

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Burg auf Fehmarn  
für das Gebiet zwischen Sahrendorfer Straße und Kapellenweg,  
östlich des Baugebietes an der St.-Jürgen-Straße

Aufgestellt:  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Dipl.-Ing. P. Jacobsen  
Hopfenmarkt 11  
2440 Oldenburg  
Juni 1990 / August 1990/September 1990/Dezember 1990

## 1. Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Burg auf Fehmarn hat am 5. Dez. 89 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet zwischen Sahrensdorfer Straße und Kapellenweg, östlich des Baugebietes an der St.-Jürgen-Straße gefaßt.

## 2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird umgrenzt:  
im Norden durch die Sahrensdorfer Straße, im Osten durch das Flurstück 125 aus 3, im Süden durch den Kapellenweg und im Westen durch das Baugebiet an der St.-Jürgen-Straße.  
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Burg auf Fehmarn hat einen dringenden Bedarf an Bauland zur Eigentumbildung ermittelt. Dieser Bedarf soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 gedeckt werden.

## 4. Die überörtliche Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Burg auf Fehmarn ist gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum II ein Unterzentrum. Im Hinblick auf die vorhandene infrastrukturellen Einrichtungen in der Stadt Burg auf Fehmarn ist die Wohnfunktion hervorzuheben.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg auf Fehmarn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 5. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dez. 1986 und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Jan. 1990 entworfen. Baugestalterische Festsetzungen wurden auf der Grundlage der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 24. Febr. 1983 getroffen.

## 6. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches

### Bestand außerhalb des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch vorhandene Baugebiete und landwirtschaftliche Nutzflächen. Nordöstlich der Sahrensdorfer Straße befindet sich ein Friedhof. Östlich und südlich des Plangeltungsbereiches erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Der bebaute Teil des Kapellenweges ist gekennzeichnet durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser. Westlich des Plangeltungsbereiches ist ein Baugebiet mit Reihenhäusern und Geschoßwohnungsbauten vorhanden.

## Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches ist Besitz der Stadt Burg auf Fehmarn.

## 7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehrerserschließung

Das Plangebiet wird über die Sahrendorfer Straße sowie über den Kapellenweg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Verkehrerserschließung soll über eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße erfolgen.

Der Kapellenweg soll im Plangeltungsbereich als Wohnsammelstraße entsprechend dem vorhandenen Ausbau ausgebaut werden.

### Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen

Die schulische Versorgung findet im Stadtgebiet der Stadt Burg auf Fehmarn statt.

Eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist im Bereich der Sahrendorfer Straße und im Innenstadtbereich der Stadt Burg auf Fehmarn gewährleistet.

Die Kinderspielplatzversorgung wird im Plangebiet realisiert. Der bestehende Quartiersspielplatz im westlichen Plangebiet muß jedoch erweitert werden, um dem Anspruch eines Quartiersspielplatzes für das bestehende Baugebiet an der St.-Jürgen-Straße und das Plangebiet gerecht zu werden.

### Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität, Müll)

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung über Hydranten geregelt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadt. Die topographischen Gegebenheiten erfordern die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassermengen in südlicher bzw. westlicher Richtung.

Im Kapellenweg sind bis ca. 30 m östlich der vorhandenen Bebauung die Gefällekanäle für Schmutz- und Regenwasser hergestellt worden. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird deshalb durch Gefällekanäle transportiert und in den vorhandenen Schmutzwasser-Gefällekanal im Kapellenweg eingeleitet.

Die Dimensionierung und die Höhenlage des bestehenden Schmutzwasser-Gefällekanals lassen die zusätzliche Einleitung von Schmutzwassermengen aus der Erschließungsfläche des Plangebietes zu.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Erschließungsfläche des Plangebietes kann nicht direkt in den vorhandenen Regenwasser-Gefällekanal im Kapellenweg eingeleitet werden. Die Aufnahmefähigkeit dieses Regenwasserkanals kann nur durch eine verzögerte Einleitung von Oberflächenwasser zusätzlich belastet werden. Dieses geschieht durch die Errichtung eines

Regenwasserrückhaltebeckens im südwestlichen Plangebiet. Der Randbereich des Regenwasserrückhaltebeckens soll als öffentliche Parkanlage gestaltet werden.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Schleswig AG.

