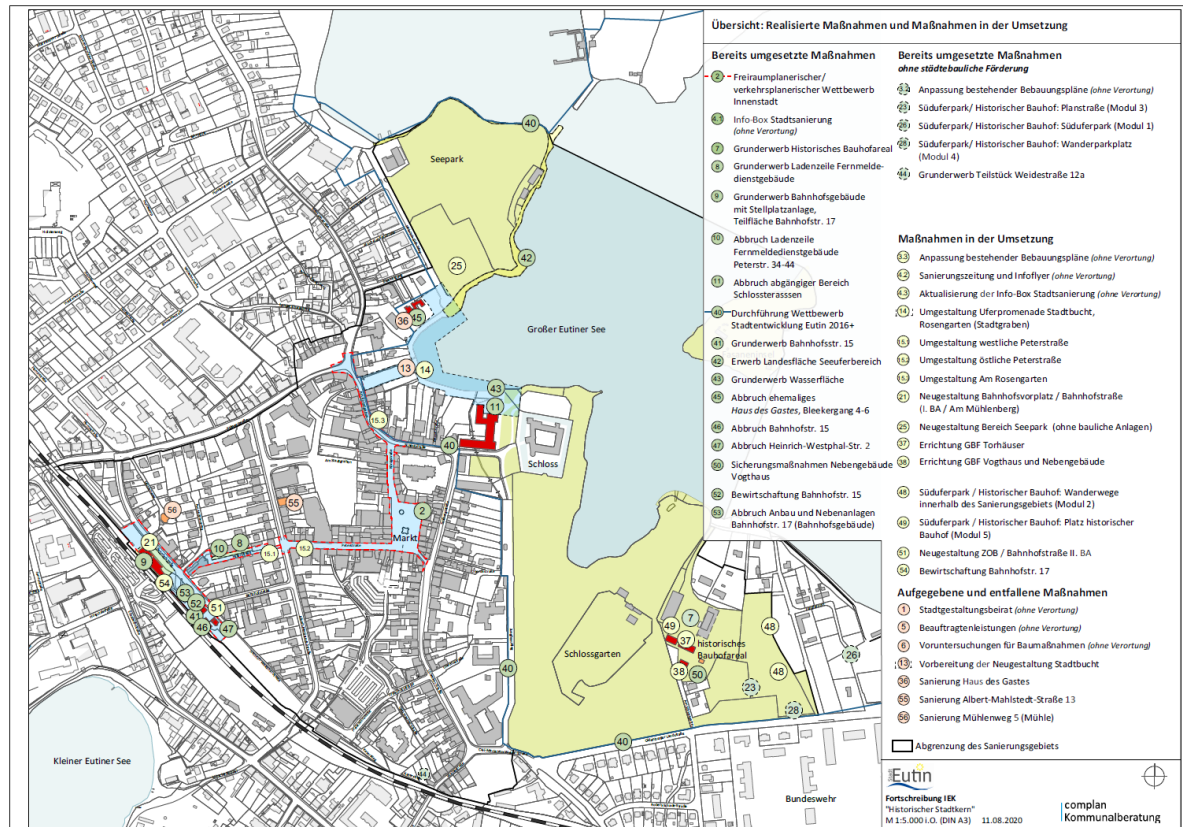


Abb. 21: Übersicht bereits realisierter sowie in Umsetzung befindlicher und aufgegebenen Maßnahmen. *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin (Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts)*

B 1 – Maßnahmen der Vorbereitung

Freiraumplanerischer / verkehrsplanerischer Wettbewerb Innenstadt	
Maßnahmennummer	02
Maßnahmenzuordnung	B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Mit dem Wettbewerb wurde die planerische Grundlage für die Umgestaltung der Innenstadt erarbeitet. Das Gebiet umfasst das Bahnhofsumfeld, die Peterstraße, den Markt, die Königsstraße, die Straße Am Rosengarten und die Schlossstraße. Zentrale Aufgabe waren die Erstellung eines einheitlichen Gestaltungs- und Ausstattungskonzepts, die Sicherstellung einer guten Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Flächen sowie eine möglichst barrierearme Gestaltung für alle Bevölkerungsgruppen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	17.11.2014
Kosten	132.000 €

Durchführung Wettbewerb <i>Stadtentwicklung Eutin 2016+</i>	
Maßnahmennummer	40 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	In Vorbereitung zur Landesgartenschau wurde ein zweiphasiger Wettbewerb durchgeführt, welcher sich mit der landschaftsplanerischen Gestaltung der Landesgartenschauflächen beschäftigte und auch vor allem mit ihrer Nachnutzung sowie mit der Besonderheit, die städtebauliche Integration des historischen Stadtkerns für herausragende Teilräume zu entwickeln und somit die Rahmendaten für einen Masterplan zu erstellen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	31.12.2013
Kosten	183.955 €

B 2 – Maßnahmen der Durchführung

Grunderwerb Historisches Bauhofareal (Flur 10: 4/24, Teilstück 4/26)	
Maßnahmennummer	07
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 – Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb auf dem alten Bauhof (Flur 10: 4/24 (5.113 m²), Teilstück 4/26 (13.844 m²)) war Grundlage für die Umsetzung weiterer Baumaßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Neuordnung und Neugestaltung der dortigen Flächen sowie die Einrichtung des Wanderparkplatzes) und erfolgte im Oktober 2014.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	30.10.2014
Kosten	432.000 €

Grunderwerb Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude Peterstraße 34-40 (Flur 6, 39/3 (400 m²))	
Maßnahmennummer	08
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 – Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb der Ladenzeile in der Peterstraße war die Voraussetzung für den Abbruch der Ladenzeile und somit für die Umgestaltung der westlichen Peterstraße.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	22.12.2015
Kosten	166.153 €

Grunderwerb Bahnhofsgebäude mit Stellplatzanlage, Teilfläche Bahnhofstraße 17	
Maßnahmennummer	09
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 – Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Erwerb des Bahnhofsgebäudes mit der Stellplatzanlage war Voraussetzung für weitere Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	26.08.2013
Kosten	404.000 €

Grunderwerb Bahnhofstraße 15 (Flur 5: 28/26 (831 m²))	
Maßnahmennummer	41 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 – Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb war Bedingung für den Zugriff auf ein Grundstück, das für die Neugestaltung des ZOB benötigt wurde.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	15.10.2014
Kosten	189.000 €

Erwerb Landesflächen Seeuferbereich (Flur 18: 7/3 (4.313 m²), Flur 3: 53/10 (615 m²), 6/1 (272 m²), 7/1 (16 m²), Flur 8: 23/4 (1.772 m²), Flur 10: 1/3 (25 m²), 1/4 (612 m²), 1/5 (28 m²))	
Maßnahmennummer	42 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 – Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb von Landesflächen im Bereich des Seeufers war für die Umsetzung weiterer Baumaßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich und erfolgte im Dezember 2014.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	19.12.2014
Kosten	93.000 €

Grunderwerb Wasserfläche (Flur 17, Teilfläche des Flurstücks 1/9 (1.528 m²))

Maßnahmennummer	43 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 – Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb der Wasserfläche (Flur 17, einer Teilfläche des Flurstücks 1/9 (1.530 m²)) war Bedingung für die Umsetzung weiterer Baumaßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und wurde im Dezember 2014 abgeschlossen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	19.12.2014
Kosten	20.000 €

Abbruch Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude Peterstraße 34-44

Maßnahmennummer	10
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Für die Umgestaltung der westlichen Peterstraße war es notwendig, die zum größten Teil leerstehende Ladenzeile zurück zu bauen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	22.12.2015
Kosten	77.968 €

Abbruch abgängiger Bereich Schlossterrassen

Maßnahmennummer	11
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der moderne Anbau an das Marstallgebäude war baufällig und ist im Jahr 2015 abgerissen worden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	06.11.2015
Kosten	81.477 €

Abbruch ehemaliges <i>Haus des Gastes</i> , Bleekergang 4-6	
Maßnahmennummer	45 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Abbruch des ehemaligen <i>Haus des Gastes</i> erfolgte auf Grundlage eines im Mai 2017 gefallenen Bürgerentscheids und war für die Umsetzung weiterer Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – hier: die Baufeldfreimachung für den Neubau eines Integrationshotels – erforderlich.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	11.08.2017
Kosten	43.838 €

Abbruch Bahnhofstraße 15	
Maßnahmennummer	46 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb von Landesflächen im Bereich des Seeufers war für die Umsetzung weiterer Baumaßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich und erfolgte im Dezember 2014.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	11.08.2017
Kosten	18.738 €

Abbruch Heinrich-Westphal-Straße 2	
Maßnahmennummer	47 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Rückbau des stark baufälligen Objekts in der Heinrich-Westphal-Straße 2 war Voraussetzung für die Neugestaltung des Bahnhofsumfelds bzw. der Neugestaltung des ZOB.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	11.08.2017
Kosten	12.289 €

Abbruch Anbau und Nebenanlagen Bahnhofstr. 17 (Bahnhofsgebäude)	
Maßnahmennummer	53 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Für die Umsetzung weiterer Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wurde 2016 der Abbruch von Nebenanlagen der Bahnhofstraße 17 (Bahnhofsgebäude) durchgeführt.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	03.03.2016
Kosten	51.041 €

Sicherungsmaßnahmen Nebengebäude Vogthaus	
Maßnahmennummer	50 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.8 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Das Dach des Nebengebäudes vom Vogthaus drohte einzustürzen und musste daher durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	14.10.2016
Kosten	9.140 €

Bewirtschaftung Bahnhofstr. 15	
Maßnahmennummer	52 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.3.3 Bewirtschaftung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Nach dem Grunderwerb der Bahnhofstr. 15 entstanden der Stadt Eutin bis zum Abbruch Ausgaben bezüglich der Bewirtschaftung, die über die Städtebauförderung aufgefangen wurden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	11.08.2017
Kosten	31.121 €

B 3 – Maßnahmen der Abwicklung

Info-Box Stadtsanierung	
Maßnahmennummer	04.1 (Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit)
Maßnahmenzuordnung	B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Fachbereich Bauen und das Stadtmarketing haben das Projekt Info-Box auf den Weg gebracht: Ein Ausstellungspavillon mitten in der Stadt, der allen Bürgerinnen und Bürgern offen steht und als Dauerausstellung die wichtigsten Fragen zur Stadtsanierung beantwortet. Die Eröffnung erfolgte am 09.05.2015 in der Peterstraße. Die Info-Box kann an verschiedenen Standorten für die Informationsweitergabe zum Umsetzungsstand der Sanierung genutzt werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	02.11.2016
Kosten	38.253 €

Ohne Städtebauförderung umgesetzte Maßnahmen

B 1 – Maßnahmen der Vorbereitung

Anpassung bestehender Bebauungspläne	
Maßnahmennummer	03.2
Maßnahmenzuordnung	B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Verlauf der Sanierungstätigkeit wurde teilweise eine Anpassung bestehender Bebauungspläne erforderlich.
Geänderte Pläne	B-Plan Nr. 14: Stadtkern, Teilaufhebung (13.01.2015) B-Plan Nr. 14a: Stadtkern, 2. Änderung (26.07.2016) B-Plan Nr. 14a: Stadtkern 3. Änderung (28.07.2016) B-Plan Nr. 14a: Stadtkern 4. Änderung (01.05.2018) B-Plan Nr. 67: Freilichtbühne/Grüner Hügel – Kulturscheune, 1. Änderung (22.06.2019) B-Plan Nr. 71: Riemannstr./Heinrich-Lüth-Weg/Schwimmbad/Bleekergang, 3. Änderung (12.06.2019) B-Plan Nr. 73: Riemannstr./Heinrich-Lüth-Weg / Großer Eutiner See, 2. Änderung (12.11.2019) B-Plan Nr. 81: Opernring/Freischützstr./Otto-Haesler-Str./Lübecker Str./Weidestr., 3. Änderung (31.07.2020) B-Plan Nr. 91: nördl. / südl. verlängerte Peterstr., 1. Änderung (31.12.2013) B-Plan Nr. 99: Am Schloßgarten/Oldenburger Landstraße, 2. Änderung (04.08.2020) B-Plan Nr. 127: nördl. des historischen Bauhofareals (07.11.2017)
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin (Auftraggeberin)
Abschluss der Maßnahme	Bis zum Ende des Sanierungsverfahrens
Kosten	83.405 €

B 2 – Maßnahmen der Durchführung

Grunderwerb Teilstück Weidestraße 12a (Flurstück 52, Flur 9 Gemarkung Eutin, ca. 169 m²)	
Maßnahmennummer	44 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 – Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb des Teilstücks Weidestraße 12a mit ca. 169 m² erfolgte im Juni 2017 und war die Voraussetzung für die Sanierung des Katerstiegs und wurde ohne Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln realisiert.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	12.07.2017
Kosten	3.600 €

Süduferpark/ Historischer Bauhof: Planstraße (Modul 3)	
Maßnahmennummer	23
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der Maßnahme wurden die bestehenden Zufahrtsstraßen instandgesetzt und eine weitere neu erschlossen. Das historische Bauhofgelände wurde damit besser zugänglich gemacht und der neue Wanderparkplatz an den Bauhof angeschlossen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	30.09.2015
Kosten	672.130 €

Süduferpark/ Historischer Bauhof: Süduferpark (Modul 1)	
Maßnahmennummer	26
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der Maßnahme wurde ein Teil des Wanderweges, der vom alten Bauhof hin zum Wiesenbereich führt, hergestellt. Der Wanderweg führt weiter zur Seeböschung unterhalb des Wohnmobilstellplatzes. In diesem Bereich wurde ein Holzdeck mit einem in den See auskragenden Steg hergestellt. Die Böschung zum See wurde über Treppen und Rampen neu modelliert. Des Weiteren wurde im Bereich des Forsthofes ein Spielplatz errichtet, der inzwischen für die Wohnbebauung ein wohnungsnahes Spielangebot bietet.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	30.09.2015
Kosten	1.046.717 €

Süduferpark/ Historischer Bauhof: Wanderparkplatz (Modul 4)	
Maßnahmennummer	28
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der Maßnahme wurde ein öffentlicher Wanderparkplatz hergestellt. Dieser dient als Ausgangspunkt sowohl für Spaziergänge durch den Schlossgarten in Richtung Innenstadt als auch für Wanderungen um den Eutiner See.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	30.09.2015
Kosten	289.226 €

4.3 Maßnahmen in der Umsetzung

B 1 – Maßnahmen der Vorbereitung

Anpassung bestehender Bebauungspläne	
Maßnahmennummer	03.3
Maßnahmenzuordnung	B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Verlauf der Sanierungstätigkeit werden teilweise Anpassungen bestehender Bebauungspläne erforderlich.
Geänderte Pläne	B-Plan Nr. 99: Am Schlossgarten/Oldenburger Landstraße, 1. Änderung B-Plan Nr. 122: Fasaneninsel B-Plan Nr. 126: Seepark <i>Vereinsgrundstücke</i> B-Plan Nr. 138: Bereich Historische Reithalle B-Plan Nr. 142: Bereich Am Stadtgraben / Eutiner Marktplatz
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin (Auftraggeberin)
Abschluss der Maßnahme	Bis zum Ende des Sanierungsverfahrens
Kosten	96.000 €

B 2 – Maßnahmen der Durchführung

Umgestaltung Uferpromenade Stadtbucht, Rosengarten (Stadtgraben)	
Maßnahmennummer	14
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Grundlage für diese Umgestaltungsmaßnahme ist das Ergebnis des Wettbewerbs <i>Stadtentwicklung Eutin 2016+</i>. Die Maßnahme betrifft den Bereich der Eutiner Stadtbucht (Uferbereich und angrenzende Flächen). Mit der Umgestaltung dieses Teilbereiches wurde die Stadtbucht als Anziehungspunkt entwickelt. Die Maßnahmen betont darüber hinaus Eutins Lage am Wasser. Die Maßnahme enthält die Neugestaltung vorbereitende Maßnahmen (Beseitigung baulicher Anlagen, Maßnahmennummer 13 aus VU)
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Mehrkostenantrag noch nicht beschieden)
Kosten	5.831.837 €

Umgestaltung westliche Peterstraße	
Maßnahmennummer	15.1
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die westliche Peterstraße hat ein neues Gesicht bekommen. Ziel der Sanierungsmaßnahme war es, eine repräsentative Anbindung an die Innenstadt herzustellen. Die leerstehende Ladenzeile wurde abgerissen. Stattdessen laden jetzt Sitzelemente und viel Grün zum Verweilen ein. Der Durchgang von der Innenstadt zum Bahnhof ist so aufgewertet worden. Zwischenzeitlich entschied sich die Stadtvertretung für eine alternative Gestaltung des westlichen Abschlusses. Statt einer Treppenanlage wird hier nun eine Platzsituation hergestellt.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Gestaltänderungs- und Mehrkostenantrag wurde im Januar 2020 beim MILIG eingereicht)
Kosten	1.080.000 €

Umgestaltung östliche Peterstraße	
Maßnahmennummer	15.2
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Eutins Flaniermeile hat im Zuge der Innenstadtsanierung ein neues, frisches Gesicht bekommen. Der öffentliche Raum wurde dabei maßgeblich aufgewertet. Das kommt vor allem auch dem Handel und den Anliegern zugute. Die Straße wurde schöner, moderner und weitgehend barrierefrei. Außerdem wurden die Leitungen nach Bedarf erneuert – die Peterstraße wurde zusätzlich mit Breitband versorgt und somit fit gemacht für die Zukunft.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Zustimmung zum Mitteleinsatz ausstehend)
Kosten	1.670.000 €

Umgestaltung Straße Am Rosengarten	
Maßnahmennummer	15.3
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Straße am Rosengarten und das westliche Ende der Schlossstraße werden derzeit dem Siegerentwurf des Gestaltungswettbewerbs Innenstadt entsprechend umgestaltet.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Zustimmung zum Mitteleinsatz ausstehend)
Kosten	2.221.000 €

Neugestaltung Bahnhofsvorplatz / Bahnhofstraße I. BA / Am Mühlenberg	
Maßnahmennummer	21
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	In Anknüpfung an die Gestaltungsmaßnahme Innenstadt / Peterstraße wird auch der Bahnhofsvorplatz umgestaltet. Die Anbindung an die Innenstadt soll verbessert werden, die Organisation des Busverkehrs übersichtlicher und die Platzsituation insgesamt attraktiver gestaltet werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Zustimmung zum Mitteleinsatz ausstehend)
Kosten	1.937.000 €

Neugestaltung Bereich Seepark (ohne bauliche Anlagen)	
Maßnahmennummer	25
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Ziel der Maßnahme war die Umgestaltung des Parkareals am Großen Eutiner See zu einem modernen Freizeitpark mit Parkachsen zwischen Seepark und See, einem Rhododendronhain und behutsam ergänzten Neupflanzungen sowie einem Kleinkinderspielplatz, einer Wackelwanne, einem großen Abenteuerschiff und weiteren aktiven Nutzungen entsprechend des Siegerentwurfs des Wettbewerbs <i>Stadtentwicklung Eutin 2016+</i> . Die Maßnahme erfolgte in zwei Bauabschnitten.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Rückmeldung zum Verwendungsnachweis noch ausstehend)
Kosten	3.511.717 €

Süduferpark / Historischer Bauhof: Wanderwege innerhalb des Sanierungsgebiets (Modul 2)	
Maßnahmennummer	48 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der Maßnahme wurde der zentrale Wiesenbereich offen erhalten und durch einen neuen Wanderweg, der vom historischen Bauhofplatz bis zum ehemaligen Südeingang führt, erschlossen und erlebbar gemacht. Der offengelegte Lindenbruchgraben wurde durch den Wanderweg mit einer neuen Brücke überspannt. Des Weiteren wurde im Bereich des Grabens ein neuer Aufenthaltsbereich geschaffen, um die typische Flora und Fauna den Menschen erlebbar zu machen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	30.09.2015 (Verwendungsnachweis noch offen)
Kosten	321.600 € (anteilig Städtebauförderungsmittel und EFRE)

Süduferpark / Historischer Bauhof: Platz historischer Bauhof (Modul 5)	
Maßnahmennummer	49 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der Maßnahme wurde die Befahrbarkeit der gesamten Fläche sichergestellt und mit einem ortstypischen Natursteinmaterial hergestellt. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wurden zentral ein Rosengarten sowie eine Rasenfläche angelegt. Ergänzt wurde der Aufenthaltsbereich durch Sitzmöglichkeiten sowie Spiel- und Bewegungsstationen, die eine generationsübergreifende Nutzung des öffentlichen Raumes erlauben.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	30.09.2015 (Verwendungsnachweis noch offen)
Kosten	365.400 € (anteilig Städtebauförderungsmittel und EFRE)

Neugestaltung ZOB / Bahnhofstraße II. BA	
Maßnahmennummer	51 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der Maßnahme wurde die Befahrbarkeit der gesamten Fläche sichergestellt und mit einem ortstypischen Natursteinmaterial hergestellt. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wurden zentral ein Rosengarten sowie eine Rasenfläche angelegt. Ergänzt wurde der Aufenthaltsbereich durch Sitzmöglichkeiten sowie Spiel- und Bewegungsstationen, die eine generationsübergreifende Nutzung des öffentlichen Raumes erlauben.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Zustimmung zum Mitteleinsatz ausstehend)
Kosten	1.900.000 €

Errichtung Gemeinbedarfsfläche Vogthaus und Nebengebäude

Maßnahmennummer	38
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Das historische Vogthaus mit Nebengebäude auf dem Bauhofgelände war dringend sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund wurden in einem ersten Schritt Sicherungsmaßnahmen ergriffen, um das Gebäude zu erhalten. Danach erfolgte eine weitergehende Sanierung, um das Gebäude öffentlich nutzen zu können. Lediglich die Fertigstellung der Außenlage steht noch aus und ist für Ende 2019/Anfang 2020 geplant.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Verwendungsnachweis noch offen)
Kostenschätzung	905.740 € (Erstellung Verwendungsnachweis ausstehend)

Errichtung Gemeinbedarfsfläche Torhäuser

Maßnahmennummer	37 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die denkmalgeschützten Torhäuser auf dem alten Bauhof mussten in einem ersten Schritt gesichert werden, damit der Erhalt garantiert werden konnte. In einem weiteren Schritt wurden die beiden reetgedeckten Gebäude denkmalgerecht saniert, um sie einer flexiblen Nutzung als Orte für Veranstaltungen zuführen zu können.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020 (Rückmeldung zum Verwendungsnachweis steht noch aus)
Kostenschätzung	1.804.742 €

Bewirtschaftung Bahnhofstr. 17

Maßnahmennummer	54 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.3.3 Bewirtschaftung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Nach dem Grunderwerb des Bahnhofs entstanden der Stadt Eutin Ausgaben bezüglich der Bewirtschaftung, die über die Städtebauförderung aufgefangen werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2021
Kosten	353.000 €

B 3 – Maßnahmen der Abwicklung

Sanierungszeitung und Infoflyer	
Maßnahmennummer	04.2 (Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit)
Maßnahmenzuordnung	B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Ziel ist die umfassende und kontinuierliche Information der Eigentümer/innen von Gebäuden und den Bewohner/innen im Gebiet über die Ziele und den Fortgang des Stadterneuerungsverfahrens. Die Maßnahme wird seit 2012 von der Pressestelle der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Bauen zweimal jährlich umgesetzt.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	(seit 2012) bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes
Kosten	140.000 €

Info-Box Stadtsanierung (Aktualisierung)	
Maßnahmennummer	04.3 (Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit)
Maßnahmenzuordnung	B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Fachbereich Bauen und das Stadtmarketing haben das Projekt Info-Box auf den Weg gebracht: Ein Ausstellungspavillon mitten in der Stadt, der allen Bürgerinnen und Bürgern offen steht und als Dauerausstellung die wichtigsten Fragen zur Stadtsanierung beantwortet. Die Eröffnung erfolgte am 09.05.2015 in der Peterstraße. Die Info-Box kann an verschiedenen Standorten für die Informationsweitergabe zum Umsetzungsstand der Sanierung genutzt werden. Zurzeit steht die Info-Box am Bahnhof und bietet Informationen rund um die aktuellen Maßnahmen in Form von Flyern, den Sanierungszeitungen und Mitteilungen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	Bis zum Ende des Sanierungsverfahrens – noch nicht abgeschlossen
Kosten	25.000 €

4.4 Aufgegebene und entfallene Maßnahmen

B 1 – Maßnahmen der Vorbereitung

Stadtgestaltungsbeirat	
Maßnahmennummer	01
Maßnahmenzuordnung	In Förderrichtlinie 2015 nicht enthalten
Maßnahmenbeschreibung	Die Einrichtung eines Stadtgestaltungsbeirats war geplant, damit sich Fachleute prozessbegleitend mit der Beurteilung baulicher Maßnahmen im Sanierungsgebiet befassen. Er sollte zugleich der laufenden Fortschreibung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts dienen, indem er zeitnah auf Dynamiken reagieren kann, die sich insbesondere durch technische Entwicklungen im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung ergeben können.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Kostenschätzung	150.000 €
Begründung für den Wegfall der Maßnahme	Die Maßnahme entfällt, da die Stadt Eigentümer/innen von Gebäuden bei Fragen von Modernisierungen und Instandhaltung berät und hierbei auch gestalterische Fragen diskutiert. Zudem formulieren die Erhaltungssatzung von 2013 und die Werbe- und Gestaltungssatzung von 2007 qualitative Anforderungen an Bauvorhaben, die einen gesonderten Beirat verzichtbar machen.

Beauftragtenleistungen gem. § 159 BauGB	
Maßnahmennummer	05
Maßnahmenzuordnung	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Maßnahme war geplant, um die Verwaltung der Stadt Eutin von den Aufgaben eines Sanierungsträgers zu entlasten. Zu ihnen gehören die kontinuierlichen Beratungen und Information der sanierungswilligen Eigentümer/innen im Gebiet, die Koordinierung der öffentlichen Maßnahmen und die Abwicklung der Sanierungsmaßnahme fortlaufend über den gesamten Zeitraum.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Kostenschätzung	1.440.000 €
Begründung für den Wegfall der Maßnahme	Die Stadt Eutin entschied nach Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzepts, dass sie die städtebauliche Sanierungsmaßnahme selbstständig leistet, womit sich eine Beauftragung eines geeigneten externen Sanierungsträgers nach § 159 BauGB erübrigt.

Voruntersuchungen für Baumaßnahmen	
Maßnahmennummer	06
Maßnahmenzuordnung	In Städtebauförderrichtlinie 2015 nicht enthalten
Maßnahmenbeschreibung	Diese Maßnahme sichert die Finanzierung von Voruntersuchungen für Baumaßnahmen im Einzelfall ab, bei denen es nicht zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kommt, da sich im Ergebnis der Untersuchungen herausstellt, dass die Durchführung auch ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gewährleistet werden kann.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Kostenschätzung	70.000 €
Begründung für den Wegfall der Maßnahme	Die Maßnahme ist in der Städtebauförderungsrichtlinie von 2015 nicht enthalten und somit nicht förderfähig.

B 2 – Maßnahmen der Durchführung

Ufergestaltung / Beseitigung von Anlagen zur Vorbereitung der Neugestaltung Stadtbucht	
Maßnahmennummer	13
Maßnahmenzuordnung	B 1.2 Ordnungsmaßnahme (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Diese Maßnahme dient der Vorbereitung. Sie ist notwendig, um Umgestaltungen in diesem Bereich vornehmen zu können.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Kostenschätzung	In den Kosten von Maßnahme 14 enthalten
Begründung für den Wegfall der Maßnahme	Maßnahme wurde als Teil der Maßnahme 14 Umgestaltung Uferpromenade Stadtbucht, Rosengarten (Stadtgraben) umgesetzt. Entsprechend sind die Kosten der Freimachung in dieser enthalten.

Sanierung Albert-Mahlstedt-Straße 13	
Maßnahmennummer	55 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Das Gebäude in der Albert-Mahlstedt-Straße 13 ist im Privatbesitz. Da es einige städtebauliche Missestände aufwies, sollte es im Sinne der Gesamtmaßnahme modernisiert und instandgesetzt werden. Hierfür wurde die Maßnahme im Maßnahmenplan angemeldet und Städtebauförderungsmittel beantragt.
Akteur/in / Federführung	Privat
Kostenschätzung	2.055 €
Begründung für den Wegfall der Maßnahme	Nicht förderfähige Maßnahme laut Schreiben MIB vom 15.12.2015.

Sanierung Mühlenweg 5 (Mühle)	
Maßnahmennummer	56 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Das Gebäude im Mühlenweg 5 ist im Privatbesitz. Da es einige städtebauliche Missstände aufwies, sollte es im Sinne der Gesamtmaßnahme modernisiert und instandgesetzt werden. Hierfür wurde die Maßnahme im Maßnahmenplan angemeldet und Städtebauförderungsmittel beantragt.
Akteur/in / Federführung	Privat
Kostenschätzung	keine Kosten entstanden
Begründung für den Wegfall der Maßnahme	Nicht förderfähige Maßnahme laut Schreiben MIB vom 10.10.2016.

Sanierung Haus des Gastes	
Maßnahmennummer	36
Maßnahmenzuordnung	B. 2.2.2. Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Das Haus des Gastes lag zentral an der Stadtbucht und war stark sanierungsbedürftig und untergenutzt. Es sollte saniert und wieder nutzbar gemacht werden
Akteur/in / Federführung	Privat
Kostenschätzung	250.000 €
Begründung für den Wegfall der Maßnahme	Die Sanierung entfällt, da im Mai 2017 ein Bürgerentscheid zugunsten eines Abrisses des Hauses fiel.

4.5 Bewertung des Sach- und Entwicklungsstands

Räumliche Handlungsschwerpunkte

Historische Bausubstanz im gesamten Betrachtungsgebiet

Die Modernisierung und Instandsetzung von denkmalgeschützter sowie von besonders erhaltenswerter Bausubstanz ist ein zentrales Entwicklungsvorhaben der Stadt. Neben den eingetragenen Denkmälern prägt eine Vielzahl weiterer Gebäude das Stadtbild des historischen Stadtkerns von Eutin. Dieses gilt es zu bewahren und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen. Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Jahr 2013 Bereiche mit zu modernisierenden und Instand zu setzenden Gebäuden identifiziert. Ein Großteil dieser (meist denkmalgeschützten) Häuser befindet sich im Privatbesitz.

