

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN FREIBURG/ELBE KRS. STADE

PLANVERFASSER:

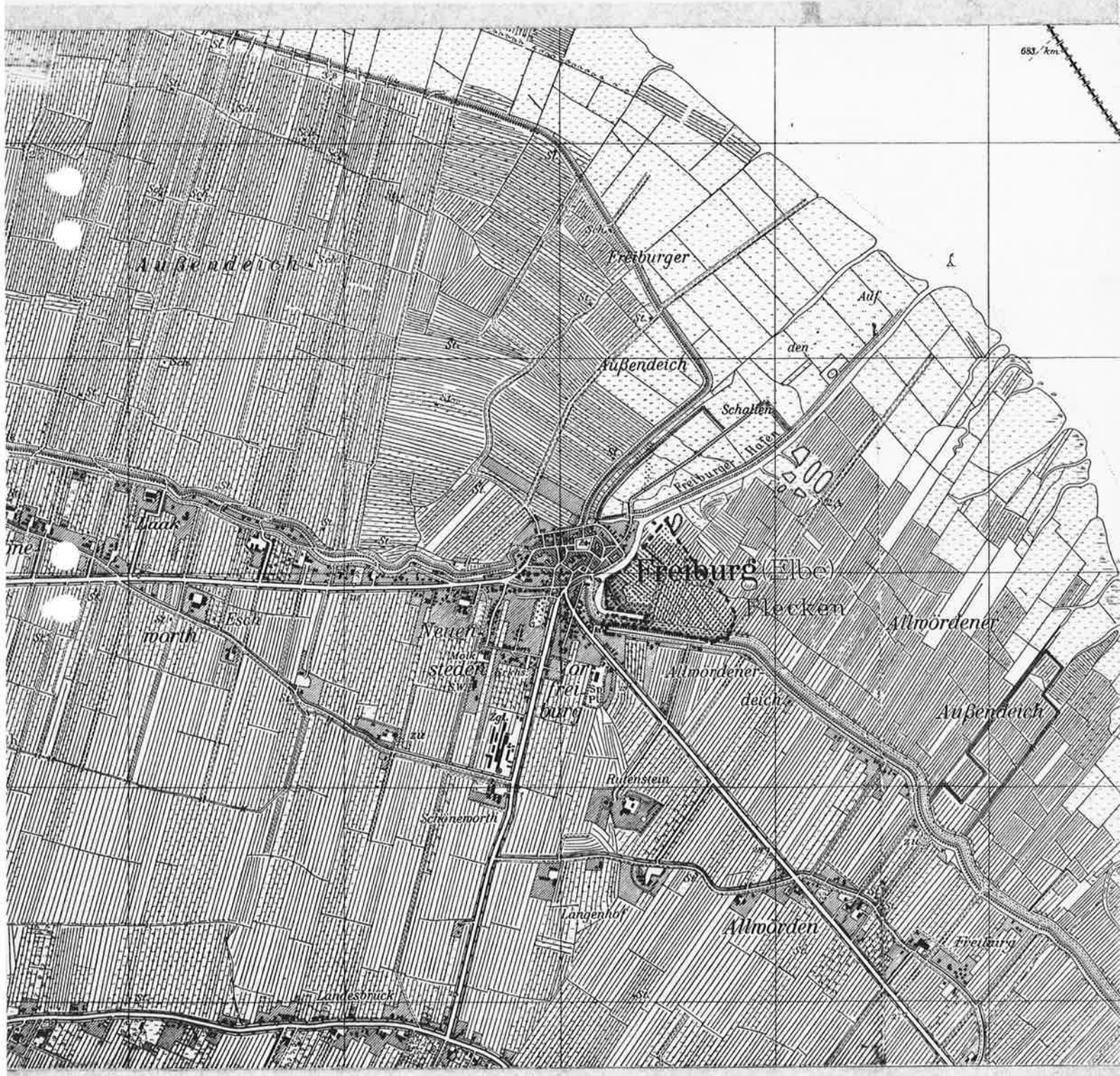
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Hannover Arndtstr. 19

