B E G R Ü N D U N G

z u r

3- Änderung des
BEBAUUNGSPLANES Nr. 11

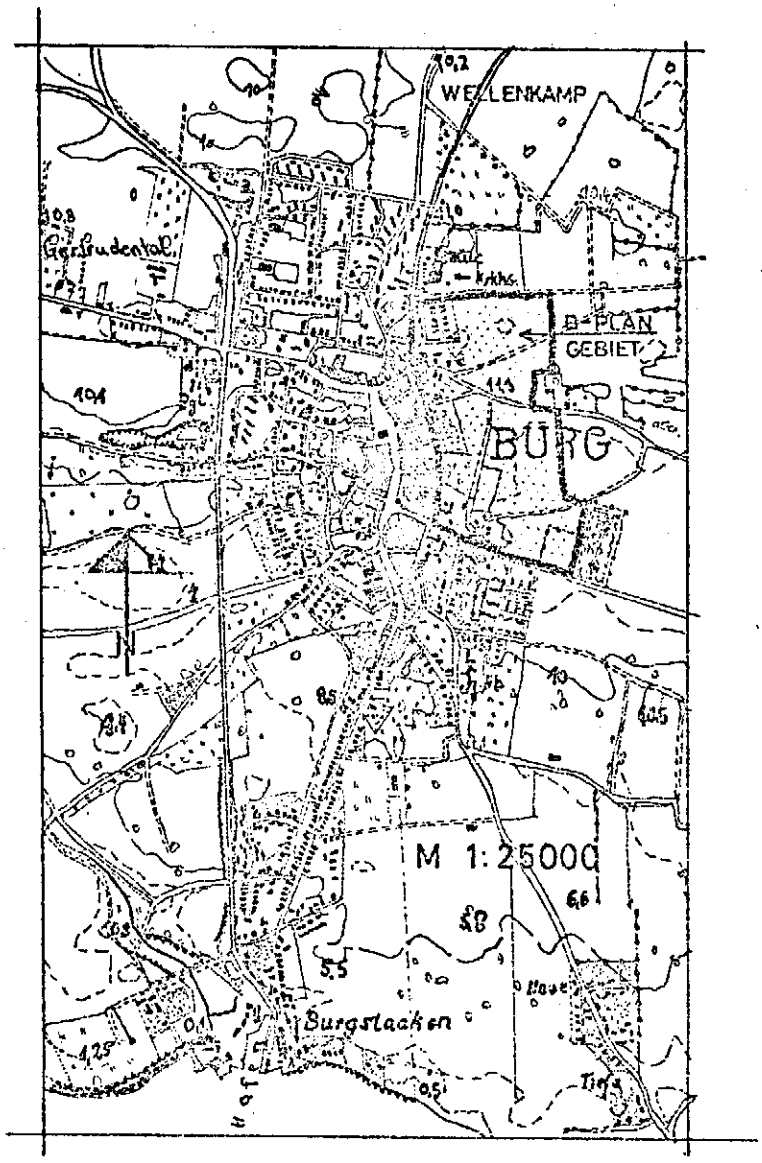
(für den Bereich Sport- und Schulzentrum)

Der Stadt Burg auf Fehmarn

gemäß § 3 (4) BBauG

Aufgestellt: Januar 1976

Architekt: Dipl.-Ing. Rolf Brügge
Planungsbüro OLDENBURG, Schuhstraße 26


WELLENKAMP
B-PLAN
GEBIET
BURG
M 1:25000
Burgstacken

Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Burg a.F.

3. Änderung

Begründung zur Änderung.

A. Vergrößerung des Schul- und Sportbereiches

B. Änderung der Verkehrsverhältnisse

C. Anpassung der Bauflächen an den heutigen Stand und die zukünftige Entwicklung bezogen auf die Änderungen unter A + B

D. Technische Hinweise

E. Überschlägliche Kostenermittlung

zu A) Innerhalb des Bereiches des genehmigten B-Planes Nr. 11 liegt das Gelände des Gymnasiums mit zugehörigen Spaßflächen.
Es ist die Absicht der Stadt Burg a. F., künftige Entwicklungen auf dem Schulsektor konzentriert abzuwickeln, um in einem künftigen Schulzentrum jedem Bildungskonzept gerecht werden zu können.
Dazu ist eine beträchtliche Erweiterung des Schulbereiches nötig.
Es erscheint der Stadt Burg sinnvoll, dem Schulzentrum alle Sportanlagen zuzuordnen, um zu einer optimalen Anlagen und Nutzung zu kommen.

Beide Funktionen zusammengenommen sollen ein Schul- und Sportzentrum in unmittelbarer Innenstadtnähe mit Öffnung zur freien Landschaft ergeben.

Zur besseren Einpassung in die Landschaft und um Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten nicht zu verbauen, wird die im genehmigten Plan vorgesehene Osttangente entfallen.

zu B)
Änderung der im Plan vorgesehenen Verkehrsführung unter folgenden Hauptgesichtspunkten:

1) Das unter A beschriebene Schul- und Sportzentrum sollte trotz der Stadtnähe in verkehrsberuhigter Lage entstehen.