Für die Maßnahme *Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter* konnten bislang keine Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Zwar bekundeten zwei Eigentümer/innen im Gebiet ihr Interesse an einer Förderung; in beiden Fällen schätzte das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG) des Landes Schleswig-Holstein die Vorhaben als rentierlich und damit als nicht förderfähig ein. Ein Grund hierfür ist, dass die Fördermöglichkeiten jenseits der sanierungsrechtlichen Steuerabschreibungen nach § 7h EStG wie die Förderung energetischer Sanierungen durch die KfW-Bank für Denkmale und besonders erhaltenswerte Bausubstanz unzulänglich bekannt sind und darüber hinaus bislang keine praktikablen Lösungen für eine unkomplizierte Förderung privater Eigentümer/innen vorliegen. Die Stadtvertretung beschloss deshalb im September 2018, die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebiets. Bedingung für den Erhalt einer Zuwendung sind ein Beratungsgespräch bei der Stadt, die Stellung eines Antrags und die Unterzeichnung einer Modernisierungsvereinbarung. Nachdem die Stadt Eutin die Eigentümer/innen von Gebäuden mit mittleren und hohen Sanierungsbedarfen anschrieb und informierte, signalisierten einige Eigentümer/innen ihr Interesse.



Abb. 22: Wertvoller Baubestand - das Ensemble der *Twiete* zwischen Stolbergstraße und Markt. *complan Kommunalberatung*



Abb. 23: historischer Bestand mit Substanzschwächen in der Lübecker Straße. *complan Kommunalberatung*



Abb. 24: Das Vogthaus am Alten Bauhof
complan Kommunalberatung

Der Fokus der Sanierungstätigkeit der letzten Jahre lag damit im Bereich der Gebäude auf den öffentlichen Bauten. Neben den Torhäusern wurde auch das Vogthaus mit seinem Nebengebäude auf dem alten Bauhof saniert. Das Rathaus und das Bauamt im ehemaligen Hospital haben hingegen nur kleinteilige Instandsetzungsarbeiten erfahren und sind so auch weiterhin erheblich von Substanzschwächen geprägt (u. a. nicht barrierefrei).

Der Bedarf an Büroflächen für die Verwaltung kann gegenwärtig nur unzureichend durch Anmietungen im Stadtgebiet gedeckt werden. Der Kreis Ostholstein kompensiert den gestiegenen Bedarf durch einen Anbau und ebenfalls durch Anmietungen.

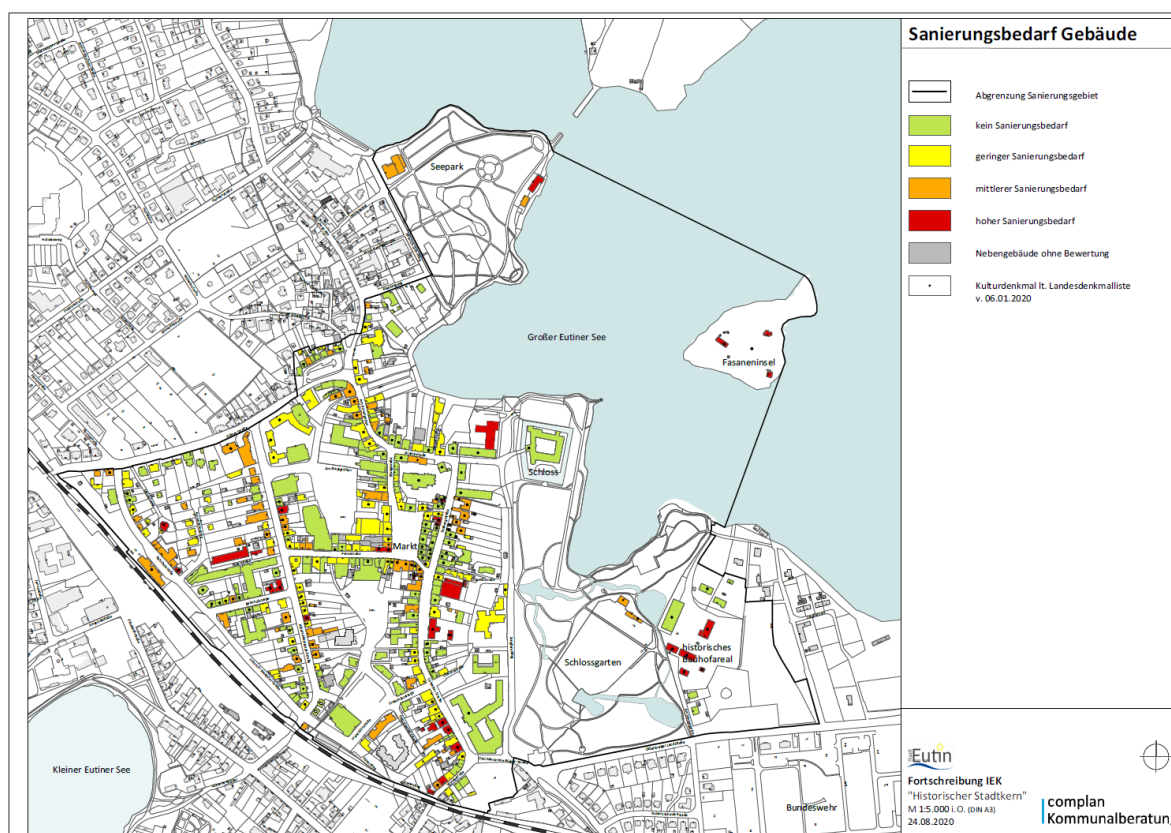


Abb. 25: Übersicht Sanierungsbedarfe und Denkmalstatus von Gebäuden im Sanierungsgebiet. Die Darstellung des Sanierungsstands entspricht der Ausgangslage in 2013 (keine erneute Erhebung), die Verzeichnung der Denkmale entspricht dagegen dem Stand der Landesdenkmaliste für den Kreis Ostholstein vom 06.01.2020. Ebenfalls berücksichtigt ist der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen (Gebäude im Küchengarten, Anbau Schlossterrassen, Haus des Gastes, Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude. *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage Stadt Eutin*. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts

Mit Blick auf die teils gravierenden Substanzschwächen an Gebäuden in Privateigentum muss festgestellt werden, dass es aufgrund hoher Hürden bei der Förderung privater Bauvorhaben bislang nicht in ausreichendem Maße gelungen ist, Privateigentümer/-innen zu Modernisierungsarbeiten zu motivieren. Zur Erhöhung der Sanierungstätigkeit fasste die Stadtvertretung im September 2018 o.g. Beschluss zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung privater Bauvorhaben Dritter.

Erst wenn auch die bestehenden Substanzschwächen behoben, also die hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe im Privatsegment abgearbeitet sind, kann die Sanierungsmaßnahme als erfolgreich gelten.

Zentraler Bereich um den Markt

In 2013 und 2014 wurde ein *freiraum- und verkehrsplanerischer Wettbewerb* für die wichtigsten Stadträume der Innenstadt durchgeführt (siehe Kap. 3.1, S. 22). Dem Konzept folgend, wurden die östliche und die westliche Peterstraße bereits saniert. Die derzeit erfolgende Umgestaltung der Straße Am Rosengarten soll bis Ende 2020 abgeschlossen sein. Die Umsetzung im Bereich Markt und Königstraße ist für 2021 und 2022 vorgesehen. Durch die Neugestaltung sollen die Stadträume dauerhafte und hochwertige Oberflächen mit guten Rolleigenschaften und einer schlichten Ästhetik erhalten, die den historischen Fassaden den Vorrang lässt.

Bis zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse bestehen jedoch auch weiterhin schwerwiegende Defizite im Bereich der Barrierefreiheit und ein Mangel an Stadtmobiliar und Spielmöglichkeiten ist erkennbar (Funktions- und Substanzschwächen). Die Neugestaltung des Marktes stellt dementsprechend eine prioritäre Maßnahme der kommenden Jahre dar, bei der u.a. auch Spielgelegenheiten für Kinder geschaffen werden sollen: Zur Diskussion steht, anstelle der historische Brunnenschale ein Fontänen-Feld zu errichten.

Eine Überarbeitung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung und die Erstellung eines Leitfadens für die Außengastronomie sind insbesondere für die prominenten Stadträume um den Markt von Bedeutung, wurden bislang jedoch noch nicht umgesetzt. Konzepte bzw. Planungen hierfür sollen jedoch bis zur Fertigstellung der Maßnahmen auf dem Markt (2021/2022) vorliegen.

Seit der Konzepterstellung 2013 konnte die Stadt Eutin zudem ihre Vorstellungen davon konkretisieren, wie eine im IEK 2013 geforderte *Definierung und Charakterisierung* der vorwiegend als KFZ-Abstellanlagen genutzten Blockinnenbereiche Am Stadtgraben und Segenhörn erfolgen kann: Hier war zunächst eine Aufgabe der Stellplätze vorgesehen. Die Funktion soll nun jedoch grundsätzlich erhalten bleiben und nur durch kleinteilige Maßnahmen und Ergänzungen verbessert werden (e-Ladeinfrastruktur, Radstellanlagen). Auch weiterhin bieten beide Stadträume jedoch auf den privaten Randflächen Potenzial für ergänzenden, den Blockrand schließenden Wohnungsneubau.

Weiterer Handlungsbedarf ist dem Prof.-Hofmeier-Gang zwischen dem Parkplatz Am Stadtgraben und dem Markt zu bescheinigen:



Abb. 26: Die östliche Peterstraße nach der Umgestaltung im März 2019. *Complan Kommunalberatung*



Abb. 27: ungeordnete Situation: die Brunnenschale auf dem Markt während des Wochenmarkts. *complan Kommunalberatung*



Abb. 28: Neuordnungspotenziale hinter dem Rathaus - die Parkplätze am Segenhörn von Nordosten gesehen. *complan Kommunalberatung*

der Passagenweg wirkt dunkel und ungepflegt. Nach einem Grunderwerb der Passage sind hier die Gestaltprinzipien der Neugestaltung des Markts inkl. der Beleuchtungskonzeption zu übertragen.

Das Bahnhofsumfeld

Für das Bahnhofsumfeld wurde 2013 die dringende Aufgabe formuliert, eine attraktive Empfangssituation zu gestalten, um Bahnreisenden einen möglichst angenehmen Auftakt zur Innenstadt zu bieten. Das Bahnhofsumfeld konnte durch eine zeitgemäße Ausstattung entsprechend der Ergebnisse des *freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs Innenstadt 2014* mit Stadtmöbeln und Leuchten sowie durch die Integration eines Blindenleitsystems in erheblichem Maße aufgewertet werden. Hierfür waren der Grunderwerb des Bahnhofsgebäudes, seines Vorplatzes und der nördlich angrenzenden Parkplätze sowie ein Abbruch von Nebenanlagen am Bahnhofsgebäude zu leisten.

Anschließend wurde der westliche Teil der Peterstraße als wichtigste fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt neugestaltet. Der ZOB wurde im Einklang mit der Gestaltung des Bahnhofsvorfeldes zur modernen und funktionalen Verkehrsdreh-scheibe der Stadt umgestaltet. Die Angebote im Busverkehr werden hier seitdem an der der Stadt zugewandten Seite des Bahnhofes gebündelt vorgehalten. Für den Bau des ZOB war der Grunderwerb und Abbruch des Hauses Bahnhofstraße 15 notwendig.

Weiterhin aktuell bleibt jedoch die bereits im Umsetzungskonzept von 2013 benannte kleinteilige Ordnungsmaßnahme, einen Verbindungsweg zwischen Bahnhof und Mühle herzustellen. Gleiches gilt für die Zielsetzung von 2013, den Durchgang von der Bahnhof- zur Peterstraße für ankommende Gäste intuitiv auffindbar zu gestalten. Hier war – dem Siegerentwurf des *freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs Innenstadt* entsprechend – zunächst der Bau einer Freitreppe vorgesehen; im Juni 2019 fiel die Entscheidung, hier eine deutlich einfachere Gestaltung mit einer Mauer und einer bepflanzten Böschung herzustellen. Da die im IEK 2013 benannten Aufgaben und Maßnahmen für den Bereich nahezu vollständig abgearbeitet sind, kann das Bahnhofsumfeld in der Fortschreibung als räumlicher Handlungsschwerpunkt entfallen. Die vorgenannten, noch offenen Maßnahmen werden dann unter *weitere Orte mit Handlungsbedarf* geführt.



Abb. 29: das neugestaltete Bahnhofsumfeld von Norden gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 30: die westliche Peterstraße nach der Sanierung. *complan Kommunalberatung*



Abb. 31: Die Mühle aus der Straße Am Mühlenberg von Süden her gesehen. *complan Kommunalberatung*

Die Stadtbucht

Stadtbucht und Seepark stellen zentrale Präsentationsräume der Stadt Eutin dar. Zielsetzung für die Stadtbucht war es, Stadt und See intensiver als bislang aufeinander zu beziehen. Die Gestaltung der Uferpromenade an der Stadtbucht und des Seeparks wurde entsprechend des Siegerentwurfes aus dem *Wettbewerb Stadtentwicklung Eutin 2016+* vom Büro *RPM Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten* vorgenommen. Dieser besticht durch schlichte Materialwahl, vielfältige Sitzmöglichkeiten und eine Gestaltung, die auf Belange von Menschen mit Einschränkungen bei der Mobilität oder auch beim visuellen Erleben Rücksicht nimmt. Direkt angrenzend, stellt die 2018 und 2019 realisierte Neugestaltung der Passage Am Rosengarten eine intensive Wege- und Blickbeziehung zwischen der Straße Am Rosengarten und der Stadtbucht her.

Der Abbruch des abgängigen Bereichs der *Schlossterrassen* – eines nachkriegsmodernen Café- und Veranstaltungsanbaus nördlich des Schlosses – ist teilweise erfolgt: Der Abbruch eines Anbaus (Sanitär-räume) steht noch aus, hier soll das Bestandsgebäude saniert und baulich ergänzt werden, um als flexibel nutzbarer Veranstaltungsort zu dienen (s.u.). Nach einer langjährigen Nutzung der östlich angrenzenden Flächen nördlich des Schlosses als entgeltfreier Parkplatz wird hier nun eine landschaftsplanerische Konzeption umgesetzt, die eine Nutzung als Freiluft-Veranstaltungsort zulässt, jedoch auch weiterhin das Parken erlaubt: unter anderem werden hier die Stellplätze für die *Schlossterrassen* nachgewiesen.

Da das Gebäude *Haus des Gastes* aus denkmalpflegerischer und energetischer Sicht nicht als erhaltenswert eingestuft wurde und ein Bürgerentscheid gegen seine weitere Nutzung ausfiel, wurde anstelle der Planung von 2013, das ehemalige *Haus des Gastes* zu modernisieren und als Veranstaltungs- und Bürgersaal nachzunutzen, im Jahr 2017 ein Abbruch des Gebäudes durchgeführt. Das Grundstück soll nun mit einem *Integrationshotel* mit 44 Zweibettzimmern neu bebaut werden. Hierfür wurde im Jahr 2018 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt und im Folgejahr ein Bebauungsplanverfahren zu seiner Umsetzung abgeschlossen. Damit kann die Realisierung nunmehr erfolgen.

Die ursprünglich für das ehemalige *Haus des Gastes* angedachte Funktion als Ort für die Stadtgesellschaft soll nun mit einem erweiternden Anbau der *Schlossterrassen* auf der anderen Seite der Stadtbucht erfüllt werden. Hier wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, der Möglichkeiten für eine bauliche Ergänzung des Bestandsgebäudes mit einem vielseitig nutzbaren Veranstaltungssaal auslotete. Die Sanierung des Bestandsgebäudes und die Realisierung des Anbaus sind für 2020 und die Folgejahre geplant.



Abb. 32: Die Stadtbucht nach ihrer Umgestaltung - Blick über die Bucht zum Eutiner Schloss. *complan Kommunalberatung*



Abb. 33: Die *Schlossterrassen* am Schloss über die Stadtbucht gesehen (weiß). *complan Kommunalberatung*



Abb. 34: Die *Schlossterrassen* mit dem Anbau - Aufnahme vor dem Abriss. *complan Kommunalberatung*



Abb. 35: Der Abbruch des *Haus des Gastes* im Sommer 2017. *complan Kommunalberatung*



Abb. 36: Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs für die *Schlossterrassen*.
PFP Planungs GmbH Hamburg

Die im ursprünglichen Konzept formulierte Zielstellung, zusätzliche Frequenzbringer (Gastronomie, Museum, Ausstellungsflächen, Galerie) im Bereich der Stadtbucht anzusiedeln, wurde bislang noch nicht erfüllt. Allerdings zeigen die Planungen zur Nachnutzung und baulichen Ergänzung der *Schlossterrassen* das Potenzial zur Erreichung dieses Ziels: mit einem zeitgenössisch ergänzten Veranstaltungssaal würden die *Schlossterrassen* zum Veranstaltungs-, Kultur- und Begegnungsort werden, der zusätzliche Frequenz bringt. Die o.g. Zielsetzung einer Belebung des Bereichs und der Herstellung intensiverer Beziehungen zwischen Stadt und Landschaft ist dann voraussichtlich erfüllt, die Sicherung der erreichten Qualitäten wäre hier dann die vorrangige Aufgabe.

Der Seepark



Abb. 37: Der Seepark mit axialen Wegen und zeitgenössischen Spielgeräten. *complan Kommunalberatung*

Die 2015/2016 realisierte Landschaftsplanung im Seepark integriert zeitgenössische Elemente wie axiale Wege und Sichtbezüge sowie moderne Spiel- und Sportgeräte mit einem eher strengen Charakter in den überkommenen spätromantischen Landschaftsgarten mit seinen geschwungenen Wegen, Baumgruppen und Blickfeldern. Die zeitgenössisch ergänzten Wegeachsen beziehen den Park auf die Stadtbucht bzw. das jenseits von ihr liegende Schloss sowie die umgebenden Landschaftselemente von Fasaneninsel und Seescharwald ein. Die Zielstellung für die Neugestaltung, hier einen vielfältig nutzbaren Bürgerpark zu schaffen, der insbesondere für Jugendliche attraktiv ist, ist vollumfänglich erreicht.

Die Zielstellung, das Vereinsgebäude des *Ostholsteinischen Seglervereins* besser zu integrieren und die Spielflächen mit den traditionell etablierten Nutzungen zusammenzuführen, konnte hingegen bislang nicht erreicht werden. Der Seglerverein erarbeitet jedoch derzeit ein *Zukunftskonzept*, das neue Nutzungen im Bestandsgebäude verorten, diesem einen öffentlicheren Charakter geben und der Gewinnung neuer Nutzer/innen – v.a. von Kindern und Jugendlichen – dienen soll. Als kritisch erweist sich bislang die Frage der Erschließung, Lösungen sind im Dialog mit der Stadt zu erarbeiten. Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 126 soll der planerischen Sicherung der neuen Zielstellungen dienen. Zugleich soll der Erbbaurechtsvertrag für das Vereinsgelände erneuert bzw. angepasst werden.

Aufgrund ihres städtebaulichen Zusammenhangs sowie vergleichbarer Qualitäten und Problemstellungen werden Stadtbucht und Seepark im weiteren Verlauf dieser Untersuchung als gemeinsamer Handlungsschwerpunkt behandelt.

Der alte Bauhof und der Schlossgarten

Schlossgarten und der alte Bauhof erfuhren in den vergangenen Jahren einige Veränderungen: 2016 erwarb die Stadt eine Reihe von Immobilien im Gebiet des alten Bauhofs, ordnete die Erschließung neu und setzte eine landschaftsplanerische Neugestaltung um. Die beiden Torhäuser wurden bereits in den Jahren 2015 und 2016 saniert und anschließend einer Nutzung als Veranstaltungsorte zugeführt. 2019 folgte die Sanierung des Vogthauses und seines Nebengebäudes.

Das Vogthaus soll künftig als *Haus der Stiftungen* der Sparkassenstiftung, der *Bürgerstiftung* und der Landesbibliothek genutzt werden und als außerschulischer Lernort für die Umweltbildung von Kindern und Jugendlichen dienen. Im Zusammenspiel mit der Opernscheune der Eutiner Festspiele und der für den Standort des Kuhstalls angedachten Jugendherberge entsteht so ein vielfältig für Kunst-, Kultur- und Austauschprojekte nutzbarer Ort mit Fokus auf junge Menschen, das Leben, Ernten und Essen früherer Generationen sowie regionale Landwirtschaft. Für den Neubau der Jugendherberge liegt eine Machbarkeitsstudie vor, deren Umsetzung noch nicht konkretisiert wurde. Am für die Jugendherberge angedachten Standort gegenüber der Opernscheune müsste zunächst der Kuhstall zurückgebaut werden.



Abb. 38: Vereinsgebäude des Ostholsteinischen Seglervereins. *complan Kommunalberatung*



Abb. 39: Blick auf den Alten Bauhof zwischen den Torhäusern hindurch. *complan Kommunalberatung*



Abb. 40: Das Vogthaus von Süden her gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 41: Blick in den neugestalteten Küchengarten des Eutiner Schlosses. *complan Kommunalberatung*



Abb. 42: Orangerie und offene Schauküche im Schlossgarten. *complan Kommunalberatung*



Abb. 43: offene Wiesenbereiche im Süduferparköstlich des alten Bauhofs. *complan Kommunalberatung*

Auch der Schlossgarten wurde aufgewertet und neugeordnet: Sein Herzstück ist der historische Küchengarten, der in seiner ursprünglichen Qualität und Disposition erfahrbar gemacht wurde. Hierfür wurden eine sog. Klimamauer neu gesetzt und Beete neu angelegt sowie ein Gewächshaus abgetragen. An eine denkmalgeschützte Mauer wurde die sogenannte *Showküche*, ein Wintergarten mit temporärer Genehmigung der Denkmalpflege angebaut. Mit Blick auf das entgegengebrachte Interesse der Besucher/innen an dieser Nutzung wird empfohlen, diese dauerhaft zu sichern. Großskulpturen in Form von Blüten lockern den Bereich optisch auf. Die Konzeption für den Küchengarten war 2008 vom Landschaftsarchitekturbüro *Franz* erarbeitet worden.

Im Bereich des alten Bauhofs wurde der Eingangsbereich der LGS 2016 im Jahr 2018 zu einem Parkplatz für den Aufenthalt von Wohnmobilreisenden umgebaut und ein Wanderparkplatz eingerichtet. Die Zielvorgabe für das Südufer des Großen Eutiner Sees, den Uferwanderweg an zwei Stellen vom Ufer zu trennen, damit an diesen Stellen Biotope mit dem Wasser verbunden werden können, sowie einen verrohrten Bachlauf zu renaturieren, wurden ebenfalls bereits umgesetzt. Im Bereich des Südufers wurden zudem Spielmöglichkeiten geschaffen.

Im Bereich der Seebühne besteht weiterhin größter Handlungsbedarf: Tribüne, Orchestergraben und Bühnentechnik weisen erhebliche Substanzschwächen auf und bedürfen dringend einer grundhaften Sanierung. Die Stadt Eutin konnte im April und Mai 2019 vermelden, dass Fördermittel aus dem Bundesprogramm *Sanierung Kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur* zur Modernisierung der Freilichttribüne akquiriert werden konnten. Nun wird in den städtischen Gremien darüber beraten, welchen Anteil der zusätzlich benötigten Mittel die Stadt Eutin selbst trägt und welche weiteren Förderkulissen / Spenden in Anspruch genommen werden können.

Weitere Orte mit Handlungsbedarf

- ≡ Auch weiterhin steht eine Sanierung der Albert-Mahlstedt-Straße in Teilbereichen aus. Zusätzlich soll auch der Abschnitt der Bahnhofstraße, der sich an die Albert-Mahlstedt-Straße anschließt, saniert werden.

- ≡ **Straßenzüge Am Rosengarten, Stolbergstraße und Lübecker Straße:** Die Umgestaltung der Straße Am Rosengarten wird bis Ende 2020 abgeschlossen. Sie dient zugleich der Aufwertung der Stadträume und der Umsetzung einer Verkehrsuntersuchung: im Zuge des Umbaus wird der Straßenzug für den MIV unterbrochen, um Schleichverkehre zu minimieren. Parallel zur Umgestaltung des Marktplatzes und der Königstraße soll im Jahr 2021 die Ausführungsplanung für die Stolberg- und die Lübecker Straße erstellt und anschließend ausgeführt werden. Zielstellung bleibt, nötige Verbesserungen im Fuß- und Radverkehr mit Belangen des städtebaulichen Denkmalschutzes zu harmonisieren (v.a.: historisches Kopfsteinpflaster vs. Barrierefreiheit). Für das im IEK 2013 formulierte Ziel, die historischen Standorte der Stadttore städtebaulich bei einer Neugestaltung als Eingangssituationen erfahrbar zu machen, wurde bislang noch keine Konzeption erstellt.
- ≡ **Fasaneninsel:** Die Stadt möchte die Insel erwerben, um hier einerseits frühere Grünstrukturen und Blickbezüge wieder erfahrbar und den ältesten Siedlungsbereich der Stadt Eutin erneut der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Andererseits soll der Erwerb überhaupt wieder einen Zugriff der Stadt auf die Insel ermöglichen, der für Sanierungsarbeiten an den denkmalgeschützten Häusern, archäologische Untersuchungen und eine Wiederherstellung des Gründenkmal nötig ist. Zielsetzung der Stadt ist ein sanfter, naturnaher Tourismus, dem auch Einblicke in die Archäologie der Insel geboten werden sollen. Gegen die Ausübung eines Vorkaufsrechts durch die Stadt haben die Eigentümer und Käufer der Insel jedoch Klage eingelegt. Die derzeitige Situation der Nicht-Betretbarkeit ist als funktionale Schwäche zu bewerten, da sie die nutzungsbezogenen Zielstellungen der Stadt Eutin nicht ermöglicht. Zudem sind im Bereich des Gründenkmal sowie der Bausubstanz auf der Insel erhebliche Substanzschwächen zu erwarten.
- ≡ **Der Jungfernstieg** war 2013 aufgrund seines schlechten Bauzustandes und einer einseitigen Orientierung auf die Belange des MIV als Handlungsschwerpunkt identifiziert worden. Das Interesse, den Fuß- und Radverkehr zu stärken, ist hier mit Belangen der Denkmalpflege abzuwägen: die Straße ist als besonderes Kulturdenkmal nach § 5, Abs. 2 DSchG-SH geschützt. In seinem heutigen Zustand weist sie erhebliche Substanz- und Funktionsschwächen auf.
- ≡ **Wohnungsbau:** In den Vorbereitenden Untersuchungen für den historischen Stadtkern wurden im Jahr 2013 innerörtliche Potenzialflächen für Wohnnutzung identifiziert. Die Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche wird als zentrale Strategie für eine Flächen und Ressourcen sparende Stadtentwicklung,



Abb. 44: Niveaugleiche Übergänge: die Kreuzung Am Rosengarten / Königsstraße nach dem Umbau. *complan Kommunalberatung*



Abb. 45: Die Fasaneninsel von der Uferpromenade an der Stadtbucht her gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 46: Funktions- und Substanzschwächen am Jungfernstieg: unbefestigte Gehwege und Dominanz des ruhenden Verkehrs. *complan Kommunalberatung*



Abb. 47: Potenzialflächen für eine den Blockrand schließende Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Rathauses (Parkplatz am Segenhörn). *complan Kommunalberatung*

für eine höhere Auslastung der bestehenden sozialen Infrastrukturen sowie für eine Stärkung des Fuß- und Radverkehrs im Sinne einer *Stadt der kurzen Wege* gesehen.

Aufgrund der hohen Plandichte – das gesamte Sanierungsgebiet ist mit Bebauungsplänen überplant – sowie der bestehenden Erhaltungssatzung sind Ergänzungen nach § 34 BauGB bislang nicht zulässig. Der Schaffung neuer Wohnbauflächen dient auch die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 99 für Flächen südlich des alten Bauhofes sowie des B-Planes Nr. 138 für das Gebiet zwischen dem Großen Eutiner See und der Schlossstraße, dem Schloss und einschließlich der Bebauung beidseitig der Wasserstraße. Eine Anpassung weiterer Bebauungspläne erscheint unerlässlich, sollten weitere Potenziale im Innenstadtbereich erschlossen werden.

Thematische Handlungsschwerpunkte

Baukulturelles Erbe



Abb. 48: historische Bausubstanz – Lübecker Straße 36, 38 und 40. *complan Kommunalberatung*

Dem Erhalt und der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz kommt im historischen Stadtkern eine zentrale Bedeutung zu. Im Zuge der Umsetzung von Vorhaben wurde das Augenmerk deshalb auf die Individualität und Schönheit gelegt, die das baukulturelle Erbe Eutin verleiht und die historische Bausubstanz und die öffentlichen Räume vor negativen Veränderungsprozessen und Überformungen bewahrt.

Maßnahmen der Vorbereitung

Die wesentlichen konzeptionellen Vorarbeiten für Ordnungs- und Baumaßnahmen lieferten der von Oktober 2013 bis Juli 2014 durchgeführte *freiraum- und verkehrsplanerische Wettbewerb Innenstadt* und der 2013 durchgeführte Wettbewerb *Stadtentwicklung Eutin 2016+*. Als weitere investitionsvorbereitende Maßnahme erfolgte die Anpassung bestehender Bebauungspläne (B-Pläne 14, 14a, 67, 71, 91 und 127). Durch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung wurde zudem im Jahr 2014 der Erhalt des typischen Ortsbildes formal gesichert. Die Anpassung der flankierenden *Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung* wird voraussichtlich ab Herbst 2020 erfolgen. Als Vorbereitung für die Maßnahme *Sanierung Schlosstrassen* wurde 2016/17 ein Realisierungswettbewerb *durchgeführt*. Zur Einrichtung eines im Umsetzungskonzept von 2013 vorgesehenen *Stadtgestaltungsbeirates* kam es bislang nicht und die Stadt Eutin möchte auch weiterhin auf diese Maßnahme verzichten (vgl. die Begründung im Maßnahmensteckbrief auf S. 56).

Während die Maßnahme Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit kontinuierlich mit Veranstaltungen, Veröffentlichungen und die Aufstellung einer Info-Box umgesetzt wurde, verzichtete die Stadt Eutin bislang auf die Maßnahme *Beauftragtenleistungen nach § 159*

BauGB, indem sie die Steuerung der Sanierungstätigkeit selbst leistet. Die Maßnahme *Voruntersuchungen für Baumaßnahmen* entfällt, da sie in der Städtebauförderungsrichtlinie von 2015 nicht enthalten ist und somit nicht förderfähig wäre.