VERFAHRENSVERMERK:

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen
Bebauungsentwurf gemäß § 2 Abs. 6 B BauG
vom bis öffentlich ausgelegen

Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet

M 1:25000



Nur für den Auftraggeber

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 des Fleckens Freiburg/Elbe,
Landkreis Stade

- I. Beschluß Der Rat des Fleckens Freiburg hat in seiner Sitzung vom 26. Okt. 1971 beschlossen, den Bebauungsplan Freiburg Nr. 4 aufzustellen. Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. (NLG) wurde beauftragt, den Bebauungsplan zu erarbeiten.
- II. Geltungsbereich Der Geltungsbereich ist im Norden durch den Landesschutzdeich, im Süden durch den alten Deich und im Westen durch den Freiburger Hafen und das anschließende Spülbecken begrenzt.
- III. Notwendigkeit Die Notwendigkeit der Planaufstellung ergibt sich aus folgenden Gründen:
In dem o. g. Plangebiet sind Gemeinschaftseinrichtungen wie Sportanlagen und Dorfgemeinschaftshaus geplant. Damit diese Anlagen im Sinne der städtebaulichen Entwicklung Freiburgs errichtet werden und eine sinnvolle Erschließung gesichert ist, ist es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
- IV. Raumordnung Der Flächennutzungsplan für den Flecken Freiburg weist in dem Plangebiet Standorte für Sport, eine Dorfgemeinschaftsanlage, Grünflächen und ein WA-Gebiet aus.
- V. Rechtsverhältnisse Andere Bebauungspläne sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen. Der 50 m breite Schutzstreifen entlang des Landesschutzdeiches wird beachtet.

VI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen ergeben sich nur insofern, als die Gemeinde bemüht ist, die Flächen für die Gemeinschaftseinrichtungen, die noch nicht in ihrem Besitz sind, zu erwerben.

VII. Bestand

In dem Plangebiet befinden sich verschiedene bauliche Anlagen:

1. Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern im südwestlichen Bereich des Plangebietes,
2. zwei kleine Bootswerften am Hafenbecken in Nachbarschaft zu obiger Wohnbebauung,
3. ein Schießstand,
4. ein Sportplatz mit Umkleidegebäude,
5. eine Reithalle,
6. eine Trafostation,
7. der Rest einer ehemaligen Mühle auf dem alten Deich,
8. das Spülbecken, das in den vergangenen Jahren durch Zuschüttung um ca. 1/4 verkleinert wurde.

Das übrige Gelände wird landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich ist ein Baumbestand (vorwiegend Pappeln) vorhanden.

VIII. Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt z. Z. von der Brücke über das Hafentief einmal unterhalb des alten Deiches und zum anderen über eine Brücke am Ausfluß des Spülbeckens in das Hafenbecken. Beide Zuwegungen sind schon heute unzulänglich. Sie sollen in Zukunft nur noch dem Anliegerverkehr und dem Fußgängerverkehr dienen. Die zukünftige Haupterschließung soll von der Landstraße aus durch einen Durchstich durch den ehemaligen Landschaftsdeich erfolgen. Die in diesem Bereich stehende, sichtbehindernde Trafostation soll vor **der** Freigabe entfernt werden.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist dem Bebauungsentwurf zu entnehmen. Bei größeren Veranstaltungen vor allem auf dem Sportplatz muß mit ca. 2.000 Besuchern gerechnet werden. Unter der Voraussetzung, daß ein Viertel bis zur Hälfte der Besucher aus Freiburg selbst kommen und keinen PKW benutzen, sind für 1.000 bis 1.500 Besucher aus dem weiterem Umland, die einen PKW benutzen, ausreichend Parkplätze vorzusehen. Es werden für diesen Bedarf 305 Parkplätze ausgewiesen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluß an das Verbundnetz des Wasserversorgungsverbandes Nord-Kehdingen sichergestellt. Für die Entsorgung ist eine Kanalisation im Trennsystem erstellt und an die vorhandene Kläranlage angeschlossen.