Die für die Versorgung notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden zur Verfügung gestellt. Stationsplätze sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern.

Die Müllentsorgung wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen.

## 8. Die Planung im einzelnen

Das Entwurfsprinzip der Straßenerschließung über die geplante Anliegerstraße sieht die Mischnutzung der Verkehrsarten vor. Im Straßenraum sollen die Verkehrsarten gleichberechtigt untergebracht werden. Die Aufenthaltsfunktion soll im Vordergrund stehen. Damit soll zum einen ein Beitrag zur Wohnqualität im Plangebiet geleistet und zum anderen der Fremdenverkehr weitestgehend aus dem Gebiet ferngehalten werden. Um den Durchgangsverkehr darüber hinaus zu erschweren, wird der Straßenverlauf in geschwungener Form durch das Plangebiet geführt. Die Einfahrtsbereiche der Anliegerstraße sollen durch Baumtore (visuelle Einengung) einen verkehrsberuhigenden Charakter erhalten.

Im Mittelbereich der Anliegerstraße sollen durch einen Versatz des Straßenverlaufes die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung unterstützt werden, weil hier eine ausgeprägte fußläufige Verbindung die Fahrgasse kreuzt.

In die Fahrgassen werden öffentliche Parkflächen eingestreut. In Verbindung mit Baumpflanzungen ist hier eine Verengung der Fahrgasse auf 4,50 m vorgesehen. Unterstützt werden sollen die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durch Teilaufpflasterungen am Rande der Anliegerstraße und dem o. a. Kreuzungsbereich.

Als Bebauung soll hauptsächlich das Einfamilienhaus vorgesehen werden, da hier der größte ermittelte Bedarf besteht. Es sind insgesamt 18 Einfamilienhäuser vorgesehen. Darüber hinaus sind im nordwestlichen Bereich 3 Doppelhäuser und im südlichen Bereich ein Reihenhauses vorgesehen, da auch für derartige Gebäudetypen ein Bedarf ermittelt wurde.

Die vorgesehenen Festsetzungen für Garagen- und Grundstückszufahrten, sowie die Lage von Geh- und Fahrrechten für Anlieger in den nördlichen Grundstücksbereichen sollen eine bauliche Beeinträchtigung der Südwestfassaden der Wohngebäude verhindern helfen, um hier die Sonneneinstrahlung über verglaste Flächen (z. B. Wintergärten) nutzen zu können. Die passive Nutzung der Sonne über verglaste Flächen ist ein Grundsatz des ökologischen Siedlungsbaues, deren Verwirklichung über den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht wird.

Die Festsetzung der Garagen für die Doppelhäuser werden aus ortsgestalterischen Gründen getroffen. Die Verlagerung der Doppelgaragen in den rückwärtigen Baulandbereich soll zum einen eine unbeeinträchtigte Gestaltung der Doppelhausvorflächen zulassen und zum anderen eine gegliederte Ansicht des

Baukörpers (Doppelhaus) mit angebautem Garagenteil von der öffentlichen Verkehrsfläche zulassen. Die Vorfläche kann zudem als private Vorhauszone für soziale Kontakte der Doppelhausbewohner dienen.

Aus Gründen des flächensparenden Umgangs mit dem Boden werden im nördlichen Plangebiet sogenannte Hammergrundstücke ausgewiesen, so daß eine Verdichtung der Bebauung erreicht wird. Hierbei wird die Erschließung planungsrechtlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücke werden eine erhöhte GRZ von 0,05 zugestanden. Diese Möglichkeit der Überschreitung soll aus Gründen der Gleichbehandlung erfolgen.

Gestrichen lt. Beschluß der Stadtvertretung vom 05. März 1992.