Ordnungsmaßnahmen

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme *historischer Stadtkern* konnte – insbesondere in Vorbereitung der Landesgartenschau 2016 – bereits eine Reihe baulicher Vorhaben umgesetzt werden: Für die Umsetzung der Ergebnisse des *freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs Innenstadt* erfolgte im Jahr 2013 der Grunderwerb des Bahnhofsgebäudes, im Folgejahr der Erwerb des Gebäudes Bahnhofstraße 15 und im Jahr 2015 der Kauf der Ladenzeile des Fernmeldegebäudes in der westlichen Peterstraße. 2015 erfolgte der Abbruch der Ladenzeile, zwei Jahre später die Freilegung des Grundstücks Bahnhofstraße 15.

Auf dem alten Bauhof erfolgte der Grunderwerb der beiden Torhäuser und des Vogthauses mit seinem Nebengebäude, eine Neuordnung der Erschließung und 2018 der Bau eines Wanderpark- und eines Wohnmobilstellplatzes. Auch im benachbarten Küchengarten erfolgten Ordnungsmaßnahmen: hier wurde eine Klimamauer in Ost-West-Richtung neu gesetzt, Beetstrukturen wurden erneuert und ein Gewächshaus, abgesehen von seiner unter Denkmalschutz stehenden Rückwand, abgebrochen.

Die Bestrebungen der Stadt zum Erwerb des großherzoglichen Palais (Witwenpalais) in der Königstraße – ein mit elf Fensterachsen und einem Mittelrisalit sehr repräsentatives Schlüsselgebäude in bester Lage am Markt – blieben bislang erfolglos. Im Gespräch steht, das Gebäude mit einer Auslagerung von Rathausfunktionen wie dem Standesamt und dem Bürgerservice sowie als Begegnungsstätte zu nutzen.

Bei der Umsetzung der frühzeitig durchgeführten Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und bei der Realisierung des *freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs Innenstadt* ist es gelungen, auf ortstypische Materialien wie Klinker und Naturstein zurückzugreifen und diese in einen zeitgemäßen Kontext zu überführen. Unter Beachtung der Denkmalschutzvorgaben wurde dabei ein großer Wert auf die Herstellung von Barrierefreiheit bzw. –Armut gelegt und so mobilitätseingeschränkten Menschen neue Orte zugänglich gemacht.

Anstelle der Umsetzung der Maßnahme 36 *Sanierung ehemaliges Haus des Gastes* kam es 2017 – dem Ergebnis eines Bürgerentscheides folgend – zum Abriss des nachkriegsmodernen Gebäudes.



Abb. 49: Das Bahnhofsgebäude im Sommer 2017. *complan Kommunalberatung*



Abb. 50: Die Torhäuser am alten Bauhof nach ihrer Sanierung. *complan Kommunalberatung*



Abb. 51: Das großherzogliche Palais (Witwenpalais) am Markt. *complan Kommunalberatung*

Baumaßnahmen

Bislang wurden kleinteilige Modernisierungen am Rathaus und dem Bauamt vorgenommen und der Anbau am 2013 erworbenen Bahnhofsgelände abgebrochen. Auf dem alten Bauhof erfolgte eine Sanierung der beiden Torhäuser, des Vogthauses und seines Nebengebäudes. Im Küchengarten des Schlosses nebenan wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege für weitere fünf Jahre die *Showküche* genehmigt.

Die denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung historischer Bausubstanz in privatem Besitz wurde bisher nicht bzw. ohne den Rückgriff auf Städtebauförderungsmittel umgesetzt. Nur in zwei Fällen wurden überhaupt Mittel beantragt; die Anträge jedoch abgelehnt, da die Maßnahmen als rentabel eingestuft werden mussten. Bestrebungen zur Ansprache, Information und Beratung sowie Förderung privater Eigentümer/innen bleiben ein Schwerpunkt der kommenden Entwicklung.

Das Vorhaben, Bürgerräume für Veranstaltungen und ehrenamtliches Engagement im Bereich der Stadtbucht herzustellen, erfuhr seit der Konzepterstellung 2013 eine grundlegende Änderung: Statt eines Umbaus des nachkriegsmodernen ehemaligen *Haus des Gastes* an der Nordseite der Stadtbucht soll nun ein Ergänzungsbau am Bestandsgebäude der *Schlossterrassen* auf der Südseite der Stadtbucht errichtet werden, um diese Funktion aufzunehmen. Mit Blick auf die Ergebnisse des Wettbewerbes sind hier zum einen wertvolle baukulturelle Impulse aus der Verbindung der *Schlossterrassen* mit einer zeitgenössischen Ergänzung zu erwarten, zum anderen durch die intendierte Stärkung von Sicht- und Raumbezügen zwischen der historischen Innenstadt und den Landschaftsräumen am Großen Eutiner See. Nachdem das ehemalige *Haus des Gastes* im Jahr 2017 abgerissen wurde, soll sein Grundstück nun für den Bau eines Integrationshotels genutzt werden, dessen städtebaulicher Entwurf derzeit mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gesichert wird; ein Bauantrag ist bereits gestellt.

Handel und Dienstleistung

Die Eutiner Innenstadt zeichnet sich durch eine Vielzahl inhaber/innengeführter Geschäfte aus, die den Einzelhandelsstandort beleben und seine hohe Zentralität sicherstellen. Im Jahr 2013 war ein geringer Leerstand von Ladenlokalen innerhalb des historischen Stadtkerns zu verzeichnen, weshalb die Zielstellung formuliert wurde, keine zusätzlichen Ladenleerstände in der Fußgängerzone entstehen zu lassen. Die Umsetzung des *Realisierungswettbewerbs Innenstadt* in der westlichen und der östlichen Peterstraße setzte erste Impulse hin zu einer Revitalisierung der Geschäftslagen. Zudem konnte durch die Arbeit der 2013 eingestellten Stadtmanagerin der

Dialog zwischen der Stadt und den Händler/innen intensiviert werden. Zu den Aufgaben der Stadtmanagerin zählt einerseits die Öffentlichkeitsarbeit der Stadt im Allgemeinen und zum Sanierungsgebiet im Besonderen (Erstellung der Sanierungszeitungen, Konzeption von Veranstaltungen u.a.), zum anderen eine Netzwerkarbeit unter den Gewerbetreibenden im Sinne eines Leerstandsmanagements. Mit Blick auf die Erfolge in der Leerstandssituation in 2019 muss dieses Ziel kontinuierlich weiterverfolgt werden – Strategien und Maßnahmen gegen neuen Leerstand bleiben ein zentrales Feld städtischen Handelns, da sich die positive Entwicklung der letzten Jahre weiter verstetigen soll.

Die erfolgte Sanierung und Aufwertung der Fußgängerzone trägt maßgeblich zur Attraktivität des Handelsstandortes Innenstadt bei. Hervorzuheben ist, dass die Gewerbetreibenden im Zuge der Bauarbeiten in der Fußgänger/innenzone (Peterstraße) direkt in die (Umsetzungs-)Planung der Bauabschnitte eingebunden wurden und so beispielsweise weitestgehend Rücksicht auf das Weihnachtsgeschäft genommen werden konnte. Überdies wurden die Anwohner/innen mithilfe mehrerer Ausgaben einer Sanierungszeitung kontinuierlich über die Fortschritte der Bauarbeiten bzw. anstehende Einschränkungen informiert.

Nicht verfolgt und nunmehr aufgegeben wurde das im Integrierten Entwicklungskonzept von 2013 formulierte Ziel, eine *Definierung und Charakterisierung der Stadträume Segenhörn und Am Stadtgraben* mithilfe einer Reduktion der Stellplätze und der Ausbildung geschlossener Raumkanten zu erreichen: die große Anzahl und die zentrale Lage der Parkplätze tragen maßgeblich zur Attraktivität der Geschäftslagen bei. Eine Reduktion der bestehenden Kapazitäten könnte den Einzelhandelsstandort erheblich zugunsten von Einzelhandelsstandorten an der Peripherie schwächen.

Kultur und Erlebnis

Mit ihren landschaftlichen und historischen Qualitäten sowie einer Vielzahl kultureller Anziehungspunkte ist die Stadt Eutin ein touristischer Magnet. Insbesondere die Lage der Stadt am Großen Eutiner See lockt in Verbindung mit den historischen Ensembles von Schloss und Altstadt zahlreiche Besucher/innen in die Stadt. Die Erlebbarkeit des Sees wurde mit der Umgestaltung der Uferpromenade an der Stadtbucht sowie des Seeparks (Ergebnisse des *Wettbewerbs Stadtentwicklung Eutin 2016+*) maßgeblich verbessert. Durch sie wurde die *Marke Eutin* nachhaltig gestärkt und überregional bekannt gemacht. Nun gilt es, die erzielten Qualitäten durch kontinuierliche Pflege und Erneuerung zu bewahren und fortzuschreiben. Für die Erlebbarkeit der naturräumlichen Umgebung wie der städtischen Geschichte sind die Bestrebungen dafür zu intensivieren.

Die Eutiner Festspiele sind fest im Schleswig-Holsteinischen Kulturkalender verankert, ihre Hauptveranstaltungsorte liegen im Bereich des alten Bauhofs (Seebühne und Operscheune). Die Erschließung wurde neu geordnet und die Freianlagen und Wegebeziehungen neugestaltet. Zusätzlich wurden hier Parkplätze für Wandernde und Wohnmobilreisende angelegt. Der alte Bauhof entwickelt sich so zum Schwerpunktbereich kultureller und touristischer Infrastruktur. Generell ist festzustellen, dass die Tourismuswirtschaft zudem stark vom aktiven Stadtmarketing der Stadt profitiert.

Ebenfalls im Zuge der Umsetzung des Wettbewerbes erfolgte eine Qualifizierung von Wegeverbindungen und es wurde ein Informationssystem eingerichtet. Kontinuierliche Pflege soll gewährleisten, dass die Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen dauerhaft zur touristischen Attraktivität der Stadt Eutin beitragen.

Nicht erreicht wurde das Ziel, das ehemalige *Haus des Gastes* als Ort für Veranstaltungen, Austausch und Begegnung nachzunutzen. Die ursprünglich für das ehemalige *Haus des Gastes* angedachte Funktion eines Veranstaltungsortes für die Stadtgesellschaft sollen nun die *Schlossterrassen* am Schlossplatz aufnehmen. Im Mai 2017 wurde hierfür ein nicht-offener, einphasiger Wettbewerb zur Realisierung eines das Bestandsgebäude ergänzenden Neubaus veranstaltet, die Umsetzung des Siegerentwurfes befindet sich derzeit in der Leistungsphase 3.

Durch die Einrichtung eines zweimal jährlich tagenden *Runden Tisches Kultur* konnte ein intensiver fachlicher Austausch der Kulturakteur/innen untereinander sowie mit der Verwaltung sichergestellt werden. Hier werden Potenziale der Zusammenarbeit ausgelotet und aktiviert sowie terminliche Notwendigkeiten erörtert. Ziel ist die Herstellung eines differenzierten, vielfältigen Kulturangebotes. Festzustellen bleibt jedoch, dass das bestehende Kulturangebot vorwiegend auf die Ansprüche und Interessen älterer Menschen orientiert ist.

Wohnen

Die Sicherung der Vielfalt und Qualität der bestehenden Wohnstandorte ist 2013 als zentrales Ziel im thematischen Handlungsfeld Wohnen formuliert worden. Dort wurde deutlich gemacht, dass die Wohnfunktion im Zentrumsbereich maßgeblich zu dessen Attraktivität und Lebendigkeit beiträgt und entsprechend zu bewahren ist. Die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt nehmen sich im bundesweiten Vergleich zwar moderat aus, ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum bzw. überhaupt verfügbaren Angeboten ist jedoch grundsätzlich festzustellen.

Allgemein ist zu konstatieren, dass die für den Innenstadtbereich im Wohnungsmarktkonzept von 2013 ermittelten Potenziale sich allesamt auf Baulücken auf Privatflächen beziehen, die nach § 34

BauGB bebaubar wären. Da die Entwicklung dieser Bereiche jedoch weitestgehend von Bebauungsplänen geregelt wird, ist die Anwendung des Paragraphen hier nicht zulässig. Zur Beseitigung dieser Entwicklungshemmnisse werden die Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 14a derzeit in Teilbereichen aufgehoben.

Im Zeitraum seit der Konzepterstellung in 2013 wurden einige Nutzungsänderungen privater Eigentümer/innen von Gastronomie und Gewerbe zu Wohnen angezeigt. Zudem liegt eine Baugenehmigung dafür vor, das zweite und dritte Obergeschoss des LMK-Kaufhauses Am Stadtgraben zu Eigentumswohnungen umzubauen. Dennoch bleibt die Einschätzung aus dem IEK von 2013 grundsätzlich aktuell, dass im Gebiet ein Mangel sowohl an großen, zentralen Familienwohnungen als auch an hochwertigen Singlewohnungen besteht. Eine hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum bestätigen der Stadt auch die regionalen Wohnungsunternehmen (*WOBAU – Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH* und *Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG*). Weitere Potenzialflächen für Wohnungsbau konnten in den vergangenen Jahren jedoch nicht erschlossen werden bzw. bleiben aufgrund rechtsgültiger Bebauungspläne nicht nach § 34 BauGB (s.o.) entwickelbar. Der derzeit erkennbare Mangel entwickelbarer Wohnbauflächen ist als Funktionsschwäche der Innenstadt und damit als städtebaulicher Missstand zu bewerten.

Verkehr und öffentlicher Raum

In den zurückliegenden Jahren konnte – insbesondere mit der Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbes für die Umgestaltung der Innenstadt – bereits eine Reihe von Vorhaben zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, im ruhenden und fließenden Verkehr und zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes umgesetzt werden.

Fußgängerverkehr

Das Thema Fußgängerverkehr erhielt im *freiraum- und verkehrsplannerischen Wettbewerb Innenstadt* eine zentrale Stellung und wird bei der Umsetzung der einzelnen Teilräume berücksichtigt. Die Zielstellung, dem MIV durch Niveauangleichungen, Geschwindigkeitsbeschränkungen und gestalterische Elemente eine untergeordnete Stellung zuzuweisen, wird derzeit Am Rosengarten angewandt.

Eine wesentliche Aufwertung und Stärkung erfuhr die Peterstraße als fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt bzw. Bahnhof und Fußgängerzone. Durch den Abbruch der langjährig leerstehenden Ladenzeile am Telekomgebäude erhielt ihr westlicher Abschnitt einen großzügigeren Querschnitt und deutlich höhere Aufenthaltsqualität. Die Sanierung der östlichen Peterstraße erhöht die Attraktivität der Geschäftslage maßgeblich und leitet zum zentralen Marktplatz über. Eine Verbesserung der Wahrnehm-

barkeit des Durchganges vom Bahnhof zur Peterstraße konnte hingegen erst in Teilen erzielt werden, wird aber mit der Umsetzung einer im Juni 2019 im Bau-, Entwässerungs- und Feuerwehrausschuss abgestimmten Platzgestaltung mit Begrenzungsmauern und einer begrünten Böschung erzielt werden.

Radverkehr

Von 2015 bis 2017 erfolgte die Erstellung eines Radverkehrskonzepts für die Gesamtstadt Eutin, das von der Verwaltung schrittweise realisiert wird. Für die Innenstadt wurden folgende Maßnahmen bereits umgesetzt:

- ≡ Aufhebung von Einrichtungsverkehr-Regelungen für den Radverkehr
- ≡ Bau eines Fahrradparkhauses am Bahnhof (nicht in Maßnahmenliste des Radverkehrskonzeptes)

Die Umsetzung der folgenden, die Innenstadt betreffenden Maßnahmen steht hingegen noch aus:

- ≡ Abschluss der Umbaumaßnahmen Am Rosengarten
- ≡ Radverkehrsfreundliche Führung Lübecker Straße / Stolbergstraße
- ≡ Zusätzliche Fahrradbügel in der Fußgängerzone
- ≡ Erstellung eines Wegweisungskonzeptes

Am Bahnhof wurde ein Fahrradparkhaus errichtet, der Bau eines weiteren auf der Westseite wird derzeit geprüft. Ausstehend ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Schaffung von Fahrradstellplätzen und die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für e-Bikes im Bereich der Parkplätze Am Stadtgraben und Am Segenhörn.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im ÖPNV konnten mit der Aufwertung des Bahnhofs und der Neuorganisation des Busverkehrs bereits maßgebliche Verbesserungen erreicht werden: seit dem Umbau des Busbahnhofs wird der gesamte Busverkehr auf der der Innenstadt zugewandten Seite gebündelt. Mit der Aufwertung der westlichen Peterstraße wurde zudem die wichtigste Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof neu betont. Für das Bahnhofsgebäude erarbeitet die Stadt derzeit ein Konzept für die Nutzung als *Mobilitätszentrum*.

Zudem führt die Stadt Eutin fortlaufend Verhandlungen mit dem Kreis Ostholstein, der sowohl Träger der Überlandlinien, als auch der Stadtbuslinie ist. Für die Anpassung letzterer lässt die Stadt Eutin gegenwärtig durch einen Gutachter ein Konzept erstellen, das mehr Haltestellen, einen dichteren Takt und mehr Flexibilität sowie Anpassungen der Linienführung vorsieht. Ziel ist, durch Verbesserungen des Angebotes eine verstärkte Nutzung des Busverkehrs zu generieren.

Fließender motorisierter Individualverkehr

Zum fließenden MIV wurde viel in der Politik diskutiert. Verkehrsversuche für Am Rosengarten und die Schloßstraße sind beschlossen. Derzeit erfolgt aufgrund der Baustellensituation eine temporäre Umsetzung des Vorschlags aus dem Verkehrskonzept von 2010, den Straßenzug Schloßstraße/ Am Rosengarten im Abschnitt zwischen Stolbergstraße und Voßplatz für den MIV zu unterbrechen, um Durchgangsverkehre aus Südosten in Richtung Nordwesten zu vermeiden.

Die Zielstellung des IEK von 2013, die Einbahnstraßenregelung im Straßenzug Lübecker Straße und Stolbergstraße und im Teilabschnitt der Albert-Mahlstedt-Straße zugunsten größerer Flexibilität und Sicherheit aufzuheben, wurde in den vergangenen Jahren fallengelassen: Die Neuordnung hätte den Wegfall straßenbegleitender Parkstände mit sich gebracht. Für eine zunächst diskutierte Verlagerung bzw. Integration dieser Stellplätze in die Großanlage Am Stadtgraben stehen nach detaillierter Prüfung der Örtlichkeit keine ausreichenden Flächen zur Verfügung.

In ihrem derzeitigen Zustand weisen die Stolberg- und die Lübecker Straße sowie der Jungfernstieg erhebliche Substanz- und Funktionschwächen auf. Die Realisierungsplanung zur Behebung dieser Schwächen soll zunächst in den Jahren 2021 und 2022 für die Stolberg- und die Lübecker Straße (parallel zur Neugestaltung des Marktes und der Königstraße) erarbeitet und in den Folgejahren umgesetzt werden. Parallel zur ihrer Realisierung soll dann eine entsprechende Planung für den Jungfernstieg erarbeitet und anschließend umgesetzt werden.

Ruhender motorisierter Individualverkehr

Grundlage für die Planungen im Straßenraum, die auch den ruhenden Verkehr betreffen ist eine Verkehrserhebung von 2010.

Im Jahr 2018 wurde ein Parkleitsystem in Eutin eingerichtet. Es handelt sich um ein statisches System, d.h. es wird nicht die Anzahl der freien Parkplätze auf den Abstellanlagen angezeigt, sondern lediglich auf die 13 bestehenden Parkplätze verwiesen. Zu diesen zählen auch die Großanlagen am Segenhörn und Am Stadtgraben. Die Definierung und Charakterisierung dieser beiden wichtigen Stadträume war 2013 noch als ein zentrales Entwicklungsziel für den historischen Stadtkern benannt worden. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Bedeutung geschäftsnaher Stellplätze wird eine Rücknahme der bestehenden Parkplätze heute jedoch nicht mehr verfolgt; eine Prüfung zur Erhöhung der Kapazitäten durch Neuordnung der Bereiche ergab zudem, dass nur in geringem Maße neue Stellplätze geschaffen werden können. Ziel ist hier nun, kleinteilige Verbesserungen wie die Herstellung von Ladestationen für e-Mobi-

lität und Fahrradabstellanlagen vorzunehmen. Der Parkplatz nördlich des Schlosses bleibt bestehen, soll aber auch weiterhin zeitweilig als Freiluft-Veranstaltungsort nutzbar sein.

Fazit Verkehr und öffentlicher Raum

Grundsätzlich festzuhalten ist, dass die öffentlichen Räume der Innenstadt von Eutin im Rahmen der bereits umgesetzten Vorhaben deutlich an Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität gewonnen haben und, dass Maßnahmen zur Reduzierung des fließenden und ruhenden MIV allgemein zu besser und vielseitiger nutzbaren öffentlichen Räumen führen, womit Aufenthaltsqualität und -dauer zunehmen.

Energetische Ertüchtigung

Die Beratung der Eigentümer/innen von Immobilien im Gebiet bleibt ein wichtiges Handlungsfeld – besonders bei den denkmalgeschützten Häusern. Da die Stadt Eutin keine Beauftragtenleistungen nach § 159 BauGB (Sanierungsträger) vergibt, führt sie die Beratung sanierungswilliger Eigentümer/innen selbst durch. Die Maßnahme *Beauftragtenleistungen* wird entsprechend gestrichen. Die größte Herausforderung bei der energetischen Erneuerung ist, das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild bzw. die Qualität der historischen Fassaden zu bewahren. In der Praxis wird eine denkmalgerechte Sanierung jedoch auch immer energetische Vorteile zeigen bzw. lässt sich eine energetische Sanierung immer denkmalpflegerisch begleiten. Das bedeutet konkret, dass auf Dämmmaßnahmen an der Fassade zumindest bei Gebäuden mit Sichtmauerwerk in der Regel verzichtet wird.

Grundsätzlich weist etwa ein Viertel der privaten Bausubstanz einen erhöhten Instandhaltungstau auf: 5 % der Hauptgebäude zeigen hohen Sanierungsbedarf, 17 % der Hauptgebäude mittleren. In beiden Fällen liegen bereits gravierende Bauschäden vor, die bei Untätigkeit zu dauerhaft substanzbedrohenden Schäden führen. Entsprechend sind auch weiterhin erhebliche Substanzschwächen im Bereich der privaten Bausubstanz festzustellen. Damit bleibt die Beratung von Privateigentümer/innen eine zentrale Aufgabe der Sanierungsmaßnahme mit großem Einfluss auf das Gesamtbild der Kreisstadt.

Barrierefreiheit

Im historischen Stadtkern bewegt sich das Querschnittsthema Barrierefreiheit zwischen den Polen denkmalpflegerische Authentizität und Alltagstauglichkeit. Auch wenn absolute Barrierefreiheit hier nur selten erreichbar ist, lassen sich doch zahlreiche Barrieren verringern. Nur so kann die Zielstellung erreicht werden, dass im historischen Stadtkern alle Menschen – egal mit welcher Art von Beeinträchtigung sie leben müssen – am gesellschaftlichen Leben teilhaben können sollen. Vorgaben zum Abbau von Barrieren wurden

im bisherigen Prozess konsequent beachtet – unter anderem wurden sie im *freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerb Innenstadt* und dem *Wettbewerb Stadtentwicklung Eutin 2016+* prominent als Aufgabe benannt – und bleiben für den weiteren Stadtentwicklungsprozess verbindlich.

Landesgartenschau Eutin 2016

Projekte, die im Zusammenhang mit der temporären Ausstellung Landesgartenschau 2016 (LGS) umgesetzt wurden, stellen Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung dar: Der Schwerpunkt lag auf einer Entwicklung der Uferbereiche des Großen Eutiner Sees und damit auf einem Näherrücken von Stadt und See. Dies wurde schon im gesamtstädtischen ISEK gefordert und im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens *Stadtentwicklung Eutin 2016+* erfolgreich auf den Weg gebracht. Von der Umsetzung seiner Ergebnisse profitiert die Stadt weit über die Dauer der LGS hinaus.

Partizipation

Der Teilhabe und Beteiligung der Bewohner/innen kommt in Eutin große Bedeutung zu. Das Spektrum aufgerufener Themen umfasst dabei Fragen von Barrierefreiheit und Erreichbarkeit über Fragen von Information und Mitbestimmung in der Stadtentwicklung bis hin zu Angeboten für Austausch, Teilhabe und Begegnung im allgemeinen bürgerschaftlichen Sinne.

In Bezug auf den Abbau von Barrieren konnten insbesondere mithilfe des *freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs Innenstadt* wichtige konzeptionelle Vorarbeiten geleistet und in den beiden Abschnitten der Peterstraße sowie im Bereich Am Rosengarten umgesetzt werden. Maßgebliche Verbesserungen wurden in diesem Kontext zudem mit den Umbauten des ZOB am Bahnhof erreicht und Belange in ihrer Mobilität oder in Sinneswahrnehmungen Eingeschränkter wurden unter anderem beim Siegerentwurf für die Neugestaltung der Uferpromenade Stadtbucht berücksichtigt.

Die nicht zuletzt nach § 137 BauGB für Sanierungsverfahren geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen erfolgte u.a. mit einer Befragung der Eigentümer/innen im Sanierungsgebiet anhand eines Fragebogens, der vorwiegend Sanierungsbedarfe und – Absichten im Privatsegment in Erfahrung bringen sollte. Mittels der Sanierungszeitungen mit kompakten Informationen zum Ziel und zu den Aufgaben der Stadtsanierung werden alle Bewohner/innen der Stadt Eutin in halbjährlichen Abständen informiert.

Über die Homepage der Stadt wurde ein Leerstandsverzeichnis eingerichtet. Durch das Leerstandsmanagement ergeben sich zahlreiche Kontakte zu Vermieter/innen und potentiellen Interessenten. Zur Stärkung der Kommunikation, Vernetzung und Kooperation der

unterschiedlichen Akteure/innen im Bereich des kleinteiligen Kulturangebots wurde zudem im Jahr 2012 seitens der Stadt ein zweimal jährlich tagender *Runder Tisch Kultur* eingerichtet.

Die im IEK 2013 formulierte Maßnahme *Sanierung ehemaliges Haus des Gastes* sollte der Herstellung von Gemeinbedarfsflächen, d.h. für die Schaffung von Räumen für Austausch, Begegnung und kulturelle Teilhabe dienen. Dieses wurde nunmehr jedoch zurückgebaut, die Fläche soll nun als Standort eines Integrationshotels nachgenutzt werden.

Die Maßnahme *Verfügungsfonds* erfuhr bislang keine Umsetzung und das Instrument soll auch im weiteren Verfahren keine Anwendung finden. Grund hierfür ist, dass sich die nach der StBauFR SH 2015 geforderten konzeptionell-programmatischen Vorarbeiten angesichts des dort recht eng definierten Aufgabenspektrums als sehr umfangreich darstellen und bislang kein Interesse der Handel- und Gewerbetreibenden am Verfügungsfonds festzustellen war.

Zusammenfassende Bewertung

Es ist festzustellen, dass insbesondere in der Verbindung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Vorbereitungen zur Landesgartenschau 2016 seit 2013 bereits eine Vielzahl funktionaler und gestalterischer Defizite in der Eutiner Innenstadt behoben werden konnten. Der *freiraum- und verkehrsplanerische Wettbewerb Innenstadt* und der *Realisierungswettbewerb Stadtentwicklung Eutin 2016+* lieferten hierfür die konzeptionellen Vorarbeiten. Die Neugestaltung der Stadtbucht und des Seeparks schufen dauerhaft attraktive Räume, die Stadt und Landschaft sowie zeitgenössische und historische Elemente verbinden. Doch auch außerhalb dieses Bereichs lässt sich feststellen, dass es gelungen ist, die sehr unterschiedlichen Räume der historischen Innenstadt (historische Stadt, Schloss und Umfeld, Garten- und Parkanlagen sowie Naturräume) attraktiv und neu zu verbinden und aufeinander zu beziehen.

Mit dem Grunderwerb und den Neuordnungen im Bahnhofsbereich konnte nicht nur eine einladende Eingangssituation zur Innenstadt hergestellt werden: durch die Zusammenlegung aller Bushaltestellen auf die Ostseite und die zusätzlichen Fahrradabstellanlagen ist zugleich eine moderne Drehscheibe unterschiedlicher Mobilitätsformen entstanden, die in den kommenden Jahren mit weiteren Angeboten ergänzt werden soll. Schwächen liegen hier nur noch mit den Mängeln in der Auffindbarkeit des Durchgangs zur Peterstraße, im Fehlen einer direkten Zuwegung zur Mühle sowie in den Modernisierungsbedarfen des Bahnhofsgebäudes vor.

Auch der Bereich des alten Bauhofs profitierte bereits maßgeblich von der LGS 2016: Die Stadt erwarb und modernisierte hier drei der

historischen Hauptgebäude und ordnete den Bereich neu, um ihn als Ort für Kulturerleben, Umweltbildung und die Beherbergung von Gästen zu entwickeln. Mit der Inbetriebnahme der Torhäuser und des Vogthauses sowie der Planung zur Unterbringung der Zentrale des Naturparks Holsteinische Schweiz in der Operscheune ist die Konzeption in diesem Bereich weitestgehend umgesetzt; offen ist lediglich der Zeitpunkt des Neubaus der Jugendherberge.

In den Themenfeldern Barrierefreiheit und energetische Sanierung bleiben schwerwiegende städtebauliche Missstände erkennbar. Historische Oberflächenmaterialien und Verkehrsanlagen für den MIV erzeugen Barrieren im Stadtraum, die für Mobilitätseingeschränkte bisweilen nicht ohne fremde Hilfe überwindbar sind. Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs lassen im Bereich des Markts noch einige Zeit auf sich warten; die Sanierungsmaßnahmen in der Stolbergstraße und der Lübecker Straße sollen seine Gestaltungsmerkmale adaptieren. Weitere Funktionsschwächen sind im Beherbergungsgewerbe, in den verbliebenen Leerständen und im Fehlen eines Kultur- und Veranstaltungsorts erkennbar, aber auch im Mangel von Spielplätzen außerhalb des Seeparks. Substanzielle Schwächen zeigen sich v.a. im privaten Gebäudebestand, bei der Stolbergstraße und der Lübecker Straße sowie dem Jungfernstieg, stellen sich aber auch am Rathaus und dem Bauamt sowie an der Bühnenanlage und Tribüne der Seebühne als gravierend dar.