Die Energieversorgung erfolgt durch die Überlandwerke-Nord.

IX. Die bauliche und sonstige Nutzung

1. Der größte Teil des Plangebietes ist als Grünfläche ausgewiesen. Die Nutzung dieser Grünfläche gliedert sich in Sportplätze mit einem Platztyp C und einem Platztyp D, eine Reitanlage mit einer Halle und einer Freiluftbahn mit Tribüne, Parkanlagen und einer Grünanlage, die evtl. einer später noch festzulegenden Freizeitnutzung entweder als Sportplatzerweiterung oder als Freizeitpark zugeführt werden soll.
2. Westlich der Sportplätze ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. In diesem Bereich steht bereits ein Schießstand und ist die Errichtung einer Mehrzweckhalle und einer Schwimmhalle geplant.
3. Westlich an die Gemeinbedarfsfläche schließt sich die vorhandene Bebauung an, für die im Bereich der Wohnhäuser ein MI-Gebiet und im Bereich der Bootswerften ein GE-Gebiet ausgewiesen ist.

Die Ausweisung läßt zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zu. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8.

- 4. Im Norden ist ein Schöpfwerk geplant.
- 5. Die Tribüne im Bereich der Reitanlage soll unter Ausnutzung der vorhandenen Böschung auf dem ehemaligen Landesschutzdeich errichtet werden. Eine Realisierung ist erst für einen Zeitpunkt nach der Umwidmung vorgesehen.

6. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich folgende stadtebauliche Werte:

1. Bruttofläche		15,1150 ha
2. Erschließungsflächen		
2.1 Straßen u. Wege	0,7328 ha	
2.2 Parkierungsflächen	<u>1,5822 ha</u>	<u>2,3150 ha</u>
3. Grünflächen		
3.1 Sportplätze	4,8300 ha	
3.2 Reitanlage	1,0250 ha	
3.3 Grünanlage	4,0880 ha	
3.4 Parkfläche	<u>0,9220 ha</u>	<u>10,8650 ha</u>
4. Fläche für Schöpfwerk		
5. Nettobauland		
5.1 Gemeinbedarfsfl.	1,1150 ha	
5.2 MI-Gebiet	0,4350 ha	
5.3 GE-Gebiet	<u>0,1600 ha</u>	<u>1,7100 ha</u>

X. Kostenschätzung

1. Grundstückskosten		
1.1 Erschließungsfl.	2,0400 ha x 10,-=	204.000,-DM
1.2 Grünflächen		
Sportplätze	4,8300 ha	
Grünanlage	4,0880 ha	
Parkfläche	<u>0,9220 ha</u>	
	9,8400 ha x 10,-=	984.000,-DM
1.3 Gemeinbedarfsfl.	1,1139 ha x 10,-=	<u>111.390,-DM</u>
		1.299.390,-DM =====
2. Erschließungskosten		
2.1 Straßen- und Parkplatzbau		
2,0400 ha x 70,- DM/m ²		1.440.000,-DM

Übertrag:		1.440.000,-- DM
2.2 Regenwasserkanalisation		
220 m x 250,-- DM/m	=	55.000,-- DM
2.3 Schmutzwasserkanalisation		
220 m x 250,-- DM/m	=	55.000,-- DM
2.4 Straßenbeleuchtung		
30 Leuchten x 2.500,-- DM/Stck.	=	75.000,-- DM
2.5 Wasserversorgung		
250 m x 60,-- DM/m	=	15.000,-- DM
2.6 Feuerlöschanlage		
3 Überlfurhydranten		
x 3.000,-- DM/Stck.	=	9.000,-- DM
2.7 Parkanlage		
0,9220 ha x 2,15 DM/m ²	=	<u>20.000,-- DM</u>
		<u>1.669.000,-- DM</u>

3. Baukosten

3.1 Sportplätze mit Nebengebäuden		1.400.000,-- DM
3.2 Dorfgemeinschaftsanlage		
Schießstand	=	200.000,-DM
Mehrzweckhalle	=	2.000.000,-DM
Hallenbad	=	<u>1.500.000,-DM</u>
		<u>3.700.000,-- DM</u>
		<u>5.100.000,-- DM</u>

