

Stadt Burg auf Fehmarn
(Kreis Ostholstein)

Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 37

„Am Markt“

östlich der Ohrtstraße, westlich
der Breiten Straße, zwischen
Marktplatz und Schulsteig

27. Februar 1997

haas consult
Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH
Bei dem Neuen Krahn 2
20457 Hamburg
Tel.: 040/37 85 39-0
Fax: 040/37 85 39 30

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen	3
2 Geltungsbereich	3
3 Veranlassung und Ziel der Planung	3
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
4.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein	4
4.2 Gemeinsamer Beratungserlaß zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs	4
4.3 Regionalplan Planungsraum II	5
4.4 Kreisentwicklungsplan für den Kreis Ostholstein	5
4.5 Flächennutzungsplan	5
4.6 Städtebauliche Rahmenplanung	6
4.7 Erhaltungssatzung	6
4.8 Gestaltungssatzung	7
5 Städtebauliche Situation und Zielvorstellungen	7
6 Festsetzungen	8
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
6.2 Verkehrserschließung	11
6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung	11
6.4 Denkmalschutz	12
6.5 Emissionen / Immissionen, Altlasten	12
7 Ver- und Entsorgung	12
8 Durchführung	13
9 Auswirkungen	13

Der Bebauungsplan (B-Plan) besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B). Der Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen und städtebaulichen Gestaltungsabsichten.

1 Rechtsgrundlagen

Der B-Plan wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) aufgestellt.

2 Geltungsbereich

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Burg auf Fehmarn. Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Marktplatz,
- im Osten durch die Breite Straße,
- im Süden durch den Schulsteig und
- im Westen durch die Ohrstraße.

3 Veranlassung und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch den B-Plan wird sichergestellt, daß die Bebauung den Vorschriften des BauGB und der BauNVO sowie der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung der Stadt Burg auf Fehmarn entspricht.

Das im Plangebiet betriebene Kaufhaus Stolz, Am Markt 1-9, soll den veränderten Marktbedingungen (allgemeine Konkurrenz für die Stadt Fehmarn durch Badeorte der ehemaligen DDR, aber auch durch Betriebe des großflächigen Einzelhandels in Ortsrandlage im Kreis Ostholstein) angepaßt werden.

Dazu ist vorgesehen, die Verkaufsfläche des Kaufhauses von z.Zt. ca. 2.400 m² um rd. 700 m² auf 3.100 m² zu erweitern. Die Zahl der Arbeitsplätze wird damit voraussichtlich von heute 63 auf 83 Mitarbeiter ansteigen.

Weitere Planungsabsichten, deren Realisierung der B-Plan ermöglichen soll, sind:

- der Neubau des Stadtbauamtes,
- die Erweiterung des Kinos (Burg-Theater),
- die Sicherung der vorhandenen Bausubstanz im Plangebiet,
- der Lückenschluß im Bereich der Ohrstraße und
- die weitgehende Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Bäume sowie
- die weitere Sanierung der Innenstadt.

Insgesamt soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt erreicht und eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und weiterentwickelt werden.

Zu berücksichtigen sind dabei u.a.:

- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Verkehrs,
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein

Im Entwurf der Neufassung des Landesraumordnungsplanes (LROP) Schleswig-Holstein vom 30.08.1995 wird die Stadt Burg auf Fehmarn der Raumstruktur 'Ordnungsraum für Fremdenverkehr und Erholung' zugeordnet. Im Zentralörtlichen System wird sie als Unterzentrum eingeordnet. In Unterzentren soll für die Bevölkerung des Nahbereichs die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sichergestellt werden. Die Ausstattung soll sich von der eines ländlichen Zentralortes unterscheiden.

Die Unterzentren sollen u.a. über folgende Einrichtungen verfügen:

- Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs
- Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des Grundbedarfs

(vgl. Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde - 1995, S. 58 ff).

4.2 Gemeinsamer Beratungserlaß zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs

Im gemeinsamen Beratungserlaß der Ministerpräsidentin - Landesplanungsbehörde - des Landes Schleswig-Holstein vom 01. August 1994 wird die Zulässigkeit von größeren Einkaufseinrichtungen in Kommunen unterschiedlicher Größenordnung und Zentralität dargestellt. Dabei wird davon ausgegangen, daß Einrichtungen über 700 m² Verkaufsfläche durch ihre Anziehungskraft auf Kunden und Verbraucher dazu geeignet sind, "raumordnerische und städtebauliche Strukturen, d.h. das Verkehrs- und Zentrengefüge, zu beeinflussen und bei falscher Standortwahl nachhaltig zu beeinflussen" (vgl. Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde - 1994, S. 1).

