

B E G R Ü N D U N GZUR ÄNDERUNG NR. 1/87 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40DER STADT EUTIN-GEBIET WESTLICH DER BEUTHINER STRASSE UND NORDÖSTLICH  
DES FAMILA-HANDELSMARKTES IN EUTIN-NEUDORF-1. RECHTSGRUNDLAGEN:

Die Bebauungsplanänderung Nr. 1/87 des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde aufgestellt und entworfen nach den §§ 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGB. S. 1757) auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 28.04.1987, und der mit Erlaß des Innenministers vom 21.02.1984 -Az.: IV 810d-512.111-55.12 (9. Änd.)- genehmigten und am 15.01.1985 in Kraft getretenen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin.

2. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES

Lage, Abgrenzungen und Umfang des Änderungsgebietes sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1 : 25000 und aus der Planzeichnung (-Teil A-) i.M. 1 : 1000 abzulesen.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 1/87 umfaßt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Eutin in einer Größe von ca. 4,4 ha. Das inzwischen erschlossene Änderungsgebiet liegt westlich im Anschluß an die Einfamilienhausbebauung der Beuthiner Straße und nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Eutin und nordöstlich des Famila-Handelsmarktes in Eutin-Neudorf.

3. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN3.1 Änderungsanlaß und Zielsetzung

Mit der Absicht, die Nutzung der Grundstücke variabler zu gestalten, ist gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Nr. 40 die Aufgabe bzw. Änderung bestimmter Festsetzungen verbunden. So müssen die festgesetzten Grundstückszufahrten entfallen, um unterschiedliche Grundstücksgrößen zu ermöglichen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden endgültig als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, um eine problemlosere Erschließung in Bezug auf Her-

stellung und Unterhaltung zu gewährleisten. Dem allgemeinen Trend folgend und um verstärkten Nachfragen nachzukommen, wird es in bestimmten Teilen des Plangebietes möglich sein, Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die Einbeziehung des Naturknicks in den Planbereich soll über entsprechende Planfestsetzungen dessen Erhaltung garantieren. Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen auch Abweichungen gegenüber dem gültigen B-Plan, die sich aus Vermessungsdifferenzen und örtlichen Problemen bei der Anlage der Erschließung ergeben haben, korrigiert werden. Die teilweise Aufhebung der Firstrichtungsfestsetzung liegt darin begründet, daß in den betreffenden Teilbereichen die freie Wahl der Hausstellungen bei entsprechenden Grundstücksgrößen städtebaulich gestalterisch unbedenklich ist. Geringfügige Änderungen der Baugrenzen kommen der jeweiligen Gebäudestellung in Bezug auf dessen Lage zur Himmelsrichtung weitgehendst entgegen.

### 3.2 Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung

Das Änderungsgebiet umfaßt die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 40 und hat eine Bruttobaulandfläche von 4,34 ha.

Die Nettobaulandgröße beträgt 3,84 ha und die Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Wege betragen 0,5 ha.

Die Grundflächenzahl -GRZ- liegt bei 0,2,  
die Geschößflächenzahl -GFZ- liegt bei 0,3.

Die Geschößzahl ist mit I festgesetzt.

Im Plangebiet sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser festgesetzt. Die Dächer können als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 52° ausgeführt werden.

### 3.3 Umfang der Nutzung

Im Änderungsbereich sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 40 -Zeitpunkt Frühjahr 1987- 15 WE in Form von Einfamilienwohnhäusern errichtet worden. Es ist geplant, daß das Plangebiet etwa 55 WE aufnehmen soll, wobei sich die Zahl der Wohnungseinheiten erhöhen kann, weil die Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern besteht.

#### 4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird durch eine Wohnstraße erschlossen, deren Fahrbahnbreite 4,50 m beträgt. Hinzu kommen ein 1,75 m breiter Gehweg, ein 2,00 m breiter Parkstreifen sowie ein Randstreifen von 1,25 m Breite. Die zurückliegenden Grundstücke werden durch öffentliche befahrbare Wege von 3,50 m Breite erschlossen. Als Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden in den Kurvenbereichen der Erschließungsstraße und in den Einmündungsbereichen der Erschließungswege Materialwechsel, z.B. als Aufpflasterungen, angeordnet. Im übrigen ist die Ausbaubreite mit nur 4,50 m Fahrbahn geeignet, einen schnellen und gefährdenden Fahrverkehr zu verhindern.

##### 4.1 Öffentliche Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Im Änderungsbereich sind entlang der Erschließungsstraße Parkstreifen für ca. 25 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die privaten Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Anzahl den einzelnen Grundstücken zugeordnet.