XI. Durchführung

Die baulichen Maßnahmen sollen in den nächsten Jahren stufenweise nach folgender Prioritätsliste durchgeführt werden:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| 1. Erschließungsarbeiten | z. T. erfolgt |
| 2. Sportplatz 1. Stufe | erfolgt |
| 3. Ausbau der Reitanlage | z. T. erfolgt |
| 4. Mehrzweckhalle | z. T. erfolgt |
| 5. Hallenbad | |
| 6. Sportplatz 2. Stufe | |

Freiburg/Elbe, den 9. Dezember 1975

FLECKEN FREIBURG/ELBE
Der Gemeindedirektor



DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN STADE

Postanschrift

Regierungspräsident in Stade Postfach 1880 2160 Stade

Gemeinde Freiburg

2163 Freiburg
d.d. Landkreis Stade

2160 Stade

Neue Bezeichnung:
Bezirksregierung Lüneburg
- Außenstelle Stade -

Gegen Empfangsbekanntnis

(Bitte bei Antwort angeben)

Im Zeichen Ihrer Nachricht vom

Mein Zeichen

☎ (04143) 61041

Stade

Hausanschrift

214 STD-21 102-STD
32/4

5.12.78

Bebauungsplan Nr. 4

Bezug: Bericht des Landkreises vom 19.09.78

Anlagen 2-fach

Hiermit gebe ich die mit meinem Genehmigungsvermerk versehene
Satzung zur weiteren Veranlassung mit folgenden Auflagen zurück:

1. Die Festsetzung der bebaubaren Fläche (Tribüne) im Bereich
des alten Deiches,
2. die unvollständig formulierte Textfestsetzung Ziffer 1
sind zu streichen.

Gründe

Zu 1: Eine Nutzung des Deiches ist nur zum Zwecke der Deich-
erhaltung durch den Träger zulässig. Erst nach Änderung
der Deichwidmung kann die Zulässigkeit einer Bebauung
geregelt werden.

Zu 2: Für die vom GAA Cuxhaven angeregte Textfestsetzung gibt
§ 9 BBauG eine Rechtsgrundlage nicht her.

Der Rat der Gemeinde hat den Auflagen durch Beschluß beizutreten,
sofern er den Plan rechtsverbindlich werden lassen will.

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach
Bekanntgabe Klage erhoben werden beim Verwaltungsgericht Olden-
burg - Kammern Stade - 2160 Stade, Am Sande 4. Die Klage ist gegen
die Bezirksregierung Lüneburg - Außenstelle Stade - zu richten.

022-09-01
677

...

Dienstgebäude
Küsterstraße 10
Stade

Spezialposten
Mo. Fr.
9.00 Uhr

Tele-
216123
216123 ext. 8

Postanschrift
Hausanschrift
2160 Stade

Überweisung an Regierungshauptkasse Stade
Konto-Nr. 2410104 Landeszentralbank Cuxhaven (BLZ 24100000)
Konto-Nr. 1610 Stadtparkasse Stade (BLZ 24151005)
Konto-Nr. 5213 004 BSWA Freib (BLZ 200 10020)

Besuche bitte möglichst vereinbaren

Hinweise:

1. Sofern Bauvorhaben, wie sie in dem anliegenden Bebauungs-
entwurf enthalten sind, über 50 m lang werden könnten,
sollte als redaktionelle Ergänzung im Planbereich einge-
tragen werden:
Baukörper über 50 m Länge zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
2. Im Rahmen der weiteren Plandurchführung - Freizeitanlagen
wie Reithalle, Sportplätze sind inzwischen hergestellt
worden - muß die ausreichende Verkehrserschließung im Be-
nehmen mit den Fachbehörden geregelt werden.
3. Das Oberflächenwasser muß durch geeignete Maßnahmen schadlos
abgeleitet werden.
4. In der Präambel der Satzung muß das Datum zur Neufassung
des BBauG vom 18.08.76 berichtet werden.
5. Je eine Planausfertigung soll dem Finanzamt, dem Straßen-
bauamt und dem Katasteramt zugeleitet werden.
6. Die Entscheidungsfrist gem. § 6 (4) BBauG für den am 25.09.78
hier eingegangenen Genehmigungsantrag läuft bis zum 25.12.78.
Eine Ausfertigung der Verfügung wird der Gemeinde gegen
Empfangsbekanntnis zugestellt.