Dabei ist das Kaufhaus Stolz mit seinen z.Zt. rd. 2.400 m² Verkaufsfläche dem Typ 'großflächiger Einzelhandelsbetrieb' zuzuordnen. „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Unternehmen, die ein gemischtes oder spezielles Sortiment an Waren auf großer Fläche an letzte Verbraucher anbieten und verkaufen" (ebenda 1994, S. 5). Zu dieser Betriebsform gehören u.a. auch Kauf- und Warenhäuser.

In Unterzentren wie der Stadt Burg auf Fehmarn sind nach landesplanerischen Kriterien Einkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 m² zulässig. Dabei gilt aber, „daß nur eine ausgewogene Bauleitplanung, die auf der einen Seite Angebote für derartige Einrichtungen schafft und auf der anderen Seite durch Restriktionen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugt, ein unter städtebaulichen und landesplanerischen Gesichtspunkten funktionierendes Versorgungssystem sichert“ (ebenda, S. 19 f).

Im Rahmen der Bauleitplanung stellen Kerngebiete und Sondergebiete (§§ 7 und 11 BauNVO) die spezialrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger Einkaufseinrichtungen dar (vgl. ebenda S. 16).

4.3 Regionalplan Planungsraum II

Im Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein vom 20. Dezember 1976 wird die Stadt Burg als Unterzentrum eingeordnet. „Das Unterzentrum Burg ist aufgrund seiner Größe und seines weitgefächerten Angebotes an Versorgungsgütern und Dienstleistungen wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Mittelpunkt für den ganzen Nahbereich [Nahbereich = alle Gemeinden auf der Insel Fehmarn].

[...] Langfristig ist in der Stadt Burg die Sanierung der Altstadt mit dem Ziel der Erhaltung des historischen Stadtkerns vorzusehen; sie ist wesentlich für die Weiterentwicklung der zentralörtlichen Funktionen und für die Nutzung der gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, daß die Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten möglichst in Anlehnung an den Ortskern erfolgt.“ (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Nr. 51 vom 20.12.1976, S. 663).

4.4 Kreisentwicklungsplan für den Kreis Ostholstein

Desweiteren liegt für den Kreis Ostholstein der sechste Kreisentwicklungsplan 1992 - 1996 vor. Demnach ist Burg auf Fehmarn wirtschaftliches Zentrum der Insel und bietet ein weitgefächertes Angebot an Versorgungsgütern und Dienstleistungen, das der Funktion der Stadt als Unterzentrum gerecht wird. Die Sanierung der Altstadt mit dem Ziel der Erhaltung des historischen Stadtkerns wird im Planungszeitraum fortgesetzt.

4.5 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Burg auf Fehmarn wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Grundlage für diese Ausweisung ist das Vorhandensein einer vielfältigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur im Plangebiet, die noch vorhandene Wohnnutzung nimmt nur noch eine untergeordnete Stellung ein.

4.6 Städtebauliche Rahmenplanung

Als informelle Planung liegt die städtebauliche Rahmenplanung für die Bürger Innenstadt vom Januar 1989 vor. Darin wird für das Plangebiet die Ausweisung als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO vorgeschlagen (Sicherung der Wohnfunktion). Der derzeitige Baubestand des Kaufhauses Stolz wird als 'maßstabsprengendes Gebäude' bezeichnet. Insgesamt bildet der Baubestand 'raumprägende Fronten' für die Innenstadt. Der Blockinnenbereich gilt als 'städtebaulicher Entwicklungsraum'.

In der Zeit nach 1989 hat sich die Nutzungsstruktur des Plangebietes immer mehr in Richtung Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsstandort verändert, so daß die Wohnnutzung nahezu vollständig verdrängt wurde. Zudem soll nach dem politischen Willen der Stadt die Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktion in diesem Bereich verstärkt werden, um die Attraktivität der Bürger Innenstadt für den Tourismus und Fremdenverkehr weiter zu steigern.

