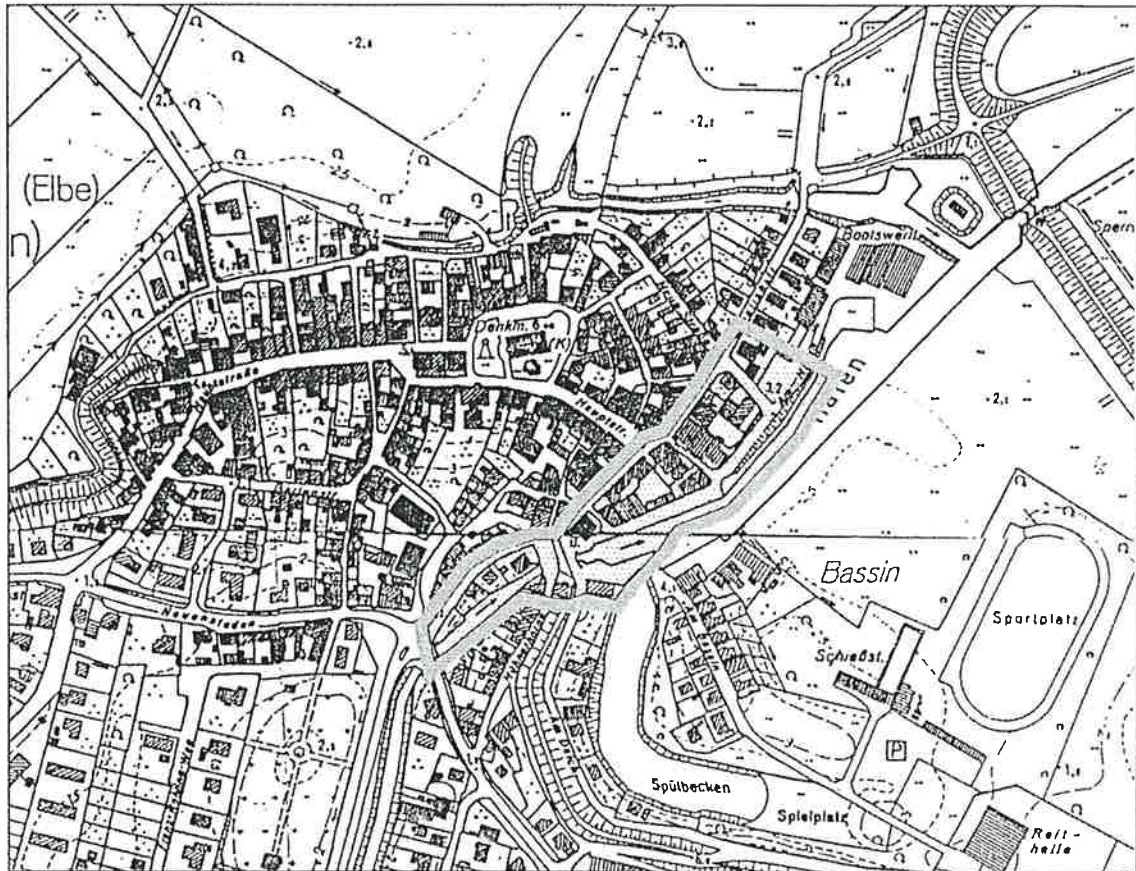




Flecken Freiburg - Landkreis Stade

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 17**  
des Flecken Freiburg für das Gebiet  
**"Westlicher Hafenrand - neu"**  
mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: 29. Mai 2001

Fassung des Satzungsbeschlusses

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 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich.....	1
1.3 Änderung des Entwurfs, vereinfachtes Verfahren .....	1
2. Anlass und Ziele der Planung.....	2
2.1 Planungsanlass.....	2
2.2 Ziele der Planung .....	3
3. Bestandsanalyse und –bewertung.....	3
3.1 Nutzungen und Gebäudebestand .....	3
3.2 Freiraum und Grünbestand .....	4
3.3 Verkehrsflächen .....	4
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
4.1 Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2 Flächennutzungsplan .....	5
4.3 Städtebauförderung / Sanierungsziele .....	5
5. Städtebauliches Konzept .....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3 Bauweise.....	9
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
5.5 Gebäudehöhen.....	10
6. Verkehrserschließung.....	11
6.1 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes .....	11
6.2 Gehrecht .....	11
6.3 Ruhender Verkehr.....	11
7. Ver- und Entsorgung.....	12
7.1 Pumpstation / Hochwasserschöpfwerk .....	12
7.2 Trinkwasserversorgung.....	12
7.3 Löschwasserversorgung .....	12
7.4 Regenwasserabführung .....	12
7.5 Schmutzwasserentsorgung.....	12
7.6 Versorgung mit elektrischer Energie .....	12
7.7 Fernmeldeversorgung .....	12
7.8 Müllentsorgung.....	13
8. Grünordnung.....	13
8.1 Einzelbäume .....	13
8.2 Verkehrsbegleitgrün .....	13
8.3 Parkanlage .....	13
8.4 Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	13
9. Denkmalschutz .....	14
10. Immissionsschutz .....	15
10.1 Gewerbliche Immissionen .....	15
10.2 Verkehrslärm .....	16
11. Altlasten .....	16
12. Wasserflächen .....	16
13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO .....	16
14. Umsetzung und Sicherung der Planung .....	17
14.1 Bodenordnung.....	17
14.2 Kostenschätzung.....	17
14.3 Finanzierung .....	18
15. Flächenangaben .....	18

## 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 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Rat des Flecken Freiburg hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Westlicher Hafenrand - neu“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen.

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

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt am Rande des Freiburger Ortskerns und wird

- im Nordwesten durch die Hauptstraße (Flurstücke ),
- im Südosten durch Wasser, die Grenze zwischen den Flurstücken
- im Nordosten durch die Grenze zwischen den Flurstücken und
- im Südwesten durch die Grenze zu den Flurstücken begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes sowie die einbezogenen Flurstücke sind aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 2,10 ha.

Das Plangebiet liegt innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete S1 und S2 des Flecken Freiburg. Die mit den Sanierungsgebieten verbundenen städtebaulichen Ziele werden in den Bebauungsplan integriert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17 „Westlicher Hafenrand – neu“ wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 15 „Westlicher Hafenrand“ seine Rechtskraft verlieren.

### 1.3 Änderung des Entwurfs, vereinfachtes Verfahren

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Stade wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. An den Grundzügen der Planung wurde jedoch festgehalten, so dass vom vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Gebrauch gemacht werden kann. Das vereinfachte Verfahren wird folgendermaßen angewendet:

Wegen der Vielzahl der betroffenen Eigentümer im Plangebiet eine erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt mit der Maßgabe, dass Anregungen nur zu den geänderten Punkten vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 3 BauGB). Parallel dazu wird der Landkreis Stade als einziger von der Änderung berührter Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den geänderten Punkten gebeten (§ 4 Abs. 4 BauGB).

