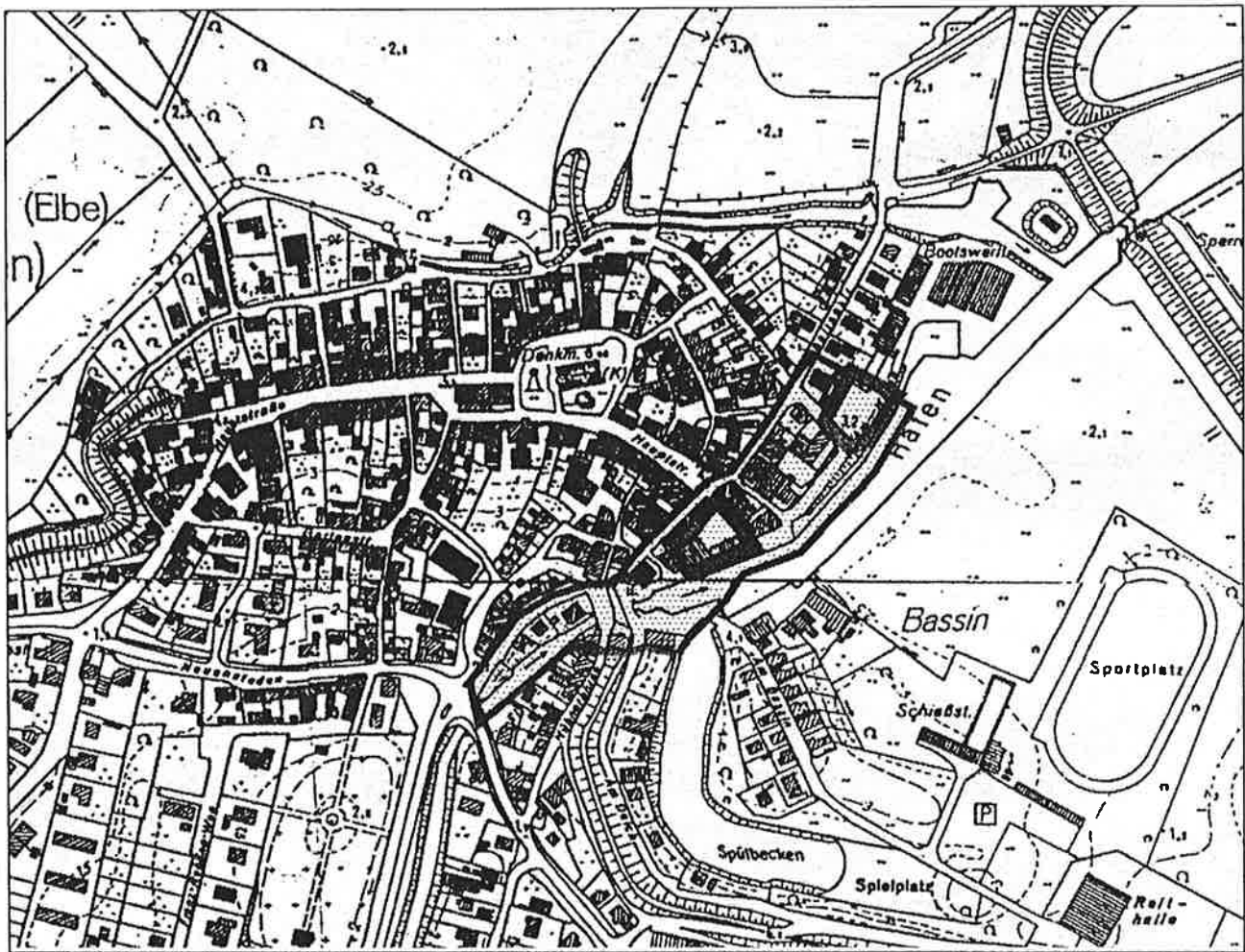


Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17  
"Westlicher Hafenrand - neu"  
mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: 24. September 2001

Entwurf

bearbeitet im Auftrag des  
Flecken Freiburg

cappel  
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2	Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich .....	1
2.	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2.1	Planungsanlass .....	1
2.2	Ziele der Planung .....	1
3.	Planung.....	2
3.1	Änderungsbereich 1 .....	2
3.2	Änderungsbereich 2 .....	3
4.	Umsetzung und Sicherung der Planung .....	3
4.1	Bodenordnung.....	3
4.2	Kostenschätzung.....	3
4.3	Finanzierung .....	3
5.	Flächenangaben .....	4

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

### 1.2 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Rat des Flecken Freiburg hat im Mai 2001 den Bebauungsplan für das Gebiet „Westlicher Hafенrand - neu“ als Satzung beschlossen.

Allgemeines Ziel der Planung ist es, die Sanierungsziele des Flecken für den Hafенrand umzusetzen. Der Strukturwandel am Hafенrand soll bauleitplanerisch begleitet und vorangetrieben werden. Es sollen Impulse für mögliche Entwicklungen gegeben werden, zugleich sollen zukünftige Entwicklungen in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes S1 des Flecken Freiburg. Die mit dem Sanierungsgebiet verbundenen städtebaulichen Ziele wurden in den Bebauungsplan integriert.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Planungsanlass

Im Bebauungsplan Nr. 17 wurden die Ziele der Sanierungsplanung planungsrechtlich abgesichert. Da ein Bebauungsplan den Charakter einer Angebotsplanung hat und im vorliegenden Fall zur Absicherung der Sanierungsziele zudem ein sehr engmaschiges Netz an Festsetzungen geknüpft wurde, ist durch die Konkretisierung von anstehenden Vorhaben schon sehr kurzzeitig nach Abschluss der Planung ein Änderungsbedarf entstanden.

Grundlage dieser 1. Bebauungsplan-Änderung sind zwei städtebauliche Einzeluntersuchungen, die zur Weiterentwicklung der Sanierungsziele und der Rahmenplanung führten. Der Bebauungsplan soll nun in beiden betroffenen Teilbereichen an die Ergebnisse der Einzeluntersuchungen angepasst werden.

Die Grundzüge und wesentlichen Ziele des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt.

### 2.2 Ziele der Planung

Die Planung fußt auf konkreten Vorhaben in zwei Teilbereichen, deren Realisierung jetzt angestrebt wird:

**Änderungsbereich 1:** Hier soll der Bau eines Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden. Für den vorliegenden Entwurf sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu eng, so dass in einzelnen Punkten der Rahmen gelockert werden muss. Bezüglich der Art der Nutzung wird demgegenüber der Standort für die Feuerwehr festgeschrieben, so dass unerwünschte städtebauliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

**Änderungsbereich 2:** Am Hafенrand war im Bebauungsplan an dieser Stelle die Bebauung mit drei giebelständigen Baukörpern vorgesehen, neben denen ein Fußweg mit Treppe zum Hafен herunterführt. Aktuelle Absichten eines Bauinteressenten sehen statt der drei Gebäude nur eine Bebauung mit zwei Baukörpern vor. Darüber hinaus kann durch Grunderwerb eine konkrete Fläche für den Fußweg gesichert werden, die neben der bisherigen liegt. Auf der benachbarten

Fläche soll ein Skulpturengarten entstehen, der über den Fußweg öffentlich zugänglich sein wird.

In Übereinstimmung mit den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet S2 tragen beide Vorhaben zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem betroffenen Ortsbereich und die Verbesserung der Funktionsfähigkeit insgesamt bei.

Das Ziel einer Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen und Gebäude wird umgesetzt. Die Projekte dienen der Aufwertung des Hafenrandbereiches mit einer Attraktivitätssteigerung für Bewohner, geschäfts- und gewerbetreibende Bürger, Kunden, Urlaubsgäste, Gastsegler und andere Besucher. Dem maritimen Charakter des Gebietes wird Rechnung getragen.

### 3. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

#### 3.1 Änderungsbereich 1

Die Verwirklichung eines neu geplanten Feuerwehrgerätehauses, dessen Standort nach einer städtebaulichen Einzeluntersuchung an dieser Stelle sein soll, verlangt eine Änderung des durch den Bebauungsplan vorgegebenen bauplanungsrechtlichen Rahmens. In der städtebaulichen Einzeluntersuchung ist dargelegt, dass dieser Standort geeignet ist, jedoch einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Festgesetzt ist bisher ein Mischgebiet (MI), eine GRZ von 0,6 bei eingeschossiger Bebauung und eine offene Bauweise. Gestalterisch ist eine Firsthöhe von maximal 12,00 m einzuhalten, die Dachneigung darf nicht weniger als 22° betragen, wobei die Dachflächen in rötlichen Farbtönen gehalten werden müssen.

Das Feuerwehrgerätehaus ist zwar dem Wesen nach auch im Mischgebiet zulässig, auf Grund der besonderen Rahmenbedingungen in Sanierungsgebieten soll jedoch eine **Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“** festgesetzt werden. Um den geplanten Gebäudetyp mit Bereitschaftsräumen im Obergeschoss zulassen zu können, müssen **zwei Vollgeschosse** auf der Fläche gebaut werden können. Dies wird in die Änderung einbezogen.

Die GRZ von 0,6 wird beibehalten, da unter Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen und Stellplätze die gewünschte bauliche Nutzung auf dem Grundstück realisiert werden kann.

Die **Baugrenzen** sollen so geändert werden, dass sie den besonderen Anforderungen des geplanten Feuerwehrgerätehauses gerecht werden. Aufgrund des notwendigerweise und mit dem Nachbarn abgestimmten geringen Grenzabstands von 1 m an der nordwestlichen Grenze ist es erforderlich, für die Gemeinbedarfsfläche eine **abweichende (a)** statt der offenen **Bauweise** festzusetzen. Die Baugrenzen berücksichtigen die Möglichkeit der Umfahrt für das Nachbargrundstück und die Stellfläche vor dem Gebäude für die Löschzüge. Dafür ist es erforderlich, die Baugrenzen dichter an das Seglerheim zu legen, wodurch auch die Verkehrsfläche gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan schmaler wird. Es verbleiben noch **6,0 m Verkehrsflächen-Breite**, was als ausreichend angesehen wird.

Auch auf der südwestlichen Seite (Straße „Am Hafen“) wird die Verkehrsfläche zu Gunsten der Gemeinbedarfsfläche etwas zurückgenommen, um die Bebauung zu ermöglichen.

Die gestalterischen Festsetzungen, die für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten, werden auf der Grundlage eines vorliegenden Entwurfes - nur für die Feuerwehr - hinsichtlich der Dachneigung und Dachfarbe geändert. Danach soll die **Dachneigung** jetzt **mindestens 18°** betragen. **Andersfarbige Materialien** sollen in der Gemeinbedarfsfläche für die Dacheindeckung ausnahmsweise zugelassen werden.

Angesichts der räumlichen Eingrenzung und der Beschränkung auf diesen Gebäudetyp (Feuerwehr) durch die Wahl der Gemeinbedarfsfläche erscheint die Lockerung der gestalterischen Festsetzungen vertretbar, zumal andere Materialien und Dachneigungen auch in der Umgebung im Bestand zu finden sind.

Gleiches gilt für die zulässige Firsthöhe. Eine Erhöhung der zulässigen **Firsthöhe** von 12,00 m auf **14,00 m** erscheint auf Grund des besonderen Gebäudetyps, in dem Löschzüge im Erdgeschoss und Bereitschaftsräume darüber angeordnet werden sollen, angebracht und vertretbar.

### 3.2 Änderungsbereich 2

Im Bereich der ehemaligen Tischlerei ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Häuserzeile mit drei giebelständigen Einzelhäusern vorgesehen, die gestalterisch eine maritime Prägung erhalten sollen und ein Stück einer steinernen Hafenkante darstellen sollen. Die Weiterentwicklung der Rahmenplanung geht nunmehr auf Grund der Ergebnisse einer städtebaulichen Einzeluntersuchung nur noch von zwei solcher Gebäude aus. Dadurch kann zwischen den Gebäuden und dem schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Verbindungsweg eine Freifläche geschaffen werden, auf der ein Skulpturenpark entstehen kann.

Um die **zwei statt der drei Gebäude** umzusetzen, ist die **Verlegung von Baugrenzen und Baulinien** erforderlich. Zugleich wird es für notwendig gehalten, die nordöstliche Seite der Baufenster als Baulinie auszuprägen, damit eine maximale Freifläche auf der jeweiligen Sonnenseite der Gebäude ermöglicht wird, die als Garten für die Wohnqualität entsprechend dem zugrunde gelegten Konzept von hoher Bedeutung ist.

Städtebaulich ist es von großer Bedeutung, dass zur tiefer gelegenen Straße „Am Hafen“ eine massive **Böschungsmauer** entsteht, die im Bereich des Skulpturengartens oben durch eine Pergola-artige Struktur ergänzt wird und so die städtebaulich dringend erforderliche Raumkante schafft. Die Festsetzung einer solchen Mauer im Bebauungsplan scheint entbehrlich, da sie sich allein auf Grund der Topografie, der Ziele der Rahmenplanung und des zugrunde gelegten Konzeptes aufdrängt.

Durch die Reduzierung der für die Gebäude benötigten Flächen kann zugleich auch dem Treppenabgang mehr Raum als bisher gegeben werden. Dabei ist es jetzt möglich, auf die Beanspruchung benachbarter Flächen zu verzichten. Das bisher festgesetzte Gehrecht kann reduziert und eine **Verkehrsfläche** mit der **besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“** statt dessen auf öffentlichem Grund festgesetzt werden.

An den übrigen Festsetzungen wird festgehalten. Zur besseren Lesbarkeit wird die Änderung im Kontext der umgebenden Festsetzungen des weiter rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 wiedergegeben.

## 4. Umsetzung und Sicherung der Planung

### 4.1 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind durch die Änderung nicht erforderlich.

### 4.2 Kostenschätzung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Erschließungskosten entstehen durch die Änderung nicht, sondern lediglich Planungskosten.

Weitere Kosten können – wie schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan - durch die Umgestaltung des Straßenraumes und des Fußwegs im Sinne der Planungsziele entstehen sowie durch weitere vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmen, die eine neue Nutzung und Bebauung ermöglichen.

### 4.3 Finanzierung

Der Flecken Freiburg wird gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung des Flecken Freiburg Beiträge zu den Erschließungskosten erheben. Die Finanzierung des Gemeindeanteils an den Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt des Flecken Freiburg.

Da sich das Plangebiet im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, bestehen Möglichkeiten, Fördergelder für vorbereitende Untersuchungen und Planungen ebenso wie für Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele zu erhalten, so dass hiervon nur 1/3 der Kosten beim Flecken verbleibt.

## 5. Flächenangaben

		<b>BP 17</b>	<b>Bilanz 1. Änd.</b>	<b>Summe</b>
<b>Baugebiete</b>	Mischgebiete ca.	8.900 m <sup>2</sup>	-695 m <sup>2</sup>	8.205 m <sup>2</sup>
	Sondergebiet Seglervereinigung ca.	210 m <sup>2</sup>		
	Zwischensumme Baugebiete	9.110 m <sup>2</sup>	-695 m <sup>2</sup>	8.415 m <sup>2</sup>
<b>Gemeinbedarf</b>	Feuerwehr ca.	0 m <sup>2</sup>	+740 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsfläche ca.	1.670 m <sup>2</sup>		
	verkehrsberuhigter Bereich ca.	5.285 m <sup>2</sup>	-120 m <sup>2</sup>	5.165 m <sup>2</sup>
	Fußweg ca.	0 m <sup>2</sup>	+75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Verkehrsflächen	6.955 m <sup>2</sup>	-45 m <sup>2</sup>	6.910 m <sup>2</sup>
<b>Gehrechte</b>	mit Gehrechten zu belastende Flächen ca.	85 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	Parkanlage ca.	275 m <sup>2</sup>		
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	Flächen für Pumpstation ca.	590 m <sup>2</sup>		
<b>Wasserflächen</b>	Wasserflächen ca.	3.350 m <sup>2</sup>		
<b>Altlasten</b>	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ca.	805 m <sup>2</sup>		
<b>Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b>	Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlagen ca.	220 m <sup>2</sup>		
<b>Summen</b>	Baugebiete ca.	9.110 m <sup>2</sup>	-695 m <sup>2</sup>	8.415 m <sup>2</sup>
	Gemeinbedarfsflächen ca.	0 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>
	Verkehrsflächen ca.	6.955 m <sup>2</sup>	-45 m <sup>2</sup>	6.910 m <sup>2</sup>
	öffentliche Grünflächen ca.	275 m <sup>2</sup>		
	Versorgungsanlagen ca.	590 m <sup>2</sup>		
	Wasserflächen ca.	3.350 m <sup>2</sup>		
	Gesamtfläche = Geltungsbereich des Bebauungsplans ca.	20.280 m <sup>2</sup>		

Im September 2001

  
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff  
Stadtplaner

Freiburg, den .....

Bürgermeister