

B E G R Ü N D U N Gzum Bebauungsplan Nr. 27  
der Stadt Eutin1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt am Südrand der Stadt südlich des Kleinen Eutiner Sees zwischen der L 184 und der L 229 und umfaßt ca. 21,00 ha. Es wird begrenzt durch die Südgrenzen der Flurstücke 102/2 und 101/1, durch eine Verbindungslinie zwischen den Südgrenzen der Flurstücke 101/1 und 129/1, die Südgrenze des Flurstückes 129/1, die Wilhelm-Wisser-Straße von der Südwestecke des Flurstückes 129/1 bis zum Alten Braaker Weg, den Alten Braaker Weg von der Wilhelm-Wisser-Straße bis zur Nordgrenze des Flurstückes 74/4, die Westgrenze des Flurstückes 80 (teilweise), die Westgrenze des Flurstückes 81, eine gerade Verbindungslinie von der Südwestecke des Flurstückes 92/1, die Südgrenzen der Flurstücke 92/1 und 92)2, die Straße Meinsdorfer Weg vom Flurstück 92/2 bis zur Südgrenze des Flurstückes 102/2 (alle angegebenen Flurstücke innerhalb der Gemarkung Eutin Flur 12).

2. Gestalt des Plangebietes und Planungsidee

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut bis auf teilweise Straßenrandbebauung im nördlichen Bereich und wird jetzt landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

Das zu erschließende Gebiet ist entsprechend der Topographie in 3 radial zum Stadtzentrum verlaufende Zonen gegliedert:

- a) Geländedreieck rückwärtig der vorhandenen Bebauung an der L 229 und L 184; nach Nord-Ost abfallend, Einfamilienhäuser (ausgebautes Dachgeschoß) mit Blick auf Stadt und Kleinen Eutiner See;
- b) Süd-West-fallendes Hanggelände: vorwiegend Geschosßbauten um eine Parkanlage (Wohnungsbaugesellschaften)
- c) Südwestliche Randzone;  
Einfamilienhäuser mit optimaler Sonnenausrichtung und Blick in die offene Landschaft (flach geneigte Dächer).

Zwischen den drei Nutzungszonen verlaufen parallel die beiden Erschließungsstraßen A und B, die an die Hauptstraßen L 229 und L 184 anbinden.

zu b) Die Geschößbebauung entwickelt sich parallel zum Hang mit Ausrichtung nach Süd-West bis West in 2 Zügen und umschließt dabei die durchgehende Grünzone mit den beiden ausgebauten und gestalteten Teichen in der Geländemulde.

Der obere Bebauungszug besteht aus:

1. Zwei vorwiegend 4-geschossigen Gebäuden mit
  - Blick auf Stadt und See nach Nord-Ost
  - Wohnausrichtung nach Süd-West (Aussicht in offene Landschaft)
  - im EG und 1. OG Maisonettewohnungen mit Ausrichtung auf eigenen kleinen Gartenhof.
2. 2-3-geschossige Terrassenhäuser, in den Hang eingefügt, mit Gartenhof im EG. Obergeschosse auf Park ausgerichtet.

Der untere Bebauungszug besteht aus:

1. 3-geschossigen Terrassenhäusern an der Parkseite mit Gartenhof im EG und Obergeschossen auf offene Landschaft ausgerichtet.
2. Vorgelagerter 1-2-geschossiger Atrium- und Reihenhausbauung mit eigenem Gartenhof.

Die beiden Bebauungszüge sind an der L 229 durch ein 4-geschossiges hofbildendes Gebäude verbunden, das die Grünzone zur Straße abschließt.

Den Abschluß nach Norden bilden zwei Hauszeilen auf der Bruchkante des zum Kleinen Eutiner Sees fallenden Hanges:

Wohnausrichtung nach Süden mit Blick nach Norden auf den See (Garagen rückwärtig im Norden unter Ausnutzung der Hanglage). Alle parallel zum Hang laufenden Fußwege führen auf die senkrecht zur Grünzone verlaufende Achse mit den öffentlichen Einrichtungen.

- a) Bolzplatz
- b) Kindertagesstätte mitten im Grünbereich
- c) ev. Gemeindesaal am
- d) terrassierten öffentlichen Platz im Schwerpunkt der Bebauung mit dem
- e) Einkaufszentrum im EG des 6-geschossigen Gebäudeteiles mit
- f) Kneipe und Cafeterrasse.

Die Wohnwege beidseits der "öffentlichen Achse" führen unter der hohen Bebauung hindurch; der südliche läuft weiter durch das Einfamilienhausgebiet als Fußwegverbindung zum Stadtzentrum; an ihm liegt im Norden ein großer Kinderspielplatz.