Nach Beitrittsbeschluss des Rates bitte ich, mir zu gegebener
Zeit das amtliche Verkündungsblatt vorzulegen, in dem die Be-
kanntmachung gemäß § 12 BBauG - Genehmigung sowie Ort und Zeit
der Auslegung - erfolgt ist.

Im Auftrage

Beglaubigt

Schuster

Angestellte

*Im Auftrage
Hartmann*

... beizutreten,
... will.

... nach
... werlich Olden-
... Lage ist gegen
... zu richten.

Verwaltungs-

v. 20.12.1978

- 3. Die Bezirksregierung hat den Bebauungsplan Nr. IV mit einigen Auflagen genehmigt. Nach kurzer Aussprache wurde einstimmig beschlossen, dem Rat den Beitritt zu den Auflagen der Bezirksregierung zu empfehlen.

v. 20.12.1978

- 4. Bekanntgabe der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung zum Bebauungsplan Nr. IV (Bassin).

Zu 4.: Die Bezirksregierung hat den Bebauungsplan Nr. IV mit Auflagen genehmigt. Nachdem die Auflagen näher erläutert worden waren, beschloß der Rat einstimmig:

"Der Flecken Freiburg tritt der mit Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung vom 5.12.1978 genannten Auflagen zum Bebauungsplan Nr. IV bei."

10110111

10110111

A U S Z U G

aus dem "Amtsblatt für den Landkreis Stade" Nr. 2 vom 25.1.1979

6. Satzung über den Bebauungsplan Nr. IV (nördlich vom Bassin).

Auf Grund der §§ 6 und 40 der NGO in der Neufassung vom 18. 10. 77 (Nds. GVBl. Nr. 38 v. 26. 10. 1977) in der Verbindung mit den §§ 2 und 10 des

BBauG in der Neufassung vom 18. 10. 1976 (BGBl. Seite 2256) hat der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe in seiner Sitzung am 10. 1. 1978 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Freiburg/Elbe, Flur 10, wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. IV (nördlich vom Bassin), begrenzt im Westen durch den Hafen, im Norden durch den neuen Deich, im Osten durch das Flurstück 12/5 und im Süden durch das Spülbecken und Deich sowie die L 112, geregelt. Die anliegende Karte im Maßstab 1 : 1000 und diese Satzung bilden den Bebauungsplan.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung im „Amtsblatt für den Landkreis Stade“ in Kraft.

Freiburg/Elbe, den 10. Januar 1978

Flecken Freiburg/Elbe
Heinrich Horeis Günther Schild
Stellv. Bürgermeister Gemeindedirektor
(L. S.)

Die Bezirksregierung Lüneburg – Außenstelle Stade – hat mit Verfügung vom 5. 12. 1978 – Az.: 214 STD-21 102-STD 32/4- unter folgenden Auflagen die Genehmigung zu dem Bebauungsplan erteilt:

1. Die Festsetzung der bebaubaren Fläche (Tribüne) im Bereich des alten Deiches.
2. die unvollständig formulierte Textfestsetzung Ziffer 1 sind zu streichen.

Der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe hat in seiner Sitzung am 10. 12. 1978 beschlossen, den obigen Auflagen beizutreten.

Der Bebauungsplan Nr. IV liegt ab 26. Januar 1979 zu jedermanns Einsicht in der Samtgemeindeverwaltung Nordkehdingen -Zimer 4- in Freiburg/Elbe öffentlich aus.

Freiburg/Elbe, den 15. Januar 1979

Flecken Freiburg/Elbe
Der Gemeindedirektor
Schild