2) Ein anzulegender Großparkplatz soll so geplant werden, daß er mehreren Nutzungsarten dienen kann.
   Er sollte dem Schul- und Sportzentrum zur Verfügung stehen und als Großparkplatz für den gesamten Innenstadtbereich dienen. Auf diesem Großparkplatz soll primär der Stellplatzbedarf der Anlieger der Innenstadt durch Ablösungen nach § 67 Abs. 7 LBO gedeckt werden.

   Aus dieser Doppelfunktion heraus, ergibt sich Lage und Anbindung des Parkplatzes:

   Die Hauptzufahrt befindet sich in der Verlängerung der Mathildenstraße und fängt damit den Zielverkehr Burgtiefe-Burg auf. Gleichzeitig ordnet sich die Anbindung in die beabsichtigte Einbahnstraßenführung der Innenstadt ein.

Vom Großparkplatz führen Fußwege in das Schul- und Sportzentrum, in die Wohnbereiche sowie in die geplante Grünzone im Osten des Planbereiches.

Die Fußgängerverbindung in die Hauptgeschäftszone soll in Form von Passagen erfolgen, die in weiteren B-Plänen festzusetzen wären.

Die selbstständig geführten Fußwege sind durch Absperrgeländer oder Sperrpfosten für jeglichen anderen Verkehr zu sperren.

3) Die im genehmigten Plan vorgesehene Verkehrsführung ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht herzustellen. Es soll eine Vereinfachung des Verkehrssystems in den verbleibenden Wohngebieten angestrebt werden.

zu C)

Im genehmigten B-Plan ist eine sehr differenzierte Art der Wohnbebauung vorgesehen, die von Gartenhofhäusern bis zu 7-geschossigen Punkthäusern reicht.
In der 3. Änderung soll herausgestellt werden, daß das Schulzentrum auch städtebaulich dominiert. Die Geschoßzahl wird deshalb auf max. 3 begrenzt.

Ausnahmen bilden die beiden Teilgebiete 5 + 17, auf denen jeweils eine 4-geschossige Bebauung vorhanden ist. Die Nähe der charaktervollen Innenstadt verbietet zudem aus neugewonnenen Einsichten heraus eine weitere Höhenentwicklung. Die Gartenhofhäuser sollen zugunsten von freitstehenden Einfamilienhäusern geändert werden, weil Wohnform des freistehenden Einzelhauses für den Bereich typisch ist und sowohl einen klaren Gegensatz zur verdichteten Innenstadtbauweise bildet, als auch den Übergang zur unbebauten Landschaft besser verdeutlicht.

Im Süden des für das Schulzentrum vorgesehenen Grundstückes werden mehrere geplante Grundstücke zusammengelegt zugunsten einer Altenwohnanlage, deren Standort hier optimal erscheint. Die Anlage hat sowohl Beziehung zur Innenstadt als auch zum Fußwegsystem um das Sport- und Erholungsgelände. Krankenhaus und Friedhof sind auf ungefährdeten Wegen zu erreichen.

zu D)

1) Entwässerung: Im B-Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Das Regenwasser von befestigten Großparkplätzen wird über Benzinölabscheider und ein vorgeschaltetes Regenrückstaubecken in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

2) Energieversorgung: Die vorhandene 11 KV-Freileitungen werden entsprechend dem Baufortschritt vom Versorgungsträger verkabelt. Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer

Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Trafostationen und sontigen Versorgungsanlagen, werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und zur Verfügung gestellt.

E. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Innerhalb des B-Plangebietes sind mehrere Straßen bereits mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen hergestellt (Gesamtkosten 1.750.000,--). In der folgenden Kostenzusammenstellung sind nur die herzustellenden Straßen und Versorgungseinrichtungen berücksichtigt.

a) Straßenbau (Fahrbahn-, Gehweg- und Wegeflächen)	1.700.000,-- DM
b) Regenwasserkanalisation	420.000,-- DM
c) Straßenbeleuchtung	160.000,-- DM
d) Kinderspielplätze einschl. Grundstückskosten	50.000,-- DM
e) Grundstückskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen	260.000,-- DM
	2.590.000,-- DM

nachrichtlich:

Kosten für weitere öffentliche Anlagen

a) öffentliche Parkplätze	560.000,-- DM
b) Sportplätze einschl. Grundstückskosten	1.800.000,-- DM
c) Grün- und Forstflächen einschl. Grundstückskosten	600.000,-- DM

Die Kosten werden zu 90 % durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen finanziert. 10 % der Kosten werden als Eigenanteil durch die Stadt getragen (§ 129 BBauG).
Die Kosten für Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch Erhebung von Anschlußbeiträgen finanziert.

Burg auf Fehmarn, den 14. 7. 1976

STADT BURG AUF FEHMARN
4

Stadt Burg auf Fehmarn
Der Magistrat

Bürgermeister