Die Änderungen umfassen im einzelnen folgende Punkte:

1. Auf dem Flurstück 329/92 wird die straßenseitige Baugrenze der drei Baufenster nur für das Untergeschoss in eine Baulinie umgewandelt. Für die Obergeschosse bleibt die Festsetzung einer Baugrenze erhalten, um hier Gestaltungsspielraum für die Fassade beizubehalten. Zweck der Festsetzung einer Baulinie für das Untergeschoss ist es, eine Entwicklung in der historischen Siedlungsstruktur („steinerne Hafenkante“) stärker abzusichern.

2. Im Eingangsbereich der Kornstraße zum Hafen wird (an der Stelle des jetzigen Silos) eine Viergeschossigkeit nicht mehr als Höchstmaß, sondern zwingend festgeschrieben. Auf diese Weise wird die städtebauliche Situation stärker hervorgehoben und die Entstehung einer städtebaulichen Dominante gesichert.
3. Die im Sondergebiet „Seglervereinigung“ genannten zulässigen Nutzungen und Anlagen werden auf die Errichtung eines Vereinshauses beschränkt. Damit wird die rechtlich nicht klare Verkuppelung mit den satzungsgemäßen Zwecken des Vereins aufgehoben.
4. Die Geländehöhen werden auf der Planunterlage sichtbar gemacht, damit die Bezüge der Höhenfestsetzungen erkennbar sind. Dieser Punkt stellt keine Planänderung dar, sondern ist nur eine redaktionelle Ergänzung.
5. Der Punkt 6 der textlichen Festsetzungen, der die Ausnahmen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans behandelt, wurde überarbeitet. Die zuvor unter 6.1 bis 6.3 geführten Regelungen stellen keine Festsetzungen von Ausnahmetatbeständen dar. Sie werden daher den Hinweisen auf der Planzeichnung zugeordnet.  
Für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ wird als Obergrenze eine GRZ von 1,0 hinzugefügt. Zugleich wird die Überschreitung an die Bedingung geknüpft, dass sie zur Wahrung und Weiterentwicklung der historischen Siedlungsstruktur erforderlich ist. Die bislang im Entwurf unter 6.5 geführte Aussage stellt keine Festsetzung dar und entfällt, da die Ausnahmeregelung zur GRZ mit der o.g. Festsetzung ausreichend gefasst ist.
6. Die Hinweise werden um Aussagen zur Möglichkeit hoher Wasserstände im Hafenbereich ergänzt. Auch dieser Punkt stellt keine Planänderung dar, sondern eine redaktionelle Ergänzung.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Planungsanlass

Der überwiegende Teil des Freiburger Ortskerns ist als Sanierungsgebiet S1 förmlich festgelegt. Der gewerblich geprägte Hafenrandbereich konnte seinerzeit nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden.

In den vergangenen Jahren hat am Hafenrand jedoch ein tiefgreifender Strukturwandel stattgefunden. Im Zuge der Veränderungen sind gewerbliche Nutzungen sehr stark in den Hintergrund getreten. Als neue städtebauliche Aufgabe stellt sich nunmehr vor allem die Umnutzung vorhandener Bausubstanz und von Brachflächen sowie die Entwicklung einer neuen, auch in Zukunft tragfähigen Nutzungsstruktur. Für einige Gebäude – wie z.B. auch der zum Freiburger „Wahrzeichen“ gewordene Siloturm der LABAG steht ein Abriss an. Die Umnutzung der dann unbebauten Flächen ist eine zentrale städtebauliche Aufgabe. In Vorbereitenden Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, daß die bestehenden städtebaulichen Mißstände nur durch die Anwendung des Sanierungsrechts beseitigt werden können. Die Aufnahme in die Städtebauförderung erfolgte durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet S2 im Jahr 1999. Der Rahmenplan für den Flecken Freiburg wurde im Jahr 1999 fortgeschrieben.

Zuvor war bereits im Jahr 1996 der Bebauungsplan Nr. 15 „Westlicher Hafenrandbereich“ des Flecken Freiburg aufgestellt worden, der den bis dato nicht in die Städtebauförderung aufgenommenen Bereich umfasste. Der Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan wurde bereits 1993 gefaßt, als sich abzeichnete, daß der Strukturwandel in dem betroffenen Gebiet planerische und bauliche Maßnahmen erfordern würde. Dieser Bebauungsplan weicht in einigen Punkten von den Zielen des festgelegten Sanierungsgebietes ab bzw. entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen für die Entwicklung des Hafenrandbereichs.

Aus den genannten Umständen ergibt sich ein planerischer Handlungsbedarf: Vor dem Hintergrund der inzwischen vollzogenen Entwicklung durch den Strukturwandel mit Nutzungsänderungen und -aufgaben und ihrem Niederschlag in den Sanierungszielen ist der rechtskräftige Bebauungsplan zum Teil obsolet. Inzwischen steht auch fest, dass einzelne, auf konkrete Vorhaben eines Investors zugeschnittene Ziele, die sich im Bebauungsplan niedergeschlagen haben, nicht realisierbar und auch in der festgesetzten Form nicht mehr erwünscht sind.

Aus der Zusammenschau ergibt sich, dass die Bauleitplanung vielschichtig den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen ist. Zunächst war über eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans nachgedacht worden. Da jedoch im unmittelbar angrenzenden Bereich ebenfalls Veränderungen anstehen, die planerisch abzusichern sind, wurde beschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Entwicklungsziele umfassen in Übereinstimmung mit den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet S2 vor allem die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem betroffenen Ortsbereich und die Verbesserung der Funktionsfähigkeit insgesamt.

Einen besonderen Schwerpunkt bildet dabei die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen und Gebäude und die Erhaltung und sinnvolle Nutzung der charakteristischen Bausubstanz. Ziel der Sanierung und so auch dieses Bebauungsplans ist eine grundsätzliche Aufwertung des Hafendrandbereiches mit einer Attraktivitätssteigerung für Bewohner, geschäfts- und gewerbetreibende Bürger, Kunden, Urlaubsgäste, Gastsegler und andere Besucher. Dem maritimen Charakter des Gebietes muß verstärkt Rechnung getragen werden.

## **3. Bestandsanalyse und –bewertung**

### **3.1 Nutzungen und Gebäudebestand**

Typisch für den Freiburger Ortskern, der auf einer Wurt errichtet ist, ist die verdichtete, kleinstädtische Bebauungsstruktur mit Nutzungsmischungen aus Wohnen, Handwerk, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen. Im Ortskern wechseln sich trauf- und giebelständige Gebäude ab. Charakteristisch sind die historischen Traufgassen. Diese für Freiburg typische Bebauungsstruktur ist auch im Plangebiet anzutreffen.

Das Gebiet war in der Vergangenheit in starkem Maße durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Durch Funktionsverluste in der jüngsten Vergangenheit, daraus resultierenden Leerstand und Unterhaltungsstau an ungenutzten Gebäuden ist das Gebiet heute stark gestört. Durch seine Lage an der städtebaulich wichtigen Nahtstelle zwischen Hafen und Ortskern beeinträchtigt der gegenwärtige Zustand des Gebietes das Erscheinungsbild Freiburgs gravierend, insbesondere vor dem Hintergrund der Bedeutung des Hafens für Freizeitnutzungen im Zusammenhang mit der Funktionszuweisung Erholung und Fremdenverkehr.

