

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der
Stadt Burg auf Fehmarn

für das Gebiet: Teilbereiche zwischen Staakensweg,
Breslauer Straße, Hafenbahnlinie und
geplanter Umgehungsstraße

1. Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde erforderlich, weil in dem nördlichen Bereich des am 21. 6. 1972 durch den Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigten Bebauungsplanes überwiegend Gartenhofhäuser und 3-geschossige Mehrfamilienhäuser ausgewiesen waren, für die eine Nachfrage in dem festgesetzten Umfang heute nicht mehr besteht. Der südliche Bereich des Bebauungsgebietes mit der Breslauer Straße, Dresdener Straße, Leipziger Straße und Magdeburger Straße ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Es besteht zur Zeit ein weiterer Bedarf an freistehenden Einfamilienhausgrundstücken und an Grundstücken für Gartenhofhäuser.

2. Umfang und Merkmale des Plangebietes

Nördlich grenzt an das Plangebiet der Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 an. Da zwischenzeitlich seitens der Stadt Burg andere Verkehrsüberlegungen hinsichtlich der südlichen Stadtumgehung bestanden, wurde ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet und parallel dazu für die Bebauungsplangebiete Nr. 14 und 15 ein neuer Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung erhoben. Bei einem Grundsatzgespräch unter Beteiligung von Vertretern des Landesplanungsamtes, des Innen- und des Verkehrsministeriums, des Straßenbauamtes Lübeck, der Landschaftspflegebehörde und des Kreises Ostholstein wurde gefordert, daß vor Festlegung der überörtlichen Verkehrsführung umfangreiche Voruntersuchungen durchzuführen sind, um anhand eines Verkehrsgutachtens eine optimale Lösung zu finden und eine Entscheidung treffen zu können.

Um aber zwischenzeitlich den Bedarf an weiteren Einfamilienhausgrundstücken decken zu können, wurde von der Stadtvertretung der Stadt Burg am 28. 7. 1978 der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 unter Beibehaltung der ehemaligen südlichen Stadtumgehung beschlossen.

Der Beschluß zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Zusammenfassung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14 und 15) ist aufgehoben worden.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 24 ha, von der bereits etwa 16 ha bebaut sind. Auf der noch unbebauten Fläche des Plangebietes sind 85 Einfamilienhausgrundstücke und 26 Grundstücke für Gartenhofhäuser ausgewiesen.

3. Erschließung des Baugebietes

Der Sommerweg als Wohnsammelstraße mit 6,0 m Fahrbahnbreite soll einen Anschluß an die geplante Umgehungsstraße erhalten. In Süd-Nord-Richtung des Plangebietes ist zur gefahrlosen Überquerung der Umgehungsstraße eine Untertunnelung des Rad- und Fußweges geplant. Die Entfernung von dem Baugebiet ins Stadtzentrum (Schulen, Kirchen, Kindergarten und Einkaufszentren) beträgt i. M. ca. 1.000 m.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Soweit die vorhandenen Grenzen die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Planung nicht zulassen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG
- b) Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG
- c) Enteignung gem. §§ 85 ff BBauG

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz.

Die Abwässer werden über ein geschlossenes Rohrsystem dem zentralen Klärwerk zugeleitet.

Die für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie durch die Schleswig notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Trafostationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststellen des Leistungsbedarfs ermittelt und zur Verfügung gestellt.

6. Erschließungskosten

Um eine tiefbautechnisch sparsame Erschließung zu ermöglichen, wurde die vorhandene Topographie des Plangebietes weitgehend berücksichtigt. Quer durch das Plangebiet verläuft z. Z. ein offener Regenwasser-Vorflutgraben, der im Zuge der Erschließung verrohrt und im Unterlauf profiliert werden muß.

Aus der Verwirklichung des Planes werden etwa folgende Kosten entstehen:

a) Straßen und öffentliche Fußwege	DM	1.550.000,--
b) Wasserversorgung	DM	250.000,--
c) Abwasserbeseitigung (SW- und RW)	DM	1.350.000,--
d) Straßenbeleuchtung	DM	90.000,--
e) Öffentliche Grünflächen und Spielplätze	DM	100.000,--
f) Feuerlöschanlagen	DM	30.000,--
g) Grunderwerb der Grün- und Verkehrsflächen, sowie Vermessungs- und Notariatskosten	DM	230.000,--
Gesamtkosten:		3.600.000,--
=====		

Von den Erschließungskosten trägt die Stadt Burg gem. § 129 Abs. 1, Satz 3, BBauG mindestens 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab.

Burg auf Fehmarn, den 28. Juli 1978

Stadt Burg auf Fehmarn
Der Magistrat


Bürgermeister