Zusammenfassung: Stärken im Gebiet

- ≡ Historischer Stadtkern mit Bausubstanz aus Mittelalter, Neuzeit und Klassizismus
- ≡ Intensive Beziehungen zwischen Stadt, Grün- bzw. Freiräumen und Großem Eutiner See
- ≡ Einzelhandel und Verwaltungsstandorte stärken den Standort
- ≡ Gestaltungs- und Werbesatzung, Sanierungs- und Erhaltungssatzung für Innenstadt liegen vor
- ≡ Bewahrung des Stadtbilds u.a. durch Erhaltungssatzung formal gesichert
- ≡ LGS 2016 hat Marke Eutin gestärkt; Nachnutzungskonzept für ihre Flächen ist umgesetzt
- ≡ Barrierearme Gestaltung von Stadtbucht und Seepark – auch für Sehbehinderte nutzbar
- ≡ Bahnhofsumfeld und die Verbindung vom Bahnhof zur Innenstadt deutlich attraktiviert
- ≡ Bahnhof und alter Bauhof: weitreichende Steuerungsmöglichkeiten durch Grunderwerb
- ≡ engmaschige Vernetzung fußläufiger Verbindungen - Stadt der kurzen Wege
- ≡ Ausreichend Stellplätze im Gebiet, ein statisches Parkleitsystem wurde eingerichtet
- ≡ Eutiner Festspiele, Weber-Tage und Blues-Fest: Eutin ist als Kulturmarke etabliert
- ≡ Alter Bauhof wird als Ort für Kultur und Umweltbildungsarbeit etabliert
- ≡ Zusätzliche Frequenz für Opernscheune durch Besucherzentrum Naturpark Holsteinische Schweiz (in Planung)
- ≡ Torhäuser flexibel für Veranstaltungen nutzbar, Vogthaus wird Ort von Kinder- und Jugendumweltbildung
- ≡ Orangerie mit Küchengarten und Showküche
- ≡ Bündelung verschiedener Mobilitätsangebote am Bahnhof inkl. Fahrradparkhaus
- ≡ Neue Spielplätze und Treffpunkte im Seepark und dem Süduferpark
- ≡ Gute Kontakte zu Gewerbetreibenden – Leerstandsmanagement
- ≡ Kooperation durch Runden Tisch Kultur
- ≡ Naturnahe Freiflächengestaltung im Bereich Süduferpark / alter Bauhof
- ≡ Stellplatz für Wohnmobilreisende am alten Bauhof
- ≡ Schloss mit Schlossgarten
- ≡ Zugänglichkeit der vielfältigen Seenlandschaft

Funktions- und Substanzschwächen

- ≡ Barrieren im Stadtraum – v.a. durch Oberflächen historischer Straßen
- ≡ Erheblicher Sanierungsbedarf der Oberflächen in Stolbergstraße und Lübecker Straße sowie Jungfernstieg – u.a. fehlen Querungshilfen
- ≡ Funktionale und gestalterische Defizite im Bereich Segenhörn und Am Stadtgraben
- ≡ Sanierungs- und Erweiterungsbedarfe am Rathaus und dem Bauamt
- ≡ Mangel an Sitzmobiliar im Bereich des Markts
- ≡ Mangel an Spielplätzen außerhalb des Seeparks
- ≡ noch kein Zugriff auf die Fasaneninsel und das großherzogliche Palais (Witwenpalais)

Funktionsschwächen

- ≡ Qualitative und quantitative Defizite im Übernachtungsangebot
- ≡ Einzelhandelsflächen im Rückgang – kritischer Punkt erreicht
- ≡ Weiterhin hohe Zahl gewerblicher Leerstände
- ≡ Nur wenige Wohnraumangebote verfügbar
- ≡ Mangel an Wohnbauflächen – keine Entwicklung nach §34 BauGB möglich
- ≡ Erhebliche Defizite im Radverkehr
- ≡ Stadtbuslinie ist wegen Taktfolge und Linienführung unattraktiv
- ≡ Mangel an Räumen für Veranstaltungen, Austausch und Begegnung
- ≡ Mangel an (Kultur-)Angeboten für jüngere Menschen

Substanzschwächen im Gebiet

- ≡ Weiterhin viele Gebäude mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf (insg. 24%)
- ≡ Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an der Seebühne
- ≡ Sanierungsbedarf des Bootshauses des Segelvereins im Seepark

4.6 Ableitung von Handlungsbedarfen

Auch wenn im historischen Stadtkern von Eutin seit 2013 bereits eine Reihe städtebaulicher Missstände behoben werden konnten, bleiben zentrale Handlungsbedarfe, die Gründe für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets waren, aktuell.

Historische Bausubstanz

Auch weiterhin weist ein beträchtlicher Anteil der Bausubstanz teils erhebliche Bauschäden auf. Dies betrifft neben dem Rathaus und dem Bauamtsgebäude vorwiegend Privathäuser. Entsprechend großer Bedarf zeigt sich für eine gezielte und fachkundige Ansprache und energetische Beratung (tendenziell) von Eigentümer/innen von Denkmalen oder besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie für das Etablieren einheitlicher Förderwege.

Bei der Sanierung historischer Gebäude in öffentlichem Besitz besteht die wesentliche Herausforderung darin, Vorgaben zur Herstellung von Barrierefreiheit, Vorgaben zur energetischen Ertüchtigung und Erweiterungswünsche untereinander sowie mit Belangen der Denkmalpflege in Einklang zu bringen (Rathaus, Bauamt). Zugleich bieten diese Sanierungsvorhaben Potenzial für eine Neuordnung zugeordneter Freiräume: hinter dem Rathaus ließe sich auf den zum Segenhörn hin orientierten privaten Flächen einige Wohnbebauung realisieren; auf dem Bauamts-Grundstück besteht Potenzial, Stellplätze zugunsten neuer Aufenthaltsbereiche und einer baulichen Nachverdichtung neu zu ordnen.

Großer Handlungsbedarf ist auf der Fasaneninsel zu vermuten: Die Stadt Eutin bemüht sich bereits längere Zeit um den Grunderwerb der Insel, um die Keimzelle der Stadt erneut der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Hierfür soll der Baubestand behutsam neu geordnet und saniert sowie das Gründenkmal wiederhergestellt werden. Wie groß der Handlungsbedarf ist, lässt sich allerdings erst genauer formulieren, wenn eine Begehbarkeit der Insel wiederhergestellt ist. Auch besteht weiterhin Bedarf, die Bestrebungen zum Grunderwerb des großherzoglichen Palais (Witwenpalais) fortzusetzen: von einer Aktivierung des repräsentativen Schlüsselgebäudes am Markt sind bedeutende Impulse für die umgebenden Stadtbereiche zu erwarten.

Kultur und Tourismus

Anhaltend großer Bedarf wird für die Schaffung eines Kultur- und Veranstaltungsorts gesehen. Er soll zum einen mit dem neuen Kultur- und Veranstaltungsort der *Schlossterrassen* bedient werden, zum anderen – für ein tendenziell eher jüngeres Publikum und mit

dem Fokus auf Umweltbildung – mit dem Vogthaus und den benachbarten Torhäusern auf dem alten Bauhof. Dessen weitere Entwicklung hängt maßgeblich davon ab, wann die Bestrebungen der Stadt Eutin, das *Jugendherbergswerk Nordmark* für den Neubau einer Jugendherberge zu gewinnen, von Erfolg gekrönt werden.

Der Bau einer Jugendherberge würde zudem einen Teil des Bedarfs nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten decken. Für eine Erweiterung der bestehenden Kapazitäten im Gastgewerbe besteht zudem auch nach einer Realisierung des geplanten Integrationshotels an der Nordseite der Stadtbucht weiterhin großer Bedarf.

An der Stadtbucht, im Seepark und im Schlossgarten besteht die wesentliche Aufgabe darin, die mit der Realisierung der Wettbewerbsergebnisse entstandenen Freiraumqualitäten durch kontinuierliche Pflege zu bewahren, zu pflegen und behutsam weiterzuentwickeln.

Die Bemühungen der Stadt zum Erwerb der Fasaneninsel sind auch weiterhin fortzusetzen, da sie darauf zielen, die Keimzelle der Stadt erneut der Öffentlichkeit und mit ihr einem sanften Kulturtourismus zugänglich zu machen und hierbei auch Ergebnisse der noch ausstehenden archäologischen Untersuchungen zu präsentieren. Die Verwirklichung dieser Nutzungsabsichten würde eine fundamentale Stärkung des touristischen Profils der Stadt Eutin bedeuten.

Um zu vermeiden, dass sich die derzeit eher einseitige Ausrichtung des Kulturangebots auf die Ansprüche und Interessen älterer Menschen verfestigt – mit Blick auf das Recht auf Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen und kulturellen Leben ein funktionaler Missstand – sind zudem die Bestrebungen der Stadt, mit dem *Runden Tisch Kultur* ein differenziertes, vielfältiges Kulturangebot herzustellen, unbedingt weiter fortzusetzen.

Dienstleistung, Handel und Gewerbe

Im Bereich Dienstleistung – Handel – Gewerbe bleibt offenkundiger Handlungsbedarf bestehen: der leichte Rückgang gewerblicher Leerstände in den vergangenen Jahren ist zwar durchaus auf die Sanierungstätigkeit und das Stadtmanagement zurückzuführen, darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass der inhaber/innengeführte Einzelhandel grundsätzlich im Rückgang ist bzw. vor größten Herausforderungen steht und innerstädtische Verkaufslagen auch weiterhin Konkurrenz durch Supermärkte mit Vollsortiment sowie den stetig wachsenden Onlinehandel erfahren. Häufig kommen steigende Gewerbemieten hinzu, die durch zusätzliche Umsätze kompensiert werden müssen. Eine weitere Reduktion von Verkaufsflächen in der Innenstadt würde zu Lücken in der sonst guten

Zusammensetzung der verfügbaren Sortimente führen und ist entsprechend zu vermeiden.

Weitere Zielsetzungen und Maßnahmen im Bereich wurden mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts benannt und im Juni 2019 durch die Stadtvertretung Eutins beschlossen.

Wohnen

Auch weiterhin bleibt Handlungsbedarf im Bereich Wohnen bestehen: hier gilt es vorrangig, Neubaupotenziale für Privatflächen zu ermitteln und Hemmnisse zur Entwicklung dieser zu beseitigen. Zum anderen ist auf die mögliche Gefahr eines Verlusts von Wohnraum durch Umwandlung in Ferienwohnungen hinzuweisen: durch die wachsende Beliebtheit von Ferienwohnungen in innerstädtischer Lage und die mit einer Nutzungsänderung erzielbaren höheren Renditen entstehen für Privateigentümer/innen hierdurch teils beträchtliche Anreize. Bislang ist in diesem Kontext jedoch keine negative Entwicklung zu bemerken.

Entsprechend bleibt die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen das zentrale Handlungsfeld, soll sich der Mangel an Wohnraum nicht als Funktionsschwäche der Innenstadt verfestigen. Angesichts der hohen B-Plandichte erscheint es hierfür notwendig, zunächst bestehende Potenzialflächen zu identifizieren und Eigentümer/innen auf ihre Entwicklungsabsichten anzusprechen, um anschließend Änderungen bestehender Baupläne auf den Weg zu bringen. Es gilt damit zum einen, Nachverdichtungspotenziale bestehender Bebauungspläne zu erkennen, zum anderen, Bebauungspläne gezielt zur Schaffung neuen Wohnraums zu ändern.

Versorgungsfunktion

Für die Bewahrung der Versorgungsfunktion in der Stadt ist die Sicherung von Erweiterungsflächen für die Verwaltung von großer Bedeutung. Denkbar wäre, zur Unterbringung von Rathausfunktionen das Telekomgebäude in der westlichen Peterstraße zu erwerben und/oder Teile des noch zu erwerbenden großherzoglichen Palais (Witwenpalais) als Bürgerservice, Standesamt und Begegnungsort zu nutzen. Auch ist mittel- bis langfristig eine bauliche Erweiterung des Rathauses auf seinen rückwärtigen Grundstücksflächen zum Parkplatz denkbar. Auch für den als Parkplatz genutzten Hof des Bauamts in der Lübecker Straße 17 ist eine Neuordnung und bauliche Nachverdichtung zu prüfen. Im Kontext der Versorgungsfunktion bietet zudem die Albert-Mahlstedt-Schule Potenzial, nach dem Umzug der hier ansässigen Verwaltung des Förderzentrums hier die Volkshochschule zu verorten. Der bereits im Haus ansässige Kinderschutzbund würde in der Mahlstedt-Schule verbleiben.

Zur Sicherung der Attraktivität der Stadt Eutin dient auch das Einzelhandelskonzept: Es soll die hohe Zentralität und die recht gute Sortimentszusammensetzung in der Innenstadt bewahren und gegen schädliche Einflüsse von außen absichern.

Partizipation und Teilhabe

Auch im weiteren Verfahren der Stadterneuerung gilt es, neben den direkt von der Sanierung Betroffenen (Eigentümer/innen, Gewerbetreibende, Bewohner/innen des Gebiets) auch die allgemeine Öffentlichkeit über den Erneuerungsprozess zu informieren und in diesen einzubinden. Hierfür wurden mit Informationsveranstaltungen, vierzehn Ausgaben einer Sanierungszeitung und die Aufstellung einer Info-Box bereits Formate entwickelt, die niedrigschwellig ansprechen und vermitteln und sich so auch für den weiteren Prozess empfehlen.

Mit den Bemühungen zur Herstellung von Räumen für Austausch und Begegnung – zunächst für das *Haus des Gastes*, nun für die *Schlossterrassen* am Schloss angedacht – steht zudem in Aussicht, dass mit der Sanierungstätigkeit im historischen Stadtkern neben dem kulturellen auch das soziale Leben der Stadt eine wesentliche und nachhaltige Bereicherung erfahren. Hiermit würde die Wahrnehmung des Rechts auf Teilhabe am kulturellen und sozialen Leben der Stadt vereinfacht.

Wie im folgenden Absatz erläutert wird, ist für die Teilhabe am öffentlichen und kulturellen Leben zudem die Frage von Barrierefreiheit von zentraler Bedeutung: erst wenn ein Ort auch für in ihrer Mobilität oder anderen Belangen Eingeschränkte ohne fremde Hilfe erreichbar ist, kann er Integration und Inklusion leisten.

Barrierefreiheit und Mobilität

Der Abbau von Barrieren bleibt ein Querschnittsthema, das bei allen anstehenden Vorhaben zu berücksichtigen ist: es betrifft die Erschließung von Gebäuden ebenso wie die Gestaltung von Oberflächen und Orientierungshilfen im öffentlichen Raum. Entsprechend sollte die kommende Entwicklung einen Fokus auf die barrierearme Anpassung des öffentlichen Raums, aber auch der öffentlichen Gebäude legen: Maßnahmen zum Abbau von Barrieren (u.a. rollstuhlgerechter Umbau, Orientierungshilfen für Sehbehinderte) unterstützen hier Menschen mit Beeinträchtigungen auch bei der Verwirklichung ihres Rechtes auf ein selbstbestimmtes Leben, da Amtsgänge ohne externe Hilfe bzw. ohne den Rückgriff auf bevollmächtigte Vertreter/innen möglich werden.

Im Radverkehr bleiben schwerwiegende Substanz- und Funktionschwächen bestehen, weshalb den Belangen des Radverkehrs auch weiterhin Vorrang gegenüber den Belangen des MIV zu geben ist.

Die Zielstellungen des 2017 beschlossenen Radverkehrskonzepts sind entsprechend in allen weiteren Ordnungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Von der Adaption bzw. Übertragung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Innenstadt auf die Stolberg- und die Lübecker Straße sind Ergebnisse zu erwarten, die exemplarisch aufzeigen, wie Belange von Radverkehr und Barrierefreiheit mit einem historischen Straßenpflaster und –Querschnitt auch andernorts in Einklang gebracht werden können.

Handlungsbedarf im ÖPNV zeigt sich nach der Einrichtung des ZOB am Bahnhof in der Linienführung sowie der Haltestellen- und Taktichte der Stadtbuslinie: Um diese nachhaltig attraktiv zu gestalten, sind grundlegende Verbesserungen notwendig und werden derzeit zwischen Stadt und Kreis verhandelt.

Im Interesse einer umfassenden, integrierten Betrachtung und Abwägung der Bedarfe der unterschiedlichen Mobilitätsformen erscheint die Erstellung und Umsetzung eines übergeordneten Verkehrskonzepts unerlässlich und wird als Maßnahme empfohlen.

Potenziale	Risiken
≡ Neubau einer Jugendherberge würde alten Bauhof baulich und nutzungsbezogen abrunden – Ort für Umweltbildung. Machbarkeitsstudie liegt vor ≡ Neubau Integrationshotel: neue Frequenz für die Stadtbucht und Erweiterung der bestehenden Bettenkapazität ≡ Aktivierung der Stadtgesellschaft durch Schaffung eines Orts für Austausch und Begegnung in den <i>Schlossterrassen</i> ≡ <i>Schlossterrassen</i> würden als Frequenzbringer weitere Funktionen an der Stadtbucht stärken / ermöglichen ≡ Stärkung bzw. Erweiterung des Kulturangebots durch neue Räume in den <i>Schlossterrassen</i> ≡ Verortung weiterer Mobilitätsangebote am Bahnhof ≡ Nachnutzungspotenziale der Albert-Mahlstedt-Schule	≡ weitere Schädigung und Verfall privater Bausubstanz, wenn Modernisierungen ausbleiben ≡ Komplexität und Herausforderungen der Förderung mindern Investitions- bzw. Modernisierungsbereitschaft privater Eigentümer/innen ≡ Grunderwerb Fasaneninsel und <i>großherzogliches Palais (Witwenpalais)</i> von gerichtlicher Entscheidung abhängig ≡ Sortimentslücken bei weiterem Rückgang der EZH-Flächen ≡ Entstehung neuer Leerstände durch Rückgang inhaber/innengeführter Geschäfte, Konkurrenz durch Supermärkte und Onlinehandel ≡ Kultur: Gefahr einer einseitigen Orientierung auf die Interessen und Belange älterer Bevölkerungs- und Besucher/innengruppen ≡ Nicht-Benutzbarkeit der Seebühne, wenn Modernisierung ausbleibt – wäre Aus für die Festspiele

≡ Beratung von Eigentümer/innen kann zu Modernisierung motivieren und auf Anreize hinweisen ≡ Potenzialflächen für Wohnungsbau identifiziert, insb. Am Stadtgraben und Segenhörn ≡ Telekomgebäude (westliche Peterstraße) und großherzoglichen Palais (Witwenpalais) als Potenziale für die Erweiterung von Rathausfunktionen ≡ Übertragung des Wettbewerbs Innenstadt auf Stolbergstraße und Lübecker Straße ggf. mit exemplarischer Wirkung für Jungfernstieg u.a. ≡ Modernisierung und funktionale Ergänzung des Bootshauses würde Seepark stärken ≡ Interesse lokaler Wohnungsbaugenossenschaften, im Innenstadtbereich zu bauen ≡ Zugriff auf Fasaneninsel stärkt das touristische Profil der Stadt ≡ engmaschige Vernetzung der fußläufigen Verbindungen	≡ Benutzbarkeit Rathaus und Bauamt aufgrund des baulichen Zustands in Gefahr ≡ Stolbergstraße, Lübecker Straße, Jungfernstieg: Ansprüche Radverkehr und Barrierefreiheit ggf. schwer mit Denkmalstatus vereinbar ≡ Mögliche Konflikte zwischen Vorgaben energetischer Ertüchtigung bzw. heutigen Nutzungsansprüchen und Auflagen der Denkmalpflege ≡ Eigentumswechsel großherzogliches Palais (Witwenpalais) ≡ Zunehmende Fluktuation und Teuerung auf dem Immobilienmarkt aufgrund von Spekulation, neue Eigentümer/innen ohne Bindung an und Verantwortungsbewusstsein für die Stadt
---	--

5 | Integriertes Entwicklungskonzept

5.1 Leitbild und Entwicklungsziele

Mit dem Integrierten Entwicklungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Jahr 2013 das Leitbild *Historischer Stadtkern Eutin – Lebendige Mitte gestalten* für den historischen Stadtkern als Handlungs- und Orientierungsrahmen der kommunalen Sanierungstätigkeit festgelegt. Ziel des Leitbildes ist es, auf die Stärken des historischen Stadtkerns so aufzubauen, dass vorliegende Defizite entschärft oder behoben werden. Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden auch sein Leitbild und die dazugehörigen Entwicklungsziele auf Aktualität überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Leitbild als Handlungs- und Orientierungsrahmen auch weiterhin Bestand haben kann.

Die Lebendigkeit Eutins, begründet in seiner Funktions- und Nutzungsvielfalt, ist eine wichtige Voraussetzung für das jetzige und zukünftige Funktionieren des einzigen Mittelzentrums des Kreises Ostholstein. Innerhalb der Gesamtstadt erfüllt der Stadtkern die Funktion eines Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts und ist als Ort für Freizeit und Naherholung sowie als Wohnstandort etabliert. Um die Lebendigkeit der historischen Innenstadt aufrecht zu erhalten und sie als gesellschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Gesamtstadt und des Kreises zu stärken, der die regionale Identität entscheidend mitprägt, sind diese bestehenden Funktionen uneingeschränkt zu sichern und ihre Erweiterungsbedarfe mitzudenken.

Der zentral im Gebiet liegende Markt ist als wichtiger Treffpunkt ein Ort der Kommunikation, der die Identität der Kreisstadt entscheidend mitprägt. Von ihm aus sind die historischen Straßenzüge und die Aufenthaltsbereiche an der Stadtbucht und im Seepark schnell erreichbar. Zugleich Garant für eine hervorragende Erreichbarkeit und größtes Potenzial für eine Reduzierung des MIV-Anteils ist die städtebaulich günstige Lage des Bahnhofs am westlichen Rand der Innenstadt. Mit der Umsetzung des *Realisierungswettbewerbs Innenstadt* wurde hier über die Peterstraße eine attraktive Anbindung an die Fußgängerzone hergestellt. Diese soll am westlichen Ende der Peterstraße durch eine Platzgestaltung mit begrünter Böschung zusätzliche Qualität erhalten.

Die historische Bausubstanz, die in ihrer Vielfalt und Kleinteiligkeit das Stadtbild prägt und der Stadt ihre Identität verleiht, ist für den historischen Stadtkern von zentraler Bedeutung. Dieses baukulturelle Erbe, das uns mit einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude und besonders erhaltenswerter Bausubstanz, aber auch mit den

historischen Straßenräumen und -zügen in Eutins Innenstadt begegnet, gilt es weiterhin vor dem Verfall zu schützen, dauerhaft zu wahren und gegebenenfalls behutsam neuen Funktionen zuzuführen. Der historische Stadtkern wird so als lebendiger Mittelpunkt der Stadt und ihrer Region gestärkt und kann als dieser nach außen hin beworben werden. Hierfür ist es unverzichtbar, die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiräume zu sichern und behutsam zu Orten für Kommunikation, Austausch und Begegnung, aber auch für Erholung, Sport und Spiel weiter zu entwickeln.

Auch die im Leitbild des IEK von 2013 benannten Entwicklungsziele bleiben bei geringfügigen Anpassungen grundsätzlich bestehen:

Funktionen stärken

Eine lebendige Nutzungsmischung kennzeichnet den historischen Stadtkern Eutins und lädt so aus unterschiedlichen Anlässen zu ihrem Besuch ein: die Innenstadt ist Versorgungs- und Wohnstandort, hält wichtige soziale Infrastruktur, Kultur- und Freizeitangeboten vor und dient als Ort für Kommunikation, Kontemplation und (Nah-)Erholung. Diese funktionale Vielfalt der Innenstadt bedingt ihre Lebendigkeit und stellt so ihre wesentliche Qualität dar; diese gilt es im weiteren Verfahren zu erhalten und stabilisieren sowie durch die Entwicklung der bestehenden Potentiale weiter zu stärken.

Räume vernetzen

Eine Vielzahl unterschiedlicher und besonderer Orte trägt zur Attraktivität Eutins bei: der Marktplatz und die umgebenden Straßenzüge prägen das Bild und die Identität der Stadt und laden zum Einkaufen und Flanieren ein. Benachbart bieten die Schlossanlage mit ihrem spätromantischen Schlossgarten, die Stadtbucht und der Seepark Räume für Naherholung, Sport und Spiel; zudem finden sich hier wichtige Kultureinrichtungen. Die Lage des Bahnhofs am Rand der Innenstadt stellt eine ebenso große Stärke dar wie die gefundene Funktionsmischung am alten Bauhof. Nun gilt es, diese städtischen Räume über eine einheitliche, ablesbare Gestaltung untereinander zu vernetzen, wie es mit den Ergebnissen des *Realisierungswettbewerbs Innenstadt* vorgezeichnet wurde. Kurze Wege zwischen prägnant gestalteten Stadträumen machen diese leichter auffindbar und unterstützen das Etablieren nachhaltiger Mobilitätsformen.

Qualitäten sichern

Mit Blick auf ihre Baudenkmale und Baukultur, ihre öffentlichen Räume und angebotenen Mobilitätsformen, aber auch in Betrachtung



Abb. 52: Belebter Altstadtkern. Blick von der Königstraße in die Straße Am Rosengarten. *complan Kommunalberatung*



Abb. 53: Die *Twiete* – ansprechende, fußläufige Verbindung zwischen Markt und Stolbergstraße. *complan Kommunalberatung*

tung der kulturellen Angebote verfügt die Stadt Eutin über besondere Qualitäten. Sie gilt es zu sichern, verantwortungsvoll und im Dialog mit den Denkmalbehörden und den Menschen vor Ort weiter zu entwickeln und stärker als bislang im öffentlichen Bewusstsein zu verankern.

Geschichte erzählen



Abb. 54: Stadt mit Historie. Blick zum Eutiner Schloss. *complan Kommunalberatung*

Die Identität der Stadt Eutin beruht auf ihrer bedeutenden Vergangenheit als herzogliche Residenz-, Verwaltungs- und Garnisonsstadt, die sich bis heute in ihren Strukturen ablesen lässt. Die historische Altstadt Eutins ist als funktionaler und identitätsstiftender Kern zu bewahren und zu stärken. Damit dabei erfolgreich an regionale Bautraditionen und lokale Baukultur angeknüpft werden kann, müssen die historischen Gebäude und Räume erhalten und weiterentwickelt sowie ihre Besonderheiten im Bewusstsein der Bevölkerung verankert werden. Vertraut sein mit der Geschichte der Stadt und ihren Besonderheiten bindet an sie, schafft Bezugspunkte in einer zunehmend unübersichtlichen Welt und begünstigt so die Motivation, selbst Verantwortung für ihren Fortbestand zu übernehmen.

Teilhabe ermöglichen



Abb. 55: Informationsveranstaltung zur Festlegung des Sanierungsgebiets am 15.01. 2013. *complan Kommunalberatung*

Im bisherigen Stadtentwicklungsprozess erhielt die Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit einen hohen Stellenwert, den es auch in Zukunft weiter zu erhalten gilt. Die konsequente Einbindung der Bewohner/innen und Eigentümer/innen im Gebiet, der Handel- und Gewerbetreibenden, Vereine und Initiativen sowie allgemein der Öffentlichkeit in die kommunalen Entscheidungen schafft Verständnis, Akzeptanz und Verantwortung.

Unabhängig von dieser aktiven Mitgestaltung ist allgemein die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen und kulturellen Leben der Stadt – unabhängig von Alter, Herkunft, Geschlecht und Religion, aber auch unabhängig von körperlichen und geistigen Einschränkungen – wesentliches Ziel für die Entwicklung des historischen Stadtkerns.

Das planerische Leitbild wird im folgenden integrierten Entwicklungskonzept anhand von räumlichen und thematischen Handlungsschwerpunkten konkretisiert.

5.2 Räumliche Handlungsschwerpunkte

Ungeachtet der bisherigen Erfolge der Stadtsanierung und der mit der Landesgartenschau 2016 erzielten Qualitäten bleibt die Sicherung der typischen Funktionen eines attraktiven historischen Stadtkerns sowie eines Mittelzentrums ein wesentliches Aufgabenfeld. Auch weiterhin bestehen an zahlreichen öffentlichen wie privaten

historischen Gebäuden sowie an Straßen und Wegen hohe Modernisierungsbedarfe, die sich negativ auf das Erscheinungsbild der historischen Innenstadt und damit auf den Einzelhandel sowie die Versorgungs-, Wohn- und Erholungsfunktion der Stadt Eutin auswirken. Barrieren im Stadtraum erschweren zudem die Verwirklichung des Rechts auf Teilhabe am kulturellen und sozialen Leben der Stadt.

Hauptaufgaben der kommenden Entwicklung sind daher die Wiederherstellung und Bewahrung des historischen Stadtbildes und die Stabilisierung und Weiterentwicklung der funktionellen Vielfalt im historischen Stadtkern sowie die Stärkung fußläufiger Wegeverbindungen. Zur Erreichung dieser Zielstellung werden für den Bereich des historischen Stadtkerns drei räumliche Handlungsschwerpunkte definiert:

- ≡ Marktplatz und umgebende Straßenzüge
- ≡ Stadtbucht, Seepark und Fasaneninsel
- ≡ Alter Bauhof und Schlossgarten mit Seebühne

Neben diesen räumlichen Handlungsschwerpunkten bestehen für weitere Teilbereiche Entwicklungsziele, die ebenso dem Ziel der gesamträumlichen Vernetzung dienen:

- ≡ Albert-Mahlstedt-Schule
- ≡ Albert-Mahlstedt-Straße
- ≡ Straßenzüge Stolbergstraße / Lübecker Straße
- ≡ Bahnhofsumfeld
- ≡ Jungfernstieg

Marktplatz und umgebende Straßenzüge

Der Markt und seine umgebenden Stadträume bilden gemeinsam die wichtigsten Stadträume der Eutiner Innenstadt. Neben den Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen und den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten prägen bedeutende Baudenkmale und geschützte Ensembles den Bereich. Durch die Mischnutzung der umgebenden Bereiche erhalten Markt und Umgebung eine belebte, urbane Atmosphäre.