##### 4.2 Kinderspielplatz

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz deshalb entbehrlich, weil im angrenzenden B-Planbereich Nr. 36 ein ca. 600 m<sup>2</sup> großer Spielplatz verkehrsgünstig eingeplant wurde.

#### 5. GRÜNGESTALTUNG

Die Grüngestaltung wird im wesentlichen den Grundstückseigentümern überlassen. Erhaltenswerte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die Grundstücke wird im Interesse einer gut begrüneten Gesamtwohnanlage ein Anpflanzungsgebot dahingehend festgesetzt, daß für je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Hoch- und Halbstammgehölz einheimischer Laubbäume bei beliebiger Standortwahl zu pflanzen und zu erhalten ist. Außerdem ist an der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Plangebietes eine geschlossene Anpflanzung für einheimische Laubgehölze vorgesehen bzw. festgesetzt. Der Naturknick an der Nordgrenze des Plangebietes ist in das Änderungsgebiet mit einbezogen worden und soll erhalten bleiben. Notwendige Entnahmen sind durch allgemein heimische Laubgehölze, Bäume oder Sträucher zu ersetzen. Für die Erschließungsstraße ist ein Straßenbegleitgrün

festgesetzt, und zwar sollen im Bereich der Parkstreifen Robinien (*Robinia pseudoacacia* 'Monophylla') und im Bereich der Wendeplätze Solitär Scharlachkastanien (*Aesculus carnea* 'Briotii') als Hochstämme gepflanzt werden.

## 6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Gestaltung der äußeren Ansichten der Gebäude bleibt weitgehend den individuellen Vorstellungen der Bauwilligen freigestellt.

## 7. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Für den Fall, daß die für die Durchführung der in dieser Bebauungsplanänderung 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 gemäß § 45 ff BauGB, eine Grenzregelung gemäß § 80 ff BauGB, und das Enteignungsverfahren gemäß § 85 ff BauGB vorgesehen. Für den Fall, daß zu bebauendes Gelände sich im privaten Besitz befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung zulassen, wird eine Umlegung gemäß § 45 ff BauGB und eine Grenzregelung gemäß § 80 ff BauGB vorgesehen.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

### 8.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

### 8.2 Stromversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit elektrischer Energie bei normaler, vollelektrischer Elektroausstattung der geplanten Wohnungseinheiten ist aus der von der Schleswig AG im Randbereich des angrenzenden B-Plangebietes Nr. 36 errichteten Transformatorstation vorgesehen.

Bei Bedarf sind der Schleswig AG geeignete weitere Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

### 8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

### 8.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Das Regenwasser wird über den Vorfluter Nr. 1.55 in die Dodauer-See-Au abgeleitet.

### 8.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

### 8.6 Wasserrechtliche Schutzbestimmungen.

Das Änderungsgebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein (einzusehen bei der Bauaufsichtsbehörde) in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. S. 269) i.d.F. der Änderungsverordnung vom 09.02. 1971(GVOBl. S. 78) und 12.02.1975 (GVOBl. S. 27).

Die genannten Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

## 9. HINWEIS AUF DEN SELBSTSCHUTZ

Der Bundesverband für Selbstschutz empfiehlt den Bauträgern und Bauherren die Errichtung von größeren Sammelschutzräumen. Einerseits werden beachtliche finanzielle städtische Hilfen angeboten, andererseits

verursacht ein nachträglicher Einbau eines Schutzraumes -falls überhaupt, möglich- einen erheblichen Kostenaufwand. Auskünfte und spezielle Beratungen über ungefähre Baukosten und typische Gestaltung sowie die zur Zeit bestehenden staatlichen Förderungen erteilen kostenlos BVS-Dienststellen im Lande Schleswig-Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel.

10. ZEITLICHE ABWICKLUNG

Die Realisierung der Planung hat bereits nach der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 40 im Jahre 1985 begonnen. Die Erschließungsstraße ist im Rohausbau fertiggestellt, so daß die ersten Einfamilienwohnhäuser errichtet werden konnten. Mit der Fertigstellung der Planung kann bis 1995 gerechnet werden.

11. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Die Erschließungsmaßnahmen, wie der Ausbau von 410 m Straße und das Herstellen der öffentlichen Parkplätze, sind im Bau.

12. SCHÄTZUNG DER KOSTEN, DIE DER STADT EUTIN DURCH DIE ERSCHLIESSUNG UND DIE ERSCHLIESSUNG BEGLEITENDE MASSNAHMEN ENTSTEHEN

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Eutin dargelegt. Durch die Änderung Nr. 1/87 des Bebauungsplanes Nr. 40 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Eutin, den 20.06.1989

Stadt Eutin  
- Der Magistrat -

  
(Imm)  
Bürgermeister