Geplante Einwohnerzahl:

35 WE vorhandene u. ausgebaute individuelle Bebauung  
75 WE individuelle Neubau- Einfamilienhäuser  
550 WE Wohnungsbaugesellschaften  
660 WE x 3 = 1 025 Einwohner  
1 980 E W  
15,55 ha Nettobauland = 130 EW/ha

### 3. Grund der Planaufstellung

Wegen des großen Bedarfs an Baufläche, insbesondere für Einfamilienhausbebauung, ergab sich die Notwendigkeit, dieses Gebiet zu erschließen. Außerdem war für die vorhandene und künftige Bebauung im Planbereich unter Berücksichtigung der Planungen in den angrenzenden B-Plangebieten die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

### 4. Rechtsgrundlage

Der B-Plan Nr. 27' wurde aus dem als Flächennutzungsplan übergeleiteten Aufbauplan der Stadt Eutin entwickelt. Die Genehmigung des Aufbauplanes wurde mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 1.9.1955 -Az.: IX 31.21/03-EUT-13301/54 erteilt.

### 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Fall, daß die für die Durchführung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen in Anspruch zu nehmenden Grundstücke oder Grundstücksteile nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erworben werden können, ist eine Umlegung gem. § 45 ff des BBauG, eine Grenzregelung gem. § 80 ff des BBauG und das Enteignungsverfahren gem. § 85 ff BBauG vorgesehen.

Für den Fall, daß zu bebauendes Gelände sich im privaten Besitz befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff BBauG und eine Grenzregelung gem. § 80 ff BBauG vorgesehen.

6. Vorgesehene Maßnahmen

- a) Wasserversorgung: Stadtwerke Eutin
- b) Abwasserbeseitigung: Nach Sammlung im geplanten Rückhaltebecken Einleitung in das ausgebaute Trennsystem
- c) Elt-Versorgung: Schleswag

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch die Schleswag ermittelt. Die Stadt Eutin wird nach § 2.3 des Konzessionsvertrages vom 10.4.1967 geeignete, ihr gehörige Grundstücke nebst Zufahrtswegen, die für die Transformatorenstationen zur Versorgung erforderlich sind, der Schleswag unentgeltlich zur Verfügung stellen.

- e) Müllbeseitigung: Stadtwerke Eutin
- f) Straßen- und Wegebau, öffentliche Parkplätze
- g) Kinderspiel- und Bolzplätze
- h) Parkanlagen, Grünflächen

7. Kosten, die der Stadtgemeinde bei der Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen entstehen

1. Straßenbau

|  |           |                 |
|--|-----------|-----------------|
| rd. 410 m Stichwege ( 3 m breit)                     | a' 150,-- | 61 500,-- DM    |
| rd. 2150 m Straße und 240 öffentliche Einstellplätze |           |                 |
| Fahrbahn 5,50 m breit                                |           |                 |
| Fußwege 1,75 m, beidseitig                           | a' 780,-- | 1 677 000,-- DM |

2. Regenleitung

|                                      |           |               |
|--------------------------------------|-----------|---------------|
| 2 000 m Regenleitung                 | a' 200,-- | 560 000,-- DM |
| 250 m Vorflutleitung zum Kleinen See | a' 350,-- | 87 500,-- DM  |

3. Straßenbeleuchtung

|                         |          |                 |
|-------------------------|----------|-----------------|
| 2 500 m                 | a' 20,-- | 51 200,-- DM    |
|                         |          | 2 437 200,-- DM |
| + Planung und Abrundung |          | 122 800,-- DM   |
|                         |          | 2 560 000,-- DM |

4. Grünflächen

|                        |                               |                      |
|------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Kinderspielplatz       | 1 700 m <sup>2</sup> x 38,--  | 64 400,-- DM         |
| Bolzplatz              | 2 000 m <sup>2</sup> x 30,--  | 60 000,-- DM         |
| Parkanlagen            | 11 500 m <sup>2</sup> x 30,-- | <u>345 000,-- DM</u> |
|                        |                               | 489 400,-- DM        |
| + Planung u. Abrundung |                               | <u>10 600,-- DM</u>  |
|                        |                               | 500 000,-- DM        |

5. Schmutzwasserleitung

|  |           |                      |
|--|-----------|----------------------|
| 2 200 m Schmutzwasserleitung   | a' 220,-- | 484 000,-- DM        |
| 1 Schmutzwasserrückhaltebecken,<br>da lt. hydraulischer Berechnung die Vor-<br>flutleitungen die Belastungen nicht<br>aufnehmen können |           | <u>200 000,-- DM</u> |
|  |           | 684 000,-- DM        |
| + Planung u. Abrundung   |           | <u>36 000,-- DM</u>  |
|  |           | 720 000,-- DM        |

Gesamtkosten:

|  |                        |   |
|--|------------------------|---|
| Straßenbau, Regenleitung, Straßenbeleuchtung | 2 560 000,-- DM        | X |
| Grünflächen                                  | 500 000,-- DM          | X |
| Schmutzwasserleitung                         | <u>720 000,-- DM</u>   |   |
|  | <u>3 780 000,-- DM</u> |   |

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Beitragsfähiger Erschließungsaufwand: | 2 560 000,-- DM        |
|                                       | <u>500 000,-- DM</u>   |
|                                       | <u>3 060 000,-- DM</u> |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Kostenanteil der Stadt ( gem. § 129 (1)<br>BBauG) | <u>306 000,-- DM</u> |
|---|----------------------|

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Erschließungsbeiträge: | <u>2 754 000,-- DM</u> |
|------------------------|------------------------|

Eutin, im März 1975

Stadt Eutin  
-Der Magistrat-