~~schon Sicht sind keine Festsetzungen geforderten Orientierungswerte lt. DIN a Städtebau) durch Einfachfenster der nach VDI 2719 erreicht werden. Diese Fenster entsprechen dem heutigen Standard.~~

Im Mittelbereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz, ein Platzbereich sowie eine Wegverbindung in östliche Richtung vorgesehen. Der Kinderspielplatz resultiert aus einem bestehenden Kinderspielplatz zwischen den angrenzenden Geschosßwohnbauten. Er soll nach seiner Erweiterung eine reine Spielfläche von ca. 600 qm aufweisen.

Für die witterungsunabhängige Nutzung soll eine kleine Wetterschutzhütte errichtet werden. Der Kinderspielplatz führt insbesondere bei den nördlich angrenzenden Baugrundstücken zu Lärmbelästigungen der privaten Freiflächen. Deshalb soll an der nördlichen Spielplatzgrenze ein Lärmschutzwall errichtet werden, der mit Strauchpflanzungen bepflanzt werden soll.

Am Fuß des Walles, auf der dem Kinderspielplatz zugewandten Seite, können kleine Liegeflächen in die Strauchbepflanzung eingestreut werden.

Der Platzbereich ist eng mit dem eigentlichen Fahrgassenbereich verbunden. Er soll jedoch eine reine Aufenthaltsfunktion erhalten und somit eine Vielzahl von sozialen Kontakten ermöglichen. Eine Bepflanzung mit Großgrün soll eine ansprechende Gestaltung der Fläche fördern.

Von dem Platzbereich verläuft eine Wegverbindung in östliche Richtung. Sie weist zwei Funktionen auf. Zum einen dient sie der Erschließung der südlich angrenzenden Baugrundstücke und zum anderen führt sie als Fußverbindung bis zum vorhandenen Vorflutgraben. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der weiteren Erschließung von Wohnbauflächen im östlichen Bereich eine Fußwegverbindung über den Vorflutgraben hinweg zu schaffen. Die jetzt vorgesehene Wegverbindung stellt ein erstes Teilstück des angestrebten inneren Wegnetzes dar.

Der o. a. Vorflutgraben soll erhalten werden und als Raumgliederungselement dienen. An seiner westlichen Seite ist eine Fläche als Grabenrandstreifen ausgewiesen. Dieser Streifen soll als Schutzfläche dienen. Die dort vorhandenen natürlichen Vegetationsformen (Schilf und kleine Baum- und Buschgruppen) sollen erhalten und entwickelt werden. Diese Vegetation soll auch einen Abschirmungscharakter der Bebauung zur freien Landschaft beinhalten.



Der Grabenrandstreifen wird von der Gemeinde einmalig entwickelt und soll danach von den jeweilig anliegenden Grundstückseigentümern gepflegt werden.

Die Festsetzung eines gesonderten Abschirmungsgrünstreifens mit entsprechenden mehrreihigen Pflanzmaßnahmen soll nicht erfolgen, da zukünftig von einer Weiterentwicklung der Wohnbebauung in östliche Richtung ausgegangen werden muß. Die Grabenreinigung soll zunächst über den vorhandenen östlichen Randstreifen erfolgen. Im Zuge der o. a. Weiterentwicklung soll ein Fahrrecht für die Grabenreinigung auf der östlichen Grabenseite planungsrechtlich festgesetzt werden.

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungsmöglichkeiten gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein werden baugestalterische Festsetzungen getroffen. Sie sollen bezwecken, daß eine homogene Gesamtgestaltung der Siedlung erreicht wird.

Darüber hinaus soll über die gestalterischen Festsetzungen der Zufahrtsflächen der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke eingeschränkt werden. Eine geringe Versiegelung ist insbesondere für den Oberflächenwasserabfluß relevant.

Die gestalterischen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nach dem Grundsatz, daß der größte Teil des Grundstückes gärtnerisch angelegt werden soll, nicht aber durch Versiegelung aus den natürlichen Kreislaufprozessen herausgenommen werden darf.

Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem südlichen Reihenhausgrundstück am Kapellenweg soll zum einen die privaten Grundstücksflächen von der auszubauenden Wohnsammelstraße abschirmen und zum anderen den Straßenraum am Kapellenweg grüngestalterisch aufwerten.

Burg auf Fehmarn, 15. Febr. 1991



*H. Toman*

(Toman)  
Bürgermeister