

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Burg auf Fehmarn - Teil I -
für das Gebiet: Zwischen Am Markt, Bahnhofstraße, Börnsteig,
Am Mellenthinplatz und Serks Gang

1. Allgemeines

Der unter Ziffer 2 näher bezeichnete Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus einem gesamtstädtebaulichen Sanierungskonzept auf der Grundlage eines überörtlichen Verkehrskonzeptes entwickelt worden.

Unter Berücksichtigung dieser Grundvoraussetzung beschließt die Stadtvertretung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den vorliegenden Bebauungsplan.

2. Plangeltungsbereich

Der gesamte Plangeltungsbereich wird umgrenzt im Norden durch die Eahnhofstraße, im Osten durch den Markt, im Süden durch Serks Gang und Mellenthinplatz sowie im Westen durch den Börnsteig. Die Aufteilung in einen östlichen und einen westlichen Teil erfolgt zur schnelleren Realisierung der Planung im Teilbereich I. Dieser umfaßt den östlichen Bereich, und zwar die Grundstücke Am Markt 7 bis 17, Bahnhofstraße 2 bis 8, Am Mellenthinplatz 6 und Serks Gang 1 bis 3.

3. Bisherige städtebauliche Unterlagen

Der Bebauungsplan wurde entwickelt aus dem Teil 3 der vorbereitenden Untersuchungen zur Innenstadtsanierung.

4. Technische Grundlage des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte des Katasteramtes Oldenburg im Maßstab 1 : 500.

5. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze werden Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der im Plangebiet belegenen Grundstücke.

Die öffentlichen Straßen und Wege und die dem öffentlichen Bedarf dienenden Parkplätze gehen in das Eigentum der Stadt Burg auf Fehmarn über.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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. §§ 30 ff BBauG
- c) Enteignung gem. §§ 35 ff BBauG

7. Städtebauliche Maßnahmen

a) Maß der baulichen Nutzung

Die unterschiedlichen Bautiefen und baulichen Nutzungen resultieren aus dem vorhandenen Baubestand und den Grundstücksgrößen, die durch die Ausweisung der Gemeinschaftsstellplatz-Flächen teilweise reduziert werden. Bei der Gliederung der Baukörper bei Um- und Neubauten muß die vorhandene kleinmaßstäbliche Bauweise erhalten bleiben.

b) Verkehrliche Erschließung

Um den Stadtkern vom Durchgangsverkehr zu entlasten, wurde, um den Charakter des Ortes zu bewahren, in einem überörtlichen Verkehrskonzept ein äußerer Verkehrsring geplant. Die Straßen im Stadtgebiet dienen ausschließlich dem Zielverkehr der Innenstadt, wobei angestrebt wird, den Marktplatz als belebendes Element für Fußgänger umzugestalten.

Im Plangebiet sind Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sowie ein Teil öffentlicher Parkplätze ausgewiesen worden, weil die vorhandenen Grundstücksgrößen und -zuschnitte die Anordnung erforderlichen Stellplätze auf eigenen Grundstücken nicht zulassen. Die Zufahrten zu den öffentlichen Parkplätzen und zu den Gemeinschaftsstellplätzen und Garagen dienen gleichzeitig als Zulieferstraßen für die rückwärtige Anlieferung. Die Park- und Stellflächen sind umgrenzt von Baumreihen, die zur Abschirmung der Bebauung und der optischen Auflockerung dienen.

8. Stellplätze

Für den Plangeltungsbereich ergibt sich folgender Stellplatznachweis

Bedarf für den Baubestand	132 St
Bedarf für bauliche Erweiterungen	40 St
	<u>172 St</u>

Zusätzlich 1/3 öffentliche Parkplätze	57 St
	<u>229 St</u>
	=====

Im Bebauungsplan festgesetzte Stellplätze	
auf Privatgrundstücken	40 St
Gemeinschaftsgaragen	33 St
Gemeinschaftsstellplätze	75 St
öffentliche Parkplätze	<u>22 St</u>
	170 St
	=====

Der Fehlbedarf von 59 Stellplätzen (24 GSt und 35 ö.P.) wird auf der Stellplatzanlage Graßaus-Wiese, die in etwa 200 Metern Entfernung vom Plangebiet erstellt werden soll, nachgewiesen.

9. Kinderspielplatz

Der Nachweis eines öffentlichen Kinderspielplatzes erfolgt auf dem Mellenthinplatz.

10. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das städtische Wasserversorgungsnetz geregelt. Die Regen- und Schmutzwasserleitungen sind an die städtische Ortsentwässerung (Trennsystem) angeschlossen. Die Stromversorgung ist von der Schleswig sichergestellt. Die Müllabfuhr wird von der öffentlichen Müllabfuhr durchgeführt. Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten der städtischen Wasserversorgungsleitung und durch einen Feuerlöschwasserbrunnen gewährleistet.

