

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A,

1. ÄNDERUNG

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER PETERSTRASSE

ZWISCHEN

ALBERT-MAHLSTEDT- STRASSE UND

BISCHOF-WILHELM-KIECKBUSCH-GANG

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

ZUSAMMENFASSE NDE ERKLÄRUNG

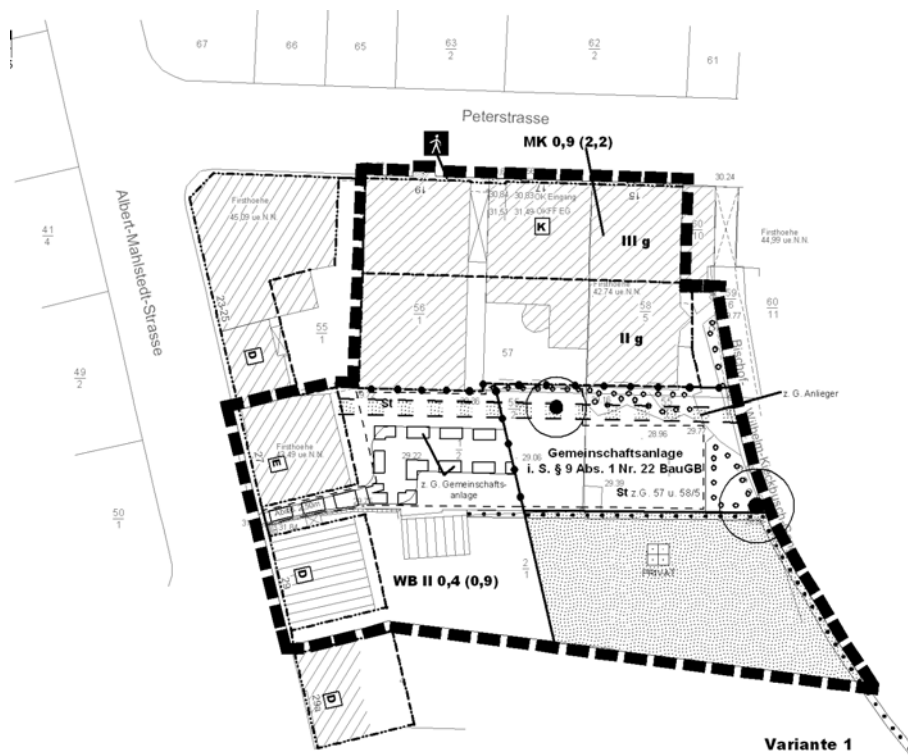
1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:
Die vorhandenen Hecken und Bäume sind zu erhalten. Zwischen der Gemeinschaftsanlage und dem Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang ist eine Bepflanzung mit geeigneten Sträuchern zur Abschirmung der Sichtbeziehungen von der Peterstraße und dem Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang vorzunehmen.
2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:
Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.
3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:
Die Stadt Eutin beabsichtigt die Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs in

der Peterstraße zu einem attraktiven Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Dies wird umso notwendiger, je mehr Betriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs sich außerhalb des historischen Geschäftszentrums angesiedelt haben und somit die ökonomische Innenstadt immer kleiner wird. Aus diesem Grunde sollen Hemmnisse beseitigt werden, die dem Ziel entgegenstehen.

Zur inneren Erschließung des Gebietes wurden folgende Alternativen untersucht:

Für die Erschließung der Gemeinschaftsanlage werden fünf Alternativen angeboten.

Variante 1 - Erschließung von der Albert-Mahlstedt-Straße –



Zwischen den Gebäuden der Albert-Mahlstedt-Straße 27 und 29 besteht eine Durchfahrtsmöglichkeit zu den rückwärtigen Grundstücksflächen von 2,50m Breite auf dem Hausgrundstück Nr. 27. Eine Baugenehmigung für 13 Stellplätze auf dem Grundstücksteil des Flurstücks 1/2 vom 05.10.2004 liegt vor. Über diese genehmigte Zufahrt könnte die Gemeinschaftsanlage unter Fortfall von 2 Stellplätzen auch erschlossen werden. Dann würden insgesamt 25 Stellplätze von der Albert-Mahlstedt-Straße angebunden.

Vorteile:

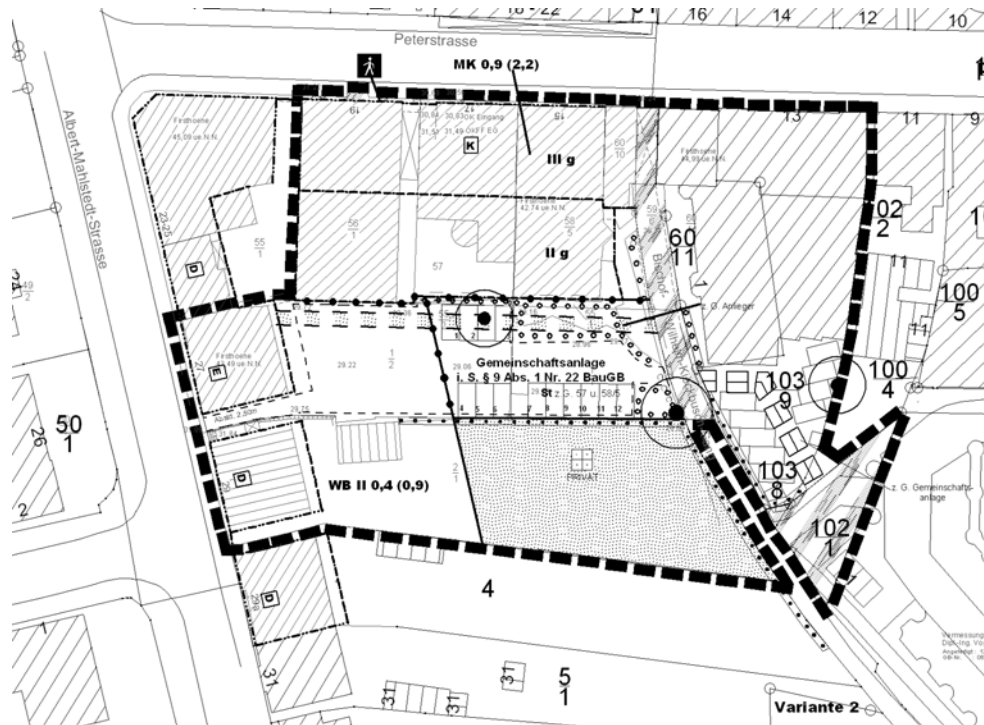
- Kein Grundstückserwerb oder Überwegungsrecht ist erforderlich;
- die Ausbaurkosten sind gering;
- eine Querung des stark frequentierten Fuß- und Radweges im Zuge des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges für PKW wird vermieden;
- wegen der engen Durchfahrt sind die Stellplätze für Unbefugte wenig attraktiv
- und die Beeinträchtigungen des Nachbarhauses Albert-Mahlstedt-Straße 29 sind nicht wesentlich störend, da an der Giebelseite des Hauses sich das Treppenhaus befindet.

Nachteile:

- Es werden 12 Stellplätze, die der Nutzung des MK-Gebietes zugeordnet sind, über ein „Besonders Wohngebiet“ erschlossen;
- die Durchfahrt zwischen den Häusern mit einer lichten Weite von 2,50m ist eng und erfüllt gemäß EAE gerade das Mindestmaß für PKW's bei verminderter Geschwindigkeit;
- Begegnungsverkehr ist nicht möglich;
- die Sicht in die Albert-Mahlstedt-Straße ist für Ausfahrende eingeschränkt, dadurch sind Fußgänger auf dem Bürgersteig gefährdet.

Variante 2

- Erschließung vom Segenhörn über eine private Stellplatzanlage für das Haus Peterstraße 13 –



Vorteile:

