

T E X T

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Eutin

1. Allgemeines

In das an der LIO 174 zwischen Eutin und Malente liegende kuppige Baugelände wurden die Baukörper der Alters- Park- wohnanlage, wie sie sich aus der Zweckbestimmung der Anlage ergeben, entsprechend eingefügt.

Die weiträumig gegliederte Wohnanlage, für den Lebensabend älterer Menschen gedacht, soll ein harmonisch gegliedertes Gesamtwerk werden. Unter Hinzuziehung eines Landschafts- und Gartengestalters werden großräumige Rasen- und Blumenanlagen mit Großgrünanlagen wechseln und zusammen mit den Bauten das gesteckte Ziel verwirklichen.

Insgesamt werden einschl. Betreuungspersonal rd. 400 Personen in verschiedenen großen Appartements der Einzelbauten wohnen. Jede Wohneinheit ist in sich abgeschlossen und hat eigene sanitäre Einrichtungen und Kocheinrichtung bzw. Küchen. Außerdem sind Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Bibliothek-, Lese-, Fernseh- und Eß- und Restaurationsräume usw. vorgesehen. Es steht im Belieben der Bewohner, selbst zu kochen oder die bereitgestellten Gemeinschaftseinrichtungen zu benutzen.

2. Zufahrt

Die Zufahrt zu der Anlage erfolgt von der alten Malenter Land- straße aus. Innerhalb der Wohnanlage bleiben Straßen und Wege im Besitze des Bauträgers. Der Zubringer für den Wirtschafts- verkehr wird bis zum Wirtschaftsgebäude ausreichend ausge- bildet. Alle weiteren Straßen sind für jeden Fahrverkehr ge- sperrt, ausgenommen Feuerwehr, Krankenwagen, Möbelwagen und ggf. Taxis für Gehbehinderte. Sie werden jedoch so ausgebaut, daß der ausgenommene Verkehr mit Sicherheit passieren kann.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Stromversorgung

Die Wohnanlage wird an das vorhandene Stromnetz der Schleswag angeschlossen. Zusagen der Schleswag liegen vor.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin. Es wird eine Hauptzuleitung von 100 mm \varnothing in das Sockelgeschoß des Wirtschaftsgebäudes geführt und von dort verteilt. Die Stadt Eutin hat entsprechende Zusagen für die Wasserversorgung durch die Stadtwerke vorliegen. Zur Sicherung konstanter Druckverhältnisse wird das interne Netz mit einer Druckerhöhungsanlage ausgestattet.

3.3 Entwässerungsanlagen

Das Regen- und Oberflächenwasser wird an geeigneten Stellen zur Versickerung gebracht.

Das Schmutzwasser wird gesammelt und mittels einer mechanisch biologischen Kläranlage vollbiologisch geklärt und alsdann zur Versickerung gebracht. Falls die geplante Erweiterung der städtischen Kläranlage rechtzeitig fertig ist, entfällt die eigene Anlage, und es wird an das städtische Netz angeschlossen.

3.4 Beleuchtung

Straßen- und Wegebeleuchtung wird den Erfordernissen des Zweckes der Anlage entsprechend ausgeführt, desgl. die Anlage von Feuerhydranten.

3.5 Wärmeversorgung

Wegen der Waldnähe wird nur eine Feuerstelle gebaut. Diese liegt im Sockelgeschoß des hohen Wohngebäudes. Von hier erfolgt eine Verteilung an die weiteren Bauten. Dieser Regelung hat das zuständige Aufsichtsforstamt zugestimmt.

3.6 Fernmeldeeinrichtungen

Außer für die Verwaltung und Wirtschaftsräume sind für sämtliche Wohnungen Fernsprechanchlüsse vorgesehen. Insgesamt werden 255 Anschlüsse verlegt.

3.7 Müllbeseitigung

In Abstimmung mit den Stadtwerken werden die Müllkübel mittels Elektrokarren zu einem Sammelplatz gefahren und von dort mit dem Transportwagen der städtischen Müllabfuhr abgefahren. Diese Maßnahme wurde gewählt, um lärmenden Fahrverkehr innerhalb der Anlage auszuschließen.

4. Umfang der Bauanlage

Vorgesehen sind folgende Gebäude:

- a) Ein 6-geschossiger Hauptbau, der nach Westen dem Gelände folgend das Sockelgeschoß freigibt. Der Gebäudeteil mit Aufzügen und Schornsteinendigung nimmt ein zusätzliches Staffelgeschoß auf.
- b) Ein 1- und 2-geschossiger Wirtschaftsbau mit Atrium. Nach der Hangseite ist der Wirtschaftsbau 2-geschossig. Die Gebäude gemäß a) und b) sind durch einen verglasten Gang miteinander verbunden.
- c) 6 Hausgruppen mit 2-geschossigen Laubenganghäusern. Ein niedriges Verbindungsglied leitet über zu 1-geschossigen Wohnhäusern. Bei 2 oder 3 Giebelenden ergibt sich aus den Höhenlinien des Geländes ein Geschoß mehr.
- d) 3 freistehende Laubenganghäuser, 2-geschossig.
- e) 4 Gruppen 1-geschossige Reihenhäuser in Hanglage, hangseits 2-geschossig.
- f) Ein Garagengebäude evtl. in Verbindung mit einer Trafostation südwestlich des Hauptbaues.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen ist als Ziel gesetzt, eine Wohnanlage zu schaffen, in welcher sich besonders ältere Menschen wohlfühlen sollen. Dieser Absicht folgend sind alle Bauten, Wege, Garten- und sonstigen Außenanlagen ausschließlich auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestimmt.

In der Wahl der Baustoffe sind Ziegelrohbau aus roten Steinen, soweit zur Steigerung erwünscht auch mit gelben Steinen und sparsamen Putzflächen abgewechselt, Naturholzwerk und ruhige Farbtöne vorherrschend. Die Fenster erhalten hellen Anstrich, wobei Fensterbrüstungselemente in Naturholz zur Belebung eingeschaltet werden. Die Dachneigung aller Bauten beträgt höchstens 25°. Die Eindeckung erfolgt mit rotbraunen Pfannen. Das hohe Gebäude

erhält ein Flachdach.

Die Sockelhöhen folgen dem Gelände und liegen höchstens 1-2 Stufen über dem Terrain.

Die Einfriedigung erfolgt ausschließlich durch lebende Hecken. Ein Garten- und Bepflanzungsplan ist für die Anlage aufgestellt. Er berücksichtigt sowohl das Umland des Planungsgebietes wie den pflanzen-soziologischen Aufbau als auch die Zweckbestimmung der Gesamtanlage. Werbeeinrichtungen dürfen innerhalb des Plangebietes nicht angebracht bzw. aufgestellt werden.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26.6.1962, jedoch mit der Einschränkung, daß dort eine Alterswohnanlage zu errichten und ständig zu unterhalten ist.

Die Grundflächengröße und die Höhe der zu errichtenden Gebäude ist im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Eine über die Darstellung hinausgehende Nutzung ist nicht zulässig.

Eutin, 1. Oktober 1964



Stadt Eutin
Der Magistrat-

Planverfasser:

Joh. Garing
Architekt BDA

GENEHMIGT

GEM. VERORDNUNG
IX. *316 713/64-13.04(11)*
VOM *16. 72.* 19 *64*
KIEL, DEN *16. 72.* 19 *64*

Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein



[Signature]
(Dr. Otto)