

## VEP Teil 2 von 2

### **Bauvorhaben: Neubau „Villensembles Kellerssee“, Prinzenholzweg 1 in 23701 Eutin**

#### Maßnahmenbeschreibung

Grundlage für das Bauvorhaben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 140 der Stadt Eutin, welcher sich gegenwärtig in der Aufstellung befindet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans hin zu einer wohnungsbaulichen Ausweisung erfolgt im Parallelverfahren. Die Gebäude werden innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) errichtet.

Geplant ist die Errichtung von vier Villen mit ca. 25 Wohnungen sowie die Revitalisierung des Haus Bethesda mit ca. sechs Wohnungen. Die Neubauten sind als dreigeschossige Gebäude (drei Vollgeschosse), zzgl. Teilkeller, geplant. Das Bestandsgebäude, das Haus Bethesda, verfügt über vier Vollgeschosse einschließlich Untergeschoss.

Alle Gebäude sind barrierefrei zugänglich. Dies wird innerhalb der Gebäude über einen Fahrstuhl, der das Untergeschoss bis 2. bzw. 3. Obergeschoss anfährt, gewährleistet und im Außenbereich über die Integration entsprechender Rampen zur Überwindung von Höhenunterschieden.

Die Häuser 1, 2 und 4 verfügen nach aktuellem Planungsstand über jeweils ca. sechs Wohnungen. Das Haus 3 ist mit ca. sieben Wohneinheiten geplant. Die Planung für das Haus Bethesda sieht ebenfalls ca. sechs Wohneinheiten vor. Alle Wohnungen verfügen über einen überdachten Außensitz in Form eines Balkons und / oder einer Terrasse. Es ist ein vielfältiger Wohnungsmix mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgesehen, um verschiedenen Nutzergruppen ein Wohnungsangebot zur Verfügung stellen zu können. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 50 bis 120 Quadratmetern.

Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr sind in ausreichendem Maße, mit einem Schlüssel von circa 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit im Außenbereich in unmittelbarer Nähe zu den einzelnen Gebäuden vorgesehen. Einstellplätze für Fahrräder sind ebenso ausreichend vorgesehen. Aufstellflächen befinden sich weitestgehend vor den jeweiligen Hauseingängen. Darüber hinaus sind Fahrradräume in den Untergeschossen der einzelnen Gebäude (sowohl im Altbau als auch in den Neubauten) geplant.

Die Keller der Gebäude verfügen neben einem Fahrradraum ebenfalls über Abstellräume für die einzelnen Wohnungen sowie Räume für die Haustechnik.

Die Bauausführung erfolgt in Massivbauweise mit KS-Mauerwerk und einer WDVS-Fassade. Das Bauprojekt steht für ein hochwertiges Wohnambiente und vereint stilistische Elemente der Bäder- und Landhausarchitektur. Durch die Kombination von historischer Bausubstanz und neuen Gebäudekörpern wird eine besondere Symbiose geschaffen und die historische Identität des Areals gewahrt. Dabei wurde ein besonderer Schwerpunkt auf die individuelle Fassadengestaltung der einzelnen Villen gelegt.

Die Erschließung des Areals erfolgt über eine eigene Straße, die ringförmig angelegt ist und als Einbahnstraße ausgeführt wird. Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt von der südlichen Leonhard-Boldt-Straße und mündet weiter nördlich wieder in der Straße.

Alle Wohnungen werden als frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet, mit Baufertigstellung nach Wohneigentum aufgeteilt und veräußert.


Belange rund um das Thema Nachhaltigkeit finden in dem Projektgebiet Berücksichtigung. Für die Wärme- und Energieversorgung werden keine fossilen Brennstoffe verwendet. Je nach Stand der Technik kommen Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen zur Anwendung. Die Baudurchführung wird durch den TÜV und einen entsprechend zertifizierten Gutachter begleitet.

Vermerk:

Der im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vom 10.12.2025 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadtvertretung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Teil 1 und 2 vom 31.01.2023 mit Stand vom 03.11.2025) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.



Eutin, 26. März 2026

  
(S. Radestock)  
- Bürgermeister -