Ungeachtet der bisherigen Sanierungserfolge prägen gestalterische und funktionale Defizite den Bereich negativ und sind in der weiteren Sanierungstätigkeit zu beheben (s. Kap. 4 zur Bewertung des Umsetzungsstands). Die Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbs Innenstadt soll hier wesentliche Verbesserungen bringen: mit ihr erhalten Straßen und Wege barrierearme, langlebige und ansprechende Oberflächen mit einer einheitlichen Gestaltqualität und veraltetes Stadtmobiliar wird durch zeitgemäße Ausführungen ersetzt. Während die Sanierung der beiden Abschnitte der Peter-



Abb. 56: urbane Atmosphäre am Markt.
complan Kommunalberatung

straße und der Straße Am Rosengarten bereits weitestgehend abgeschlossen ist, steht die Sanierung des Markts und der von ihm abgehenden Königstraße noch aus. Mit der Umsetzung wird die historische städtebauliche Qualität maßgeblich gestärkt und weitestgehend Barrierefreiheit hergestellt. Eine Überarbeitung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung soll ab Ende 2020 erfolgen, um die erreichten stadträumlichen Qualitäten nachhaltig zu sichern. Zugunsten eines harmonischen Gesamteindrucks werden hierbei auch Vorgaben zu Belagsmaterialien und zum Mobiliar von Außengastronomie erarbeitet. An der Aktualisierung der Satzung sind die IHK zu Lübeck und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein entsprechend ihrer im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen von den Planungen berührten Träger/innen öffentlicher Belange (TÖB) geäußerten Bitte zu beteiligen (vgl. Kap. 9.2).

Unterstützt durch eine angemessene Freiraumgestaltung sollen Angebote geschaffen werden, die zu einer dem Stadtbereich angemessenen hohen Nutzungsintensität durch die Bewohner/innen der Stadt Eutin und ihre Gäste führen. Unbedingt zählt hierzu auch die Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kinder, wie sie mit den Überlegungen zum Umbau der Brunnenschale auf dem Markt zu einem Fontänen-Feld bereits verfolgt werden.

Der Zielstellung *Funktionen stärken* entsprechend ist eine Modernisierung und Instandsetzung des Rathauses weiterhin zu verfolgen, andererseits der vorgesehene Grunderwerb des großherzoglichen Palais (Witwenpalais), für das eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist.

Weiteres Interesse gilt der Vernetzung von Räumen durch eine Aufwertung und Sichtbarmachung der bestehenden Passagenwege: diese erleichtern und verkürzen Passanten Wege und verknüpfen den Stadtraum vielfältig. Im Zentrum soll hierfür der Prof.-Hofmeier-Gang zwischen Markt und Am Stadtgraben erworben und aufgewertet werden.

Anpassungsbedarfe und Entwicklungspotenziale zeigen sich auch an den angrenzenden Großparkplätzen Am Stadtgraben und Am Segenhörn: während ein Verzicht auf die bestehenden Stellplätze heute nicht mehr in Erwägung gezogen wird, besteht einerseits Bedarf für die Schaffung zusätzlicher Radabstellanlagen und von E-Ladeinfrastruktur, andererseits bieten sich in den Randbereichen bei der Stellplatzeinrichtungen Potenziale für eine nachverdichtende, den Blockrand schließende Neubebauung.



Abb. 57: Die Brunnenschale auf dem Markt außer Betrieb. Aufnahme vom März 2019. *complan Kommunalberatung*



Abb. 58: Der Prof.-Hofmeier-Gang zwischen Markt und Am Stadtgraben vor dem Rückbau der Überdachung. *complan Kommunalberatung*

Stadtbucht, Seepark und Fasaneninsel

Im Zuge der Vorbereitung der Landesgartenschau Eutin 2016 erfuhren die landschaftlich geprägten Bereiche am Großen Eutiner See bereits eine maßgebliche Aufwertung mit einheitlichen Gestaltungsqualitäten, die auch heutigen Ansprüchen an Barrierefreiheit Rechnung trägt. Durch sie wurden Seepark, Stadt und Schlossgarten über den Großen Eutiner See hinweg bzw. an seiner Stadtbucht entlang in einen deutlich stärkeren Zusammenhang gesetzt.

Durch die Sanierung und Nutzungsänderung der *Schlossterrassen* zur Gemeinbedarfsfläche bzw. zu einem vielfältig nutzbaren Veranstaltungsort erfährt der Bereich in den kommenden Jahren eine maßgebliche funktionale Stärkung, die durch die Ausbildung einer Art Terrasse zum Großen Eutiner See die bestehenden landschaftlichen Bezüge weiter stärkt.

Auch wenn mit den *Schlossterrassen* ein neuer Veranstaltungsort geschaffen wird, besteht im Stadtkern weiterhin Bedarf für Veranstaltungsorte im Freien. Im Zuge der noch ausstehenden Sanierung des benachbarten Parkplatzes auf der Nordseite des Schlosses ist deshalb auch eine Benutzbarkeit als temporärer Freiluft-Veranstaltungsort herzustellen.

Weitere Impulse zu einer Belebung des Bereichs sind vom geplanten Neubau eines *Integrationshotels* am früheren Standort des Hauses des Gastes auf der gegenüberliegenden bzw. Nordseite der Stadtbucht zu erwarten. Durch das Projekt erfährt die Stadt hier zugleich die Ausbildung einer neuen Stadtkante zum Seepark hin. Unweit entfernt bedarf das im Seepark liegende Vereinsheim des Ostholsteinischen Seglervereins einer baulichen Erweiterung, die das Vereinsgelände vielfältiger, d.h. auch außerhalb des Vereinsangebots nutzbar macht. Die bereits laufende Aufstellung eines Bebauungsplans für das Vereinsgelände ist erforderlich, damit hier weitere Bootshäuser und Sportfelder zulässig werden. Weiterhin wird Bedarf dafür erkannt, im Bereich des Seeparks eine öffentlich nutzbare WC-Anlage herzustellen.

Anhaltend großer Handlungsbedarf besteht bei der Fasaneninsel: das Gründenkmal ist die historische Keimzelle der Stadt Eutin und soll in den kommenden Jahren einer Nachnutzung für einen naturnahen, nachhaltigen Fremdenverkehr zugeführt werden. Hier sind die nunmehr gerichtlich verhandelten Bestrebungen der Stadt zum Grunderwerb fortzusetzen und die Modernisierung und Instandsetzung des Gartendenkmals und seiner Baulichkeiten vorzubereiten. Zudem sind konzeptionelle Vorarbeiten für die angedachte, spätere Nutzung als Destination eines nachhaltigen Tourismus zu leisten.



Abb. 59: die neugestaltete Uferzone der Stadtbucht im Juli 2017. *complan Kommunalberatung*



Abb. 60: Der Parkplatz auf der Nordseite des Eutiner Schlosses. *complan Kommunalberatung*



Abb. 61: Vereinsheim und -Gelände des Ostholsteinischen Seglervereins im Seepark. *complan Kommunalberatung*



Abb. 62: terra incognito - Blick vom Seepark auf die Fasaneninsel. *complan Kommunalberatung*



Abb. 63: der als Standort für den Neubau einer Jugendherberge zur Disposition stehende Kuhstall auf dem Bauhof. *complan Kommunalberatung*



Abb. 64: Die Tribüne der Seebühne der Eutiner Festspiele vom Eutiner Schloss her gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 65: Das Bahnhofsgebäude. *complan Kommunalberatung*

Alter Bauhof und Schlossgarten mit Seebühne

Östlich des historischen Stadtkerns bzw. des Jungfernstiegs schließen die Anlage des Schlossgartens und der Bereich des alten Bauhofs an. In letzterem stehen nach der Sanierung und Nutzbarmachung des Vogthauses und der Torhäuser weitere Neuordnungsmaßnahmen und Aufgaben an: Vordringlich gilt es, die Bestrebungen der Stadt Eutin zum Neubau einer Jugendherberge im Dialog mit dem *Jugendherbergswerk Nordmark* fortzusetzen. Der Neubau ist für das Grundstück des historischen Kuhstalls auf der Ostseite des alten Bauhofs vorgesehen. Sollte es zur Ansiedlung kommen, besteht zunächst Bedarf für einen Rückbau desselben.

Größter Handlungsbedarf besteht an der Seebühne der Eutiner Festspiele im Schlossgarten: die Anlage ist in einem schlechten baulichen Zustand. Bleiben Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an der Anlage weiterhin aus, droht eine Untersagung der Nutzung, was den Fortbestand der erfolgreichen und beliebten Festspiele – dem wichtigsten kulturellen Aushängeschild der Stadt – grundsätzlich in Gefahr brächte.

Weiterhin sind im Bereich des Vogthauses die Außenanlagen und Spielmöglichkeiten herzustellen. Zudem ist für den Küchengarten mit der Denkmalpflege Einvernehmen zum weiteren Bestand der zur LGS 2016 eingerichteten offenen Showküche herzustellen.

Weitere Orte mit Handlungsbedarf

Am Bahnhof und seinem Umfeld besteht sowohl am Bahnhofsgebäude selbst als auch bei seiner Anbindung Handlungsbedarf. Das Bahnhofsgebäude bedarf einer Sanierung, anschließend soll hier ein Mobilitätszentrum eingerichtet werden, das mit der Verknüpfung verschiedener Dienstleistungen und Mobilitätsangebote den Besucher/innen der Stadt Eutin einen attraktiven Ausgangspunkt bietet. Hinzu kommt die Fertigstellung der Anbindung vom Bahnhof an die Innenstadt über die Peterstraße: an deren westlichem Ende steht die Realisierung einer kleinen Platzanlage am Übergang zur Bahnhofstraße aus. Auch die Herstellung einer Zuwegung vom Bahnhof zur Mühle steht weiterhin aus.

Für die Albert-Mahlstedt-Schule in der Bahnhofstraße wird das Ziel verfolgt, Gemeinbedarfseinrichtungen zu verorten und hiermit die Versorgungsfunktion der Eutiner Innenstadt zu stärken. Im Gespräch steht eine Nachnutzung durch die Volkshochschule, wobei der Kinderschutzbund im Haus verbleiben würde. Die nahe gelegene Albert-Mahlstedt-Straße selbst soll in Teilabschnitten saniert werden. Hierbei sollen auch die Verkehrsführung und die Parkstände auf dem Gehweg überprüft und ggf. verändert werden.

Dringenden Handlungsbedarf zeigen auch die Stolbergstraße und Lübecker Straße. Der Straßenzug ist von historischem Großpflaster und straßenbegleitendem PKW-Parken geprägt und kann somit den bis 2023 verbindlich zu beantwortenden Ansprüchen an Barrierefreiheit bzw. –Armut nicht gerecht werden. Bei der Sanierung der beiden Straßen sind im Interesse eines einheitlichen und hochwertigen Gesamteindrucks die Gestaltmerkmale des freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs von 2014 nach Möglichkeit zu übertragen. Gleiches gilt für die anschließend geplante Sanierung des Jungfernstiegs: hier sind u.a. Belange des Denkmalschutzes (geschütztes Pflaster) mit denen von Barrierefreiheit in Einklang zu bringen und eine Verbesserung der Verbindungen zwischen Innenstadt und Schlossgarten zu erreichen (v.a. Straßenübergänge und Sichtbarkeit der Parkeingänge). Auch die fuß- und fahrradläufige Wegeverbindung des Katerstiegs im Südosten des Sanierungsgebiets bedarf dringend einer Aufwertung.

5.3 Thematische Handlungsschwerpunkte

Wohnen und Mobilisierung der Eigentümer/innen

Angesichts der zu beobachtenden erneuten Zunahme der Wohnbevölkerung und den in ganz Deutschland zu registrierenden Mietpreissteigerungen sind die Themen Wohnen und Wohnraum im kommenden Entwicklungsprozess prioritär zu behandeln. Bedarf wird hier vor allem für die Schaffung neuer Baurechte bzw. für die Beseitigung von Entwicklungshemmnissen für Neubauten durch die Aufhebung oder Änderung von Bebauungsplänen erkannt. Zudem gilt es, potenzielle Akteur/innen gezielt zu beraten und zu Investitionen zu mobilisieren. Dies gilt zum einen für die Eigentümer/innen von Grundstücken in den Randbereichen der Stellplatzanlagen Am Stadtgraben und Am Segenhörn. Hier wäre eine den Blockrand schließende Neubebauung nach §34 BauGB möglich, wenn die Aussagen der derzeit gültigen Bebauungspläne in diesem Bereich aufgehoben würden. Zum anderen betrifft dies eine Ansprache der regionalen Wohnungsunternehmen (v.a. WOBAU – Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH und Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG) bzw. die Schaffung einer Kooperation



Abb. 66: Hauptgebäude der Albert-Mahlstedt-Schule. *complan Kommunalberatung*



Abb. 67: vom ruhenden Verkehr dominiert: die Lübecker Straße. *complan Kommunalberatung*



Abb. 68: Potenzial für Neuordnung und Neubau im rückwärtigen Bereich des Rathauses. *complan Kommunalberatung*

mit diesen zur Schaffung neuen, vor allem familien- und altersgerechten Wohnraum im Geschosswohnungsbau. Diese haben ihren Investitions- und Bauwillen der Stadt Eutin bereits in den letzten Jahren mitgeteilt. Aufgrund der im genossenschaftlichen orientierten Model langfristig gegebenen Preisstabilität ist diesen Unternehmen bei der Vergabe von Baugrundstücken der Vorrang zu geben. Zur Sicherstellung, dass möglichst preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird sowie zur Würdigung integrierender Ansätze (z.B. durch Ansätze, die einen Anteil von Gewerbeflächen oder soziale Funktionen vorsehen) wird empfohlen, verfügbare Baugrundstücke nicht in Höchstgebotsverfahren, sondern in Konzeptvergaben zu vergeben. Ggf. ist in Zusammenarbeit mit den Genossenschaften eine Strategie zur Wohnraumversorgung zu erarbeiten.

Weitere Impulse kann die Umwandlung von Gewerbe in Wohnflächen bieten, wie sie in den vergangenen Jahren bereits vereinzelt in der Peterstraße zu beobachten war. Anzumerken ist, dass hierfür einerseits nur ein geringer Anteil der Gewerbeflächen zur Verfügung steht, andererseits, dass einem weiteren Rückgang von Gewerbeflächen nach dem aktuellen Einzelhandelskonzept unbedingt entgegen zu wirken ist, um eine weitere Reduktion der Einzelhandelszentralität bzw. Attraktivität Eutins als Einzelhandelsstandort zu vermeiden. Entsprechend sollte der Schwerpunkt der kommenden Entwicklung auf der Herstellung von Wohnraum durch Neubau bzw. auf der Schaffung neuer Baurechte liegen.

Einer Sicherung der bestehenden Wohnfunktion im historischen Innenstadtbereich dienen auch die vorgesehenen Maßnahmen zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude mit mittleren und hohen Sanierungsbedarfen. Die Nutzbarkeit der hier vorhandenen Wohnungen würde so langfristig gesichert und die Wohnlage insgesamt attraktiver werden.

Tourismus, Kultur und Erlebnis

Im Themenfeld Tourismus, Kultur und Erlebnis ist in der weiteren Entwicklung die mit der LGS 2016 erreichten Qualitäten zu sichern und durch weitere Maßnahmen zu erweitern. Hierzu sollen zwei Bauvorhaben im Bereich der Stadtbucht maßgeblich beitragen: zum einen soll mit der Sanierung der *Schlossterrassen* bzw. mit dem Umbau derselben ein flexibel nutzbarer Veranstaltungsraum entstehen, der sowohl den Bewohner/innen der Stadt und ihres Umlands als auch ihren Gästen ein vielfältiges Programm bietet und zudem für die Verortung von Angeboten aus der Bürger/innen-schaft verfügbar ist. Die mit der Umbaumaßnahme verbundene Neugestaltung der Außenanlagen dient zugleich der Herstellung neuer landschaftlicher Bezüge über den Großen Eutiner See zum Seepark und zur Fasaneninsel. Zum anderen soll die Stadtbucht auf ihrer Nordseite bzw. am Übergang zum Seepark mit dem geplanten Neubau eines Integrationshotels eine funktionale wie gestalterische Aufwertung erfahren: einerseits entsteht hier mit neuen Kapazitäten im Gastgewerbe ein neuer Frequenzbringer im Bereich, andererseits erhält die Stadt an der Nordseite der Stadtbucht bzw. am Übergang zum Seepark einen gelungenen städtebaulichen Abschluss bzw. eine neue Stadtkante.

Am gegenüberliegenden, südlichen Ende der Stadtbucht soll – direkt neben dem geplanten Veranstaltungsort *Schlossterrassen* – dem Parkplatz am Schloss eine Doppelfunktion zukommen: nach seiner Sanierung soll er weiterhin als KFZ-Stellplatzanlage dienen, die vorwiegend den touristischen Gästen der Stadt bzw. einer Erschließung der nahegelegenen touristischen Anziehungspunkte gewidmet ist. Zugleich soll er jedoch auch als temporär nutzbarer Freilicht-Veranstaltungsort in historischer Kulisse nutzbar sein.

Grundlegend neue Impulse sind vom geplanten Grunderwerb der Fasaneninsel und ihrer Zuführung zu einem sanften Kulturtourismus zu erwarten: die Stadt erhält hiermit den Zugang zu ihrer historischen Keimzelle zurück und erweitert ihr touristisches Angebot (Schiffsfahrten zur Insel und Besichtigungen der Insel mit Fokus auf Archäologie, Gartenkunst und Nachhaltigkeit).

Weitere Impulse für Tourismus und Bildungsarbeit soll der Neubau einer Jugendherberge auf dem alten Bauhof setzen: mit ihm entstehen Übernachtungsmöglichkeiten für Schulklassen und junge Individualreisende. Diese stärken als potenzielle Besucher/innen der entstehenden Jugend-Umweltbildungsstätte im Vogthaus den Standort nachhaltig. Nachdem das *Jugendherbergswerk Nordmark* bereits eine Machbarkeitsstudie erarbeiten ließ, sind die Verhandlungen zum Neubau einer Herberge mit ihm und möglichen Fördermittelgeber/innen fortzusetzen.



Abb. 69: die *Schlossterrassen* vor dem Rückbau des abgängigen Bereichs von Norden bzw. der Stadtbucht her gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 70: Der Parkplatz auf der Nordseite des Eutiner Schlosses im August 2012. *complan Kommunalberatung*



Abb. 71: Blick vom Seepark zur Fasaneninsel. *complan Kommunalberatung*

Im Interesse eines vielschichtigen Kulturprogramms, das auch Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene anspricht, ist bei der Kulturförderung darauf zu achten, dass diese nicht nur die Interessen und Vorlieben älterer Menschen bedient. Hier wird Bedarf erkannt, die Förderung kleinteiliger Kulturangebote u.a. durch die Fortführung der Runden Tische Kultur zu stärken. Weiterhin ist bei der Modernisierung des Markts und der umgebenden Straßen auf Veranstaltungstauglichkeit zu achten (verfügbare Flächen und Anschlüsse, Befahrbar- und Haltbarkeit der Oberflächen, Vordenken von Dispositionen inkl. Rettungs- und Versorgungswege etc.).

Für das kulturelle Leben der Stadt, aber auch ihr Selbstverständnis nach außen hin besteht größter Bedarf, einen Fahrplan zur Sanierung der baufälligen Seebühne der Eutiner Festspiele zu entwerfen. Eine baupolizeiliche Sperrung der Anlage würde den Bestand der Festspiele grundsätzlich infrage stellen.

Handel, Dienstleistungen und Zentrumsfunktionen

Der Zielstellung *Funktionen stärken* entsprechend, sind Handel, Dienstleistungen und weitere Zentrumsfunktionen zu sichern, zu stärken und wo möglich auszubauen.

In diesem Kontext wird Bedarf dafür erkannt, die seit 2018 verstetigte Stelle der Stadtmanagerin langfristig zu sichern, da deren Einsatz bereits heute deutliche Erfolge in der Bekämpfung von Leerständen, aber auch in der Kommunikation mit den Gewerbetreibenden bzw. bei der geschäftsneutralen Koordination von Bauvorhaben zeigt. Weiterer Handlungsbedarf im Themenfeld ist im Einzelhandelskonzept von 2019 benannt und dort mit Maßnahmenvorschlägen untersetzt.

Um die Versorgungsfunktion der Innenstadt für die Stadt Eutin und ihre Umgebung dauerhaft zu sichern, bedarf es weiterhin einer Sicherung von Potenzialflächen für die Verortung von Rathausfunktionen sowie Verwaltungseinrichtungen des Kreises. Hierfür bieten die Albert-Mahlstedt-Schule in der Bahnhofsstraße, das ehemalige Telekomgebäude in der westlichen Peterstraße und das großherzogliche Palais (Witwenpalais) am Markt Potenzial, aber auch Erweiterungs- bzw. Neubaupotenziale im rückwärtigen Bereich des Rathauses. Potenzial für eine zusätzliche Flächen generierende Neuordnung bietet sich im Bereich der Parkplätze im rückwärtigen Bereich des Bauamts in der Lübecker Straße.

Die anstehende Sanierung und der Umbau der *Schlossterrassen* zu einem flexibel nutzbaren Veranstaltungsraum bzw. zur Gemeinbedarfsfläche unterstützt das übergeordnet formulierte Ziel der Sicherstellung einer kulturellen Grundversorgung und stärkt so das gesellschaftliche, kulturelle und politische Leben der Stadt Eutin.



Abb. 72: gut kommuniziert und abgestimmt, können Baumaßnahmen auch geschäftsverträglich geleistet werden. *complan Kommunalberatung*

Öffentlicher Raum, Verkehr und Barrieren

Mit Blick auf die bisherigen Erfolge der Stadt Eutin bei der Herstellung von Barrierefreiheit im Rahmen der Umsetzung des *Realisierungswettbewerbs Innenstadt* in der Peterstraße und Am Rosengarten, besteht Bedarf, dessen Gestaltmerkmale nun auch auf die Sanierung der Stolbergstraße und der Lübecker Straße sowie des Jungfernstiegs zu übertragen. Niveaugleiche Übergänge und Oberflächen mit guten Rolleigenschaften sollen in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen die Teilhabe am kulturellen und sozialen Leben der Stadt ermöglichen. Hierbei sind Belange der Denkmalpflege mit denen von Barrierefreiheit und Teilhabe abzuwägen.

Weiterer Handlungsbedarf besteht mit dem Erfordernis einer Neugestaltung des Markts und der Königsstraße nach dem *Wettbewerb Innenstadt Eutin* von 2014. Zugleich besteht Bedarf für eine Aufwertung der bestehenden Passagen- und Verbindungswege, die die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt stärken: nur, wenn Fußwege kurz, ansprechend und intuitiv auffindbar gestaltet sind, sind sie als Alternative zu anderen Mobilitätsformen attraktiv. Aufwertungsbedarf zeigt sich beim Prof.-Hofmeier-Gang zwischen Markt und Am Stadtgraben, beim Katerstieg zwischen Freischütz- und Weidestraße sowie beim bislang schlecht wahrnehmbaren Übergang von der westlichen Peterstraße zur Bahnhofstraße.

Die Umsetzung des Radverkehrskonzepts von 2017 soll den Radverkehr gegenüber dem MIV stärken und insgesamt zu einer Beruhigung des Stadtkerns beitragen. Hierfür sind auch weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Durchgangsverkehren zu prüfen, wie bereits in der Straße Am Rosengarten im Modellversuch, während der Bauphase, umgesetzt. Einer Stärkung des ÖPNV dienen die bereits angelaufenen Verhandlungen der Stadt mit dem Kreis über Anpassungen bei der Stadtbuslinie. Die geplante Einrichtung eines Mobilitätszentrums im Bahnhofsgebäude antwortet gleichermaßen auf den anhaltend großen Bedarf, nachhaltige Mobilitätsformen gegenüber dem MIV stärken.

Die grundlegend große Bedeutung des eigenen KFZ für die Versorgung der Bevölkerung im ländlich geprägten Umland anerkennend, wird im weiteren Sanierungsverfahren jedoch auf eine Reduktion der bestehenden Stellplätze im Bereich Am Stadtgraben und Am Segenhörn verzichtet. Ladeeinrichtungen für E-PKW und E-Fahrräder sowie zusätzliche Fahrradabstellanlagen sollen die Bereiche jedoch funktional aufwerten. Im Falle von Anpassungen der Parkraumbewirtschaftung empfiehlt die IHK zu Lübeck die Einführung eines nach Entfernung gegliederten Systems, um nach Besuchsanlässen differenzierte Parkflächen anbieten zu können (u.a. Kurzzeitparken zum Einkauf vs. Stellplätze für im Gebiet Angestellte; vgl. Kap. 9.2).

Ein eigenes Themenfeld im Bereich Barrierefreiheit sind Anpassungsbedarfe in öffentlichen Gebäuden. Wie für den öffentlichen Raum gilt hier nach geltendem EU-Recht, bis 2023 Barrierefreiheit herzustellen (s. auch unten, Kap. 5.3 Partizipation und Teilhabe).

Partizipation und Teilhabe

Die Teilhabe der Bevölkerung am kulturellen und sozialen Leben ist ein wesentliches Handlungsfeld kommunalen Handelns im Allgemeinen und einer integrierten Stadtentwicklung im Besonderen.

Die Herstellung von Barrierefreiheit ist hierfür eine physische Voraussetzung: Erst wenn in ihrer Mobilität oder anderen Aspekten Eingeschränkte die Stadträume und (Verwaltungs-) Angebote im historischen Stadtkern ohne Hilfestellungen anderer nutzen können, ist ihr Recht auf Teilhabe verwirklicht.

Zugleich bedeutet Teilhabe, dass die Menschen vor Ort aktiv in die kommende Entwicklung ihrer Stadt einbezogen werden. Hierfür ist einerseits eine aktive Kommunikation und Information zum weiteren Sanierungsverfahren unerlässlich, wie sie bereits mit der Sanierungszeitung, der Info-Box und den Aufgaben der Stadtmanagerin geleistet werden. Die genannten Angebote sind entsprechend zu verstetigen. Andererseits sollen auch Spielräume identifiziert und genutzt werden, in denen die Menschen vor Ort selbst Ideen entwickeln und umsetzen bzw. ihre Stadt aktiv mit ausgestalten können.

Unbedingter Handlungsbedarf ist auch weiterhin für die Herstellung von Orten und Gelegenheiten für Austausch und Begegnung zu erkennen. Bislang fehlt es an Einrichtungen im historischen Kern, die in den Bereichen Kultur und Bildung, Beratung und Unterhaltung in nennenswertem Umfang Angebote vorhalten. Die kurz vor der Realisierung stehenden Planungen zur Sanierung und zum Umbau der *Schlossterrassen* zu einem vielfältig nutzbaren Veranstaltungsort dienen einer Stärkung des kulturellen und sozialen Lebens der Stadt.

Auch der geplante Neubau eines Integrationshotels am Nordende der Stadtbucht stützt die Zielstellung von mehr Partizipation und Teilhabe im historischen Stadtkern: Der Beherbergungsbetrieb soll unter anderem der beruflichen und damit auch sozialen Integration von Menschen mit Beeinträchtigungen dienen.

6 | Umsetzungskonzept Städtebaulicher Denkmalschutz

6.1 Das Städtebauförderungsprogramm städtebaulicher Denkmalschutz

Das Städtebauförderungsprogramm *städtebaulicher Denkmalschutz* wurde 1991 zur Rettung der von Verfall und Verlust bedrohten historischen Altstadtkerne in den Neuen Ländern ins Leben gerufen und kommt seit 2009 auch in den alten Ländern zum Einsatz. Die Stadt Eutin wurde 2012 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein ins Programm aufgenommen.

Bereits die Aufnahme ins Förderprogramm zeichnet den Eutiner Stadtkern aus: neben Eutin wurden in Schleswig-Holstein nur wenige Städte ins Programm aufgenommen. Hauptziel des Programms ist die Bewahrung und zukunftsfähige Weiterentwicklung bau- und kulturhistorisch wertvoller Stadtkerne und –Bereiche mit einem hohen Anteil denkmalgeschützter oder denkmalwerter Bausubstanz. Schwerpunkte liegen hierbei auf

- > der Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen erhaltenswerter Ensembles und Gebäude,
- > dem Erhalt und der Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit solcher Bedeutung sowie dem Erhalt der historischen Stadtstruktur,
- > einer Revitalisierung der Programmgebiete,
- > der Anwendung einer integrierten Handlungsstrategie,
- > der (Wieder-)Gewinnung der historischen Stadtkerne als Orte der Identität.

Das Förderprogramm hat den Anspruch, wirksame Beiträge zur integrierten Stadtentwicklung auf Grundlage der Leipzig-Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt zu leisten: Nachhaltigkeit wird bereits durch eine Orientierung auf den Baubestand und einen entsprechend schonenden Umgang mit Ressourcen erreicht, aber auch durch die Entwicklung neuer Traditionen und Attraktionen für den Fremdenverkehr. Das Programm erleichtert den Erhalt charakteristischer Stadträume sowie regionaler Baukultur und begünstigt eine Belebung lokaler Baukultur durch eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem baulichen Kontext und regionaltypischen Bautraditionen. Nicht zuletzt dient die Weiterentwicklung historischer Stadtkerne zugunsten größerer Chancengleichheit vor dem Hintergrund demografischer Verschiebungen und sich verändernder Mobilitätsanforderungen.

Die konkrete Ausgestaltung des Förderprogramms wird in der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR

SH 2015) geregelt, die zuletzt in einer Fassung vom 01.01.2015 vorliegt. Kommt es für eine Maßnahme zu einer Förderung aus Programmmitteln, so erfolgt diese zu je einem Drittel aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Eutin (sog. Drittelfinanzierung). Dies gilt sowohl für Maßnahmen der Stadt als auch für Mittel, die an Dritte weitergegeben werden, zum Beispiel, wenn private Eigentümer/innen Städtebauförderungsmittel für die Sanierung ihres Hauses mit festgestelltem Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf beantragen. Eine Förderung von (öffentlichen wie privaten) Maßnahmen erfolgt nur, wenn diese als nicht-rentierlich eingeschätzt werden können. Die Mittelbeantragung beim zuständigen Landesministerium erfolgt jährlich mithilfe eines Maßnahmenplans und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (*KoFi*, siehe Kapitel 6.3).

Das folgende Kapitel stellt die Maßnahmen vor, die durch Programmmittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes unterstützt werden sollen.