Die im Rahmenplan vorgeschlagene Ausweisung des Plangebietes als besonderes Wohngebiet (WB) ist demnach nicht mehr zeitgemäß. Eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) im nördlichen Geltungsbereich sowie als Mischgebiet im südlichen Geltungsbereich entspricht der z.Zt. vorhandenen und in Zukunft gewünschten Nutzungsstruktur im Plangebiet und trägt zur Sicherung und Unterstützung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen bei.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sollte gem. Rahmenplan für die Anlieger zukünftig ausschließlich über die Ohrstraße erfolgen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist der Rahmenplan drei größere Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes der Anlieger aus. Die Innenbereiche zwischen der Breiten Straße und der Ohrstraße sollten weitgehend von Bebauung freigehalten werden.

Aufgrund des Flächenbedarfes des Kaufhauses Stolz und entsprechend der veränderten Nutzungsstruktur im Plangebiet wird auf eine Freihaltung im nördlichen Plangeltungsbereich fast vollständig verzichtet. Im Plangebiet südlich des „Kinoganges“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Grundstücke an der Breiten Straße angeordnet. Die Anzahl der Stellplätze wird gegenüber dem Rahmenplan auf die Stellplatzanlage für das neue Bauamt (Ohrstraße 22) begrenzt. (Die vorgesehene Parkpalette im Bereich „Kaufhaus Stolz“ ersetzt weitgehend bereits vorhandene Stellplätze, die durch den Erweiterungsbau verdrängt werden.)

4.7 Erhaltungssatzung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Burg auf Fehmarn über die Erhaltung baulicher Anlagen in dem Gebiet „Historische Altstadt“, die am 16.09.1987 in Kraft getreten ist. Innerhalb dieser Satzung bedürfen Errichtung bzw. Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Diese Satzung ist folglich bei sämtlichen baulichen Maßnahmen zu beachten.

4.8 Gestaltungssatzung

Die am 01.02.1990 in Kraft getretene Gestaltungssatzung der Stadt Burg auf Fehmarn für den Innenstadtbereich umfaßt ebenfalls den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37.

Die Gestaltungssatzung enthält Vorschriften zu

- Mischung von Gebäudetypen
- Bauflucht und Brandgänge
- Dachform und Dacheindeckung sowie Dachaufbauten
- Höhe und Breite der Fassaden sowie deren Gliederung
- Fassadenöffnungen, Fenster, Türen und Schaufenster
- Plastizität und Oberfläche der Fassaden, Farben
- bauliche Erweiterungen, Garagen und zusätzliche Bauteile
- Grundstücksfreiflächen
- Werbeanlagen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung haben Gültigkeit für alle baulichen Veränderungen- gleich welcher Art-, die an Gebäuden und baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung vorgenommen werden.

5 Städtebauliche Situation und Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Innenstadt und bildet mit den vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben einen wichtigen Bestandteil des Burger Zentrums.

Das Gebiet wird durch eine überwiegend zweigeschossige Bausubstanz mit den für Altstadtbereiche typischen Traufgängen geprägt. Die Bebauung entlang der Breiten Straße und des Marktplatzes ist vollständig geschlossen. Entlang der Ohrstraße bestehen Lücken in der straßenbegleitenden Bebauung.

Als Besonderheit können die z.T. erhaltenen und liebevoll gestalteten Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung der Breiten Straße angesehen werden.

Die Gebäude entlang der Breiten Straße und des Marktplatzes prägen das Ortsbild der Innenstadt (raumbildprägende Kanten). Die durch die giebelständigen Einzelhäuser erzielte Kleinteiligkeit der Bebauung wird allerdings durch den maßstabsprengenden Baukörper des Kaufhauses Stolz und die großen Glasfassaden der Erdgeschosse im Bereich Breite Straße - Marktplatz gestört.

Im Rahmen der Innenstadtsanierung wurden die Straßenräume und Wege neu gestaltet und z.T. mit Bäumen bepflanzt.