Das Plangebiet ist dicht bebaut. Das ehemals stark gewerblich geprägte Gebiet ist durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und Gebäudeleerstand auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken gekennzeichnet. Eine einzige gewerbliche Restnutzung in Form einer KFZ-Werkstatt ist noch vorhanden. Zur Hauptstraße / Elbstraße befinden sich ein Gastronomiebetrieb und ein Einzelhandelsgeschäft. Im Nordosten liegt das Clubhaus der Seglervereinigung. Ein Fuhrbetrieb, der die Freifläche beim Clubhaus der Seglervereinigung genutzt hat, hat Ende 1999 aufgegeben.

Die umfangreichen Gebäude der LABAG sowie einer Tischlerei sind ungenutzt und stehen zum Abriss bereit. Eine Erhaltung dieser Gebäude soll nicht angestrebt werden, da sie neuen Nutzungsansprüchen nicht gerecht werden können und für die Entwicklung des Freiburger Ortsbildes störend sind. Die gewerblichen Gebäude konnten, solange sie wirtschaftlich genutzt und instand gehalten wurden, als besonderes, dem Hafen angemessenes Milieu akzeptiert werden. Dieser Sachverhalt ist heute anders zu bewerten. Ihr Abbruch ist erforderlich, um neue Nutzungen in diesem städtebaulich bedeutsamen Umfeld etablieren zu können.

Weiterer Leerstand ist im ehemaligen Kornspeicher an der Ecke Elbstraße / Kornstraße, das als Baudenkmal zu erhalten ist, sowie im Wohngebäude Hauptstraße 6 vorhanden.

### 3.2 Freiraum und Grünbestand

Im Untersuchungsgebiet ist entsprechend der früheren intensiven gewerblichen Nutzung kaum gestalteter Freiraum und nur wenig Grün anzutreffen. Als Grünflächen und Grünelemente sind zu nennen:

- Begleitgrün zwischen Hafen und Parkplatz mit einigen jungen Bäumen und einer begleitenden Hecke,
- Einfriedung und Vorgarten Am Hafen 9 mit zwei großen Linden, einer mittelgroßen Kastanie und einer gemischten Hecke,
- eine (beschnittene) Linde beim Wohnhaus Kornstraße 2, hofseitig als Hausbaum. Hier stehen einige weitere Büsche bzw. kleinere Bäume.
- Einzelbäume im Straßenseitenraum an der Westgrenze des Hafenbeckens
- eine kleine Parkanlage mit Kiefernbestand an der Südwestgrenze des Plangebietes
- Hausgärten mit Einzelbäumen zwischen Freiburger Schleusenfleth und Hauptstraße

Ökologie und Grünordnung sind im Plangebiet von geringerer Bedeutung. Im Rahmen der sehr dichten und städtischen Siedlungsstruktur Freiburgs ist das von früherer gewerblicher Nutzung geprägte Gebiet am Hafenrand in besonders hohem Maße versiegelt und nur mit wenigen Grünelementen durchsetzt. Lediglich die Gärten am Freiburger Schleusenfleth zeigen eine grüne Seite zum Wasser.

Eine Vermehrung der Grünflächen ist im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Gebietes anzustreben. Die Versiegelung sollte reduziert werden. Im unmittelbaren Hafebereich sollte mit Grünelementen jedoch sparsam umgegangen werden, um dort den ursprünglichen Charakter einer Wirtschaftsanlage zu bewahren.

### 3.3 Verkehrsflächen

Die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Verkehrsflächen sind noch überwiegend von der früheren intensiven gewerblichen Nutzung und dem Hafenumschlag geprägt. Da inzwischen der Lastwagenverkehr stark reduziert ist und Umschlag nicht mehr stattfindet, ist die Möglichkeit für Umgestaltungen gegeben. Nach Aufgabe des Fuhrbetriebs Ende 1999 ist kaum noch Lkw-Verkehr im Plangebiet vorhanden. Lediglich der Werftbetrieb außerhalb des Plangebietes in nordöstlicher Richtung ist mit Lkw-Verkehr verbunden.

Durch die starke Reduzierung des gewerblichen Verkehrs ist eine erhebliche Verbesserung eingetreten, indem Belastungen und Störungen im Hinblick auf neue Nutzungen entfallen sind. Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist den geänderten Bedingungen noch nicht angepaßt worden. In dieser Hinsicht bestehen erhebliche Defizite. Der Charakter einer Hafenanlage sollte jedoch bei künftigen Maßnahmen in jedem Fall gewahrt bleiben. Grünelemente sind in diesem Bereich daher nur sparsam einzusetzen.

## 4. Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1999 (RROP) und die darin integrierten Ziele und Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms 1994 (LROP) ordnen Nordkehdingen und den Flecken Freiburg dem ländlichen Raum zu. Im ländlichen Raum sollen gemäß LROP die

- Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
- die Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt,

- und die naturräumlichen Potentiale und ökologische Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.

Nach dem RROP sollen mittlere und kleine Gewerbebetriebe gepflegt, ein positives Investitionsklima geschaffen, Kooperationen ausgebaut, innerregionale Kontakte und Kooperationen gestärkt, städtebauliche Voraussetzungen für Gewerbeparks, Windenergieparks, Erholungsstützpunkte, Übernachtungs- und Bildungsangebote geschaffen, Kommunikationsstrukturen verbessert werden.

Infrastruktureinrichtungen sollen sich vorrangig auf die Zentralen Orte konzentrieren. Die Landwirtschaft ist zu stärken und zu erhalten. Die Wohnbauentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In anderen Ortsteilen soll sich die Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen. Für die Samtgemeinde Nordkehdingen nimmt der Flecken Freiburg als Grundzentrum die Funktion eines zentralen Ortes wahr.

Ein hoher Stellenwert kommt nach den Zielen des RROP dem Bewahren des kulturellen Erbes zu. In Freiburg ist diesbezüglich vor allem die Baudenkmalpflege von Belang. Der gesamte auf einer Wurt gelegene Ortskern ist als bauliches und städtebauliches Denkmal eingestuft.

Freiburg wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Bedeutsam sind im Bereich der Samtgemeinde Nordkehdingen Natur und Landschaft zu. Dies ist auch in der Festlegung von entsprechenden Vorranggebieten und Vorrangstandorten dokumentiert.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Darin ist der Planbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Nordosten angrenzend ist mit dem Betriebsgelände der Werft eine kleine gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Hafenbecken ist Wasserfläche, für die übrige Umgebung zeigt der Flächennutzungsplan ebenfalls gemischte Bauflächen (M). Dies gilt auch für das Gelände der Werft, die auf der gegenüberliegenden Seite des Hafenbeckens liegt. Die Wurt des Ortskerns ist als Baudenkmal gekennzeichnet.