11. Kosten der Erschließung

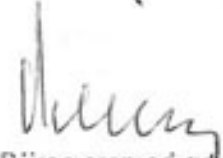
A Schmutzwasserkanalisation	-	DM
B Regenwasserkanalisation	60.000,--	DM
C Straßen, Wege, Parkplätze und Verkehrsgrün	360.000,--	DM
D Kosten der Wasserversorgung	-	DM
Strom	-	DM
Gas	-	DM
E Straßenbeleuchtung	20.000,--	DM
F Wert der zu erwerbenden öffentlichen Flächen	205.000,--	DM
G Kosten der Baureifmachung	65.000,--	DM
H Ingenieurleistungen	35.000,--	DM
Gesamtkosten:	745.000,--	DM

Hiervon trägt die Gemeinde 10 %.

Gebilligt von der Stadtvertretung am 8. März 1984

Burg auf Fehmarn, den 15. März 1984




Bürgermeister

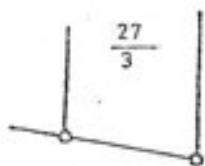
PARKPLATZANLAGE

GRASAU'SCHE - WIESE

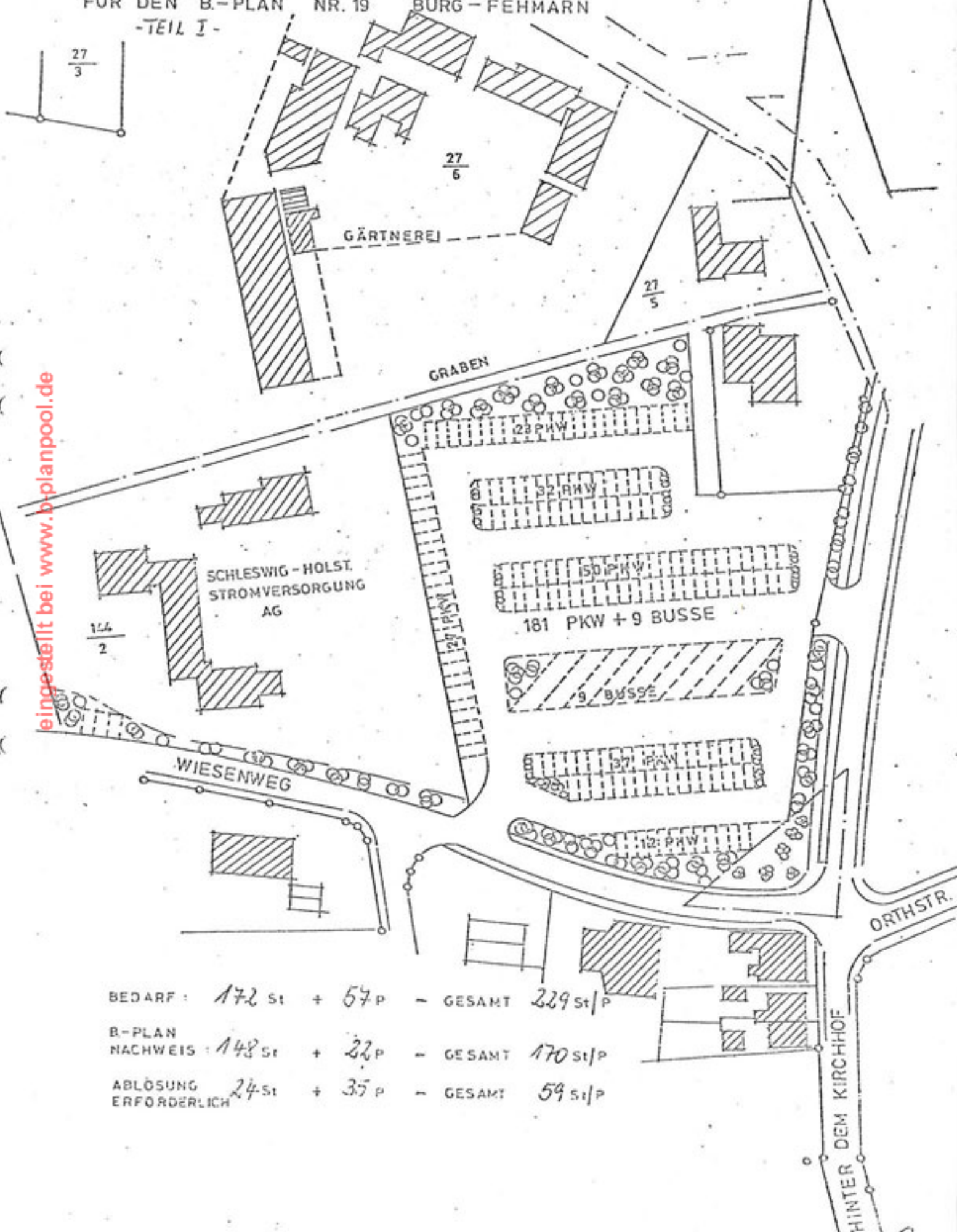
M: 1:1000

NACHWEIS DER ABZULÖSENDE STELLPLÄTZE
FÜR DEN B-PLAN NR. 19 BURG-FEHMARN

-TEIL I-



eingezeichnet bei www.b-planpool.de



BEDARF : 172 St + 57 P - GESAMT 229 St/P

B-PLAN NACHWEIS : 148 St + 22 P - GESAMT 170 St/P

ABLÖSUNG ERFORDERLICH : 24 St + 35 P - GESAMT 59 St/P