

Stadt Fehmarn

Bebauungsplan Nr. 15. 4. Änderung Der ehemalig. Stadt Burg a.F.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Kinderspielplatz zwischen Magdeburger und Leipziger Straße sowie die benachbarten Flurstücke 36/52, 36/42, 36/51 und 36/44.

Teil I Begründung

Auskünfte erteilt:

Stadt Fehmarn
Fachbereich Bauen und Häfen
Abt. Stadtplanung
Ohrstraße 22

23769 Fehmarn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Räumliche Lage und Größe	3
3. Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben	3
3.1 Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Burg	3
3.2 Landschaftsplan der ehemaligen Stadt Burg a.F.	3
4. Flächen und Nutzungsarten im Plangebiet	4-6
4.1 Reines Wohngebiet	4
4.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Plangebiet	4-6
a) Schutzgut Wasser	4
b) Schutzgut Boden	4-5
c) Schutzgut Landschaftsbild	5
d) Schutzgut „Klima/Luft“	6
e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	6
4.2 Verkehrsflächen	6
5. Umweltverträglichkeit	6
6. Lärmimmissionen	6
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6-7
8. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten	7

1. Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden und Städte, Bauleitplanungen aufzustellen.

Anlass der Planung ist eine dringend erforderliche Umnutzung eines im räumlichen Geltungsbereich der rechtsgültigen 1. Änderung des B-Planes Nr.15 der ehem. Stadt Burg liegenden Kinderspielplatzes.

Im Laufe von 25 Jahren hat sich herausgestellt, dass einer von 2 benachbarten Kinderspielplätzen praktisch nicht mehr genutzt wird. Dieser soll nun in ein Wohngebietsfläche umgenutzt werden.

Für die Umnutzung ist auf Verlangen der unteren Bauaufsichtsbehörde in Eutin eine Änderung des rechtswirksamen B-Planes Nr. 15, 1. Änderung erforderlich.

Da sich aber an anderen Stellen des Plangebietes bereits Änderungen ergeben haben, ist hier die 4. Änderung erforderlich. Dabei sollte sich die Änderung auf die Flächen beschränken, die bei der Umnutzung des Spielplatzes in eine Wohnbaufläche betroffen sein könnten. Dieses sind in erster Linie die sich östlich an den Kinderspielplatz anschließenden 2 Wohngebietsflächen. Zur Abrundung wurden auch noch die westlich gelegenen 2 Wohngrundstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um eine homogene städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2. Räumliche Lage und Größe

Die Fläche befindet sich in einem Wohngebiet im südlichen Teil der ehemaligen Stadt Burg, zwischen Magdeburger und Leipziger Straße.

Bei dem Kinderspielplatz handelt es sich um eine Fläche von etwa 780 qm.

Weitere Flächen bilden die benachbarten Grundstücke sowie Teile der Magdeburger und Leipziger Straße, der Fuß- und Radweg zwischen den beiden Straßen sowie ein öffentlicher Parkplatz nördlich des Kinderspielplatzes an der Magdeburger Straße. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von etwa 4 540 qm.

Die genannten Flächen wurden mit in den Geltungsbereich einbezogen, um eine bessere Übersicht über etwaige Auswirkungen der Umnutzung des Kinderspielplatzes zu erhalten.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Burg a.F.

Der noch wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg a. F. von 1968 weist für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen aus. Die Planung steht der genannten vorbereitenden Bauleitplanung nicht entgegen, sodass der F-Plan nicht geändert werden muss.

Landschaftsplan der ehemaligen Stadt Burg a. F.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen, sie weisen für den betroffenen Bereich Siedlungsflächen aus.

4. Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet

Zusammenstellung der Flächen und Nutzungen im Plangebiet

Lfd. Nr.	Fläche bzw. Nutzungsart	Größe (qm)	Rechts- grundlage
1	Wohngebiet		
	a) Vorhandenes Wohngebiet 2 827 qm		
	b) Neues Wohngebiet 870 qm	3 697	§ 3 BauNVO
2	Verkehrsflächen		
	a) Straßen-Verkehrsflächen 371 qm		
	b) Gehwege 289 qm		
	c) Geh- und Radweg 181 qm	841	§ 9 (1) 11 BauGB
	Insgesamt:	4 538	

4.1 Reines Wohngebiet

Der im Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung zwischen Magdeburger und Leipziger Straße ausgewiesene und auch angelegte Kinderspielplatz liegt brach. Die Fläche wird deshalb in eine Wohngebietsfläche umgenutzt. Der Spielplatzbedarf wird durch den in direkter Nachbarschaft liegenden Kinderspielplatz gedeckt.