Mögliche Konflikte der hier verfolgten Planungsziele mit dem Flächennutzungsplan, z.B. aufgrund von Darstellungen in angrenzenden Bereichen oder dem Plangebiet selbst sind dem Flächennutzungsplan nicht unmittelbar zu entnehmen. Lediglich die benachbarte gewerbliche Baufläche bedarf einer besonderen Betrachtung. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung im Planbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden Freiburg folgende Aufgabenschwerpunkte zugebilligt, die auch für die Entwicklung des Plangebietes von Bedeutung sind:

- Stärkung der grundzentralen Funktion
- Sichern und Entwickeln der historischen Ortsmitte und Verringerung der Beeinträchtigung durch den Verkehr
- Infrastruktur ausbauen
- Schwerpunktentwicklung Fremdenverkehr (wasserbezogen)
- Schwerpunktentwicklung Wohnen und Arbeitsstätten
- Sichern bäuerlicher Landwirtschaft

Die Ziele des Bebauungsplans werden aus diesen Aufgaben entwickelt.

## 4.3 Städtebauförderung / Sanierungsziele

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete S1 und S2 des Flecken Freiburg. Es gelten die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136-ff BauGB.

Die Vorbereitenden Untersuchungen für den westlichen Hafenrandbereich nennen folgende Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Gebietes:

- Aufgegebene bzw. brachliegende Grundstücks- und Gebäudepotentiale sind neuen Nutzungen zuzuführen.
- Ungenutzte, verfallende und somit das Ortsbild störende gewerbliche Bausubstanz ist abzurechen.
- Die Wohnqualität im gesamten Bereich ist durch attraktive Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen und durch die Beseitigung von Störungen zu steigern.
- Als Ersatz der gewerblichen Hafenrandbebauung sind neue Nutzungen zu etablieren.
- Der Innenbereich zwischen Hauptstraße und Am Hafen bedarf der Neuordnung und Gestaltung.
- Der Bestand an historischer Bausubstanz ist zu erhalten.
- Der Mischcharakter von Hafen, Kleingewerbe, Restauration, Tourismus, Freizeitnutzungen und Wohnen ist zu erhalten und zu stärken.
- Der maritime Charakter des Bereichs ist herauszuarbeiten.
- Der gesamte Hafenrandbereich muß als öffentlicher Raum für die Bürger und Besucher Freiburgs zurückgewonnen werden.

Zur Erreichung der genannten Sanierungsziele sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Abbruch leerstehender und / oder verfallender Bausubstanz, soweit diese nicht ortsbildprägend ist; insbesondere Abbruch des Silos; als Wahrzeichen Freiburgs kann danach der Kirchturm der St. Wulphard-Kirche wieder in den Vordergrund treten;
- Sanierung aufgrund früherer gewerblicher Tätigkeiten entstandener Altlasten;
- Abbruch und Entsorgung der großflächig mit Asbestbauteilen verkleideten Gewerbebauten;
- Neueindeckung von Dächern, die mit Asbest-Wellplatten eingedeckt sind;
- Errichtung von Ersatzbauten am Hafenrand, die eine attraktive Raumkante entlang des Hafenbeckens mit neuen Nutzungen schaffen. Damit sollte eine Belebung des Hafenbereichs und Stärkung der Wohnnutzung verbunden sein.
- Verminderung der Versiegelung und Vergrößerung der Grünflächenanteile im Innenbereich zwischen Hauptstraße und Am Hafen.
- Umgestaltung der Verkehrsflächen Am Hafen und Kornstraße unter Bewahrung des Charakters einer Hafenanlage.
- Verbesserung der Freiraumqualitäten.

Diese Ziele werden– unter Berücksichtigung des erweiterten Plangebietes - als rahmengebend für den Bebauungsplan betrachtet und entsprechend berücksichtigt.



## 5. Städtebauliches Konzept

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiete

Die frühere gewerblich geprägte Mischnutzung im Plangebiet hat sich in den vergangenen Jahren dahingehend gewandelt, dass heute neben der Wohnnutzung vor allem Leerstand vorhanden ist. Durch die leerstehende bzw. für den Abbruch disponible Bausubstanz bietet sich jetzt eine große Chance zur Erneuerung und für attraktive, standortgemäße neue Nutzungsmischungen.

Das Plangebiet soll aufgewertet werden und für Bewohner, geschäfts- und gewerbetreibende Bürger, Kunden, Urlaubsgäste, Gastsegler und andere Besucher an Attraktivität gewinnen. Dem maritimen Charakter des Gebietes soll verstärkt Rechnung getragen werden.

Der Bereich beim Hafen soll im Sinne dieser Zielsetzungen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Betrieben - v.a. Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben - dienen. Durch die räumliche Enge auf den Baugrundstücken ist eine Verträglichkeit beider Nutzungsarten auf engstem Raum sicherzustellen. Insbesondere soll das Gebiet auch für die vorhandene und zukünftige Wohnnutzung trotz - oder gerade wegen - der angestrebten Durchmischung im Plangebiet an Attraktivität gewinnen.

Hierzu ist es erforderlich, die Art der zulässigen Nutzungen durch einen verhältnismäßig engen Rahmen zu fassen, um späteren Nutzungskonflikten vorzubeugen. Zugleich gilt es jedoch auch, ein ausreichendes Maß an Offenheit und Flexibilität hinsichtlich neuer Entwicklungen zu bewahren.

Aufgrund der besonderen Funktion des Gebietes – auf engstem Raum sowohl gewerbliche Nutzungen aufzunehmen, als auch dem Wohnen zu dienen und das angrenzende Wohnen vor Lärm zu schützen, ist es erforderlich, schon hinsichtlich der allgemein zulässigen Nutzungen Einschränkungen vorzunehmen. So sollen **Tankstellen** und **Gartenbaubetriebe** sowie **Vergnügungsstätten** im Gebiet **nicht zugelassen** werden. Sie würden der Lage der Gebietes und dem angestrebten Charakter widersprechen. Speziell die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie etwa Spielhallen, verbundenen Auswirkungen können für die Attraktivität des Gebietes als Wohnstandort und Standort für die o.g. Betriebe erhebliche Einbußen bedeuten.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen** sollen ebenfalls nicht zugelassen werden, um die Verträglichkeit der entstehenden Nutzungsmischungen zu gewährleisten. Sie beziehen sich auf Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs sonst nur in Kerngebieten allgemein zulässig wären.

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe, insbesondere auch die Kfz-Werkstatt, genießen Bestandsschutz. Sie werden durch die Planung im Bestand und auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt, da auch bisher schon von einer Mischgebietsnutzung auszugehen war.

Eine innere Gliederung der Mischgebiete hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen soll zugunsten der Flexibilität für zukünftige Entwicklungen nicht erfolgen. Durch die genannten Festsetzungen wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und anderen mischgebietstypischen Nutzungen ausreichend gesichert.

Die kleineren Mischgebiete im Südwesten (Bereich Schleusenfleth) und Süden geben hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen und Vorbelastungen den Bestand wieder und sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als gemischte Bauflächen entwickelt. Gleiches gilt für die Mischgebietsfläche im Nordosten des Plangebietes, auf der die Nutzungsaufgabe der größeren Freifläche beim Vereinshaus günstige Voraussetzungen für neue Nutzungen geschaffen hat. Hier ist die Nähe des Werftbetriebs hinsichtlich der vorhandenen Immissionsbelastungen maßgebend. Eine gegenüberliegende Werft, in einer gemischten Baufläche gelegen, wird hinsichtlich der Immissionen als unbedeutend angesehen.

## Sondergebiet

Im Bereich des bestehenden Vereinshauses der Seglervereinigung Freiburg wird ein Sondergebiet festgesetzt. Ziel ist es, an dieser exponierten Stelle keine andere als die Nutzung durch den Verein zuzulassen. Das Vereinshaus ist durch den Vereinszweck an die Lage am Hafenrand gebunden. Andere als die Vereinsnutzung sind hier nicht erwünscht. Dies schließt auch die Ansiedlung z.B. gastronomischer Betriebe auf dieser speziellen Fläche aus. Solche Betriebe sollen vor allem an anderer Stelle im Plangebiet Platz finden. Die genannten Ziele legitimieren die sehr restriktive Festsetzung als Sondergebiet „Seglervereinigung Freiburg“. Eine zweckgebundene Erweiterung des Vereinshauses soll zur Stärkung des Vereins am Standort ermöglicht werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Vordergrund steht die Erhaltung des für den Freiburger Ortskern typischen Siedlungsgefüges. Aufgabe ist es, eine möglichst hohe Qualität unter überwiegender Beibehaltung der vorhandenen Verdichtung zu erzielen. Von Bedeutung ist dies vor allem für die Kernbereiche der beiden mittleren Mischgebiete und für die Grundstücke im Süden des Plangebietes. Hier wird im Bestand die Obergrenze der **Grundflächenzahl (GRZ)** für Mischgebiete überwiegend überschritten. Zum Teil wird sogar eine Vollversiegelung der Baugrundstücke erreicht, was allerdings auch im Einzelfall in der vorhandenen kleinteiligen Parzellierung begründet ist.

In diesen Gebieten wird von der Regelung nach § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht und eine die Höchstgrenze nach der BauNVO überschreitende Bebauungsdichte mit einer **GRZ von 0,8** festgesetzt.

Die Höchstgrenze der GRZ für Mischgebiete liegt nach § 17 BauNVO im Regelfall bei 0,6. Sie kann nur unter besonderen Voraussetzungen höher festgesetzt werden. Jedoch darf die GRZ von 0,6 unter Einbeziehung von Nebenanlagen, Garagen, unterirdischen Bauwerken etc. gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO auch im Regelfall maximal bis zu einer Höhe von 0,8 überschritten werden. Der Unterschied der hier gewählten Überschreitung zum Regelfall mit maximaler GRZ entspricht somit der Erlaubnis, dass die **Obergrenze der GRZ von 0,8 auch mit Hauptgebäuden allein schon erreicht** werden kann.

Als Voraussetzung für eine Festsetzung einer höheren GRZ muss ein besonderer städtebaulicher Grund vorliegen. Daneben muss auch sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Eine hohe Verdichtung entspricht der historischen Siedlungsstruktur auf der denkmalgeschützten Wurt des Freiburger Ortskerns. Dies gilt speziell auch im Hafenrandbereich, wo traditionell eine typische steinerne „Hafenkante“ vorhanden war und auch heute noch ist. Diese charakteristische bauliche Struktur soll hier bewahrt und - gefüllt mit den neuen Funktionen / Nutzungen dieses Gebietes – fortentwickelt werden. Auch die vorhandene Parzellierung, bei der zum Teil einzelne Baugrundstücke kaum mehr Fläche umfassen, als die darauf stehenden Gebäude, bekräftigt die Notwendigkeit einer durch den Bestand vorgegebenen Sonderregelung. In der Bewahrung und Fortentwicklung der vorgegebenen Strukturen werden insoweit besondere städtebauliche Gründe gemäß § 17 (2) Ziffer 2 BauNVO gesehen, die eine erhöhte GRZ rechtfertigen.

Im vorliegenden Plan wird durch Festsetzungen von Gebäudehöhen und zur Gebäudegestaltung, insbesondere aber auch durch die Vorgabe der Baugrenzen sichergestellt, dass durch Verschattungen etc. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen gegenüber dem Regelfall nicht, da die maximale Bodenversiegelung sich nicht ändert, sondern nur der Katalog der baulichen Anlagen erweitert ist, mit denen sie erreicht werden kann. Auch angesichts des dichten Bestands werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Sonstige öffentliche Belange stehen aus derzeitiger Sicht der Verdichtung unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen nicht

entgegen, so dass die Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO aus planerischer Sicht hierfür gegeben sind.

Um der bestehenden städtebaulichen Situation stärker Rechnung zu tragen und die Wahrung des historischen Ortsbildes im Einzelfall besser sichern zu können, wird eine zusätzliche **Ausnahmeregelung** getroffen, die eine begründete weitere Verdichtung bis zu einer GRZ von 1,0 zulässt. So wird auf die Fortentwicklung der historisch begründeten z. T. sehr engen heutigen Grundstücksgrenzen bei ortstypischer dichter Bebauung im Hafenbereich stärker eingegangen. Die Ausnahmeregelung garantiert dabei eine Einzelfallprüfung und die Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Der städtebauliche Bestand ist auch in den übrigen Baugebieten maßgeblich für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung. An ihm orientiert sich die Zonierung der **GRZ** von **0,4** bis **0,6**. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird somit unter Berücksichtigung von Lage und Bestand in unterschiedlichem Maße ausgeschöpft.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Lage, der Umgebung und dem heterogenen baulichen Bestand der Teilbereiche unterschiedlich festgesetzt. berücksichtigt wird auch die Höhenentwicklung im Gebiet, die durch ein Gefälle von ca. 2,00 bis max. 3,00 m von der Hauptstraße zum Hafen geprägt ist.

Es werden überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse zugelassen, wie es der bestehenden Situation entspricht. Der Bereich um Hauptstraße 12a/b und Kornstraße 2 wird entsprechend dem Bestand dreigeschossig festgesetzt.

Dort, wo jetzt der Labag-Turm steht, soll Raum für eine neue städtebauliche Dominante geschaffen werden. Die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Viergeschossigkeit drückt dies aus.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl erübrigt sich, da hierfür ohnehin nur Vollgeschosse anzurechnen sind.

### 5.3 Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise ist mit Rücksicht auf die historisch gewachsene, enge städtebauliche Situation rund um den Hafen der Rückgriff auf die in der BauNVO fest definierten Bauweisen zum Teil nicht ausreichend. Siedlungs-, Bebauungs- und Parzellierungsstruktur machen hier den Gebrauch von Sonderregelungen erforderlich, um den Bestandsschutz zu sichern und die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Es wird daher in Teilbereichen rund um den Hafen eine **abweichende** Bauweise (a) entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände und Abstände zwischen Gebäuden unterschritten werden dürfen. Dies kann im Einzelfall zur Bestandssicherung bzw. zum Ersatz vorhandener Gebäude, erforderlich sein. Durch diese Regelungen wird auch die Bewahrung und Weiterentwicklung einer typischen, verdichteten Hafenrandbebauung gesichert. In Kombination mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird zugleich das Entstehen einer zu dichten Bebauung verhindert.

Textlich wird - ausgehend von der offenen Bauweise – für die abweichenden Bauweise ergänzend geregelt, dass Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine durchgehenden, langen Gebäuderiegel entstehen, sondern eine Gliederung herbeigeführt wird, wie sie für den Freiburger Ortskern und für eine Hafenrandbebauung vom angestrebten Charakter typisch ist.

In Teilbereichen, in denen der Raum hierfür vorhanden ist, wird eine **offene** Bauweise (o) festgeschrieben. Dies betrifft in erster Linie die westlichen und östlichen Randlagen des Plangebietes, aber auch rund um den Hafen die Bereiche, in denen die vorhandene Parzellierung ausreichend Platz lässt, um seitliche Grenzabstände zu ermöglichen.

Für Freiburg typische Strukturelemente sind **Traufgassen**. Es sollen keine neuen Traufgassen geplant werden. Dies wäre nicht sachgerecht. Aber dort, wo sie bis heute vorhanden sind, sollen sie im Sinne der Ortsbildpflege auch weiterhin bewahrt werden. Daher wird eine entsprechende

textliche Festsetzung getroffen, in der die notwendigen Bauweisen mit Abständen zwischen 0,50 m und 2,00 m gesichert werden.

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so gewählt worden, dass die vorhandene Bausubstanz, die nicht abgängig ist, vollständig erfasst wird, und so die Bebauungsstruktur in diesen Bereichen gesichert wird.

Zugleich tragen die Baugrenzen dafür Sorge, dass in den Bereichen mit einer Neubebauung auf den ehemals gewerblich genutzten Grundstücksflächen keine zu hohe städtebauliche Dichte erzielt wird. Es soll zwar in den beiden Blocks nördlich des Hafenbeckens ein insgesamt kompaktes Siedlungsgefüge entstehen, jedoch nicht in einer Dichte, durch die dessen Qualität als Wohn- und Arbeitsstandort in Frage gestellt wird. Dies dient vor allem auch dem Schutz des Bestands an Wohnraum, für den sich im Zuge der Neuordnung eine Chance zur deutlichen Verbesserung der Wohnqualität bietet. Die erhöhten städtebaulichen Dichten, die hier erreicht werden können, sollen daher nicht durch eine unangemessen dichte Neubebauung ausgeschöpft werden. Um eine angemessene Grundstücksausnutzung im Einzelfall dennoch zu erzielen, werden Carports, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entsprechend der BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen – mit der Ausnahme, dass sie die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Mit der Einschränkung wird sichergestellt, dass die Straßenraumkante von den Hauptgebäuden geprägt bleibt.

Für das Grundstück 329/92 wird eine **Baulinie** festgesetzt, die in allen drei Baufenstern **nur für das jeweilige Untergeschoss** gilt. Auf diese Weise soll auf die Fortführung der traditionellen städtebaulichen Situation einer „steinernen Hafenkante“ stärker eingegangen werden. Das Gelände steigt hier nach Norden steil an, so dass als Untergeschoss, für das die Baulinie gilt, das an der Straße „Am Hafen“ ebenerdige Geschoss gemeint ist. Für die darüber liegenden Geschosse wird eine Baugrenze festgesetzt, so dass hier die Fassade flexibler gestaltet werden kann.

#### 5.5 Gebäudehöhen

Die Neubebauung soll sich im Maßstab – und so auch in der Höhe – in den ortsbildprägenden Gebäudebestand einfügen. Der zum Teil recht dichte Bestand erfordert darüber hinaus einen Schutz vor unzumutbaren Verschattungen durch zu hohe Baukörper. Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden werden daher zusätzlich zur maximalen Geschossigkeit als notwendig erachtet.

Das besonders zum Hafen, aber auch zu den westlichen und östlichen Rändern des Plangebietes abfallende Gelände macht eine differenzierte Betrachtung der zulässigen Gebäudehöhen erforderlich. Das Gelände fällt deutlich von der Hauptstraße zum Hafen ab. Im Bereich der Kornstraße ist das Gefälle mit ca. 3,0 m Höhenunterschied am stärksten ausgeprägt. Zu den Rändern des Plangebietes nimmt das Gefälle an Stärke ab.

Entlang des Straßenzugs, der in der Mitte des Plangebietes die größte Höhenentwicklung hat, werden Gebäudehöhen von 14-16 m ü. NN angestrebt, von den Rändern zur Mitte ansteigend. Eine Ausnahme stellt hier der dominante alte Kornspeicher dar, der in seiner ganzen Höhe berücksichtigt werden soll. Für diesen Bereich ist daher eine Höhe von 18 m ü. NN erlaubt.

Entlang des Hafenbeckens, im Süden, Westen und Osten werden entsprechend des geringeren Straßenniveaus die Gebäudehöhen etwa um 2 m niedriger angesetzt. Sie liegen hier demnach bei 12-14 m ü. NN. Eine Ausnahme stellt der Bereich unterhalb des Kornspeichers dar, wo der jetzt abzureißende Turm der Labag steht. Hier ist der Platz für eine städtebauliche Dominante, die durchaus viergeschossig sein kann. Die Höhenbegrenzung folgt diesem Ziel, soll jedoch nicht über den denkmalgeschützten Speicher hinausragen und liegt somit ebenfalls bei 18 m ü. NN.

Das Vereinshaus der Freiburger Segler, das direkt am Wasser steht, erreicht mit seiner Eingeschossigkeit und seinem geringen Bauvolumen nur eine geringe Höhe. Hier ist eine weitere

Höhenentwicklung nicht erwünscht. Neben der Eingeschossigkeit als Höchstmaß wird darum die Gebäudehöhe auf nur 7 m ü. NN begrenzt.

## **6. Verkehrserschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes**

Alle Grundstücksflächen sind bereits erschlossen. Es werden daher keine neuen Straßen geplant. Am bestehenden Straßen- und Wegenetz wird festgehalten.

Mit Ausnahme des teilweise ins Plangebiet einbezogenen Straßenzugs Hauptstraße – Elbstraße – Schallenstraße werden alle Straßen im Plangebiet daher als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die vorhandenen Breiten der Straßenräume wurden beibehalten. Insbesondere bei der Straße „Am Hafen“ ist die breite (steinerne) Verkehrsfläche als charakteristischer Bestandteil für die Gesamtwirkung des Hafens von großer Bedeutung.

Ziel der Planung ist es, einen öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität und maritimem Charakter zu schaffen. Dabei soll vor allem auch die „steinerne Kante“, die durch die stark gewerbliche Nutzung des Hafenbereichs entstanden und auch heute noch vorhanden ist, weiter erhalten werden. Eine starke Durchgrünung des Straßenraums erscheint hier nicht angebracht. Wünschenswert sind Straßenpflasterungen mit Natursteinpflaster, wie sie z.T. auch noch vorhanden sind, gegliedert durch Regenrinnen und ohne abgesetzten Gehweg. Die vorhandenen Straßenräume bieten ausreichend Raum, um bei verminderter Fahrgeschwindigkeit als Mischverkehrsflächen alle Verkehrsteilnehmer aufzunehmen.

Nähere Festsetzungen werden – außer den Erhaltungsgeboten für vorhandene Straßenbäume – für den Straßenraum nicht getroffen. Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraums ist Sache der Erschließungsplanung.

Im Bereich des Hafens ist bei der Ausgestaltung des Straßenraums sicherzustellen, dass landseitige Beleuchtungsanlagen blendungsfrei zur Wasserfläche angeordnet werden.

Die Anordnung der Neubebauung berücksichtigt, dass das Gelände der Werft nordöstlich des Plangebietes durch größere Fahrzeuge erreicht werden muss. Dies ist auch bei der konkreten Ausführungsplanung für die Um- bzw. Ausgestaltung der Verkehrsräume zu beachten.

### **6.2 Gehrecht**

Neben den bereits genannten Verkehrsflächen hinaus soll ein Durchquerung des Blockinnenbereichs als Fortsetzung der Hauptstraße zum Hafen fußläufig ermöglicht werden. In Verlängerung der Hauptstraße (Abschnitt, der zur Kirche führt) führt eine Stichstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) in den Innenbereich des Häuserblocks, in dem früher eine Tischlerei ansässig war. Der Innenhof der Tischlerei wurde über diesen Stich erschlossen. Daneben werden heute auch die Häuser Kornstraße 2 und 4 sowie Hauptstraße 12a und 12b rückwärtig über den Hof erschlossen.

Zur Sicherung der weiteren Erschließung und zur Schaffung einer Durchwegung zwischen Hauptstraße und Hafen wird in Verlängerung des Stichts bis zur Straße „Am Hafen“ ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im südlichen Abschnitt der belasteten Fläche kann eine Treppe, die zum Hafen hinunter führt, eine städtebaulich besonders reizvolle Situation schaffen.

### **6.3 Ruhender Verkehr**

Die Planung zielt darauf ab, zur Erhöhung der Attraktivität des Gebietes die erforderlichen Stellplätze möglichst auf den Grundstücken unterzubringen. Angesichts der zum Teil sehr beengten Situation ist dies bei den bestehenden Nutzungen nicht immer realisierbar. Bei den geplanten Neubauten kann die Höhenentwicklung des Geländes zum Bau von Parkgaragen in Untergeschossen genutzt werden, die dann als Teil des Gebäudesockels in Erscheinung treten.

Über den durch die Neubebauung erzielten Platzbedarf für ruhenden Verkehr hinaus befindet sich im öffentlichen Straßenraum am Hafen ein öffentlicher Parkplatz, der von Besuchern genutzt werden kann. Dieser Parkplatz soll erhalten bleiben.

Zur Verringerung des Stellplatzdefizits im Freiburger Ortszentrum soll auf dem Grundstück mit dem abgängigen Gebäude Hauptstraße 6 über der Unterflur-Pumpstation ein Gemeinschaftsstellplatz und/oder eine Garagenanlage errichtet werden. Eine Teilfläche des Grundstücks wird hierfür festgesetzt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Pumpstation / Hochwasserschöpfwerk**

In den zurückliegenden Jahren haben niederschlagreiche Wetterperioden die Notwendigkeit offenbart, ein Entwässerungsmöglichkeiten entscheidend zu verbessern. Aus diesem Grund ist ein Hochwasserschöpfwerk mit einer Unterflur-Pumpstation im Übergang vom Freiburger Schleusenfleth zum Hafenbecken geplant. Diese ist bereits im Rahmenplan vorgesehen. Die inzwischen vorliegende Planung des NLWK – Betriebsstelle Stade – und erste Ergebnisse einer städtebaulichen Einzeluntersuchung zur Gestaltung des Umfeldes werden im B-Plan berücksichtigt. Die denkmalgeschützte Sielschleuse und der Verbau des Fleths bleiben von der Baumaßnahme unberührt.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Der Flecken Freiburg sieht die Versorgung als gesichert an.

### **7.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist nach derzeitiger Kenntnis gesichert, da in einem bereits erschlossenen und bebauten Bereich geplant wird.

### **7.4 Regenwasserabführung**

Das Plangebiet ist erschlossen. Das anfallende Regenwasser soll weiterhin in die Kanalisation abgeführt werden. Der vorhandene Kanal hierfür nachzeitigem Kenntnisstand ausreichend bemessen. Die Abführung ist damit auch unter extremen Witterungsbedingungen (Starkregen) auf kurzem Wege zum Hafenbecken gesichert. Für die Entwässerung des Hinterlands hat die festgesetzte Pumpstation eine große Bedeutung (vgl. dort).

### **7.5 Schmutzwasserentsorgung**

Die Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind auch für die Neubebauung ausreichend bemessen.

### **7.6 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Planbereich ist in das örtliche Netz eingebunden. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Einrichtungen zur Versorgung ausreichen. Das vorhandene Trafohäuschen im Plangebiet (Flurstück 96) wird als Bestand in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **7.7 Fernmeldeversorgung**

Das Gebiet ist bereits an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Die Erschließung ist gesichert. Notwendig werdende Änderungen der bestehenden Anlagen sind nicht

Gegenstand des Bebauungsplans. Jedoch soll im Zuge von Aus- oder Umbaumaßnahmen der Straßen die Deutsche Telekom rechtzeitig zusammen mit den anderen Leitungsträgern benachrichtigt werden, damit ein reibungsloser Ablauf der Erschließungsmaßnahmen gewährleistet ist.

## **7.8 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen.

## **8. Grünordnung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen und daher dem bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund seiner Lage, des Bestands, der Darstellung im Flächennutzungsplan und im Teilbereich nicht zuletzt auch des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 wäre eine Bebauung in der in diesem Bebauungsplan angestrebten Dichte auch ohne Bebauungsplan bereits zulässig.

Ein neuer Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird somit nicht geplant. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Besonders schützenswerte Strukturen, die sich im Bestand etabliert haben, sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten und auf Dauer gegenüber dem Ist-Zustand verbessert.

### **8.1 Einzelbäume**

Im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken sind Bäume vorhanden, die möglichst vollständig erhalten werden sollen. Für sie werden entsprechende Erhaltungsgebote ausgesprochen. Die Bäume befinden sich überwiegend auf öffentlichem Grund.

### **8.2 Verkehrsbegleitgrün**

In dem westlichen Abschnitt des Hafenbeckens bildet keine Spundwand, sondern eine Rasenfläche mit Einzelbäumen den Gewässerrand. Diese Fläche, die innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches liegt, wird durch die Planung nicht aufgegeben. Sie wird – neben den mit Erhaltungsgeboten versehenen Einzelbäumen darin - als Verkehrsbegleitgrün erhalten.