Die Innenhöfe im Plangebiet dienen im allgemeinen als Stellplatzflächen für Geschäfte und Gastronomiebetriebe oder als Hausgärten. Ausnahmen bilden der im rückwärtigen Bereich liegende Bauhof der Stadt Burg mit seinem ortsbildprägenden Schornstein und das einzige Kino der Insel Fehmarn (Burg-Theater), dem durch sein gutes Spielfilmangebot eine regionale Bedeutung zugemessen werden kann.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet lassen sich wie folgt definieren:

- Im gesamten Plangebiet soll die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzung gesichert und ausgebaut werden, die vorhandene Wohnnutzung soll erhalten, bzw. geringfügig erweitert werden.
- Das Kaufhaus Stolz soll im rückwärtigen Bereich durch Überbauung der vorhandenen ebenerdigen Stellplätze mit zusätzlichen Verkaufsflächen (ca. 700 m²) und einer Parkpalette mit ca. 16 Stellplätzen erweitert werden. Für den Erweiterungsbau sind die vorhandenen Häuser Ohrtstraße Nr. 12 und 14 abzureißen. Die z.Zt. vorhandenen Bäume vor dem Haus Ohrtstraße Nr. 14 müssen gefällt werden, da die Zufahrt zur Parkpalette aus Platzgründen nur an dieser Stelle von der Ohrtstraße aus realisiert werden kann. Die Bäume werden an anderer Stelle gleichwertig ersetzt. Zusätzlich wird an der Ohrtstraße ein repräsentativer neuer Eingang zum Kaufhaus Stolz geschaffen. Die Architektur des Erweiterungsbaues paßt sich im Bereich der Ohrtstraße der zum Stadtbild von Burg gehörenden Kleinteiligkeit der Bebauung an.
- Es soll durch den B-Plan die Möglichkeit geschaffen werden, das Kino (Burg-Theater) zur Ohrtstraße hin von einem auf drei Vorführungsräume zu erweitern bzw. durch zusätzliche Kultur- und Freizeitangebote zu ergänzen.
- Nach Abriß der Bausubstanz des städtischen Bauhofes (Ohrtstraße 22) soll auf den freigewordenen Grundstücksflächen das neue Bauamt der Stadt errichtet werden. Der Bauhof wird in ein Gewerbegebiet verlagert.
- Durch den B-Plan soll der teilweise Lückenschluß der Bausubstanz im Bereich der Ohrtstraße angeregt werden, um wieder ein abgerundetes städtebauliches Gesamtbild herstellen zu können (Blockrandbebauung). Die privaten Hausgärten sollen dabei soweit wie möglich erhalten bleiben.
- Ziel sollte sein, möglichst viele der nachzuweisenden Stellplätze auf den öffentlichen Parkplätzen abzulösen, um möglichst wenig Verkehr in das Gebiet hineinzuziehen.
- Die Fußwegeverbindungen zwischen der Breiten Straße und der Ohrtstraße sollen durch die Planung gesichert werden („Kinogang“ und Schulsteig).
- Die Erschließung der einzelnen Flurstücke soll entsprechend dem Rahmenplan nur von der Ohrtstraße aus erfolgen.
- Die im Straßenraum (Marktplatz, Breite Straße) vorhandenen Bäume sollen gesichert und nach Möglichkeit ergänzt werden.

6 Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Kerngebiet (MK) bzw. Mischgebiet (MI) gem. §§ 6 und 7 BauNVO ausgewiesen, da insbesondere die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzung zur Attraktivierung des Fremdenverkehrs gefördert werden soll. Die MK-Ausweisung umfaßt dabei ausschließlich den Bereich des großflächigen Einzelhandels, d.h. die Flurstücke, die für das vorhandene Kauf-

haus Stolz genutzt werden bzw. für dessen Erweiterung vorgesehen sind. Durch die MI-Ausweisung wird die bestehende Nutzungsstruktur gesichert.

Um die Geschlossenheit der Bausubstanz nicht zu gefährden und eine Störung des Plangebietes durch artfremde Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen auszuschließen, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten in den MK- und MI-Gebieten nicht zulässig.