6.2 Maßnahmenkatalog

Nachfolgend werden alle Maßnahmen, die städtebauliche Ziele nach dem Prinzip der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein verfolgen, in Maßnahmen der Vorbereitung, Maßnahmen der Durchführung und Maßnahmen der Abwicklung differenziert dargestellt. Die konkreten Maßnahmen dienen der Umsetzung des Leitbilds und zur Erreichung der Entwicklungsziele. Die den Maßnahmen zugeordneten Kosten stellen eine Abschätzung der späteren Umsetzungskosten dar. Ob eine Förderung des nicht-rentierlichen Anteils einer Maßnahme durch das Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz möglich ist, wird für jede Maßnahme im Einzelfall geprüft. Es gilt das Subsidiaritätsprinzip, d.h., dass von der Städtebauförderung unabhängige Finanzierungen den Vorrang erhalten. Hauptziel des Einsatzes von Mitteln der Städtebauförderung ist die Behebung städtebaulicher Missstände. Der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung soll hierbei auch Impulse für weitere, private Investitionen liefern.

Die im Folgenden aufgeführten Steckbriefe der Maßnahmen sind nicht fortlaufend nummeriert, da einige Maßnahmen aus dem ursprünglichen Entwicklungskonzept von 2013 übernommen wurden, die noch nicht umgesetzt wurden. Neu hinzugekommene Maßnahmen erhalten neue Nummern, damit es im Abgleich der Konzepte nicht zu Verwechslungen kommen kann.

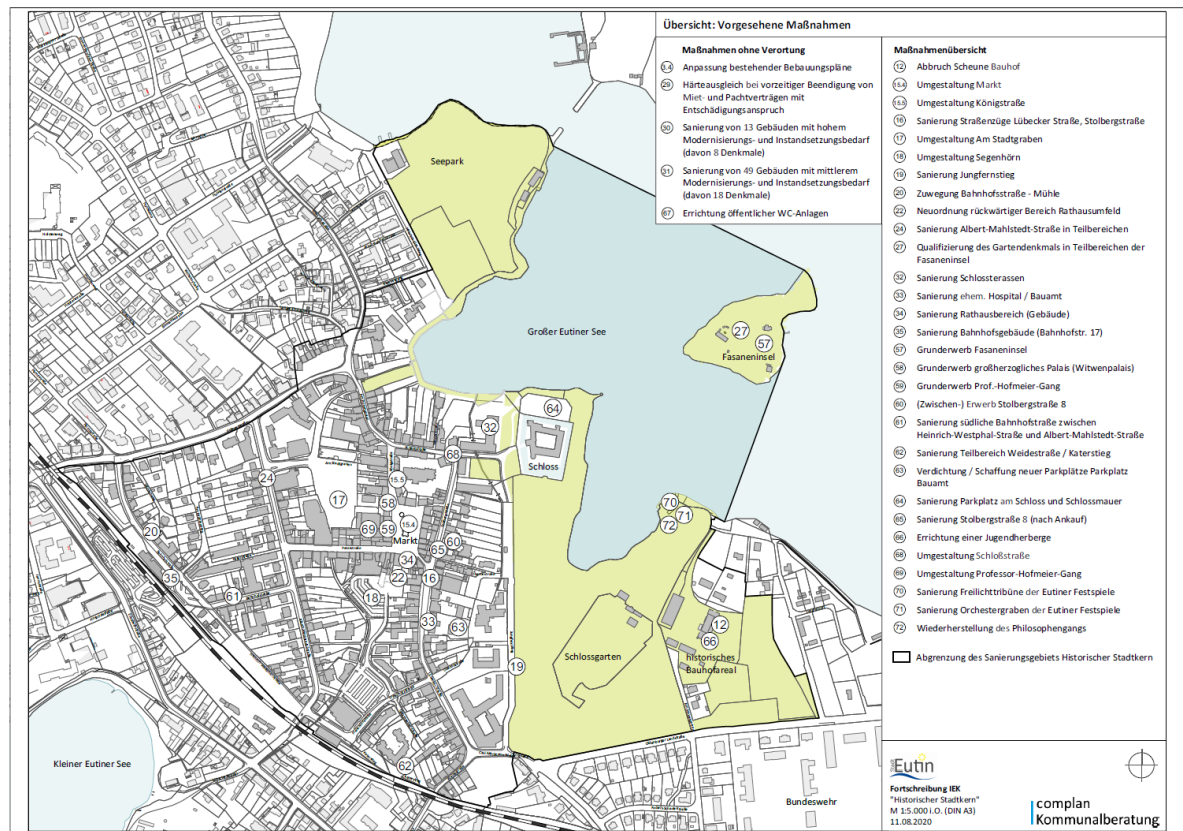


Abb. 73: Übersicht: vorgesehene Maßnahmen im Sanierungsgebiet Historischer Stadtkern. *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin*

B 1 – Maßnahmen der Vorbereitung

B 1.1 – Maßnahmen nach §140 BauGB

Anpassung bestehender Bebauungspläne	
Maßnahmennummer	03.4
Maßnahmenzuordnung	B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im weiteren Verlauf der Sanierungstätigkeit werden weitere Anpassungen einiger bestehender Bebauungspläne erforderlich
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin (Auftraggeberin)
Noch zu ändernde Pläne	B-Plan Nr. 14: Stadtkern, 2. Teilaufhebung B-Plan Nr. 14, Aufhebung 1. Änderung B-Plan Nr. 14a: Stadtkern, Teilaufhebung
Abschluss der Maßnahme	bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes
Kostenschätzung	22.000 € (Eigenmittel der Stadt Eutin)

B 2 – Maßnahmen der Durchführung

B 2.1 – Ordnungsmaßnahmen

B 2.1.1 – Erwerb von Grundstücken

Grunderwerb Fasaneninsel	
Maßnahmennummer	57 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb der Fasaneninsel ist notwendig, um das Ziel einer öffentlichen Begehbarkeit und Nutzung für nachhaltigen Tourismus erreichen zu können
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020
Kostenschätzung	365.000 €

Grunderwerb großherzogliches Palais (Witwenpalais)	
Maßnahmennummer	58 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb ist nötig, um das stadtbildprägende Haus einer öffentlichen Nutzung zuführen zu können. Denkbar wäre an dieser Stelle die Unterbringung des Bürgerservices, des Standesamts oder eines Begegnungsorts.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020
Kostenschätzung	1.360.000 €

Grunderwerb Prof.-Hofmeier-Gang	
Maßnahmennummer	59 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Grunderwerb ist notwendig, um die geplante Umgestaltung des Passagenwegs (Maßnahmennummer 70) zwischen dem Markt und dem Parkplatz Am Stadtgraben zu ermöglichen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020
Kostenschätzung	15.000 €

(Zwischen-) Erwerb Stolbergstraße 8	
Maßnahmennummer	60 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Das Haus ist stark sanierungsbedürftig. Um es denkmalgerecht zu sanieren, ist zunächst ein Ankauf notwendig. Im Anschluss an die Sanierung durch die Stadt soll das Gebäude wieder veräußert werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020
Kostenschätzung	500.000 €

B 2.1.4 – Freilegung von Grundstücken

Abbruch Scheune Bauhof	
Maßnahmennummer	12
Maßnahmenzuordnung	2.1.4 Freilegung von Grundstücken (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die baufällige Scheune auf dem historischen Bauhofgelände soll abgerissen werden, um diesen Standort einer neuen Nutzung zuführen zu können.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020
Kostenschätzung	50.000 €

B 2.1.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Umgestaltung Markt	
Maßnahmennummer	15.4
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Umgestaltung des Marktplatzes soll im Anschluss zur Maßnahme <i>Umgestaltung Am Rosengarten</i> erfolgen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2022
Kostenschätzung	2.800.000 €

Umgestaltung Königstraße	
Maßnahmennummer	15.5
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Umgestaltung der Königstraße soll im Anschluss zur Maßnahme <i>Umgestaltung Am Rosengarten</i> und <i>Umgestaltung Markt</i> erfolgen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023
Kostenschätzung	990.000 €

Sanierung Straßenzüge Lübecker Straße, Stolbergstraße	
Maßnahmennummer	16
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Dieser wichtige, historische Straßenzug soll aufgewertet werden. Der Fußgänger- und Radverkehr soll gefördert werden. Konkrete Umgestaltungslösungen werden erarbeitet. Zudem werden nötige Anpassungen / Erneuerungen in der Infrastruktur vorgenommen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	2.800.000 €

Umgestaltung Am Stadtgraben	
Maßnahmennummer	17
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Als wichtiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort soll der Bereich Am Stadtgraben umgestaltet werden. Eine Neuordnung der Nutzung soll den Platz übersichtlicher gestalten. Zudem sollen neue Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und eine Ladestation für Elektromobilität hergestellt werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	1.200.000 €

Umgestaltung Segenhörn	
Maßnahmennummer	18
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Umgestaltung des Segenhörn hat zum Ziel, den Bereich attraktiver und als Platz erlebbar zu machen. Neu geschaffene bauliche Kanten fassen den Raum eindeutig. Hiervon profitieren die leerstehenden Ladenlokale, die möglicherweise auch durch gastronomische Angebote genutzt werden können. Möglicherweise entfallende Parkstände werden an anderen Standorten neu geschaffen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	900.000 €

Sanierung Jungfernstieg	
Maßnahmennummer	19
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der schlechte bauliche Zustand und die unattraktiv gelöste Verkehrssituation, aber auch die städtebaulich wichtige Lage als Verbindungsglied zwischen Schlossgarten und Innenstadt machen die Sanierung dieses Straßenzuges dringend erforderlich. Der Fußgänger- und Radverkehr soll einen größeren Stellenwert im Straßenraum erhalten und die Parkstände gebündelt werden. Die Ausführungsplanung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023ff.
Kostenschätzung	1.200.000 €

Zuwegung Bahnhofsstraße - Mühle	
Maßnahmennummer	20
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Mühle als prägendes Element in der Innenstadt und Ausflugsziel soll wieder von der Bahnhofsstraße aus zugänglich gemacht werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023ff.
Kostenschätzung	103.000 €

Neuordnung rückwärtiger Bereich Rathausumfeld

Maßnahmennummer	22
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	In diesem Bereich soll es eine Neuordnung geben. Es werden Nachverdichtungspotenziale geprüft, Stellplatzflächen umorganisiert und Zuwegungen für Grundstücke in der Peterstraße geprüft. Die Stellplatzflächen werden bis 15 Uhr durch die Stadtverwaltung selbst genutzt und stehen anschließend der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Maßnahme korrespondiert mit der Umgestaltung des Segenhörn.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2021
Kostenschätzung	50.000 €

Sanierung Albert-Mahlstedt-Straße in Teilbereichen

Maßnahmennummer	24
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der historische Straßenzug der Albert-Mahlstedt-Straße, der zum Teil in schlechtem Zustand ist, soll saniert werden. Die Verkehrsführung und die Parkstände auf dem Fußweg werden überprüft und ggf. verändert.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	520.000€

Qualifizierung des Gartendenkmals in Teilbereichen der Fasaneninsel

Maßnahmennummer	27
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Freiflächen der Fasaneninsel als Teilbereich des Gartendenkmals Schlossgarten werden überarbeitet, qualifiziert und den heutigen Ansprüchen angepasst. Hierfür müssen nach dem Grunderwerb der Insel zunächst Untersuchungen zum Erhaltungszustand der Denkmale im Bereich durchgeführt werden. Die Ausführungsplanung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	30.000 €

Sanierung südliche Bahnhofstraße zwischen Heinrich-Westphal- und Albert-Mahlstedt-Straße	
Maßnahmennummer	61 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Anbindung der Bahnhofstraße zum historischen Straßenzug der Albert-Mahlstedt-Straße wird in Teilbereichen saniert.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	650.000 €

Sanierung Teilbereich Weidestraße / Katerstieg	
Maßnahmennummer	62 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Maßnahme dient der Verbreiterung, Aufwertung sowie Neuordnung der unterschiedlichen Verkehre auf der fuß- und fahrradläufigen Wegeverbindung.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2020
Kostenschätzung	275.000 €

Verdichtung / Schaffung neuer Parkplätze Parkplatz Bauamt	
Maßnahmennummer	63 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Stellplatzfläche auf dem rückwärtigen Grundstück des Bauamtes in der Lübecker Straße soll neu sortiert und umgestaltet werden. Hierdurch können ggf. weitere Stellplätze geschaffen werden. Die Stellplatzfläche wird bis 15 Uhr durch die Stadtverwaltung selbst genutzt und steht anschließend der Öffentlichkeit zur Verfügung.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023ff.
Kostenschätzung	245.000 €

Sanierung Parkplatz am Schloss und Schlossmauer	
Maßnahmennummer	64 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Parkplatz am Schloss wird gemeinsam mit der benachbarten Schlossmauer saniert. Der Parkplatz wird so gestaltet, dass er auch weiterhin mehrmals im Jahr als Open-Air-Veranstaltungsraum genutzt werden kann.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023ff.
Kostenschätzung	380.000 €

Umgestaltung Schloßstraße	
Maßnahmennummer	68 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Schloßstraße soll dem Siegerentwurf des <i>Realisierungswettbewerbs Innenstadt</i> entsprechend umgestaltet werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	650.000 €

Umgestaltung Professor-Hofmeier-Gang	
Maßnahmennummer	69 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Passagenweg Prof.-Hofmeier-Gang zwischen dem Markt und dem Parkplatz Am Stadtgraben soll analog zur Umgestaltung des Markts aufgewertet werden. Vorgesehen ist, eine neue Pflasterung mit Klinkerpflaster herzustellen und die Entwässerungseinrichtungen zu erneuern. Zudem soll eine neue Beleuchtung installiert werden, die in Anlehnung an die des Marktplatzes zu konzipieren ist. Die Maßnahme ist wichtiger Bestandteil der Erneuerungsarbeiten im historischen Stadtkern und ergänzt die geplante Sanierung des Markts und des Rathausbereichs.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2021
Kostenschätzung	15.000 €

Wiederherstellung des Philosophengangs	
Maßnahmennummer	72 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der philosophische Gang im Schlossgarten Eutin führt malerisch geschwungen entlang des Ufers des Großen Eutiner Sees. Von der Mitte der Lindenallee ausgehend führt der Gang am kleinen Wasserfall vorbei hinein in die „ländliche Gegend“ des Schlossgartens. Er ist ein wichtiger Bestandteil des großen, äußeren Rundweges durch den Schlossgarten. Durch die Errichtung der Freilichttribüne wird der philosophische Gang unterbrochen und der Ausblick in die Seenlandschaft verwehrt. Im Zuge der Sanierung der Freilichttribüne soll auch der Gang mit in das Konzept einbezogen und widerhergestellt werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023
Kostenschätzung	1.900.000 €

B 2.2 Baumaßnahmen

B 2.2.1 – Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter

Sanierung von 13 Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (davon 8 Denkmale)	
Maßnahmennummer	30
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der Fortschreibung wurden bei der Bestandsaufnahme dreizehn Gebäude identifiziert, die einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Eigentümer/innen dieser Gebäude haben die Möglichkeit, Städtebauförderung für die Sanierung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen und die Maßnahme nicht rentierlich ist.
Akteur/in / Federführung	Privat
Abschluss der Maßnahme	bis zur Aufhebung des Sanierungsgebiets
Kostenschätzung	806.000 €

Sanierung von 49 Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (davon 18 Denkmale)	
Maßnahmennummer	31
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der Fortschreibung wurden bei der Bestandsaufnahme 49 Gebäude identifiziert, die einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Eigentümer/innen dieser Gebäude haben die Möglichkeit, Städtebauförderung für die Sanierung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen und die Maßnahme nicht rentierlich ist.
Akteur/in / Federführung	Privat
Abschluss der Maßnahme	bis zur Aufhebung des Sanierungsgebiets
Kostenschätzung	2.229.500 €

B 2.2.2 – Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde

Sanierung ehem. Hospital / Bauamt	
Maßnahmennummer	33
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Das ehemalige Hospital in der Lübecker Straße, in der jetzt das Bauamt untergebracht ist, ist sanierungsbedürftig. Neben allgemeinen Sanierungsarbeiten ist auch eine energetische Sanierung vorgesehen
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	250.000 €

Sanierung Rathausbereich (Gebäude)	
Maßnahmennummer	34
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	In den historischen Gebäuden besteht Sanierungsbedarf, auch aus energetischer Sicht. Umbaumaßnahmen, um mehr Platz zu generieren, sind ebenfalls geplant. Die Ausführungsplanung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	250.000 €

Sanierung Bahnhofsgebäude (Bahnhofstr. 17)	
Maßnahmennummer	35
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Das Bahnhofsgebäude wurde von der Stadt Eutin erworben und soll nun saniert und als Mobilitätsknotenpunkt aufgewertet werden. Verschiedene Dienstleistungen sollen angesiedelt werden und ein attraktiver touristischer Ausgangspunkt für Eutinbesucher/innen geschaffen werden. Im Zuge der Sanierung ist ebenfalls der Abbruch des stadtseitigen Verandaanbaus notwendig.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2021
Kostenschätzung	1.200.000 €

Sanierung Stolbergstraße 8 (nach Ankauf)	
Maßnahmennummer	65 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Nach dem Ankauf des stark sanierungsbedürftigen Hauses soll das Gebäude denkmalgerecht saniert und anschließend durch die Stadt veräußert werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023 ff.
Kostenschätzung	200.000 €

B 2.2.5 – Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Sanierung <i>Schlossterrassen</i>	
Maßnahmennummer	32 (neue Maßnahme)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die <i>Schlossterrassen</i> sollen zu einem flexibel nutzbaren Veranstaltungsort umgebaut werden. Nach dem Abbruch des abgängigen Bereichs werden hier die Ergebnisse eines Realisierungswettbewerbs umgesetzt, die den Bereich der Stadtbucht zugleich städtebaulich aufwerten. Die Kosten des Wettbewerbs sind in den unten angegebenen Kosten enthalten. Die Stadt Eutin beabsichtigt, im Jahr 2020 ein konkretisiertes Nutzungskonzept und eine detaillierte Planung für die <i>Schlossterrassen</i> vorzulegen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2021
Kostenschätzung	9.000.000 €

Errichtung einer Jugendherberge	
Maßnahmennummer	66 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Anstelle der Scheune auf dem Bauhof soll eine Jugendherberge errichtet werden. Damit soll der historische Bauhof zum Schwerpunkt für Kultur und Umweltbildung werden. Die Planung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2021
Kostenschätzung	8.000.000 €

Errichtung öffentlicher WC-Anlagen	
Maßnahmennummer	67 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Innerhalb des Stadtkerns fehlt es an öffentlichen WC-Anlagen, insbesondere auch an barrierefreien. Um dieses Problem zu beheben, sollen drei bis fünf öffentliche WC-Anlagen innerhalb des Sanierungsgebietes errichtet werden. Bislang ist die Aufstellung von WC-Anlagen für den Seepark, den Schlossgarten in Nähe des historischen Bauhofs sowie für den Bahnhof vorgesehen. Sie wird zudem für das Grundstück des Rathauses am Markt diskutiert.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2021
Kostenschätzung	150.000 €

Sanierung Freilichttribüne der Eutiner Festspiele	
Maßnahmennummer	70 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Die Freilichttribüne wurde 1976 als „Fliegender Bau“ errichtet und ist nun seit 43 Jahren, ohne Sanierung zwischendurch, in Betrieb. Die Investitionen der regelmäßigen Instandsetzung steigen mittlerweile überproportional. Auch der gestalterische Anspruch wird durch die derzeitige Tribüne nicht erfüllt. Durch den Ersatzbau soll eine Sanierung der Tribüne erfolgen. Im Zuge dessen soll auch der philosophische Gang des Schlossgartens widerhergestellt werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023
Kostenschätzung	6.100.000 €

Sanierung Orchestergraben der Eutiner Festspiele	
Maßnahmennummer	71 (neu)
Maßnahmenzuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Der Orchestergraben weist ebenfalls erhebliche Sanierungsbedürfnisse auf bzw. entspricht er nicht mehr den heutigen Funktionsansprüchen. Daher soll auch dieser saniert und moderner gestaltet werden.
Akteur/in / Federführung	Eutiner Festspiele gGmbH
Abschluss der Maßnahme	voraussichtlich 2023
Kostenschätzung	2.500.000 €

B 2.3 Sonstige Maßnahmen der Durchführung

B 2.3.2 – Härteausgleich

Härteausgleich bei vorzeitiger Beendigung von Miet- und Pachtverträgen mit Entschädigungsanspruch	
Maßnahmennummer	29
Maßnahmenzuordnung	B 2.3.2 Härteausgleich (gem. StBauFR SH 2015)
Maßnahmenbeschreibung	Sollte eine vorzeitige Beendigung eines Miet- und Pachtvertrages zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich werden, kann ein Härteausgleichsanspruch geprüft werden.
Akteur/in / Federführung	Stadt Eutin
Abschluss der Maßnahme	bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes
Kostenschätzung	Kosten nicht abschätzbar, da vom jeweiligen Einzelfall abhängig

6.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostenübersicht

Grundlage für die Durchführung der Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung ist die Finanzierung der nicht-rentierlichen Kosten. Die Angaben zu den anfallenden Kosten und ihrer Finanzierung stellen vorläufige Schätzwerte dar. Sie dienen unter anderem der Stadt dazu, die benötigten – und damit in den städtischen Haushalt einzustellenden – Finanzmittel abzuschätzen (Eigenanteil der Drittelfinanzierung). Die Schätzung der Kosten erfolgt mithilfe von Kostenkennzahlen aus vergleichbaren Projekten.

Die tatsächliche Förderfähigkeit von Maßnahmen und der jeweilige Umfang sind im weiteren Verfahren jeweils aufgrund aktualisierter Unterlagen zur Maßnahmenausführung zu prüfen. Alle in der folgenden Tabelle dargestellten Ausgaben und Einnahmen beziehen

sich auf die voraussichtlichen förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung. Maßnahmen, die vollständig anderweitig finanziert werden, sind in der Aufstellung nicht enthalten. Alle Angaben werden in Tausend Euro (T€) gemacht.

Ausgabenart		gesamt	bereits ver- ausgabt¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2020	2021	2022	2023	2024ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB²	167	132	20			15	
B 1.2	Übergeordnete Konzepte							
B 2	Maßnahmen der Durchführung							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken	1.656	1.279	15			361	
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung							
B 2.1.3	Umszug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben							
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken	349	299	50				
B 2.1.5	Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken							
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	33.183	19.360	1.323	2.615	2.200	300	7.385
B 2.1.7	Änderung von öffentlichen Versorgungseinrichtungen							
B 2.1.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	9	9					
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich							
B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	3.036						3.036
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	1.200	9	291	900			
B 2.2.3	Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde							
B 2.2.4	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter							
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	12.106	2.795	1.311	7.500			500
B 2.2.6	Verlagerung und Änderung von Betrieben							
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung							
B 2.3.1	Maßnahmenbedingte Rechtsansprüche Dritter							
B 2.3.2	Härteausgleich							
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken	387	268	59	59			
B 2.3.4	Verfügungsfonds	240						240
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum							
B 3	Maßnahmen der Abwicklung							
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger							
B 3.2	Programmspezifisches Management							
B 3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung							
B 3.4	Sonstige Beauftragte							
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	150	80	5	30	5	5	25
B 3.6	Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen							
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung	2	0	0	0	0	0	1
insgesamt		52.483	24.232	3.074	11.105	2.205	682	11.187

Abb. 74: Kostenübersicht, Stand 21.02. 2020

Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen:

- ≡ Mittel der Städtebauförderung (jeweils 1/3 Fördermittel des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein sowie 1/3 kommunaler Miteleistungsanteil an der Förderung)
- ≡ Nicht durch Städtebauförderung abgedeckter Anteil kommunaler Maßnahmen
- ≡ Nicht durch Städtebauförderung abgedeckter Anteil privater Maßnahmen (*Bauherrenanteil*)
- ≡ Einsatz von Ausgleichsbeiträgen im Sanierungsgebiet

Die Einnahmen aus Ausgleichsbeiträgen sind wie Städtebaufördermittel einzusetzen. Durch Ausgleichsbeiträge, die eingenommen und im Rahmen der Gesamtmaßnahme im Gebiet eingesetzt werden, verringert sich der Bedarf an Städtebaufördermitteln.

Derzeit lassen sich noch keine genauen Aussagen zu den sanierungsbedingten Wertsteigerungen innerhalb des Sanierungsgebiets treffen, bei der Festlegung des Sanierungsgebiets wurden vom Gutachterausschuss jedoch Prognosen aufgestellt.

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

Die Finanzierung der Maßnahme stellt auch mit dem vorgesehenen erheblichen Mitteleinsatz von Bund und Land eine erhebliche Herausforderung für die Stadt Eutin dar. Diese erscheint unter den voran dargestellten Annahmen jedoch leistbar.

Einnahmeart	gesamt	bereits eingenommen ¹	voraussichtlich bereitstehende Einnahmen				
			2020	2021	2022	2023	2024ff
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sowie entsprechende Wertsteigerungen für nicht mit Städtebauförderungsmitteln erworbene privat nutzbare Grundstücke der Gemeinde gemäß C 8.5 Absatz 6	6.147	2				6.145
A 6.2.5 (2) Nr. 2	im Zuge der Gesamtmaßnahme aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen erzielte Einnahmen, soweit sie nicht einer Einzelmaßnahme als rentierliche Kostenanteile zugeordnet sind (z. B. Ablösebeträge gemäß § 50 LBO)	0	0				
A 6.2.5 (2) Nr. 3	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 und anderen Vermögensgegenständen des städtebaulichen Sondervermögens sowie Wertausgleichszahlungen der Gemeinde bei einer vorzeitigen Überführung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 in das gemeindliche Liegenschaftsvermögen (A 7.5 Absatz 6)	857	0				857
A 6.2.5 (2) Nr. 4	Erlöse aus der Veräußerung baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Bestellung von Erbbaurechten für Grundstücke gemäß A 7.5 Absatz 1	0	0				
A 6.2.5 (2) Nr. 5	Überschüsse aus Umliegungen im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme	0	0				
A 6.2.5 (2) Nr. 6	Zinserträge des städtebaulichen Sondervermögens	10	8	0	0	0	1
A 6.2.5 (2) Nr. 7	Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte, soweit diese aus dem städtebaulichen Sondervermögen gewährt worden sind	0	0				
A 6.2.5 (2) Nr. 8 in Verbindung mit A 7.3 (1) Nr. 2	Zuwendungen Dritter, sofern Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzt wurden/werden ⁴						
	auf Zuwendungen Dritter zu erbringende gemeindliche Eigenmittel, sofern Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung der Zuwendungen Dritter eingesetzt wurden/werden ⁴						
	Süduferpark/ Historischer Bauhof: Module 1 - 5	1.125	1.125				
A 6.2.5 (2) Nr. 9	Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Grundstücke des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 und anderer Vermögensgegenstände; hierzu zählen auch Erbbauszinsen für Grundstücke des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1	623	335	32	32	32	160
A 6.2.5 (2) Nr. 10	Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde gemäß § 135 a Absatz 3 BauGB, soweit die entsprechenden Ausgaben aus dem städtebaulichen Sondervermögen finanziert werden	0	0				
A 6.2.5 (2) Nr. 11 a)	Beiträge, z. B. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB und Ausbaubeiträge nach dem KAG	0	0				
A 6.2.5 (2) Nr. 11 b)	Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter auf Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter zu erbringende gemeindliche Eigenmittel	2.964	2.864	100			
A 6.2.5 (2) Nr. 11 c)	sonstige Mittel Dritter, z. B. Spenden	873	873				
A 6.2.5 (2) Nr. 11 d)	Gebühren, z. B. Sondernutzungsgebühren gemäß § 26 StrWG, Parkgebühren	10	10				
A 6.2.5 (2) Nr. 11 e)	Entgelte, z. B. Mieteinnahmen, Pachteinnahmen	1.322	0	35	35	35	591
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenanteile, die von der Gemeinde zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben nach Abschnitt B zu erbringen sind	0	0				
A 7.3 (1) Nr. 6	Eigenanteile, die von der Gemeinde aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1 zu erbringen sind	2.701	2.201	100	50	50	250
A 6.2.2	von der Gemeinde bereitgestellte Eigenmittel ^{5, 6}	991	901	10	10	10	50
A 6.1 (1)	von Dritten gemäß A 6.2.2 Absatz 3 finanzierte Eigenmittel der Gemeinde ^{5, 6}	7.304	6.984	155	165		
	Bundes- und Landesmittel ⁷	0	0				
		14.336	13.967	39	330		
	insgesamt	39.264	29.271	471	622	127	8.089

Abb. 75 Finanzierungsübersicht, Stand 21.02.2020

Keine Erforderlichkeit einer erneuten verfahrensrechtlichen Abwägung

Eine erneute verfahrensrechtliche Abwägung ist im Rahmen dieser Fortschreibung nicht erforderlich, da die Fortschreibung keine Auswirkungen auf verfahrensrechtliche Fragen hat. Der Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet und die im IEK von 2013 definierte zeitliche wie räumliche Begrenzung der Gesamtmaßnahme haben unverändert Bestand und es erfolgt keine maßgebliche Änderung der im Konzept 2013 benannten Zielstellungen.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange (TÖB).

In der Zeit vom 25.11.2019 bis zum 06.01.2020 fand mit Schreiben vom 25.11.2019 eine schriftliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange (TÖB) statt.

Der vorgelegte Entwurf der städtebaulichen Planung fand hier weitestgehend Zustimmung und bedarf keiner grundlegenden Änderungen. Eine Übersicht über die beteiligten Behörden und TÖB mit Vermerk, ob eine Stellungnahme einging und ob diese Anregungen oder Hinweise enthielt und ob Anpassungen im Bericht erfolgten, finden sie mit einer kompakten Abwägung in den Anlagen dieses Berichts (Kap. 9.2).

Am 16.01.2020 fand zudem eine Veranstaltung zur Information der interessierten Öffentlichkeit zur Fortschreibung des IEK statt, bei welcher der bisherige Umsetzungsstand dargestellt und ein Ausblick auf das weitere Sanierungsverfahren vorgestellt und diskutiert wurden. Eine Dokumentation der Veranstaltung finden Sie als Anlage zu diesem Bericht.