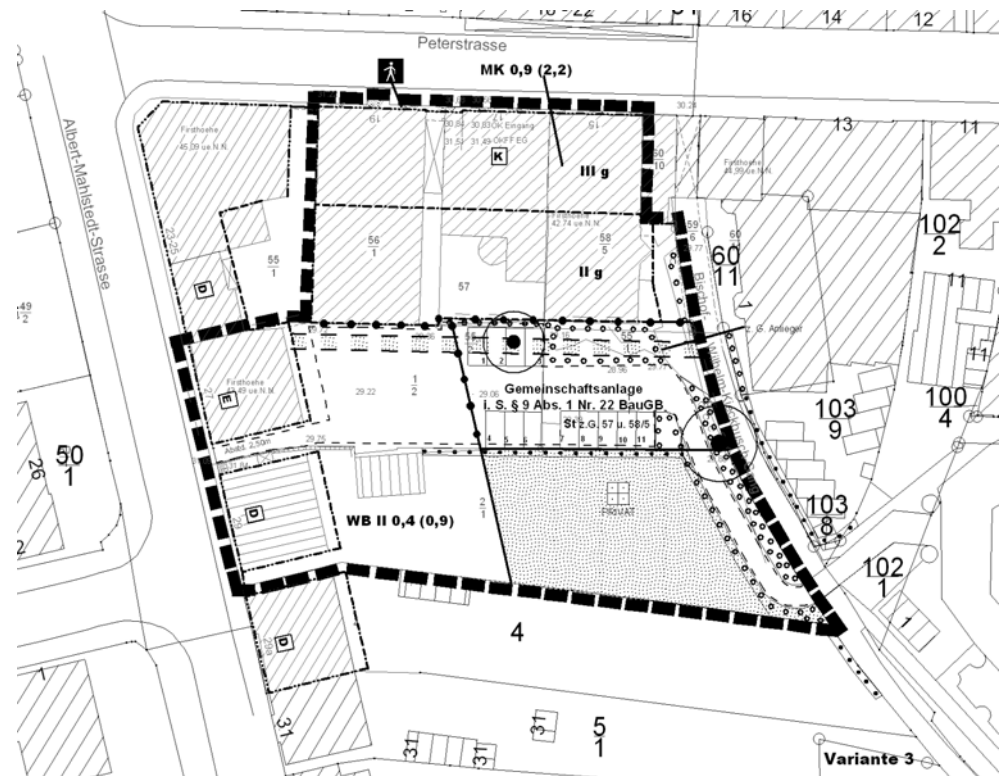
- Die Erschließung für die Kerngebietsnutzung findet im Kerngebiet statt;
- der Erschließungsaufwand ist gering.

Nachteile:

- Mindestens ein Stellplatz auf der privaten Stellplatzanlage Peterstraße 13 entfällt;
- der stark frequentierte Fuß- und Radweg im Zuge des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges wird gekreuzt und gefährdet die Benutzer;
- die Erschließung erfolgt über ein Grundstück, dessen Eigentümer nur Nachteile hat und ist daher wohl kaum durchsetzbar.

Variante 3

- Erschließung durch Querung des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges vom Segenhörn und Schaffung einer Zufahrt über die private Grünfläche des Hauses Albert-Mahlstedt-Straße 29 –

**Vorteil:**

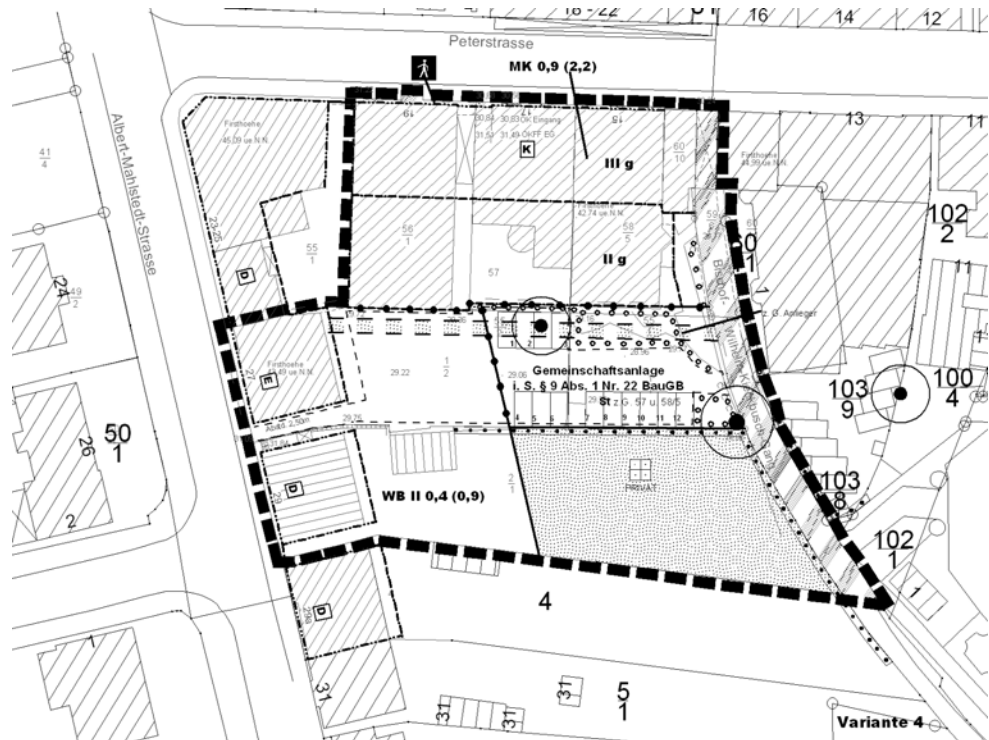
- Leicht auffindbare Anbindung an den Parkplatz Segenhörn;

Nachteile:

- Querung des Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Ganges in einem Bereich, wo der getrennte Radweg in den gemeinsam genutzten Fuß- und Radweg mündet; daher Gefährdung der Benutzer;
- für die Erschließung werden ca. 200m² der privaten Grünfläche – Garten in Anspruch genommen, der Eigentümer hat dadurch keinerlei Vorteile und wird sicherlich nicht verkaufsbereit sein;
- es besteht die Gefahr, dass weitere Stellplätze über diese Erschließung unter Beeinträchtigung von Natur und Gartennutzung des Besonderen Wohngebietes erschlossen werden;
- hoher finanzieller Aufwand;
- schlechte Gestaltung des Ortsbildes.