Der Bereich des „Burgtheaters“ wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Kino als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Kultur“ festgesetzt. Durch die Ausdehnung dieser Flächenausweisung bis an die Ohrstraße und die Zulässigkeit quantitativ untergeordneter Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Läden) soll die Möglichkeit gegeben werden, den städtebaulich wichtigen Kinostandort auf einer wirtschaftlich tragbaren Grundlage zu erhalten und zu erweitern.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Plangeltungsbereich entsprechend der vorhandenen Nutzungen und beschriebenen Zielvorstellungen von Norden nach Süden gestaffelt. Das MK-Gebiet weist eine GRZ 0,9 auf, um eine wirtschaftlich tragfähige Erweiterung des großflächigen Einzelhandels zu ermöglichen und damit eine Abwanderung an die Peripherie der Stadt Burg auf Fehmarn zu verhindern.

Die im nordwestlichen MI-Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,8 ist begründet im vorhandenen baulichen Bestand, der bereits ca. 75 % der Flächen beansprucht. Um hier neben der Bestandssicherung geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, ist eine Überschreitung der in § 17 BauN-VO genannten Obergrenze für Mischgebiete (GRZ 0,6) erforderlich.

Das Maß der Nutzung GRZ 0,6 in den MI-Gebieten an der Breiten Straße, nördlich und südlich des Kinoganges ergibt sich ebenfalls aus der vorhandenen Bebauung von ca. 46-56 % der Grundstücksflächen.

Im Plangebiet südlich des „Kinogangs“ wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 festgesetzt, um entsprechend den beschriebenen Zielen des Rahmenplanes den Blockinnenbereich weitgehend von der Bebauung freizuhalten und den Erhalt der vorhandenen Hausgärten zu gewährleisten.

Die festgesetzte Zahl von zwei Vollgeschossen im gesamten Plangebiet (außer Breite Straße 27 bis 31) spiegelt den tatsächlichen Bestand wieder, der entsprechend den Grundsätzen der Gestaltungssatzung der Stadt Burg auf Fehmarn erhalten werden soll.

Die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise auf den Grundstücken Breite Straße 27 bis 31 entspricht ebenfalls dem Bestand und dient dem Schutz des einfachen Kulturdenkmales Breite Straße 29. Durch diese Festsetzung kommt die Stadt Burg auf Fehmarn ihrer Pflicht zur Förderung der Denkmale gem. Denkmalschutzgesetz nach, da insbesondere das Gebäude Breite Straße 31 derzeit bereits bei eingeschossiger Bauweise sehr dominant gegenüber dem Nachbargebäude wirkt und dessen Belichtung teilweise beeinträchtigt.

Bauweise

Ziel der Stadt Burg ist die Erhaltung der ortstypischen Traufgänge im Bereich Marktplatz und Breite Straße. Daher wird hier die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, bei der die Gebäude gem. § 22 BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. (Dabei zählt eine historisch gewachsene Bebauung mit schmalen Traufgassen und Durchgängen, wie sie in diesem Bereich anzutreffen ist, zur geschlossenen Bebauung; vgl. Hess. VGH, Urt.v. 23.12.1980, OVG Lüneburg, Urt. v. 25.01.1978.)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Um die bestehenden Baufluchten zu erhalten, werden entlang den Flurstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum der Breiten Straße, des Marktplatzes und der Ohrstraße Baulinien festgesetzt.

Die hinteren Baugrenzen verlaufen, soweit die vorhandenen Hauptgebäude keine Abweichung erfordern, in einem Abstand von 25,00 m zur Straßenbegrenzungslinie. Dadurch soll eine möglichst große Zone des Blockinnenbereiches von der Bebauung freigehalten und als Hausgärten erhalten werden.

Für die als Kulturdenkmal gekennzeichneten Gebäude wurde auf Anregung der unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises Ostholstein eine umgebende Baulinie festgesetzt.

Stellplätze und Nebenanlagen

Dem Ziel der Freihaltung der Blockinnenbereiche dient ebenfalls die Festsetzung, daß Nebenanlagen nur bis zu einer Bautiefe von 35,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Gleichzeitig wird den Anliegern ein ausreichender Spielraum zur Befriedigung ihrer Nutzungsansprüche eingeräumt. Die über diese Grenze hinaus vorhandenen Nebenanlagen genießen Bestandschutz und können weiterhin genutzt werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird aus dem o.g. Grund der Flächenfreihaltung sowie zur Reduzierung der Verkehrsbelastung im Plangebiet ebenfalls begrenzt, und zwar auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze (St) im Bereich des zukünftigen Stadtbauamtes.