4.1.1 Eingriff- und Ausgleichsregel im Plangebiet

a) Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Wasserflächen. Regenwasser kann auf dem Kinderspielplatz versickern oder es wird durch die vorhandenen Entwässerungssysteme über Kanäle und Vorfluter in den Bürger Binnensee geleitet. Das Schutzgut Wasser ist deshalb in keiner Weise gefährdet.

b) Schutzgut Boden

Obwohl die betroffene Fläche äußerst klein ist, können aufgrund des vorhandenen Spielplatzes und des öffentlichen Parkplatzes im Falle einer Umnutzung neue Ver- aber auch Entsiegelungen entstehen.

Ob eventuell ein Ausgleich erforderlich ist durch die nachfolgenden Flächenbilanzierungen belegt.

Bestand:

Lfd. Nr.	Fläche oder Nutzungsart	Versiegelt (qm)	nicht versiegelt (qm)
1	a) Kinderspielplatz (Spielfläche) b) Kinderspielplatz (Anpflanzungen)	386	394
2	Fuß- /Radweg	165	
3	Öffentlicher Parkplatz	106	
	Insgesamt:	657	394

Berechnung der zulässigen Versiegelung der betroffenen Fläche im Falle einer Umnutzung in ein Wohngebiet.

Zulässige Versiegelung:

$$\begin{array}{lcl}
 \text{Grundflächenzahl 0,25 :} & 886 \times 0,25 & = 222,00 \text{ qm} \\
 \text{Flächen, die der Anrechnungs-} & & \\
 \text{regel unterliegen:} & \underline{886 \times 0,125} & = \underline{111,00 \text{ qm}} \\
 & & 333,00 \text{ qm}
 \end{array}$$

Da im Bestand die Versiegelung ohne den Fuß- und Radweg bereits 492,00 qm beträgt und damit fast 190 qm über der zukünftig zulässigen Versiegelung liegt, muss kein Ausgleich im Sinne des gemeinsamen Runderlasses der Ministerien für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig – Holstein vom 3. Juli 1998 erfolgen.

Neu:

Lfd. Nr.	Fläche oder Nutzungsart	Größe (qm)
1	Wohnbaufläche	886
2	Fuß- /Radweg	165
	Insgesamt:	1051

c) Schutzgut Landschaftsbild

Der vorhandene Kinderspielplatz wird durch einen etwa 3,00 m breiten Streifen von Hecken, Sträuchern und Bäumen gegen das östlich direkt angrenzende Wohngebiet abgeschirmt. Bei einer Umnutzung sollten die Anpflanzungen beseitigt werden, da sie die angrenzenden Wohngrundstücke eher nachteilig beeinflussen. Das geschieht durch Beschattung und durch einige sehr hohe Bäume, die bei starkem Wind die benachbarten Wohnhäuser gefährden könnten.

d) Schutzgut Klima/Luft

Durch die Umnutzung der Fläche des Kinderspielplatzes entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die vorhandenen Anpflanzungen als Abgrenzung des Kinderspielplatzes zu dem Wohngebiet können keinen Lebensraum für Tiere bilden, da das nötige Umfeld aufgrund der Spielnutzung der Fläche fehlt.

4.2 Verkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Teile der Magdeburger und Leipziger Straße, ein Geh- und Radweg als Verbindung zwischen den beiden Straßen sowie ein öffentlicher Parkplatz an der Magdeburger Straße.

Im Falle der Umnutzung des Spielplatzes werden die zur Zeit vorhandenen 7 Parkplätze ebenfalls der Wohnbaufläche zugeordnet, da sich im Laufe der Zeit herausgestellt hat, dass die Parkplätze wenig genutzt wurden. Dieses ist auf die Nichtnutzung des Spielplatzes zurückzuführen, da der Parkplatz vor allem im Zusammenhang mit dem Kinderspielplatz benutzt wurde. Außerdem befinden sich direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite ebenfalls noch 6 Parkplätze.

5. Umweltverträglichkeit

Das Kapitel Umweltverträglichkeit wird in dem der Begründung beiliegenden Umweltbericht (Teil II) behandelt.

6. Lärmimmissionen

Das Kapitel Lärmimmissionen wird ebenfalls im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ abgehandelt.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der e.on Hanse.

7.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn sichergestellt. Dabei stehen 70 cbm Wasser pro Stunde für die Zeit von 2 Stunden zur Verfügung.

7.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene städtische Schmutzwasser-Kanalnetz in die Kläranlage der Stadt Fehmarn.

7.4 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene städtische Kanalnetz für Oberflächenwasser in den Burger Binnensee.

7.5 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein, der diese Aufgabe in der Stadt Fehmarn im Auftrag des Kreises übernommen hat.

7.6 Telekommunikation

Für die Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ist die Deutsche Telekom mit ihrem Leitungsnetz zuständig.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Kinderspielplatzes (Flurstück 36/43) befindet sich im Eigentum der Stadt Fehmarn. Durch die Umnutzung entstehen der Stadt keine Kosten sondern Einnahmen durch den Verkauf der Fläche.

Fehmarn, den 14. 12. 2002



Stadt Fehmarn
Otto-Uwe Schmiedt
Otto-Uwe Schmiedt
(Bürgermeister)