Variante 4

- Erschließung vom Segenhörn oder von der Peterstraße über den Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang –

**Vorteil:**

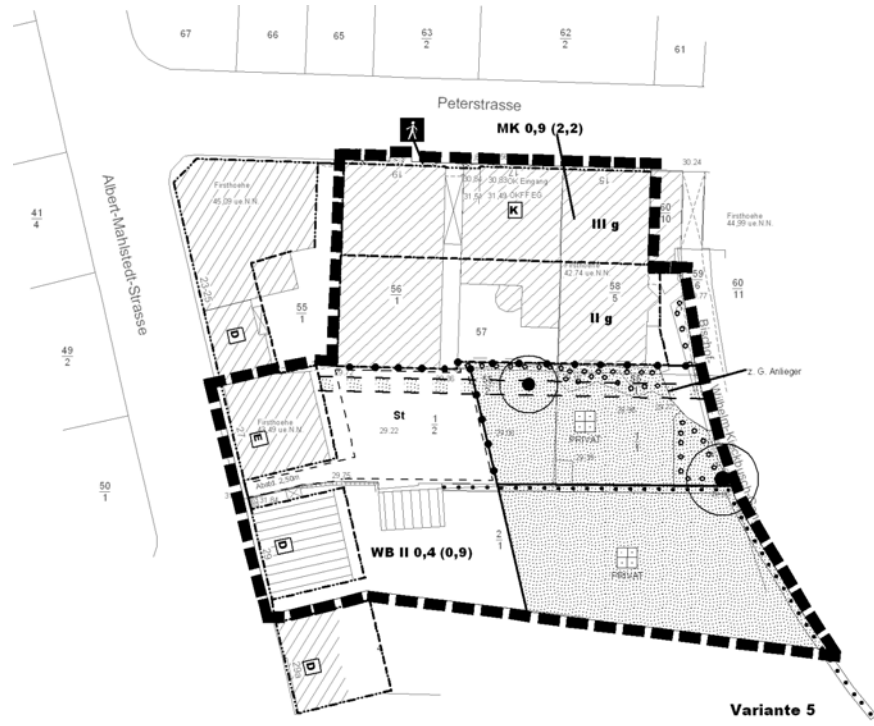
- Voraussichtlich keine Kosten und Umbauten.

Nachteile:

- hohe Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer auf dem Bischof-Wilhelm-Kieckbusch-Gang;
- eine Erschließung von der Peterstraße im Zuge des überbauten Fußweges mit 3m lichter Breite ist mit Rücksicht auf die Sicherheit der Wohnbevölkerung auszuschließen.

Variante 5

- Keine verkehrliche Erschließung der als Gemeinschaftsanlage angedachten Fläche und Umgestaltung in eine Grünfläche –

**Vorteil:**

- Stadtgestalterisch gute Lösung;

Nachteil:

- Für das Ärztehaus mit Apotheke stehen bis auf die genehmigten 13 Stellplätze auf dem Grundstücksteil Albert-Mahlstedt-Straße 27 keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Die Anlieferung erfolgt über die Peterstraße. Falls der Stellplatzbedarf nicht gänzlich gedeckt werden kann, ist die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bauordnungsrechtlich möglich.

Auswertung:

Unter den angebotenen 5 Varianten ist die Variante 5, insbesondere hinsichtlich der öffentlichen Belange der Ortsgestaltung und der Sicherheit der Wohnbevölkerung unter Zurückstellung privater Belange, die Vorzugslösung. Sollte sie mit den wirtschaftlichen Belangen des Ärztehauses mit Apotheke nicht vereinbar sein, kommt aus stadtplanerischer Sicht als nächstes die Variante 1 in Frage.

Die Stadt Eutin hat sich für Variante 1 entschlossen, bei Verkleinerung des Geltungsbereiches, weil im B-Plan Nr. 14 bereits ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke 56/1, 57 und 58/5 festgesetzt ist.