Die Stellplätze des Stadtbauamtes (15 Stck.) können außerhalb der Dienstzeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Die nördlich des „Kinoganges“ im Rahmen der Kaufhauserweiterung vorgesehene Parkpalette mit ca. 16 Stellplätzen kann wegen der unterschiedlichen Öffnungszeiten sowohl von Kunden des Kaufhaus Stolz als auch von Kinobesuchern genutzt werden.

Die weiteren, im Rahmen von Bauantragsverfahren nachzuweisenden Stellplätze sollen auf öffentlichen Parkplätzen abgelöst werden. Auf den Parkplätzen „West“ und „Ost“ sind ausreichende Stellplatzkapazitäten vorhanden, so daß der aus der Planung resultierende Bedarf dort abgedeckt werden kann. Der Nachweis des tatsächlichen Bedarfes bleibt im konkreten Einzelfall dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt entsprechend den Zielen der Rahmenplanung nur über die Ohrstraße. Durch eine entsprechende Beschilderung sollte das Anfahren der Grundstücke über den Marktplatz im Zuge begleitender ordnungsrechtlicher Maßnahmen eingeschränkt werden.

Zur inneren Erschließung für den Kfz-Verkehr dienen die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die nach dem Lückenschluß entlang der Ohrstraße zur Sicherung der hinteren Zufahrten für die an der Breiten Straße gelegenen Grundstücke erforderlich werden.

Fußläufig sind die jeweils anliegenden Grundstücke zusätzlich über den Marktplatz, die Breite Straße, den Schulsteig bzw. den „Kinogang“ zu erreichen.

Der Schulsteig wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in seiner bestehenden Nutzung erhalten.

6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung

Gem. den Aussagen des zur Erarbeitung des Landschaftsplanes der Stadt Burg beauftragten Büros Morgenroth werden im Plangebiet keine ökologisch wertvollen Bereiche überplant. Die vorhandenen Hausgärten im südlichen Plangebiet werden durch die Festsetzung der einzelnen Baufenster weitestgehend erhalten.

Der Anteil an versiegelten Flächen ist im Plangebiet durch die Lage in der Innenstadt und die Nutzungsstruktur bereits heute relativ hoch, so daß der Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt als gering anzusehen ist und demnach auch nicht ausgeglichen bzw. ersetzt werden muß.

Die im Bereich Marktplatz und Breite Straße vorhandenen Straßenbäume werden durch die Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen gesichert.

Die beiden Bäume im Bereich Ohrstraße 12 / 14, die im Rahmen der Kaufhauserweiterung gefällt werden müssen, werden gleichwertig innerhalb des Plangeltungsbereiches ersetzt. Der Standort der Ersatzpflanzungen befindet sich dabei auf dem Flurstück 301/14, welches sich im Eigentum der Stadt Burg auf Fehmarn befindet.

Hier sind zusätzlich weitere Bäume zur Eingrünung und Abschirmung der Stellplatzanlage des neuen Stadtbauamtes gegenüber den umliegenden Grundstücken anzupflanzen.

6.4 Denkmalschutz

Die Gebäude

- Breite Straße 11 (ohne rückwärtige Anbauten),
- Breite Straße 29 und
- Gebäude „Burgtheater“ am „Kinogang“

sind Kulturdenkmale gem. § 1 Abs. 1 DSchG. Entsprechend der Stellungnahme des Kreises Ostholstein / untere Denkmalschutzbehörde vom 24.10.1996 werden sie daher nachrichtlich als sog. einfache Kulturdenkmale im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit einer Baulinie umgrenzt.

Die als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragenen Breite Straße und Marktplatz werden ebenfalls nachrichtlich als Denkmale im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.5 Emissionen / Immissionen, Altlasten

Durch die Planung wird die Immissionssituation (Lärm, Abgase) im Plangebiet nur unwesentlich verändert und kann bei entsprechender zielgerichteter Lenkung der Besucherströme auf die in letzter Zeit gebauten zentralen öffentlichen Parkplatzanlagen der Bürger Innenstadt sogar verringert werden.

