

## B e g r ü n d u n g

13

zum B-Plan Nr. 15 -Bereich Dubenbrok- der Stadt Eutin.

### 1. Allgemeines.

#### 1.1 Verhältnisse der Stadt.

Die Stadt Eutin, einstiger Bischofssitz, hat ca. 18.000 Einwohner und liegt inmitten der -Holsteinischen Schweiz- die zum Fremdenverkehrsgestaltungsraum im Landesinnern gehört.

Ihre hervorragend landschaftliche Lage in diesem Landschaftsraum am Großen und Kleinen Eutiner See, in Verbindung mit dem noch gut erhaltenen Stadtbild -Kirche und Schloß-, haben Eutin zu einem bedeutenden Fremdenverkehrsort werden lassen.

Aufgrund ihrer Lage in der Nähe der Vogelfluglinie und zwischen den Oberzentren Kiel (42 km) und Lübeck (36 km) bietet die Stadt Eutin gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Mittelzentrums.

Verkehrlich wird die Stadt Eutin erschlossen durch:  
die B 76 im Süden nach Lübeck und im Westen nach Kiel,  
die L 174 im Norden nach Malente und  
die L 57 im Osten nach Schönwalde / Lensahn.

Eutin liegt an der eingleisigen Bahnlinie Lüneburg-Lübeck-Kiel-Flensburg.

#### 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 4 der Gemarkung Neudorf westlich des Kleinen Eutiner Sees und wird begrenzt:

im Norden durch die Achse der Seestraße,

im Osten durch die West- und Südgrenze des Flurstückes 102,

die Südgrenze des Flurstückes 101, die Westgrenzen der Flurstücke 118/1 und 117/1, im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 116/1 und im Westen durch die Achse der Braaker Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 6,0 ha.

### 1.3 Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.76, Az.: IV 810b - 812/2 - 55.12 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Eutin zugrunde. Die Genehmigung erfolgte mit Auflagen und Hinweisen.

## 2. Bisherige Entwicklung

### 2.1 Baulicher Bestand.

An der Seestraße befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Die Art der Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Im Einmündungsbereich zur Braaker Straße geht die Geschossigkeit in zwei Geschosse über. Die vorhandenen Gebäude nehmen Geschoßwohnungen auf.

In der südlichen Verlängerung ebenfalls zweigeschossige Gebäude mit vorhandenem Laden und kleinerem Gewerbebetrieb. Dieser westliche B-Planbereich ist einem Mischgebiet zuzuordnen.

### 2.2 Vorhandene Erschließung.

Der Planbereich ist verkehrlich durch die Seestraße mit vorhandenem Anschluß des geplanten Baugebietes sowie der Braaker Straße erschlossen. Die Braaker Straße ist bereits mit den nötigen Entsorgungs- bzw. Versorgungsleitungen ausge-

baut. Die Seestraße soll den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden. Der Entwurf sieht eine Begradigung der Trassenführung vor und ist bereits im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

### 3. Bisherige Festsetzungen

3.1 Im Geltungsbereich sind keine städtebaulichen Pläne rechtsverbindlich.

~~Das gesamte Planungsgebiet unterliegt dem Landschaftsschutz.~~  
Nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein liegt der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVBl. Seite 269) der zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1970, Seite 612).

Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

### 4. Begründung für die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken wird in Eutin-Neudorf ein Baugelände für 36 freistehende Winkelhäuser, zwei Einfamilienhäuser an der Seestraße und weitere 24 Geschoßwohnungen ausgewiesen.

Die Einfahrt zum Baugebiet -Dubenbrok- wird durch zwei schon bestehende Mehrfamilienhäuser markiert. Südlich dieser Zufahrtstraße sind zwei dreigeschossige Wohngebäude parallel zum zu erhaltenden Knick geplant. Durch ihre Stellung und einseitig abgeschlepp-

te Dachflächen sollen sie einen Übergang zur niedrigen Bebauung ergeben. Die eingeschossigen Winkelhäuser, die als - Typenhaus - angeboten werden, passen sich in lockerer Aneinanderreihung bzw. Gruppierung der vorgesehenen Erschließungsschleife an. Gleiche Firstrichtung und Dachneigung sollen das Bild der geschlossenen Baugruppe unterstreichen.

Durch die Hanglage bedingt, wird den an der südlichen Plangrenze vorgesehenen Häusern ein Untergeschoß ermöglicht.

Erforderliche Stützmauern sollten im Mittel auf nicht mehr als 1 m sichtbare Höhe beschränkt werden, um den Eindruck einer massiven Bebauung zu vermeiden.

Fußläufige Verbindungen zum Einkaufszentrum sowie zu den Grünanlagen am Kleinen Eutiner See sind vorgesehen.

Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebote innerhalb des Plangebietes dienen der Erhaltung der vorhandenen Landschaftsknicks sowie der Eingrünung für vorhandene Stellplatzflächen an der Planstraße I.

Für die ca. 80 WE werden entlang der Erschließungsstraße 30 öffentliche Parkplätze als Parktaschen bzw. -parallelspuren festgesetzt.

Für die dreigeschossige Wohnbebauung werden 10 Gemeinschaftsstellplätze an der Planstraße II angeordnet. Weitere 28

Gemeinschafts-Stellplätze und -Garagen zugunsten der dreigeschossigen Wohnbebauung sind an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eingeplant.

Für die vorhandenen Wohneinheiten entlang der See- bzw. Braaker Straße sowie die geplante Lückenbebauung, insgesamt ca. 46 WE,

sind die erforderlichen öffentlichen Parkplätze außerhalb des Plangebietes im Einmündungsbereich der Seestraße in die Braaker Straße und südlich des Fußweges zum Kleinen Eutiner See vorgesehen.

#### 5. Ver- und Entsorgung.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen werden in der Erschließungsstraße verlegt.

Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Auf die vorhandene 11 kV-Leitung ist Rücksicht zu nehmen. Geplante Bauvorhaben können erst erstellt werden, wenn der VDE-mässige Sicherheitsabstand zu dieser Leitung gewahrt ist. Bauherren haben sich vor Baubeginn mit der Schleswig in Verbindung zu setzen.

Die erforderlichen Entsorgungsleitungen, getrennt nach Schmutz- und Oberflächenwasser, können an die vorhandenen Leitungen in der See- bzw. Braaker Straße angeschlossen werden.

Die Müllabfuhr ist durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt.

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

6.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

6.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

6.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum

befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 ff des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 7. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten.

### 7.1 Kostenberechnung im einzelnen.

Die Anlage der Erschließungsschleife ist die wesentliche kostenverursachende Maßnahme.

#### 7.11 Umfang des Erschließungsaufwandes.

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG)

##### 7.111 Erwerb und Freilegung der

Flächen für die Erschließungsanlagen DM 120.000,--

##### 7.112 die erstmalige Herstellung der

Erschließungsanlagen einschl. der

Einrichtungen für ihre Entwässe-

rung und Beleuchtung

DM 560.000,--

7.113 Kostenverteilung aufgrund der Satzung

über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten DM 680.000,--

Erschließungsbeiträge DM 612.000,--

von der Stadt zu tragender Anteil

10 % der Gesamtkosten DM 68.000,--

7.12 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand

gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

Kanalkosten und Kosten der Wasserversorgungsanlage werden von den Stadtwerken umgelegt.

Eutin, den 8.6.1977

- Der Bürgermeister -