Zudem sieht die Verwaltung für Anfang des Jahres 2021 eine gesonderte Informationsveranstaltung für Eigentümer/innen von Immobilien im Sanierungsgebiet vor, bei der Fragen um die in Aussicht stehende Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Wertsteigerungen erörtert werden sollen. Dies soll allgemein der fortlaufenden Information der von der Sanierung Betroffenen dienen und im Besonderen zur Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge informieren. Den Wunsch einer vorzeitigen Ablösung hatten einige Eigentümer/innen geäußert, die Verwaltung ist ihm entsprechend § 154 Abs. 3 BauGB nachzukommen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse der jeweiligen Eigentümer/innen besteht und die Beträge sich mit hinreichender Sicherheit bestimmen lassen.

7 | Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
GBF	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
IB.SH	Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept (hier: für den Historischen Stadtkern Eutin)
LGS	Landesgartenschau (hier: 2016)
MILI	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein
MILIG	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein
MIV	motorisierter Individualverkehr
NAH.SH	Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
StBauFR SH 2015	Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015
VU	Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

8 | Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ablauf der Fortschreibung. complan Kommunalberatung	5
Abb. 2: Die Stadt Eutin und Umgebung betreffender Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein	6
Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Schleswig-Holstein Ost, Planungsraum II, 2004. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein	7
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP). VG Eutin-Südel, 2008	8
Abb. 5: Abgrenzung des Sanierungsgebiets Historische Altstadt, 2013. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin.	9
Abb. 6: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung und des Sanierungsgebiets historische Innentstadt. VG Eutin-Süsel, 2014	10
Abb. 7: Bebauungspläne im Sanierungsgebiet Historischer Stadtkern. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin.	11
Abb. 8: räumliche Schwerpunktbereiche des ISEK 2012. baumgart+partner	20
Abb. 9: Entwurf für ein teilräumliches Kon-zept. Urbanus / PGV Dargel Hildebrandt GbR	21
Abb. 10: Teilgebiete des Realsierungswettbewerbs. Gelb: Bahnhofsvorplatz, rot: westliche Peterstraße, blau daneben: östliche Peterstraße, grau: Marktplatz, orange: Königsstraße, blau darüber: Am Rosengarten. Auslobung zum Wettbewerb, Stadt Eutin	22
Abb. 11: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) des EZH-Konzepts von 2019. cima Beratung + Management GmbH	23
Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt 2007 – 2018 auf Datengrundlage der Stadt Eutin. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des VG Eutin-Süsel	25
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung in Eutin, dem Landkreis Ostholstein und dem Land Schleswig-Holstein gegenüber dem Jahr 2000.	26
Abb. 14 Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen und natürliche Entwicklung. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der VG Eutin-Süsel	26
Abb. 15: Altersstruktur der Gesamtstadt Eutin in 2017, Grundlage sind Daten der Statistikstelle der Stadt Eutin. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der VG Eutin-Süsel	27
Abb. 16: Entwicklung der Anteile der Altersgruppen auf Datengrundlage der Stadt Eutin. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der VG Eutin-Süsel	27
Abb. 17: Gebäudenutzung und Leerstand im Historischen Stadtkern von Eutin, erhoben im März 2019. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts	31
Abb. 18: Entwicklung der Gästezahlen im Vergleich mit anderen touristischen Zentren. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des statistischen Landesamts Nord	33
Abb. 19: Entwicklung der Übernachtungszahlen im Vergleich mit anderen touristischen Zentren complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des statistischen Landesamts Nord	34

Abb. 20: Entwicklung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer pro Gast im Vergleich mit anderen touristischen Zentren in Schleswig-Holstein. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des statistischen Landesamts Nord	34
Abb. 21: Übersicht bereits realisierter sowie in Umsetzung befindlicher und aufgegebenen Maßnahmen. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin (Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts)	41
Abb. 22: Wertvoller Baubestand - das Ensemble der Twiete zwischen Stolbergstraße und Markt. complan Kommunalberatung	59
Abb. 23: historischer Bestand mit Substanzschwächen in der Lübecker Straße. Complplan Kommunalberatung	59
Abb. 24: Das Vogthaus am Alten Bauhof. complan Kommunalberatung	60
Abb. 25: Übersicht Sanierungsbedarfe und Denkmalstatus von Gebäuden im Sanierungsgebiet. Die Darstellung des Sanierungsstands entspricht der Ausgangslage in 2013 (keine erneute Erhebung), die Verzeichnung der Denkmale entspricht dagegen dem Stand der Landesdenkmalliste für den Kreis Ostholstein vom 06.01.2020. Ebenfalls berücksichtigt ist der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen (Gebäude im Küchengarten, Anbau Schlossterrassen, Haus des Gastes, Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage Stadt Eutin. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts	60
Abb. 26: Die östliche Peterstraße nach der Umgestaltung im März 2019. Complplan Kommunalberatung	61
Abb. 27: ungeordnete Situation: die Brunnenschale auf dem Markt während des Wochenmarkts. complan Kommunalberatung	61
Abb. 28: Neuordnungspotenziale hinter dem Rathaus - die Parkplätze am Segenhörn von Nordosten gesehen. complan Kommunal- beratung	61
Abb. 29: das neugestaltete Bahnhofsumfeld von Norden gesehen. complan Kommunalberatung	62
Abb. 30: die westliche Peterstraße nach der Sanierung. complan Kommunalberatung	62
Abb. 31: Die Mühle aus der Straße Am Mühlenberg von Süden her gesehen. complan Kommunalberatung	62
Abb. 32: Die Stadtbucht nach ihrer Umgestaltung - Blick über die Bucht zum Eutiner Schloss. complan Kommunalberatung	63
Abb. 33: Die Schlossterrassen am Schloss über die Stadtbucht gesehen (weiß). complan Kommunalberatung	63
Abb. 34: Die Schlossterrassen mit dem Anbau - Aufnahme vor dem Abriss. Complplan Kommunalberatung	63
Abb. 35: Der Abbruch des Haus des Gastes im Sommer 2017. complan Kommunalberatung	63
Abb. 36: Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs für die Schlossterrassen. PFP Planungs GmbH Hamburg	64

Abb. 37: Der Seepark mit axialen Wegen und zeitgenössischen Spielgeräten. complan Kommunalberatung	64
Abb. 38: Vereinsgebäude des Ostholsteinischen Seglervereins. complan Kommunalberatung	65
Abb. 39: Blick auf den Alten Bauhof zwischen den Torhäusern hindurch. complan Kommunalberatung	65
Abb. 40: Das Vogthaus von Süden her gesehen. complan Kommunalberatung	65
Abb. 41: Blick in den neugestalteten Küchengarten des Eutiner Schlosses. complan Kommunalberatung	66
Abb. 42: Orangerie und offene Schauküche im Schlossgarten. complan Kommunalberatung	66
Abb. 43: offene Wiesenbereiche im Süduferpark östlich des alten Bauhofs. complan Kommunalberatung	66
Abb. 44: Niveaugleiche Übergänge: die Kreuzung Am Rosengarten / Königsstraße nach dem Umbau. complan Kommunalberatung	67
Abb. 45: Die Fasaneninsel von der Uferpromenade an der Stadtbucht her gesehen. complan Kommunalberatung	67
Abb. 46: Funktions- und Substanzschwächen am Jungfernstieg: unbefestigte Gehwege und Dominanz des ruhenden Verkehrs. complan Kommunalberatung	67
Abb. 47: Potenzialflächen für eine den Blockrand schließende Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Rathauses (Parkplatz am Segenhörn). complan Kommunalberatung	68
Abb. 48: historische Bausubstanz – Lübecker Straße 36, 38 und 40. complan Kommunalberatung	68
Abb. 49: Das Bahnhofsgebäude im Sommer 2017. complan Kommunalberatung	69
Abb. 50: Die Torhäuser am alten Bauhof nach ihrer Sanierung. complan Kommunalberatung	69
Abb. 51: Das großherzogliche Palais (Witwenpalais) am Markt. complan Kommunalberatung	69
Abb. 52: Belebter Altstadt kern. Blick von der Königstraße in die Straße Am Rosengarten. complan Kommunalberatung	89
Abb. 53: Die Twiete – ansprechende, fußläufige Verbindung zwischen Markt und Stolbergstraße. complan Kommunalberatung	89
Abb. 54: Stadt mit Historie. Blick zum Eutiner Schloss. complan Kommunalberatung	90
Abb. 55: Informationsveranstaltung zur Festlegung des Sanierungsgebiets am 15.01. 2013. complan Kommunalberatung	90
Abb. 56: urbane Atmosphäre am Markt. complan Kommunalberatung	91
Abb. 57: Die Brunnenschale auf dem Markt außer Betrieb. Aufnahme vom März 2019. complan Kommunalberatung	92
Abb. 58: Der Prof-Hofmeier-Gang zwischen Markt und Am Stadtgraben vor dem Rückbau der Überdachung. complan Kommunalberatung	92
Abb. 59: die neugestaltete Uferzone der Stadtbucht im Juli 2017. complan Kommunalberatung	93
Abb. 60: Der Parkplatz auf der Nordseite des Eutiner Schlosses. complan Kommunalberatung	93

Abb. 61: Vereinsheim und -Gelände des Ostholsteinischen Seglervereins im Seepark. complan Kommunalberatung	93
Abb. 62: terra incognita - Blick vom Seepark auf die Fasaneninsel. complan Kommunalberatung	93
Abb. 63: der als Standort für den Neubau einer Jugendherberge zur Disposition stehende Kuhstall auf dem Bauhof. complan Kommunalberatung	94
Abb. 64: Die Tribüne der Seebühne der Eutiner Festspiele vom Eutiner Schloss her gesehen. complan Kommunalberatung	94
Abb. 65: Das Bahnhofsgebäude. complan Kommunalberatung	94
Abb. 66: Hauptgebäude der Albert-Mahlstedt-Schule. complan Kommunalberatung	95
Abb. 67: vom ruhenden Verkehr dominiert: die Lübecker Straße. complan Kommunalberatung	95
Abb. 68: Potenzial für Neuordnung und Neubau im rückwärtigen Bereich des Rathauses. complan Kommunalberatung	95
Abb. 69: die Schlossterrassen vor dem Rückbau des abgängigen Bereichs von Norden bzw. der Stadtbucht her gesehen. complan Kommunalberatung	97
Abb. 70: Der Parkplatz auf der Nordseite des Eutiner Schlosses im August 2012. complan Kommunalberatung	97
Abb. 71: Blick vom Seepark zur Fasaneninsel. complan Kommunalberatung	97
Abb. 72: gut kommuniziert und abgestimmt, können Baumaßnahmen auch geschäftsverträglich geleistet werden. complan Kommunalberatung	98
Abb. 73: Übersicht: vorgesehene Maßnahmen im Sanierungsgebiet Historischer Stadtkern. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Eutin	103
Abb. 74: Kostenübersicht, Stand 21.02.2020	117
Abb. 75: Finanzierungsübersicht, Stand 21.02.2020	118
Abb. 76: Darstellung archäologischer Interessengebiete. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein auf Datengrundlage DTK 25 / GeoBasis-DE/LVermGeo SH	128

9 | Anlagen

9.1 Liste der eingetragenen Denkmale

In die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein für Ostholstein mit aktueller Fassung vom 06.01.2020 sind folgende Kulturdenkmale des Untersuchungsgebiets aufgenommen:

- ≡ Albert-Mahlstedt-Straße 1, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 29a, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 41, 42
- ≡ Am Rosengarten 1, 2, 3, 6, 7, 11, 13
- ≡ Am Schlossgarten 4, 9 (Vogtkate, Speicher und Pferdestall)
- ≡ Am Schlossgarten (Pflaster Zufahrt alter Bauhof)
- ≡ Bahnhofstraße 2, 4, 7, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 26, 36, 38 - 40
- ≡ Fasaneninsel 1 (Wohnhaus, Verwalterhaus)
- ≡ Ihlpool 10
- ≡ Jungfernort 2 + 6 (Langereihe-Kate, Katen-Stallgebäude), 4 + 8 (Langereihe-Kate, Katenstallgebäude)
- ≡ Jungfernstieg (Straße)
- ≡ Jungfernstieg 5
- ≡ Kirchplatz (Kirche St. Michaelis mit Ausstattung)
- ≡ Kirchplatz 1, 5
- ≡ Königstraße 3, 13, 14
- ≡ Königstraßenpassage 2
- ≡ Lübecker Str. 1, 2, 4 (Wohn-, Geschäftshaus, Speicher), 5, 8, 11, 13 – 15, 14, 17, 19, 21, 22, 24, 27 – 31, 34, 36, 37 – 41, 38, 40, 42, 48
- ≡ Markt (Ehrenmal für die Gefallenen des dt.-frz. Krieges)
- ≡ Markt 1, 3, 4, 9 10, 11, 13, 14, 15 ,16, 17, 18, 19, 20
- ≡ Mühlenweg 5
- ≡ Peterstraße 1, 7, 14, 16, 17, 30
- ≡ Plöner Straße 15, 19, 33
- ≡ Riemannstraße 2, 3 – 5, 18, 22
- ≡ Schloßgarten 1, 3
- ≡ Schlossgarten (Ehrenmal, Pforthaus, Monopteros, Tuffsteinhaus, Seetempel, großer Wasserfall, Florastatue, Chinesische Bogenbrücke, Eiskeller, Sonnenuhr)
- ≡ Schloßplatz (Platz)
- ≡ Schloßplatz 1 – 3, 2, 4, 5 (Schloss inkl. Inventar, Schlossbrücke, Eutiner Schlossaffen)
- ≡ Schloßstraße 1, 9, 11, 13
- ≡ Stolbergstr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 – 10, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

- ≡ Voßplatz 2, 4, 5, 7, 9
- ≡ Weidestraße 12

Neben den Einzeldenkmalen verzeichnet die Denkmalliste für Ostholstein folgende *Sachgesamtheiten* im Untersuchungsgebiet, die zum Teil auch vorgenannte Einzeldenkmale umfassen bzw. verbinden:

- ≡ Handelshaus C. F. Janus (Am Rosengarten 13)
- ≡ Bauhof Eutin (Am Schlossgarten 4, 9, Am Schlossgarten)
- ≡ Forsthof Eutin (Jungfernort 2+6, 4+8, Oldenburger Landstraße 18)
- ≡ Kirche Eutin (Kirchplatz 1,2, 3, 4, 5, Kirchplatz, Schloßstraße 2)
- ≡ Wohn- und Geschäftshaus mit Speicher (Lübecker Straße 4)
- ≡ Marktplatz Eutin (Markt 1, 3, 4, 5, 6, 7-8, 9, 10, 11, 12, 12a, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, Königstraßenpassage 2, Markt, Peterstraße 2)
- ≡ Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium (Plöner Straße 15, albert-Mahlstedt-Straße 1)
- ≡ Schloss Eutin (Schloßplatz 1-3, 2, 4, 5, Fasaneninsel 1, Fasaneninsel, Jungfernstieg 5, Jungfernstieg, Schloßgarten 1, 3, Schloßgarten Schloßplatz)
- ≡ Sog. Kapitelhof Stolbergstraße 6 (Stolbergstraße 6)
- ≡ Stolberghaus (Stolbergstraße 8, 8-10, 10)
- ≡ Sog. Kapitelhof Stolbergstraße 12 (Stolbergstraße 12)
- ≡ Kapitelhof Stolbergstraße 16 (Stolbergstraße 16)
- ≡ Kapitelhof Stolbergstraße 18 (Stolbergstraße 18)

Weiterhin verzeichnet die Landesdenkmalliste für Ostholstein folgende *Mehrheiten baulicher Anlagen* im Untersuchungsgebiet, die wiederum zu Teilen in der Denkmalliste geführte Einzeldenkmale enthalten:

- ≡ Straßenzeile Albert-Mahlstedt-Straße 11-21/Peterstraße 30
- ≡ Straßenzeile Albert-Mahlstedt-Straße 25-35a
- ≡ Straßenzeile Albert-Mahlstedt-Straße 30-38, 42
- ≡ Straßenzeile Bahnhofstraße 10-18
- ≡ Baugruppe Lübecker Straße 17, 19, 21
- ≡ Straßenzeile Lübecker Straße 38, 40, 42
- ≡ Straßenzeile Stolbergstraße (Westseite)
- ≡ Baugruppe Voßplatz 2, 4
- ≡ Baugruppe Voßplatz 5, 7, 9

Folgende Gründendenkmale werden in der Landesdenkmalliste geführt:

- ≡ Fasaneninsel
- ≡ Forstgarten (Oldenburger Landstraße 18)
- ≡ Schlossgarten (Küchengarten, Schlossgarten mit Objekten und Elementen, Lindenallee)

Als *Teil baulicher Anlagen* im Gebiet ist folgendes aufgeführt:

- ≡ Fassade Schloßstraße 2

9.2 Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange (TÖB)

In der Zeit vom 25.11.2019 bis zum 06.01.2020 fand mit Schreiben vom 25.11.2019 eine schriftliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange (TÖB) statt.

Der vorgelegte Entwurf der städtebaulichen Planung fand hier weitestgehend Zustimmung und bedarf keine grundlegenden Änderungen. Eine Übersicht über die beteiligten Behörden und TÖB mit Vermerk, ob eine Stellungnahme einging und ob diese Anregungen oder Hinweise enthielt, finden sie mit einer kompakten Abwägung in den Anlagen dieses Berichts.

Beteiligte Behörden und sonstige TÖB, ohne Stellungnahme:

- ≡ Bauleitplanung Kreis OH
- ≡ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- ≡ Bund für Umweltschutz und Naturschutz Dt. (BUND)
- ≡ Deutsche Post AG
- ≡ Ev.-Luth. Kirchenkreis OH
- ≡ Erzbistum Hamburg
- ≡ Handwerkskammer Lübeck
- ≡ Landesamt f. Landwirtschaft, Umwelt u. ländliche Räume (Untere Forstbehörde)
- ≡ Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H
- ≡ Landesplanungsbehörde (Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung), Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6 und Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 52 [damals noch MILI]
- ≡ NABU-Landesverband
- ≡ Naturpark Holsteinische Schweiz e.V.
- ≡ Rohde Verkehrsbetriebe GmbH
- ≡ Schleswig-Holstein Netz AG

- ≡ Wasser- und Bodenverband Ostholstein
- ≡ Zweckverband Ostholstein

Beteiligte Behörden und sonstige Träger/innen öffentlicher Belange, keine Anregungen

- ≡ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 18.12.2019
- ≡ Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 04.12.2019
- ≡ Deutsche Telekom, 05.12.2019

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

- ≡ Archäologisches Landesamt, 26.11.2019
- ≡ Gebäudemanagement S-H, 30.12.2019
- ≡ Deutsche Bahn AG, 03.01.2020
- ≡ Industrie- u. Handelskammer zu Lübeck, 06.01.2020
- ≡ Landesamt f. Denkmalpflege S-H, 08.01.2020



Abb. 76: Darstellung archäologischer Interessensgebiete. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein auf Datengrundlage DTK 25 / GeoBasis-DE/LVermGeo SH

In seiner Stellungnahme vom 26.11.2019 stimmt das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein der Planung zu. Es weist jedoch

darauf hin, dass große Teile des Sanierungsgebiets archäologische Interessengebiete darstellen (Kulturdenkmale vorhanden oder zu vermuten), in denen Erdarbeiten der Genehmigung des Archäologischen Landesamts bedürfen. Entsprechend frühzeitig ist dieses in die Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um die Erforderlichkeit zusätzlicher Maßnahmen zu prüfen. Dabei wird auch auf die Pflicht zur Kostenübernahme durch den Verursacher eines Eingriffs und die Meldepflicht bei Funden gegenüber dem Landesamt hingewiesen. Änderungen werden durch die Stellungnahme nicht erforderlich.

Die Einwendung der Deutschen Bahn AG vom 03.01.2020 beinhaltet einen Hinweis, dass Flächen der DB AG nicht überplant sowie Sicherheit und Betrieb eingeschränkt werden dürfen. Weiterhin wird auf die Pflicht hingewiesen, Abstände gem. LVO SH einzuhalten und auf Emissionen der Bahnstrecke (durch Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe) hingewiesen.

Weiterhin wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, bei Wohnbauplanungen an lärmintensiven Verkehrswegen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe elektrifizierter Strecken mit Beeinträchtigungen bei auf magnetische Felder empfindlich reagierender Geräte (Monitore, medizinische Geräte) zu rechnen ist und die Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen solche den Bauherren obliegt. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden dürfen und, dass für Neupflanzungen in Nachbarschaft von Bahnanlagen eine entsprechende Richtlinie der DB zu beachten ist.

Die Deutsche Bahn AG bittet um weitere Beteiligung im Planverfahren und den folgenden Bauanträgen sowie um Zusendung des Abwägungsergebnisses. Änderungen werden aus der Stellungnahme nicht erforderlich.

Die Stellungnahme des Gebäudemanagements Schleswig-Holstein vom 20.12.2019 bittet mit Blick auf zwei Liegenschaften des Landes im Gebiet (Amtsgericht Eutin, Jungfernstieg 3 und Polizeizentralstation, Lübecker Straße 35), dass bei Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen im Bereich des Jungfernstiegs nicht zu Einschränkungen der Erreichbarkeit und der Stellplatzsituation führen dürfen. Einer Verlagerung oder dem Wegfall der jetzt vorhandenen Stellplätze wird nicht zugestimmt, da die Erreichbarkeit und Bürgernähe der Behörden dann nicht mehr gegeben sei. Änderungen des IEK werden aus der Stellungnahme nicht erforderlich, da keine Reduktion bestehender Stellflächen vorgesehen ist.

In seiner Stellungnahme vom 08.01.2020 verweist das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein auf die Vielzahl der im Gebiet befindlichen Kulturdenkmale und setzt auch für zukünftige Maßnahmen eine frühzeitige und enge Einbindung der Denkmalschutzbehörden voraus. Empfohlen wird dies auch bei der Überarbeitung der Gestaltungssatzung und bei der Erstellung eines Leitfadens für die Außengastronomie im Bereich des Markts.² Weiterhin wird auf Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSChG SH bei Maßnahmen in Nachbarschaft von Kulturdenkmälern hingewiesen.

Dem Wunsch der Denkmalbehörden, diese bei Ordnungs- und Baumaßnahmen in Nachbarschaft von Schutzgütern frühzeitig einzubinden wurde im bisherigen Sanierungsverfahren entsprochen und soll auch im weiteren Verlauf Folge geleistet werden. Ein entsprechender Hinweis ist unter dem Entwicklungsziel *Qualitäten sichern* des fortgeschriebenen Leitbilds vermerkt (vgl. Kap. 5.1).

Die IHK zu Lübeck begrüßt die Fortschreibung des Konzepts zur Weiterführung der Stadtsanierung und somit der Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt der Funktions- und Nutzungsvielfalt der historischen Altstadt, insbesondere in seiner Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort in ihrer Stellungnahme vom 02.01.2020 grundsätzlich, äußert jedoch auch einige Bedenken.

Dem Einwand der IHK, es würden konkrete Maßnahmen vermisst, die der Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion der Altstadt dienen kann nicht gefolgt werden: Zum einen verfügt die Stadt Eutin mit dem 2019 beschlossenen Einzelhandelskonzept über eine aktuelle Analyse und Planung, die als Leitfaden kommunalen Handelns im Bereich Dienstleistungen und Gewerbe sowie zudem der strategischen Steuerung dient und mit konkreten Maßnahmen untersetzt ist; zum anderen formuliert der Entwurf der Fortschreibung des IEK u.a., dass das u.a. im Bereich Leerstand sehr erfolgreiche Wirken der Stadtmanagerin verstetigt werden soll³ und verzichtet – anders als im IEK von 2013 vorgesehen – auf eine weitere Reduktion der bestehenden KFZ-Stellflächen. Letzteres war von den Handel- und Gewerbetreibenden stark kritisiert worden und entfällt mit Blick auf die regional große Bedeutung des eigenen KFZ. Gleichwohl wird auf die Erfordernis hingewiesen, nachhaltige Mobilitätsformen

² Der Wunsch der Denkmalbehörden, an der Überarbeitung der Werbe- und Gestaltungssatzung beteiligt zu werden, ist Rahmen der Bewertung des Sach- und Umsetzungsstands bzw. der hier formulierten Zielstellung einer Überarbeitung der Satzung vermerkt (vgl. Zentraler Bereich um den Markt, S. 61 und *Marktplatz und umgebende Straßenzüge* in Kap. 5.2, S. 91)

³ Vgl. hierzu die Zielstellungen des thematischen Handlungsschwerpunkts *Handel, Dienstleistungen und Zentrumsfunktionen* in Kap. 5.3

gegenüber dem MIV zu stärken und, dass Einrichtungen von Daseinsfürsorge, Handel und Gewerbe auf attraktiven fußläufigen Wegen und auch ohne eigenes KFZ erreichbar sein müssen.⁴

Das Anliegen der IHK, dass die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum die Versorgungslage nicht verschlechtern solle, wurde bereits entsprochen: im thematischen Handlungsschwerpunkt *Wohnen und Mobilisierung der Eigentümer/innen* des IEK (Kap. 5.3) wird die Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen zwar als eine Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums genannt wird, zugleich wird aber betont, dass der Schwerpunkt bei der Herstellung von Wohnraum aber auf Neubau bzw. auf der Schaffung neuer Baurechte liegen muss.

Weiterhin bittet die IHK zu Lübeck, an der Aktualisierung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für den Markt und Umgebung beteiligt zu werden. Dieser Wunsch ist im Rahmen der Bewertung des Sach- und Umsetzungsstands bzw. der hier formulierten Zielstellung einer Überarbeitung der Satzung vermerkt (vgl. das Unterkapitel *Zentraler Bereich um den Markt* in Kap. 5.2, S. 61).

Zur Parkraumbewirtschaftung regt die IHK an, ein durch Entfernung gegliedertes System einzuführen, d.h. zentrumsnahes Kurzzeitparken wird für einen Einkauf (z.B. bis zu zwei Stunden) in der Innenstadt attraktiver gestaltet und in hinteren Parkflächen werden Langzeitparkplätze oder Dauerparkplätze für Arbeitnehmer/innen angeboten. Diese Option wurde beim thematischen Handlungsschwerpunkt *Öffentlicher Raum, Verkehr und Barrieren* (Kap. 5.3) benannt.

Weiterhin wünscht die IHK, dass die Erreichbarkeit des Stadtkerns während der Sanierung der Altstadt und insbesondere während des Umbaus von Markt und Königstraße weiterhin sicherzustellen ist und empfiehlt gleichbleibende oder zeitweilig gesenkte Parkgebühren, da die Attraktivität und Erreichbarkeit der Innenstadt während der Sanierungsphase eingeschränkt wird. Fragen der Erreichbarkeit wie Möglichkeiten zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten sowie zur Kompensation von Einschränkungen werden von der Verwaltung fortlaufend und im Dialog mit den Handel- und Gewerbetreibenden sowie der Stadtmanagerin mitgedacht.

⁴ Vgl. hierzu die Zielstellungen für den thematischen Handlungsschwerpunkt *Öffentlicher Raum, Verkehr und Barrieren* in Kap. 5.3

9.3 Öffentliche Informationsveranstaltung am 16.01.2020

Protokoll der Informationsveranstaltung am 16.01.2020 zur Fortschreibung des IEK für den historischen Stadtkern

Projekt	Stadt Eutin – Fortschreibung des IEK für den historischen Stadtkern
Thema	Protokoll der Informationsveranstaltung zum Abschluss der Fortschreibung
Ort	Bauamt der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin - Sitzungssaal
Datum	16.01.2020, 18:00 bis ca. 19:30 Uhr
Teilnehmer/innen	ca. 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger Monika Obieray (stellvertretende Bürgermeisterin) Simone Handschuck, Karen Dyck, Susanne Stange, Janika Schulz (Verwaltung) Claudia Mucha und André Tomczak (complan Kommunalberatung GmbH)

Ablauf der Veranstaltung

Monika Obieray, stellv. Bürgermeisterin, begrüßt die etwa 40 erschienenen Bürgerinnen und Bürger im Namen des Bürgermeisters Carsten Behnk und führt in die Thematik ein: seit dem Beschluss des IEK für den historischen Stadtkern von 2013, dem die Ausweisung des Sanierungsgebietes folgte, gab es zahlreiche Entwicklungen und Veränderungen, sodass nunmehr ein Zwischenfazit zur Sanierungstätigkeit und eine Fortschreibung des Konzeptes erforderlich wurden.

Anschließend stellt Herr Tomczak von complan Kommunalberatung den Bericht der Fortschreibung mithilfe einer Präsentation vor. Hierbei wird zunächst ein Überblick über die bisherige Entwicklung gegeben, dann der Sach- und Entwicklungsstand in den 2013 formulierten räumlichen und thematischen Handlungsschwerpunkten vorgestellt und abschließend Anpassungen und Konkretisierungen gegenüber dem Konzept von 2013 sowie die anstehenden Maßnahmen erläutert.

Nach der Vorstellung der Ergebnisse der Fortschreibung gibt Frau Obieray die Möglichkeit für Nachfragen und Statements und moderiert die Diskussion.

Zusammenfassung der Themen und Ergebnisse der Diskussion

- (1) Nachfrage eines Bürgers, warum z.B. im Bereich der Straße Am Rosengarten, aber auch im weiteren Sanierungsverfahren, der Leitungsbestand nach 50 bis 60 Jahren erneuert wird, obwohl dieser mit einer Lebensdauer von etwa 100 Jahren errichtet worden sei.
 - > Frau Stange und Frau Schulz antworten, dass Arbeiten im Sanierungsgebiet nach dem aktuellen Stand der Technik vorzunehmen sind, um über die Städtebauförderung gefördert zu werden. In der Regel erfolgt mit Erneuerungen von Straßen so auch eine Erneuerung von Unterbau, Entwässerung und Leitungsbestand.
- (2) Ein Bürger äußert seine Sorge über die Höhe der im Rahmen des Sanierungsverfahrens zu erhebenden Ausgleichsbeträge und stellt deren Zumutbarkeit insbesondere für ältere Eigentümer/innen im Gebiet infrage. Er äußert zudem seine Auffassung, dass noch zu wenig getan werde, um die wirtschaftliche Aktivität in der Stadt zu fördern.
 - > Die Verwaltung antwortet, dass die erhobenen Ausgleichsbeträge zur Abschöpfung der im Rahmen der Sanierungstätigkeit erzielten Bodenwertsteigerungen privater Grundstücke gem. Baugesetzbuch vorgeschrieben sind und weist darauf hin, dass dies grundstücksgenau durch einen unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass dies in der Regel deutlich geringer ausfällt als die sonst im Straßenbau erhobenen Beiträge, für die meisten der Grundstücke liegen diese in einem niedrigen vierstelligen Bereich.
 - > Herr Tomczak ergänzt, dass die durch Ausgleichsbeträge eingenommenen Mittel der Stadt zweckgebunden als zusätzliche Finanzmittel im Sanierungsgebiet zur Verfügung stehen.
 - > Frau Stein-Schmidt, Stadtmanagerin der Stadt Eutin, antwortet in Bezug auf die wirtschaftliche Aktivität, dass die Entwicklung der letzten Jahre durchaus positiv ist, auch wenn dies nicht immer für alle Menschen sichtbar sei. Unter anderem ist die Anzahl der Leerstände zurückgegangen und die Zentralität des Einzelhandels hat sich erhöht. Stadtentwicklung brauche einen langen Atem, nicht jeder Fortschritt sei sofort erkennbar.

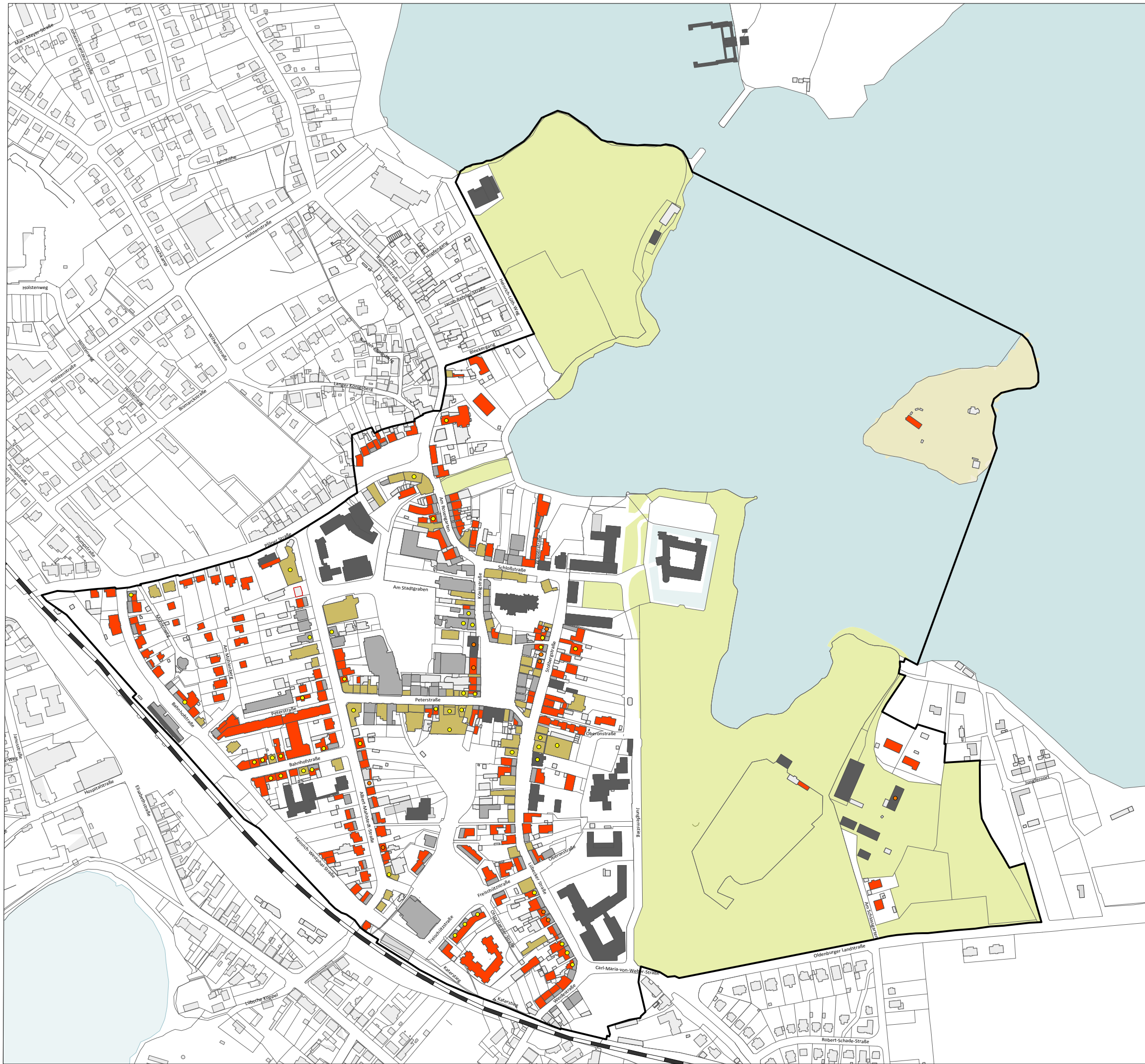
- (3) Ein Bürger fragt, ob Maßnahmen im Bereich des Straßenbaus (v.a. Leitungen und Oberflächen) nicht auch kostengünstiger umgesetzt werden können und plädiert anstelle eines grundhaften Ausbaus für kleinteilige Aufwertungen des Bestands.
- > Die Verwaltung antwortet, dass die konkrete bautechnische Ausführung nicht im Rahmen des IEK geregelt wird, sondern zum laufenden Geschäft der Verwaltung zählt und unter Abwägung aller berührten Belange sowie nach dem aktuellen Stand der Technik zu leisten ist (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Punkt (1)).
- (4) Eine Bürgerin macht deutlich, dass die Situation für Fußgänger/innen und Radfahrende vielerorts im Stadtgebiet unbefriedigend sei und v.a. im Bereich des Jungfernstiegs viel Handlungsbedarf bleibe. Sie äußert zudem, dass sie mit der weiterhin hohen Belastung durch den MIV (motorisierten Individualverkehr) und dem bestehenden ÖPNV-Angebot unzufrieden sei.
- > Frau Mucha und Herr Tomczak erläutern, dass den Belangen des fußläufigen und des Radverkehrs im Konzept ein hoher Stellenwert eingeräumt wird, die Umsetzung jedoch in Schritten und Teilbereichen erfolgen muss. Wie im Vortrag erläutert, sollen zunächst der Markt und umgebende Bereiche (Königstraße, Stolberg- und Lübecker Straße) erneuert werden, erst anschließend der Jungfernstieg. Für alle Bereiche sind Belange der Barrierefreiheit im fußläufigen und Radverkehr u.a. mit der Erreichbarkeit von Behörden und Belangen der Denkmalpflege in Einklang zu bringen. Es wird bei diesem Thema deshalb auch weiterhin Geduld gefordert.
 - > Der weiterhin große Handlungsbedarf bei den Themen Barrierefreiheit, ÖPNV und Reduktion des MIV wird in der Fortschreibung anerkannt und als weiterhin wichtiges Handlungsfeld adressiert. Es wird auf bisher Erreichtes (u.a. Bündelung des Busverkehrs auf der Ostseite des Bahnhofs, Herstellung von Barrierefreiheit im Bereich Bahnhof und Peterstraße) sowie die konsequente Berücksichtigung der Themen im weiteren Sanierungsverfahren verwiesen, die sich auch aus den Aussagen des StEK Verkehr ergeben. Impulse sind u.a. von der weiteren Sanierung von Straßen, durch das geplante Mobilitätszentrum im Bahnhof und Verhandlungen der Stadt zu Anpassungen bei der Stadtbuslinie zu erwarten.

- (5) Ein Anwohner an der Stadtbucht des Großen Eutiner Sees stellt die dort erreichte Freiraumqualität infrage und äußert, dass die Lebensqualität im Bereich v.a. durch den Aufenthalt von Menschen am Abend abgenommen habe. Er fragt, wie sein Grundstück so eine Steigerung seines Verkehrswertes erfahren haben soll, die nun durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden soll.
- > Die Verwaltung verweist auf die allgemeine Anerkennung der im Zuge der Landesgartenschau erreichten Gestaltqualität im Bereich Stadtbucht und Seepark und die Verantwortung für den öffentlichen Raum. Sie unterstreicht zudem, dass die abzuschöpfende Erhöhung des Verkehrswertes aller Grundstücke im Sanierungsgebiet Grundstücksgenau von einem unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt wird und im Regelfall nur einen geringen vierstelligen Betrag pro Grundstück beträgt.
- (6) Ein Bürger fragt, warum im Rahmen der Modernisierung der Plöner Straße nur die Eigentümer/innen auf der Südseite an den Kosten beteiligt wurden.
- > Die Verwaltung stellt klar, dass bislang keine Sanierung der Plöner Straße mit Städtebauförderung erfolgte und der Sachverhalt anders gelagert sein muss.
 - > Mit Blick auf Fälle, in denen Erschließungsanlagen im Zuge einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme gebaut oder geändert werden, wird ergänzt, dass bei der Beteiligung der Eigentümer/innen an den Kosten von Erschließungsmaßnahmen nur die durch die Sanierung bedingten Wertsteigerungen an ihren Grundstücken berücksichtigt werden. Diese liegt i.d.R. weit unter den sonst im Straßenbau (KAG) aufgerufenen Abgaben. Eine Beteiligung der Eigentümer/innen der anderen Straßenseite (außerhalb des Sanierungsgebietes) hätte dabei keine Minderung der zu zahlenden Ausgleichsbeiträge zur Folge.
 - > Frau Mucha ergänzt, dass die Abgrenzung des Sanierungsgebietes generell mit Blick auf die notwendigen Maßnahmen vorzunehmen ist. Bereiche in denen keine Maßnahmen vorgesehen sind, dürfen demnach nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes sein.

- (7) Ein Vertreter der Bewegung *Parents for Future* bringt zum Ausdruck, dass er Aspekte des Klimaschutzes im Vortrag vermisst habe, obwohl im ISEK von 2013 Klimaschutzziele benannt wurden und die Stadt zwischenzeitlich per Beschluss den Klimanotstand ausgerufen hat.
- > Zunächst musste festgestellt werden, dass ein Missverständnis besteht: es erfolgte eine Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) für den historischen Stadtkern von Eutin, nicht des gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) von 2013. Für eine Fortschreibung des letzteren hatte die Stadt Eutin zwar Gelder beantragt, jedoch keine Förderung erhalten.
 - > Als integriertes Entwicklungskonzept hat jedoch auch das zur Diskussion stehende IEK für den historischen Stadtkern Aussagen zum Klimaschutz und weiteren Themen leisten sowie Zielvorgaben des ISEK mit Aussagekraft für den historischen Stadtkern zu übernehmen.
 - > Herr Tomczak führt aus, dass Aspekte des Klimaschutzes auch im Rahmen der Fortschreibung beachtet wurden, auch wenn diese sich nicht 1:1 im Leitbild wiederfinden: Ganz allgemein dient die Entwicklung im historischen Stadtkern der übergeordneten Zielstellung einer flächen- und ressourcensparenden Innenentwicklung sowie einer Entwicklung aus dem baulichen Bestand. Die Zielstellungen „Räume vernetzen“, „Funktionen stärken“ und „Teilhabe ermöglichen“ sind zudem auf eine Stärkung des fußläufigen, Rad- sowie des öffentlichen Nahverkehrs und somit auf eine nachhaltige Entwicklung orientiert. Die Stadt der kurzen Wege und die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen stellen zentrale Zielstellungen dar. Überdies sind bei der Modernisierung auch denkmalgeschützter Gebäude bundesweit geltende energetische Standards einzuhalten.
 - > Es wird zugesichert, im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Entwurfs des IEK, die erfolgte Berücksichtigung von Aspekten und Belangen des Klimaschutzes deutlicher sichtbar zu machen.

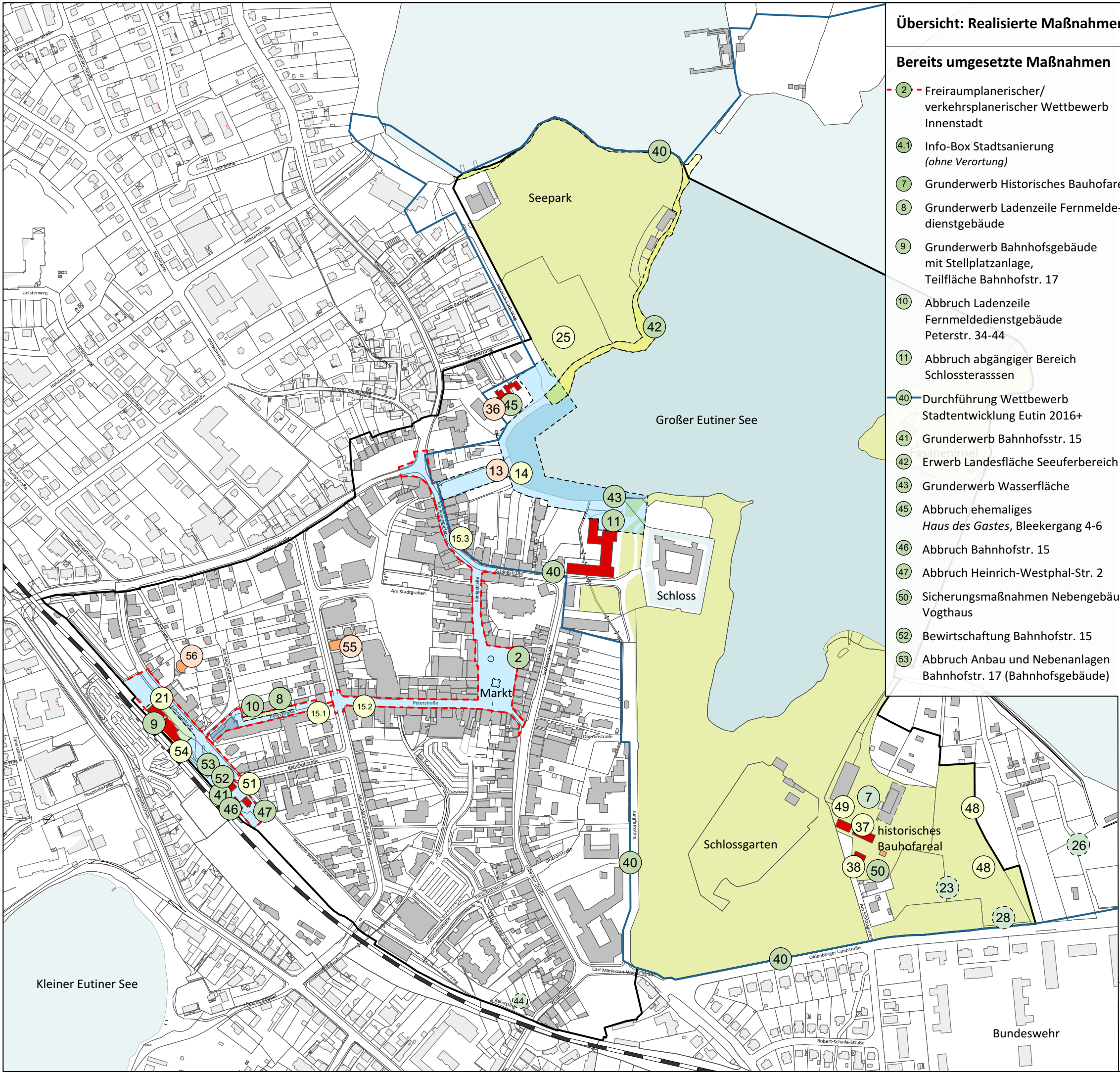
- (8) Eine Bürgerin äußert ihre Unzufriedenheit mit der verkehrlichen Situation am Bahnhof. Insbesondere das Parkverhalten des Lieferservice gegenüber dem Bahnhof behindere den ÖPNV und erzeuge für aus der Unterführung am Bahnhof in die Stadt fahrende Radfahrer/innen Enge.
- > Frau Stange (Verwaltung) antwortet, dass das Problem bekannt sei und man bereits mit dem Ordnungsamt versucht habe, die Verursacher/innen zu sensibilisieren. Zudem hoffe man, dass sich die Situation verbessere, wenn das Bahnhofgebäude erfolgreich entwickelt ist.
 - > Zur bestehenden Engstelle beim Verlassen der Unterführung wird zugesagt, die Situation vor Ort in Augenschein zu nehmen und nach Möglichkeit zu verbessern.
- (9) Eine Bürgerin fragt, warum die Überdachung des Busbahnhofs nur zu einem Drittel erfolgte.
- > Ein Vertreter der Lokalpolitik antwortet, dass die Fördermittel für den Bau einer Überdachung nur sehr begrenzt waren. Da die Stadt jede Überdachung über das gewählte Maß hinaus hätte aus Eigenmitteln finanzieren müssen, sei die Entscheidung zugunsten der Drittel-Variante gefallen. Dies sei immerhin erfreulicher als gar kein Dach.
- (10) Ein Bürger fragt nach, ob im Rahmen der Konzeptentwicklung auch eine Neuordnung der Großparkplätze *Segenhörn* und *Am Stadtgraben* geprüft worden sei. Er fragt konkret, warum unterirdisches Parken nicht vorgesehen sei.
- > Herr Tomczak führt aus, dass auf eine 2013 noch geforderte Reduktion der bestehenden Stellplätze einerseits auf Wunsch der Handel- und Gewerbetreibenden verzichtet worden sei, andererseits, da sich die regional hohe Abhängigkeit vom eigenen KFZ nicht ohne weiteres reduzieren lässt. Eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs in Parkhäusern und/oder Tiefgaragen sei nicht erwogen worden, da die Bereiche in sich grundsätzlich gut funktionieren und recht stadtbildverträglich im Blockinnenbereich liegen. Zudem weist zumindest die Anlage Am Segenhörn einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die Herstellung von Parkhäusern und erst recht von Tiefgaragen wäre mit hohen Planungs- und Baukosten verbunden und benötigt zudem erheblichen Material- und Energieaufwand.

- (11) Ein Bürger berichtet aus dem Bauausschuss, dass der Leitungsbestand in der Königstraße im kommenden Jahr (2021) modernisiert werden soll, die Oberflächen anschließend jedoch – entgegen der Planungen für den Markt und Umgebung – zunächst vorübergehend in Asphalt ausgeführt werden sollen.
- > Ein anwesender Vertreter der Lokalpolitik antwortet, dass die Erneuerungen des Leitungsbestandes nicht aufgeschoben werden können. Die nach dem freiraum- und verkehrsplanerischen Wettbewerb vorgesehenen Oberflächen könnten in der Königstraße erst nach dem späteren Umbau des Marktplatzes hergestellt werden, da während dieses Umbaus die Königstraße als Zufahrt für Baufahrzeuge dienen muss.
- (12) Am Ende der Diskussion äußert ein Bürger, dass für die Fortschreibung des ISEK eine Beteiligung der Bürger/innen in Aussicht gestellt worden sei. Es wird nachgefragt, ob die Veranstaltung diesem Ziel dienen sollte.
- > Die Verwaltung verweist auf die unter Punkt (6) reflektierte Verwechslung des gesamtstädtischen ISEK mit der vorliegenden Fortschreibung des IEK. Bei der Fortschreibung des letzteren sei eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen gewesen.
 - > Herr Tomczak ergänzt, dass die Veranstaltung bewusst als Informationsveranstaltung benannt wurde, auch da im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung keine Spielräume für eine ergebnisoffene, inhaltliche Beteiligung der Öffentlichkeit gesehen wurden. Die Fortschreibung gilt im Wesentlichen der Überprüfung der 2013 formulierten Ziele und Maßnahmen: Aufgabe war nicht, die Zielstellungen und Maßnahmen von 2013 grundsätzlich zu hinterfragen, sondern diese mit Blick auf einen zeitlich nahen Abschluss des Sanierungsverfahrens zu überprüfen und konkretisieren. Zu den Ergebnissen sollte nun informiert werden.



Gebäudenutzung/Leerstand

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



Übersicht: Realisierte Maßnahmen und Maßnahmen in der Umsetzung

Bereits umgesetzte Maßnahmen

- 2 - Freiraumplanerischer/verkehrsplanerischer Wettbewerb Innenstadt
- 4.1 Info-Box Stadtsanierung (ohne Verortung)
- 7 Grunderwerb Historisches Bauhofareal
- 8 Grunderwerb Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude
- 9 Grunderwerb Bahnhofsgebäude mit Stellplatzanlage, Teilfläche Bahnhofstr. 17
- 10 Abbruch Ladenzeile Fernmeldedienstgebäude Peterstr. 34-44
- 11 Abbruch abgängiger Bereich Schlossterrassen
- 40 Durchführung Wettbewerb Stadtentwicklung Eutin 2016+
- 41 Grunderwerb Bahnhofsstr. 15
- 42 Erwerb Landesfläche Seeuferbereich
- 43 Grunderwerb Wasserfläche
- 45 Abbruch ehemaliges Haus des Gastes, Bleekergang 4-6
- 46 Abbruch Bahnhofstr. 15
- 47 Abbruch Heinrich-Westphal-Str. 2
- 50 Sicherungsmaßnahmen Nebengebäude Vogthaus
- 52 Bewirtschaftung Bahnhofstr. 15
- 53 Abbruch Anbau und Nebenanlagen Bahnhofstr. 17 (Bahnhofsgebäude)

Bereits umgesetzte Maßnahmen ohne städtebauliche Förderung

- 3.2 Anpassung bestehender Bebauungspläne (ohne Verortung)
- 23 Süduferpark/ Historischer Bauhof: Planstraße (Modul 3)
- 26 Süduferpark/ Historischer Bauhof: Süduferpark (Modul 1)
- 28 Süduferpark/ Historischer Bauhof: Wanderparkplatz (Modul 4)
- 44 Grunderwerb Teilstück Weidestraße 12a

Maßnahmen in der Umsetzung

- 3.3 Anpassung bestehender Bebauungspläne (ohne Verortung)
- 4.2 Sanierungszeitung und Infoflyer (ohne Verortung)
- 4.3 Aktualisierung der Info-Box Stadtsanierung (ohne Verortung)
- 14 Umgestaltung Uferpromenade Stadtbucht, Rosengarten (Stadtgraben)
- 15.1 Umgestaltung westliche Peterstraße
- 15.2 Umgestaltung östliche Peterstraße
- 15.3 Umgestaltung Am Rosengarten
- 21 Neugestaltung Bahnhofsvorplatz / Bahnhofstraße (I. BA / Am Mühlenberg)
- 25 Neugestaltung Bereich Seepark (ohne bauliche Anlagen)
- 37 Errichtung GBF Torhäuser
- 38 Errichtung GBF Vogthaus und Nebengebäude
- 48 Süduferpark / Historischer Bauhof: Wanderwege innerhalb des Sanierungsgebiets (Modul 2)
- 49 Süduferpark / Historischer Bauhof: Platz historischer Bauhof (Modul 5)
- 51 Neugestaltung ZOB / Bahnhofstraße II. BA
- 54 Bewirtschaftung Bahnhofstr. 17

Aufgegebene und entfallene Maßnahmen

- 1 Stadtgestaltungsbeirat (ohne Verortung)
- 5 Beauftragtenleistungen (ohne Verortung)
- 6 Voruntersuchungen für Baumaßnahmen (ohne Verortung)
- 13 Vorbereitung der Neugestaltung Stadtbucht
- 36 Sanierung Haus des Gastes
- 55 Sanierung Albert-Mahlstedt-Straße 13
- 56 Sanierung Mühlenweg 5 (Mühle)

Abgrenzung des Sanierungsgebiets



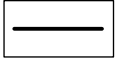
Fortschreibung IEK
"Historischer Stadtkern"
M 1:5.000 i.O. (DIN A3) 11.08.2020

complan
Kommunalberatung





Sanierungsbedarf Gebäude

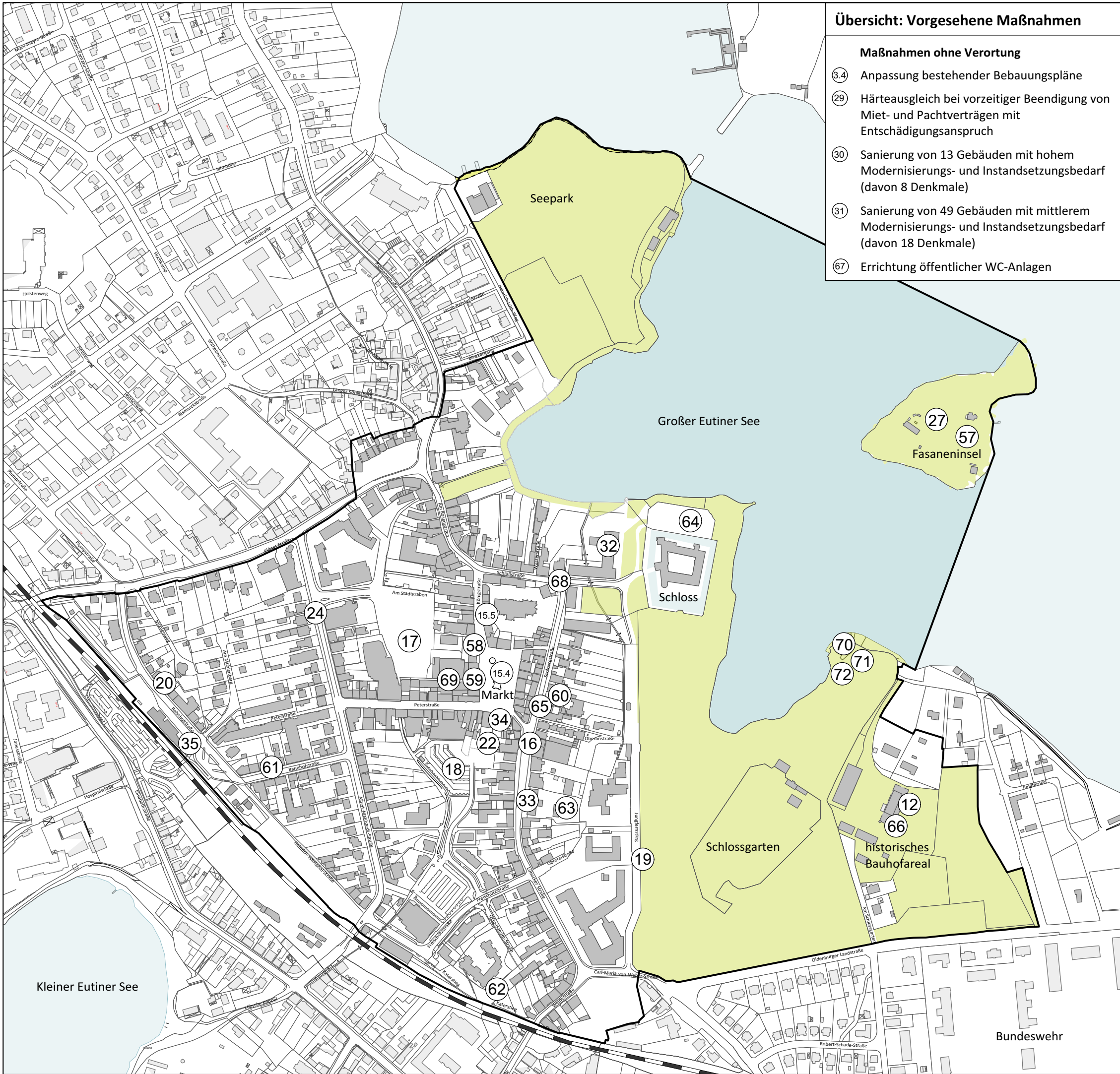
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  kein Sanierungsbedarf
-  geringer Sanierungsbedarf
-  mittlerer Sanierungsbedarf
-  hoher Sanierungsbedarf
-  Nebengebäude ohne Bewertung
-  Kulturdenkmal lt. Landesdenkmalliste v. 06.01.2020



Fortschreibung IEK
"Historischer Stadtkern"
M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
24.08.2020

complan
Kommunalberatung





Übersicht: Vorgesehene Maßnahmen

- Maßnahmen ohne Verortung**
- 3.4 Anpassung bestehender Bebauungspläne
 - 29 Härteausgleich bei vorzeitiger Beendigung von Miet- und Pachtverträgen mit Entschädigungsanspruch
 - 30 Sanierung von 13 Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (davon 8 Denkmale)
 - 31 Sanierung von 49 Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (davon 18 Denkmale)
 - 67 Errichtung öffentlicher WC-Anlagen

- Maßnahmenübersicht**
- 12 Abbruch Scheune Bauhof
 - 15.4 Umgestaltung Markt
 - 15.5 Umgestaltung Königstraße
 - 16 Sanierung Straßenzüge Lübecker Straße, Stolbergstraße
 - 17 Umgestaltung Am Stadtgraben
 - 18 Umgestaltung Segenhörn
 - 19 Sanierung Jungfernstieg
 - 20 Zuwegung Bahnhofstraße - Mühle
 - 22 Neuordnung rückwärtiger Bereich Rathausumfeld
 - 24 Sanierung Albert-Mahlstedt-Straße in Teilbereichen
 - 27 Qualifizierung des Gartendenkmals in Teilbereichen der Fasaneninsel
 - 32 Sanierung Schlossterassen
 - 33 Sanierung ehem. Hospital / Bauamt
 - 34 Sanierung Rathausbereich (Gebäude)
 - 35 Sanierung Bahnhofsgebäude (Bahnhofstr. 17)
 - 57 Grunderwerb Fasaneninsel
 - 58 Grunderwerb großherzogliches Palais (Witwenpalais)
 - 59 Grunderwerb Prof.-Hofmeier-Gang
 - 60 (Zwischen-) Erwerb Stolbergstraße 8
 - 61 Sanierung südliche Bahnhofstraße zwischen Heinrich-Westphal-Straße und Albert-Mahlstedt-Straße
 - 62 Sanierung Teilbereich Weidestraße / Katerstieg
 - 63 Verdichtung / Schaffung neuer Parkplätze Parkplatz Bauamt
 - 64 Sanierung Parkplatz am Schloss und Schlossmauer
 - 65 Sanierung Stolbergstraße 8 (nach Ankauf)
 - 66 Errichtung einer Jugendherberge
 - 68 Umgestaltung Schloßstraße
 - 69 Umgestaltung Professor-Hofmeier-Gang
 - 70 Sanierung Freilichttribüne der Eutiner Festspiele
 - 71 Sanierung Orchestergraben der Eutiner Festspiele
 - 72 Wiederherstellung des Philosophengangs

Abgrenzung des Sanierungsgebiets Historischer Stadtkern



Fortschreibung IEK
"Historischer Stadtkern"
M 1:5.000 i.O. (DIN A3)
11.08.2020



complan
Kommunalberatung