Das Landesamt für Natur und Umwelt - Abt. Geologie/Boden weist in seiner Stellungnahme vom 28.08.1996 darauf hin, daß innerhalb Plangebietes an zwei Stellen Hinweise auf einen eventuellen Altlastenverdacht bestehen: „Am Nordrand des Plangebietes ergaben 5 Bohrungen oberflächennahe Aufschüttungen mit Ziegelresten in Mächtigkeiten zwischen 0,3 und 1,6 m. Ob das Material tatsächlich kontaminiert ist bzw. im Zuge einer nachfolgenden Bebauung bereits entfernt wurde, kann von hier nicht beurteilt werden. An der Südost-Ecke des Plangebietes ergab eine Bohrung eine Aufschüttung von 1,8 m. Ob das Material tatsächlich kontaminiert ist bzw. im Zuge einer nachfolgenden Bebauung bereits entfernt wurde, kann von hier nicht beurteilt werden.“

Die konkrete Lage und eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgestellt.

7 Ver- und Entsorgung

Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind mit den jeweiligen Trägern abzustimmen.

Wasserversorgung / Löschwasser

Im Plangebiet ist das öffentliche Wasserrohrnetz bereits ausgebaut. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Wasserkontingentes kann der benötigte Wassermehrverbrauch zur Verfügung gestellt werden.

Gem. Stellungnahme des Kreises Ostholstein / Abt. Brandschutz liegt der Löschwasserbedarf bei 192 cbm / Std. für zwei Stunden im Umkreis von 300 m um das jeweils betroffene Objekt (mittlere Brandausbreitungsgefahr).

Gem. Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn vom 29.11.1996 kann von dort für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm / Std. zur Verfügung gestellt werden. Für die Deckung der restlichen Mengen stehen die Löschwasserbrunnen Am Markt und beim Burg-Theater sowie der Feuerlöschteich Osterstraße zur Verfügung.

Abwasserentsorgung

Das Plangebietes ist bereits an das vorhandene Abwasserleitungsnetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer sind über die örtliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird in der Stadt Burg vom Zweckverband Ostholstein (ZVO) betrieben.

Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der Schleswig AG sichergestellt.

Telekommunikation

Der Anschluß des Plangebietes an die leitungsgebundenen Telekommunikationseinrichtungen der Telekom wird im Rahmen der Planumsetzung von der Telekom hoheitlich wahrgenommen und sichergestellt.

8 Durchführung

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend in Privatbesitz. Die Umsetzung der Kaufhauserweiterung und der Bau des Stadtbauamtes sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse gesichert. Die Grundstückseigentümer wurden in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung über die Planungsabsichten der Stadt informiert. Die Entscheidung zur Umsetzung der weiteren möglichen Neubauvorhaben obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.

9 Auswirkungen

Der Bestand der vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wird gesichert und ein Ausbau der Einzelhandels- und Freizeitnutzung ermöglicht. Damit wird die Konkurrenzfähigkeit der Burger Innenstadt gegenüber anderen Badeorten an der Ostsee gesichert. Gleichzeitig werden Ausweisungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf der grünen Wiese verhindert. Die Funktion der Stadt Burg auf Fehmarn als Unterzentrum wird entsprechend gestärkt.

Durch die Kombination der rechtskräftigen Gestaltungssatzung mit den Festsetzungen des B-Planes wird die Einpassung der neuen Baukörper in das Ortsbild gesichert. Der Baulückenschluß im Plangebiet wird ermöglicht und damit auch die bauliche Abrundung des städtebaulichen Gesamtbildes in diesem Bereich erreicht.

Der Hinweis auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen (Umgebungsschutz) sowie die nachrichtliche Übernahme der Denkmale und Kulturdenkmale in den Bebauungsplan gewährleisten eine mit dem Denkmalschutz verträgliche Weiterentwicklung des Plangebietes.

Durch den B-Plan wird der weitgehenden Erhalt und der Ersatz abgängiger Bäume gewährleistet. Da das Plangebiet zum einen keine als ökologisch wertvoll gekennzeichnete Bereiche aufweist und zum anderen die Versiegelung bereits z.Zt. relativ hoch ist und zudem die vorhandenen Hausgärten weitgehend gesichert werden, sind die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt als gering einzustufen.

Die Abgas- und Lärmimmissionen im Plangebiet sind bereits z.Zt. durch die Innenstadtlage mit entsprechendem Verkehrs- und Besucheraufkommen relativ hoch. Durch eine entsprechende Verkehrslenkung der Kfz-Ströme auf die zentralen öffentlichen Parkplätze der Bürger Innenstadt kann eine zusätzliche Belastung, insbesondere der Ohrtstraße, vermieden werden.

Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, LBO, PlanzV in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt der Stadt Burg auf Fehmarn.

Hamburg, den 27. Februar 1997

haas consult
Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH

Stadt Burg auf Fehmarn

Bebauungsplan Nr. 37 „Am Markt“

Stellplatzbedarf gem. StErl

Für die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Neubauvorhaben werden voraussichtlich folgende Stellplatzbedarfe entstehen:

Vorhaben	Zahl der St. gem. StErl	Grundstücks- fläche / GRZ	Bezugsfläche	Stellplatz- bedarf	davon für Besucher
Kaufhaus, Ohrstraße 10-14	1 St. je 30-40 m ² Verkaufsfläche	ca. 3.100 m ² GRZ 0,9	3.570 m ² Ver- kaufsfläche	90 St.	75% = 68 St.
Erweiterung Kino (Läden) Ohrstr. 16	1 St. je 30-40 m ² Verkaufsfläche	ca. 1.400 m ² GRZ 0,4	250 m ² Ver- kaufsfläche	4 St.	75% = 3 St.
Bauamt, Ohrstr. 22	1 St. je 30 - 40 m ² Nutzfläche	ca. 940 m ² GRZ 0,4	600 m ² Nutzfläche	15 St.	20% = 3 St.
Ohrstr. 26	1 St. je Wohnung	ca. 910 m ² GRZ 0,4	8 Whg. à 90 m ² brutto	8 St.	10% = 1 St.
Breite Str 15	1 St. je Wohnung	ca. 160 m ² GRZ 0,6	2 Whg. à 90 m ² brutto	2 St.	-----
SUMMEN				119 St.	75 St.

Nutzfläche = Geschoßfläche abzgl. 20 %
Verkaufsfläche = Nutzfläche abzgl. 20 %

Von dem genannten Stellplatzbedarf werden 27 Stellplätze im Plangeltungsbereich erstellt, davon 12 Stück auf dem Grundstück Ohrstraße 10-14 und 15 Stück auf dem Grundstück des Stadtbauamtes, Ohrstraße 22. 6 weitere Stellplätze werden auf dem Grundstück Serks-gang 2 erstellt und weitere 7 Stellplätze sind bereits auf dem Grundstück Ohrstraße 11-13 mit Zuordnung zum Kaufhaus erstellt worden, so daß sich ein rechnerischer Fehlbedarf wie folgt ergibt:

Stellplatzbedarf:	119
vorhanden bzw. im Planbereich zu erstellen:	27
außerhalb des Planbereiches zu erstellen	6
außerhalb des Planbereiches vorhanden mit Zuord- nung Kaufhaus	7
vorhanden, bzw zu erstellen im Planbereich:	40
Fehlbedarf für den Plangeltungsbereich:	79

Park- und Stellplatzbilanz des Großparkplatzes West -Mühlenstraße:

Der Großparkplatz West an der Mühlenstraße ist einer der „Auffangparkplätze“ der Stadt Burg auf Fehmarn mit einer Kapazität von 395 Einstellplätzen.

Erfahrungsgemäß liegt der Bereich, in der solche Großparkplätze angenommen werden in einem Radius zwischen 250 m - max. 500 m.

Der Großparkplatz West hat eine

Gesamtkapazität von	395	Stellplätze
Fehlbedarf aus dem Plangeltungsbereich	79	Stellplätze
Überhang:	316	Stellplätze

In dem Plangeltungsbereich mit stärkerer baulicher Verdichtung ist es nicht möglich, die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Dies trifft insbesondere auf das festgesetzte Kerngebiet zu. Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht, die mit 119 Stellplätzen errechnet wird, stehen der Parkplatz West und weitere angrenzende öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Darüberhinaus stehen im Radius von etwa 300 m weitere öffentliche Parkplätze in einer Gesamtkapazität von 440 Stück der Öffentlichkeit zur Verfügung, so daß weitere Parkplatzflächen ausweisungen nicht erforderlich sind um den durch den Bebauungsplan Nr. 37 ausgelösten Stellplatzbedarf zur Verfügung stellen zu können.