Damit dies sichergestellt ist und ggf. eine mäßige weitere Begrünung im Straßenraum erreicht wird, wird textlich festgesetzt, dass die Grünflächen im Straßenraum zu erhalten sind und eine Erhöhung der Grünflächenanteile im Zuge von Umbaumaßnahmen anzustreben ist. Insgesamt jedoch ist es Zielsetzung, dass in diesem ehemals gewerblich geprägten, steinernen Hafenrandbereich aus Gründen des Ortsbildes ein wenig durchgrünter Charakter erhalten werden soll.

### **8.3 Parkanlage**

Zwischen Schleusenfleth und Hauptstraße liegt im Westen des Plangebietes eine kleine Parkanlage, die in ihrem Bestand erhalten und gesichert wird.

### **8.4 Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Grundsätzlich dient die Zielsetzung, eine angemessen hohe Verdichtung zu erreichen, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden und im Sinne der Verkehrsvermeidung dem Schutz der natürlichen Ressourcen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen.

Über dieses Planungsziel und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus werden zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen und im Sinne der Nachhaltigkeit in ökologischer Hinsicht folgende Anregungen und Empfehlungen gegeben, die bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

## **Boden und Wasser**

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden;
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB;
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch);
- Vermeidung von Versiegelung auf den Grundstücken, soweit möglich und im Hinblick auf die zentrale Lage und bauliche Nutzung sinnvoll;
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz) z.B. bei Fußwegen, sowie möglichst auch auf den Grundstücken;
- Reduzierung von Versiegelung durch geringe Straßenbreite (Anliegerweg);
- Einsparung von Flächen und Energie durch lagegerechte, dichte Bebauung als Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus;

## **Grün**

- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß anliegender Pflanzliste wird empfohlen;
- Auswahl von Pflanzungen nach ihrer naturraumspezifischen Eignung („standortgerechte, heimische Laubgehölze“);
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z.B. Carportberankung wird angeregt;

## **Klima und Luft**

- s. auch Boden und Wasser
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen

## **Orts- und Landschaftsbild**

- der Lage entsprechend ausreichend angepasste Gestaltung der Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen (Gestaltungsvorschriften);
- Einschränkung für Werbeanlagen (Gestaltungsvorschriften);
- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen;
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken;

## **9. Denkmalschutz**

Zur Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege wurde im Vorfeld ein Gespräch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geführt, dessen Ergebnisse in den Plan eingeflossen sind.

Das Plangebiet ist Teil des denkmalgeschützten Bereichs der Ortswurt. Auch das historische Hafenbecken (Flur 10, Flst. 51/20) ist mit Sielschleuse und Altem Priel gemäß § 3 (3) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt. Geschützte Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind darüber hinaus der alte Kornspeicher an der Elbstraße / Ecke Kornstraße und das Gebäude Kornstraße 4. Beide sind im Bebauungsplan als Baudenkmale gekennzeichnet.



Gemäß § 8 NDSchG sind Baudenkmale vor Beeinträchtigungen ihres Erscheinungsbildes durch Neubaumaßnahmen zu schützen. Mit der Planung wird das Erscheinungsbild des Hafenbereichs neu geprägt. Die Planung hat zum Ziel, dass trotz des Wandels die besondere Geschichte und ehemalige Bedeutung dieses Hafenbereichs weiter ablesbar ist. Dies kommt der Wirkung der vorhandenen Baudenkmale zugute, zugleich tragen die Baudenkmale als historische Zeugnisse zur maritimen Erscheinungsbild des Planbereiches bei. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Baugrenzen, Gebäudehöhen etc.) einschließlich der gestalterischen Festsetzungen wird ein Rahmen für eine die Wirkung der Einzeldenkmale schonende Bebauung geschaffen.

Von Bedeutung für die Erhaltung der Baudenkmale, vor allem des z. Zt. leerstehenden Kornspeichers, ist vor allem auch der angestrebte Charakter der Nutzungen im Plangebiet. So kann etwa durch die Nutzung des Kornspeichers im Sinne der Planungsziele für z.B. Restaurationsbetriebe, Ferienwohnen, Kleinkunst / Kunsthandwerk, Seglerbedarf, Gastronomie etc. auch die Erhaltung des Denkmalbestands gesichert werden.

Gegenüber der bestehenden Situation mit dem Siloturm der Labag wird sich die Wirkung der Einzeldenkmale voraussichtlich entscheidend verbessern. Alle Maßnahmen in der Umgebung der Baudenkmale sind darüber hinaus gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig, so dass bei der Umsetzung der Planung im Zuge von Bauanträgen eine erneute – und konkretere - Überprüfung der Verträglichkeit mit den Regelungen und Zielen des Denkmalschutzes erfolgt.

Denmalrechtlich relevant sind auch das Spülbecken, die Spülschleuse, der Allwördener Deich, die Ladestraße am Hafen und der alte Priel, die sämtlich den maritimen Charakter des Bereichs prägen und teils im Plangebiet, teils im unmittelbaren Umfeld liegen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind angesichts der schon vorhandenen Bebauung des Plangebietes kaum zu erwarten. Funde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

## 10. Immissionsschutz

### 10.1 Gewerbliche Immissionen

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen von außerhalb ist im Plangebiet nur in der Hinsicht zu rechnen, dass sich sowohl nordöstlich angrenzend als auch südlich, jenseits des Hafenbeckens, Betriebsgelände zweier Schiffswerften befinden. Für die beiden Betriebe ist festzustellen: Nordöstlich ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Fläche, südlich eine gemischte Baufläche dargestellt. Betroffen von Immissionen ist vor allem ein schmaler Streifen des Plangebietes, der dem nordöstlichen Werftgelände zugewandt ist. Die Beeinträchtigungen, die mit dem Werftbetrieb in Zusammenhang stehen, sind seitens der zukünftigen Bewohner und Nutzer im Plangebiet als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung vorherrscht. Dafür spricht auch die Nähe der Wohnbebauung an der Schallenstraße zum Werftgelände.

Die zu erwartenden Beeinträchtigung durch die Betriebe im Plangebiet selbst sind zunächst einmal durch die vorgesehene Art der baulichen Nutzung begrenzt, denn Mischgebiete dienen dem Wohnen und *„...der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“*

Auch die von diesen Betrieben, besonders auch dem ansässigen Kfz-Betrieb, ausgehenden Immissionsbelastungen liegen aufgrund der bisherigen Einstufung im Mischgebietenbereich, so dass eine – ebenfalls durch die Nähe der Wohnbebauung dokumentierte – Verträglichkeit mit naher Wohnnutzung gegeben ist.

Aufgrund der bereits geltenden Orientierungswerte für Mischgebiete wird durch die Planung keine weitere Einschränkung der ansässigen Betriebe erreicht. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

## 10.2 Verkehrslärm

Mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Besondere Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind nicht erforderlich. Der Durchgangsverkehr zu Nutzungen außerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf den Verkehr zur Werft, sowie zur Slipanlage nordöstlich des Plangebietes.

## 11. Altlasten

Für das Gelände der ehemaligen Tischlerei ist aufgrund der vorherigen Nutzung als Tischlerei mit Tankanlage mit Altlasten zu rechnen (Vermutung der Verunreinigung des Bodens durch Holzschutzmittel und Öl / Kraftstoff). