

Begründung zum Bebauungs- plan Nr. 15 "Westlicher Hafen- randbereich"

im Auftrag des
Flecken Freiburg

GIL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber:

Flecken Freiburg

Bearbeitung:

**Gesellschaft für Landeskultur GmbH
Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen**

Bremen, 19.06.1995 / 14.05.1996

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Gesetzliche Grundlagen / Vorbemerkung | 1 |
| 2. Lage des Plangebietes | 2 |
| 3. Örtliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand | 3 |
| 4. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) | 5 |
| 6. Festsetzungen im Bebauungsplan | 6 |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 6.3 Baulinien | 7 |
| 6.4 Vollgeschosse | 7 |
| 6.5 Bauweise | 8 |
| 6.6 Trauf- und Firsthöhen, Firstrichtung | 8 |
| 6.7 Verkehrsflächen | 8 |
| 6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 9 |
| 6.9 Altlastenverdachtsflächen | 9 |
| 6.10 Sanierungsbelange | 9 |
| 7. Sondergebiet und Wasserfläche | 10 |
| 8. Denkmalpflege | 11 |
| 9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung | 12 |
| 10. Eingriffe in Natur und Landschaft | 13 |
| 11. Städtebauliche Werte | 13 |
| 12. Ver- und Entsorgung | 14 |
| Verfassererklärung | 14 |

Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung

Anlage 2: Vermerk über die Behandlung von Bedenken und Hinweisen

1. Gesetzliche Grundlagen / Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Gesetzesgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993,
- Planzeichenerklärung (PlanzV),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

Der Bebauungsplan entstand auf einer Katasterunterlage von 1993 im Maßstab 1 : 500.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung am Hafen bemühte sich der Flecken Freiburg um eine Weiterentwicklung. Mit diesem Bebauungsplan soll ein stimulierender Rahmen für private Investitionen in der strukturschwachen Gemeinde gegeben werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein machbarer Weg aus der Interessenlage des Fleckens, der Anlieger und des künftigen Vorhabenträgers. Aufgrund von Bedenken und Hinweisen der Bezirksregierung Lüneburg und des Landkreises Stade wurde der Bebauungsplan im Februar 1996 von der Genehmigung zurückgenommen, in der jetzigen Form bzgl. der Bedenken und Hinweise überarbeitet und erneut zur Genehmigung vorgelegt (vgl. auch Anlage 2).

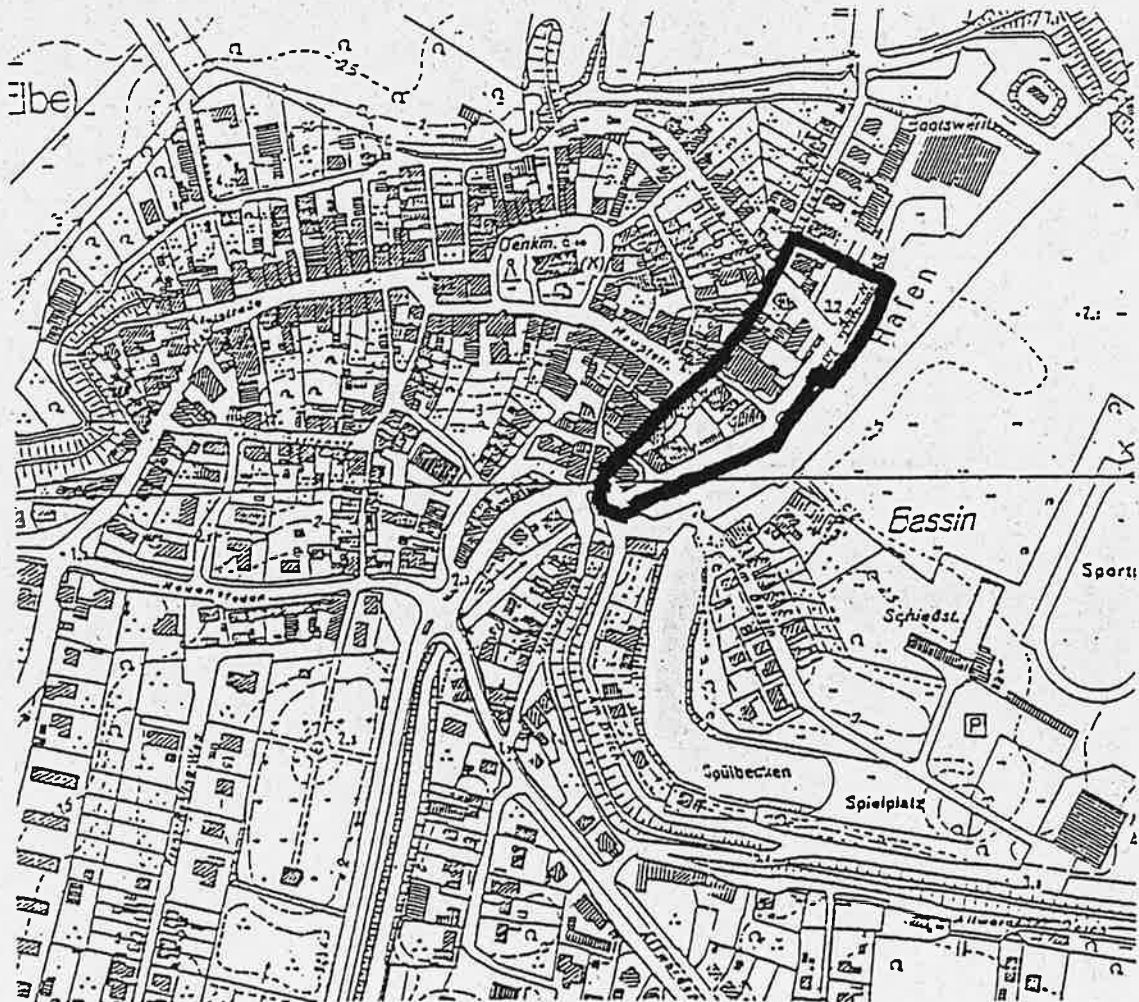
2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt direkt am Sporthafen. Es bildet mit einem Flächeninhalt von ca. 1,1 ha einen Teil der Flur 7, 17 und der Flur 10 der Gemarkung Freiburg.

Der Planungsbereich wird begrenzt:

- im Südosten: durch die Straße Am Hafen sowie der Zufahrt zur Werft beziehungsweise durch das Hafenbecken selbst.
- im Südwesten: durch den Kreuzungsbereich Hauptstraße und Am Hafen.
- im Nordwesten: durch die Hauptstraße, die Elbstraße und die Schallenstraße.
- im Nordosten: durch die teilweise bebauten Flurstücke 107/50, 50/5, 60 und 50/9.

Die genaue Lage und der Geltungsbereich können der Planzeichnung zu dieser Begründung und dem nachfolgenden Übersichtsplan (M 1 : 5000) entnommen werden.



3. Örtliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand

Der Ortskern Freiburg ist mit seinem kleinstädtischen Charakter und seiner weitgehend erhalten gebliebenen verdichteten Bebauungsstruktur fast einzigartig unter den sonst üblichen Siedlungsformen der Marsch.

In der Ortsmitte konzentrieren sich gewerbliche Betriebe, Handel und Dienstleistungen in starker baulicher Verdichtung. Charakteristisch für das Ortsbild ist auch der Wechsel trauf- und giebelständiger Dächer sowie die sowie die historischen Traufgassen.

Der Geltungsbereich grenzt an das historische Hafenbecken des Fleckens Freiburg; dieses wird überwiegend für die Freizeitschifffahrt genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Wohngebäude und gewerbliche Anlagen vorhanden. Die Anlagen der Tischlerei und des Getreidesilos sind aufgegeben. An der Ecke Kornstraße und Elbstraße befindet sich ein alter Kornspeicher, der als ortsbildprägend anzusehen ist und zur Zeit nicht genutzt wird. Angrenzend an den Kornspeicher liegt ein Restaurant.

An der Verlängerung der Straße Am Hafen liegt eine KFZ-Werkstatt ———— und gegenüber ein Bauunternehmen, welches die Freifläche zum Hafen hin zeitweise für Lagerungen nutzt.

Entlang der Schallenstraße liegen ältere freistehende Einfamilienhäuser mit sich anschließenden Zier- und Nutzgärten.

Das gesamte Plangebiet grenzt südlich an den Hafen, ein kleiner Wasserarm. Vorhanden ist eine durchgehende Pier (Spundwand bis zur abknickenden Straße Am Hafen). Am Nordrand liegt ein kleines Clubhaus des örtlichen Segelvereins sowie angrenzend an eine Grasböschung entlang dem Wasserarm der Bootssteg mit ca. 20 Liegeplätzen.

4. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die planerischen Vorstellungen in dem anstehenden Planungsbereich gehen von folgenden Planungszielen aus:

- Städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung der Hafenseite Freiburgs
- Aktivierung aufgegebener bzw. brachliegender Grundstücks- und Gebäudepotentiale
- Anhebung der Wohnqualität durch attraktive Gestaltung der Gebäude
- Umnutzung der gewerblichen Hafenrandbebauung
- Neuordnung des Innenbereiches zwischen Hauptstraße und Am Hafen.
- Festsetzung der Bestandes zur Erhaltung der historischen Bausubstanz.
- Erhalt und Stärkung des Mischcharakters von Hafen, Kleingewerbe, Restauration, Fremdenverkehr und Wohnen.

Im Innenbereich zwischen Hauptstraße und Am Hafen sollen die bestehenden Lagerhallen abgerissen und durch eine Wohnanlage ersetzt werden. Zudem soll der Siloturm am Hafen stillgelegt und dann ebenfalls abgerissen werden. Die Freifläche zwischen Segelclub und Schallenstraße soll neu bebaut werden.

Der Flecken Freiburg ist davon überzeugt, daß durch diese Maßnahme die Attraktivität und Zentralität des Hafengebietes eine wesentliche Steigerung erfährt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die neue Bebauung geschaffen werden und gleichzeitig der erhaltenswerte Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden.

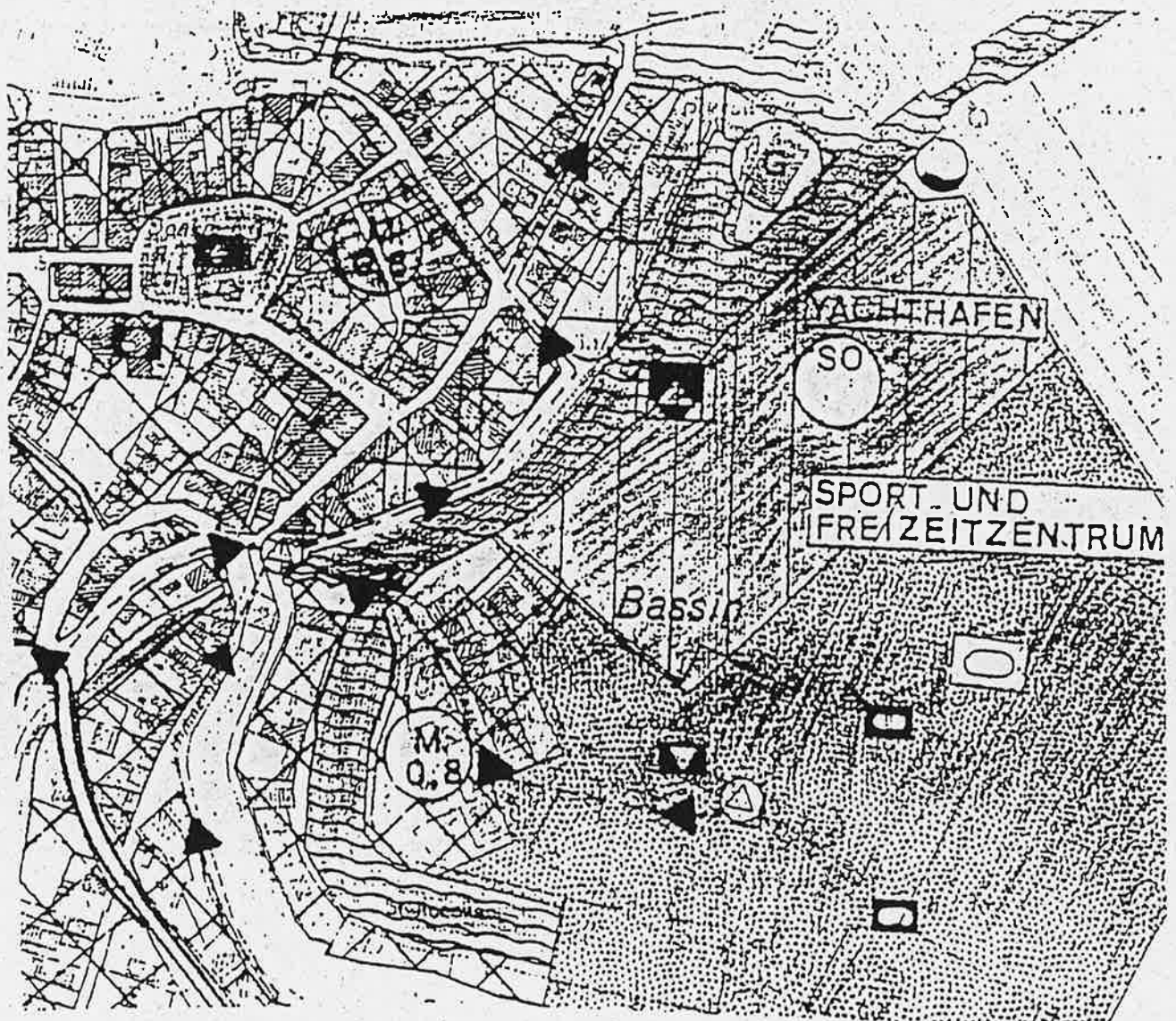
Das Wohnprojekt soll durch einen Investor erstellt werden. Aufgrund der sich bietenden Chance ist der Flecken Freiburg in besonderem Maße bestrebt, die planerischen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Das Grundstück Am Hafen/ Schallénstraße ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Zur Zeit stellt der FNP der Samtgemeinde Nordkehdingen für diesen Bereich Gewerbliche Baufläche und Gemischte Baufläche dar. Die gewerbliche Nutzung ist aufgegeben und soll nicht mehr aufgenommen werden. Die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Mischgebiet und in einem kleinen Teil Sondergebiet) entsprechen den Sanierungszielen. Ein Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Samtgemeinde besteht ebenfalls nicht. Daher ist der Bebauungsplan als entwickelt aus dem FNP anzusehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen:



6. Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird gemäß den bereits vorhandenen Gegebenheiten und den angestrebten Zielsetzungen eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) getroffen.

Der gesamte Hafenbereich hat den Charakter einer Mischnutzung. In der Vergangenheit überwog die gewerbliche Nutzung, die jedoch durch Schließung der Betriebe jetzt Raum gibt für neue Nutzungen. Diese Möglichkeiten sind ausschlaggebend gewesen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ziel ist es, eine Mischnutzung zu erreichen, die vorwiegend eine Wohnnutzung erlaubt, die jedoch auch - bedingt durch den Hafen und Seglerhafen - vielfältige Nutzungen erlaubt (u.a. Kunsthandwerk, Restauration, Einzelhandel, Kleingewerbe, Seglerbedarf) und nicht von vornherein durch einen Schutz von Wohnnutzungen, wie dies in einem Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre, auszuschließen. Um hier eine Mischnutzung unter Vermeidung von Konflikten aus bestimmten Nutzungen zu vermeiden, werden ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die Zielsetzung des Fleckens Freiburg ist u.a. darauf gerichtet, im Hinblick auf die Nutzungsstruktur eine vielfältige und interessante Branchenmischung zu erreichen, um damit die Attraktivität dieses zentralen Bereiches zu erhalten und weiter zu stärken. Das Vordringen von Vergnügungsstätten z.B. in Form von Spielotheken oder Spielhallen würde diesen Zielvorstellungen entgegenwirken und zu einem Attraktivitätsverlust führen. Die negativen Folgen einer unreglementierenden Ansiedlung dieser finanziell starken Betriebe zeigen sich auch in anderen Orten vergleichbarer Größenordnung. Zu nennen sind hier u.a. Beeinträchtigung der Parkplatz- und Lärmsituation sowie des gesellschaftlichen, geschäftlichen und kulturellen Lebens.

Der Flecken Freiburg ist deshalb bestrebt, den bestehenden Entwicklungstendenzen entgegenzuwirken und die weitere Ansiedlung von derartigen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen zu verhindern. Dieser Planungswille findet im Bebauungsplan seinen entsprechenden Niederschlag.

Als Maß für die bauliche Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 festgesetzt. Mit der GRZ von 0,8 soll eine entsprechende Dichte, die der umgebenden historischen Bebauung entspricht, erreicht werden.

Der Flecken Freiburg verzichtet auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ), da die Bauweise durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Firsthöhe ausreichend begrenzt ist. Es ist jedoch die maximale Geschoßflächenzahl möglich.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt worden, daß die vorhandene Bebauung im vollen Umfang erfaßt wird und für die geplante Wohnbebauung die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden. Die vorhandene erhaltenswerte und stadtbildprägende Bebauung entlang der Hauptstraße und Elbstraße (Speicher) und der Straße Am Hafen (Nr. 4) wird mit engen Baugrenzen umfahren. Die Bebauungsstruktur soll dadurch gesichert werden.

Für die geplante Bebauung an der Straße Am Hafen werden (unter Beachtung von Abständen zur Nachbarbebauung) Bauflächen festgesetzt, die die typischen Straßenfluchten der Freiburger Altstadt aufnehmen und diese im Hafengebiet neu fassen. Zwischen Kornstraße, Elbstraße und Am Hafen ist es Ziel, einen in sich geschlossenen Baublock entstehen zu lassen. Die vorhandene Bebauung zum Hafen hin wird überplant. Getrennt durch die Kornstraße und drei historische Baukörper können so zwei kompakte Straßenblöcke mit ruhigen, grünen Innenhöfen entstehen. Für die Bebauung im 1. und 2. Obergeschoß gilt eine Baugrenze; sie tritt hinter der Baulinie für das Erdgeschoß um 1,5 m zurück (für Terrassen).

Am Nordrand des Plangebietes zwischen Schallenstraße und Seglerhafen wird ebenfalls eine Neuordnung vollzogen, indem eine Baufläche auf der jetzigen Freifläche vor dem Seglerhafen dargestellt ist. Dadurch erhält der Hafengebiet und die Straße Am Hafen eine neue bauliche Fassung. Für den darüber liegenden Bereich an der Schallenstraße (jetziger Fuhrbetrieb) wird eine weitere Baufläche dargestellt.

6.3 Baulinien

Die Bebauung an der Hauptstraße ist durch die dortigen Raumkanten geprägt. Um sicherzustellen, daß diese Raumkanten - als wesentliches und charakteristisches Merkmal der Ortsgestaltung - auch künftig erhalten bleiben, sind entlang dieser Bebauung Baulinien festgesetzt worden.

Die ortsbildprägenden Gebäude Hauptstraße Nr. 8, 10, 12, 16, Kornstraße 2 und 4 und Elbstraße (Speicher) werden mit Baulinien umfahren, um ihre typische stadtraumprägende Stellung zu erhalten. Typisch für Freiburg sind historische Traufgassen; diese sind - auch bei künftigen Bebauungen - zu erhalten. Der Hafengebiet wird neu gefaßt; hierzu werden entlang der Straße Am Hafen zur Bildung künftiger Straßenräume und Ecksituationen überwiegend Baulinien festgesetzt, an denen gebaut werden muß. Geringfügige Über- oder Unterschreitungen sind dabei zulässig. In Verbindung mit dem Straßenraum soll eine attraktive Hafengebiet entstehen.

6.4 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die ortsbildprägenden Gebäude nunmehr festgesetzt; ihre typische Prägung für den Straßenraum soll erhalten bleiben.

Für die neuen Bauflächen werden unter Beachtung der Höhenunterschiede im Plangebiet (ca. 2,50 m zwischen Hauptstraße und Am Hafen) max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Ziel der neuen Bauvorhaben ist eine Bebauung mit einer Ebene für Stellplätze (kein Vollgeschosß), 2 Vollgeschosse sowie einem als Vollgeschosß ausgebauten Dachgeschosß. Im Bereich am Seglerhafen sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Baulinien in den Neubauabschnitten gelten nur für das Erdgeschoß (Garagen); die weiteren Geschosse werden zurückgesetzt; hierfür gilt eine Baugrenze.

6.5 Bauweise

Die Bauweise ist dem örtlichen Gegebenheiten und dem Planungsziel angepaßt:

- offene Bauweise (Beachtung von seitlichen Grenzabständen, allseitig freistehende Gebäude bis max. 50 m lang) für die Einzelobjekte Hauptstraße 3, 8 und 10 sowie den Bereich zwischen Seglerhafen und Schallenstraße
- geschlossene Bauweise (Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen) für die Bauflächen entlang dem Hafen
- abweichende Bauweise für die historischen Ensembles (mit Traufgasse) an der Hauptstraße, Elbstraße und Kornstraße.

6.6 Trauf- und Firshöhen, Firstrichtung

Das zum Hafen hin abfallende Gelände, die engen Gebäudestellungen und der ortsbildprägende Baubestand erfordern besonders für die Neubebauungen eine Begrenzung der Gebäudehöhen. Unzumutbare Verschattungen sollen verhindert werden, Blickbeziehungen sowie eine harmonische Dachlandschaft, die zum Hafen hin gestaffelt abfällt, sollen dadurch erreicht werden. Auf Grundlage einer Gebäudehöhenvermessung wurden max. Firshöhen festgesetzt; zur Erreichung einer Abstimmung mit dem Baudenkmal Kornstraße 4 wurde für die angrenzende Neubebauung eine maximale Traufhöhe, die 1 m die vorhandene Traufhöhe überschreiten darf, festgesetzt.

Die künftigen Firstrichtungen sind wesentlich für Gestaltung des Hafenbereiches. Zur Erhaltung des historischen Umfeldes werden für den Gebäudebestand die vorhandenen Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Für die neue 3-geschossige Bebauung wird eine Giebelständigkeit festgesetzt. Dadurch soll ein gegliedertes Erscheinungsbild entlang dem Hafen erreicht werden.

6.7 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden beibehalten. Sie werden insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Erzielt werden soll ein mit der angrenzenden Bebauung verbundener maritimer Erlebnisraum. Typisch alte Straßenpflasterungen mit gepflasterter Fahrbahn, Fließrinnen für das Regenwasser und gepflasterten Gehwegen sind in

der Kornstraße sowie im Straßenstich Nr. 12B und 16 vorhanden; diese Oberflächengestaltung soll sich auch am Hafen fortsetzen. Innerhalb des Straßenraumes sollen Sitzmöglichkeiten etc. möglich sein. Genauere Detailplanungen sind Aufgabe der Ausführungsplanung und nicht dieses Bebauungsplanes.

Der Seglerbetrieb sowie eine außerhalb des Plangebietes liegende Bootswerft und Tischlerei bedürfen einer Sicherung der Zufahrt von Trailern zur Slipanlage, die nördlich an das Plangebiet angrenzt. Hierzu wird eine neue Zufahrt als öffentliche Straße festgesetzt (oberhalb der Neubebauung am Seglerhafen). Die bisherige provisorische Zufahrt über das Grundstück 50/8 entfällt; hierfür wird die Planstraße festgesetzt. Die Planstraße wird um dieses Grundstück herumgeführt. Damit soll eine neue räumliche Fassung des Hafens erreicht werden.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zum Innenhof der Gebäude Hauptstr. 12A und 12B ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Damit soll die innere Erschließung dieses Gebäudeblockes (z.B. Anlieferung, Feuerwehr, Anlieger) sichergestellt werden.

Zwischen den Gebäuden 12B und 16 besteht ein öffentlicher Straßenstich; dieser wird um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur Grenze des Grundstücks 300/92 erweitert. Die hintere Erschließung der Gebäude Kornstraße 2 und 4 wird dadurch sichergestellt.

6.9 Altlastenverdachtsflächen

Für das Gelände der ehemaligen Tischlerei wird z.Z. (5/96) eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (Vermutung der Verunreinigung des Bodens durch Holzschutzmittel). Vorsorglich wird im Bebauungsplan die Fläche als "Altlastenverdachtsfläche" gekennzeichnet.

6.10 Sanierungsbelange

Teilbereiche des Plangebietes liegen im Sanierungsgebiet des Fleckens Freiburg. Die Grenze des Sanierungsgebietes wird in der Planzeichnung wiedergegeben.

7. Sondergebiet und Wasserfläche

Am Nordostrand des Plangebietes liegt der Segelclub von Freiburg. Die Anlagen bestehen aus einem kleineren Clubraum (ca. 50 m² Grundfläche) sowie Freianlagen entlang einer Böschung zum Hafenwasser (auf ca. 50 m Länge Bootspier, Stege sowie Liegeplätze). Der Geländebereich wird als sonstiges Sondergebiet „Clubhaus“ festgesetzt. Außer dem jetzigen Clubhaus sind weitere hochbauliche Anlagen nicht vorgesehen. Der Zugang zum Bootspier erfolgt von der Straße Am Hafen, die Zufahrt erfolgt künftig rückwärtig über die neu geplante Straße oberhalb der neuen Bebauung am Seglerhafen. Sie dient der Zufahrt für Bootstrailer zur Slipanlage nördlich des Plangebietes. Der Bereich Bootspier liegt auf der Katasterfläche des Wasserarmes, dieser Bereich wird als Wasserfläche festgesetzt.

8. Denkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt im Kernbereich des Fleckens Freiburg. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung gemacht werden, so ist darauf hinzuweisen, daß diese Funde meldepflichtig sind und darüber die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu informieren ist.

Das Gebäude Am Hafen Nr. 4 ist als Baudenkmal eingestuft, ebenso der Speicher an der Ecke Kornstraße/ Elbstraße. Beide werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Das Hafenbecken sowie das Sieltor sind als Kulturdenkmal eingestuft. Sie liegen außerhalb des Plangebietes und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mit der Planung wird das Erscheinungsbild des Hafens neu geprägt. Es wurde darauf geachtet, daß in den Kontext der ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude eine neue Entwicklung entstehen kann, die eine Bereicherung für das Ortsbild besonders am Hafen ist. Der jetzige Zustand aus überwiegenden Mißständen in Bebauung und Funktion wird beseitigt.

9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Plangebiet liegt mit den Grundstücken entlang der Elbstraße und Hauptstraße im Sanierungsgebiet. Mit diesem Bebauungsplan soll der gesamte Westrand der Altstadt neu gestaltet werden. Dafür werden einige rahmensetzende Bauvorschriften festgesetzt:

Die vorgegebenen Dachformen entsprechen den hauptsächlich vorgefundenen Dachformen der Umgebung und des Bestandes im Plangebiet. Mit der Vorgabe soll eine harmonische Dachlandschaft in diesem exponierten Bereich erzielt werden. Dies gilt auch für die Dachflächen der Nebengebäude und Garagen, so daß sich eine gestalterische Einheit ergibt und diese nicht als störende Baukörper auf dem Grundstück wirken.

Entscheidend für den Baukörper wirken Dachausbau und Dachhaut. Auch hier ist der Umgebung des Plangebietes zu entsprechen, in den dem historischen Stadtkern entsprechenden Dachausbauten zulässig sind und sich eine abgestimmte Dachlandschaft ergibt. Das Dachmaterial soll der für Freiburg typischen Teilung und Farbe entsprechen.

Typisch für das Plangebiet sind rotgebrannte Ziegel (Elbziegel) in der Fassade, es kommen aber auch Putzfassaden vor. Im Hafengebiet dominiert besonders im Baubestand Ziegelmauerwerk. Zur Schaffung einer typischen Hafengefront, die auch mit diesem kleinteiligen Straßenbelag harmonisiert, ist ein ortstypisches Sichtmauerwerk festgesetzt.

In allen ortsbildprägenden Gebäuden im Plangebiet dominiert eine vertikal symmetrisch aufgebaut Hochfassade mit stehenden Fensterformaten. Um diese Wirkung für die neue Bebauung festzusetzen, sind nur Öffnungen in einem rechteckig-stehenden Format zulässig.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (Anlage zur Begründung) hat ergeben, daß durch die Planung geringe Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden und daß sich insgesamt die Situation für Natur und Landschaft verbessert. Dennoch werden zur nachhaltigen Verbesserung der grünordnerischen Situation, des Kleinklimas und des Ortsbildes folgende Festsetzungen getroffen:

Für Hofflächen, Zugänge und Gehwegbereiche sind die Versiegelungen gering zu halten; daher sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (vgl. textliche Festsetzung 5.).

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Baumpflanzungen und Pflanzbeete vorzusehen. Damit soll die Durchgrünung und das Kleinklima verbessert sowie Lebensräume gebildet werden. Die genaue Bestimmung der Grünpflanzungen obliegt dem tiefbautechnischen Entwurf, da durch die Planung Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche zu Grundstücken noch nicht bestimmt werden können (vgl. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 5.).

Wandflächen ohne Fensteröffnungen sind dauerhaft mit selbstkletternden Pflanzen zu begrünen. Dies entspricht im Gebiet vorhandenen Begrünungen; dadurch wird ein Beitrag zur Durchgrünung, zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Bildung von Lebensräumen geleistet (vgl. Textliche Festsetzung 6.).

11. Städtebauliche Werte

| Flächenangabe (ca-Werte) | in m ² | in % |
|--------------------------|-------------------|------|
| Bruttofläche B-Plan | 12.000 | 100 |
| SO Seglerhafen | 550 | 4,6 |
| Verkehrsflächen | 3.620 | 30,2 |
| Nettobauland | 7.830 | 65,2 |

12. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet kann bzw. ist in vollem Umfang an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

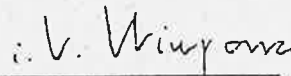
Bei der Durchführung von Planungsmaßnahmen ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen.

Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen

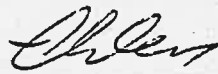
 GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH

Bremen, 19.06.1995
14.05.1996



(Wiwjorra)

Flecken Freiburg, 02.08.96



(stellv. Bürgermeister)





(Gemeindedirektor)