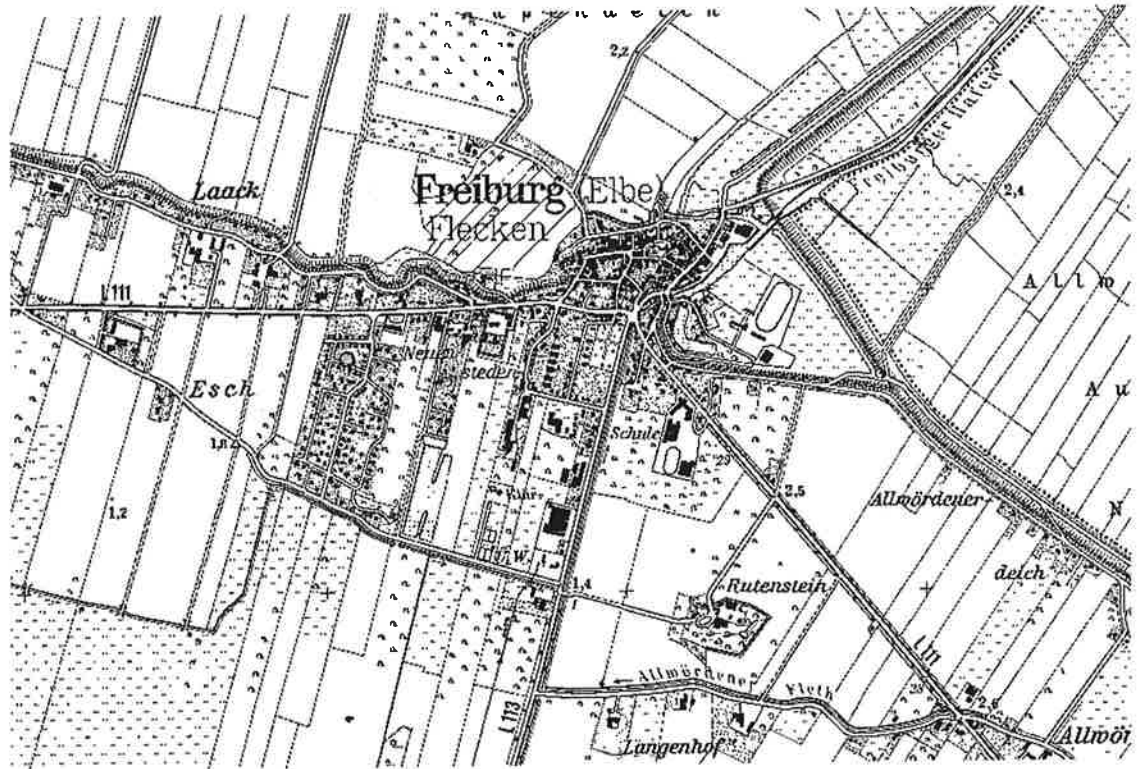


Flecken Freiburg  
Landkreis Stade

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2  
"Schöneworther Siedlung"



Stand: 04. Juli 2003

bearbeitet im Auftrag des  
Flecken Freiburg

cappel  
architekten + planer



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-1526, Fax: 04144-1016  
Bearbeitung: Dipl.-Inge. Cappel / Geisler

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2142), zuletzt geändert am 13. Sept. 2001 (BGBl. I S. 2376)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 20.02.2003
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

### 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat des Flecken Freiburg hat in seiner Sitzung am 13.03.2003 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Bereich „Schöneworther Siedlung“ im Flecken Freiburg beschlossen.

Der Planänderungsbereich befindet sich innerhalb der „Schöneworther Siedlung“ im Südwesten des Flecken Freiburg. Es liegt inmitten bereits besiedelter Flächen. Auf dem Übersichtsplan ist der Planänderungsbereich abgebildet. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Fasanenweg,
- im Westen durch den Lerchenweg,
- im Osten und Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Lerchenweg.

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 7/26.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 743 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund der gewachsenen Situation in den südwestlichen Ortsbereichen von Freiburg hat sich die Gemeinde zu einer kleinteilig orientierten Anpassung der Planung entschlossen. Es soll flurstücksbezogen die Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ stattfinden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die zu überplanende Fläche gemäß dem gültigen Baurecht (Bebauungsplan Nr. 2 des Flecken Freiburg/Elbe vom 16. Dezember 1964) als ‚Grünanlage/Fläche für Spielplatz‘ festgesetzt.

Durch die Ausweisung der betroffenen Parzelle als Wohnbaugrundstück kann diese im Fleckeneigentum stehende Fläche verkauft und der Erlös dem Fleckenhaushalt zugeführt werden. Dies ist angesichts der schwierigen örtlichen Haushaltsslage dringend geboten. Als Kinderspielplatz wird die Fläche nicht benötigt, wie nachfolgend dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 1.4 Ziele der Planung

Das Wohngebiet ‚Schöneworther Siedlung‘ hat sich sukzessive seit den sechziger Jahren entwickelt. Das Gebiet war damals eine der ersten Ortserweiterungen im Südwesten von Freiburg. Es ist zum damaligen Zeitpunkt als Wohnstandort auch mit einem Kinderspielplatz ausgestattet worden. In den Folgejahren haben sich im unmittelbaren Anschluss weitere Wohngebiete entwickelt. Dabei wurde ein zusätzlicher Spielplatz ausgewiesen und errichtet. So liegt in direkter Nachbarschaft das B-Plangebiet Nr. 6 „Feldstraße“. Der dortige Spielplatz hat bezogen auf die gesamten Bereich der Freiburger Neubausiedlungen eine höhere Zentralität.

Gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist die Angebotssituation bezüglich der Wohngebiete in ihrer Gesamtschau übererfüllt.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Spielplatzfläche im nordwestlichen Bereich der ‚Schöneworther Siedlung‘ zu Gunsten eines weiteren Bauplatzes zu reduzieren. Der Spielplatz besteht zur Zeit aus zwei Flurstücken, von denen das kleinere, an die seitliche Bebauung angrenzende Flurstück als Baugrundstück bereit gestellt werden soll.

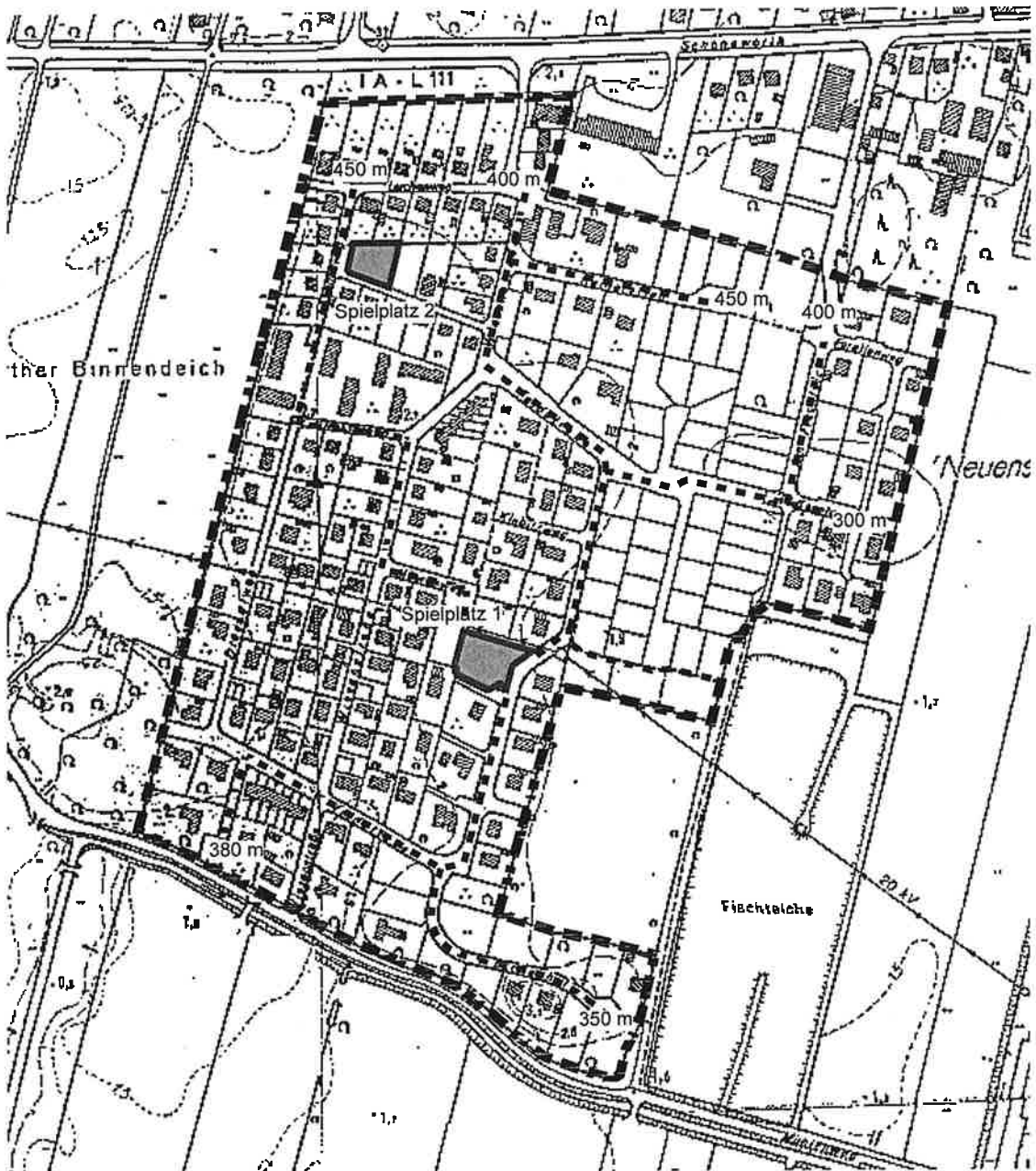


Abbildung: Grenze des Einzugsgebietes und Lage der Spielplatzflächen

Das aktuelle Einzugsgebiet der Spielplätze umfasst ca. 270.000 m<sup>2</sup>. Hier leben laut Angaben der Verwaltung in 207 Wohneinheiten 576 Einwohner.

Bezogen auf das Einzugsgebiet ist nach Abzug der Erschließungsflächen von 216.000 m<sup>2</sup> Bauland auszugehen. Bei einer maximalen Geschossflächenzahl von durchschnittlich 0,4 ergibt sich eine mögliche Geschossfläche von 86.400 m<sup>2</sup>. Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze fordert eine Mindestgröße für Spielplätze von 300 m<sup>2</sup> oder 2 Prozent der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich. Gemäß der oben angeführten Kalkulation sind 1.728 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche notwendig.

Entsprechend der vorliegenden Planänderung, werden durch die beiden im Einzugsbereich liegenden Spielplätze künftig 2.204 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Dies ist als ausreichend anzusehen, auch wenn für Wege und Bepflanzungen kleinere Teilflächen aus der Gesamtfläche in Anspruch genommen und so der Spielnutzung entzogen werden.

Diese Spielplatzangebote sind in der Wohnsiedlung gefahrlos innerhalb von maximal 400 Metern zu erreichen. Darüber hinaus bestehen im naturnahen Umfeld der Wohngebiete weitere Spielmöglichkeiten in der freien Natur.

Die Teilumwidmung der nordwestlichen Spielfläche in Wohnbauland ist mit den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vereinbar.

## **2 Angaben zum Bestand**

Der Planänderungsbereich ist zur Zeit als Spielplatz ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eines von zwei Flurstücken. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich ausschließlich eingeschossige Wohnhäuser.

## **3 Aussagen übergeordneter Planungen**

### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Stade ist aus dem Jahr 1999. Der Flecken Freiburg ist hier als Grundzentrum dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen befindet sich im Verfahren zur Neuaufstellung. Ein Abschluss des Planverfahrens ist gegenwärtig nicht absehbar.

Die bislang rechtskräftige und die künftig vorgesehene Darstellung sieht für das Plangebiet ‚Wohnbaufläche‘ vor. Die Planänderung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ lässt sich somit gemäß BauGB § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickeln.

## **4 Städtebauliche Planung und Abwägung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

Für den Planänderungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Dieses entspricht der umgebenden, aufgelockerten Einzelhausbebauung.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand im unmittelbaren Umfeld entsprechend auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (E – nur Einzelhäuser): Im gesamten Plangeltungsbereich wird entsprechend den vorhandenen Strukturen die offene Bauweise festgesetzt und entsprechend ergänzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

## **4.4 Verkehr**

### **4.4.1 Verkehrliche Anbindung - Erschließung**

Der Planänderungsbereich ist über den Lerchenweg und die Wiesenstraße an die Landesstraße 111 angebunden. Der Ortskern von Freiburg ist somit gut zu erreichen.

Der Planänderungsbereich grenzt an den Lerchenweg an. Die Erschließung ist somit gesichert.

### **4.5 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur**

Der Planänderungsbereich ist, wie das umgebende Wohngebiet, an die örtlichen Versorgungsnetze angebunden.

### **4.6 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

### **4.7 Altablagerungen**

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im überwiegenden Teil des Plangebietes auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

### **4.8 Kinderspielplatz**

Ein Kinderspielplatz ist in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Ein zweiter ist in ca. 400 Metern Entfernung an der Feldstraße gelegen.

### **4.9 Grünordnung / Eingriffsregelung**

Durch die bisherige Ausweisung und Nutzung als Kinderspielplatz ist von einer bestehenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auszugehen. Durch die mit der Planänderung verbundene Bebaubarkeit des Grundstückes wird zwar eine weitere Beeinträchtigung durch stärkere Versiegelung unvermeidlich sein. Dennoch sind angesichts der geringen Plangebietsgröße und der zu erwartenden Errichtung eines einzelnen Wohnhauses nur unbeachtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt anzunehmen. Eine Eingriffsbilanzierung und Kompensation wird daher als verzichtbar angesehen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben und entstehen auch nicht neu.

## 5 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 5.1 Bodenordnung

entfällt

### 5.2 Kosten

Es entstehen durch die Planung lediglich Planungskosten.

### 5.3 Finanzierung

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln.

## 6 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das mit der gesamten Größe von 743 m<sup>2</sup> zum Allgemeinen Wohngebiet wird.

Im Januar 2004



Dipl.- Ing. u. Ph. Cappel  
Stadtplaner

Freiburg/Elbe, den 01.08.2003



Bürgermeister

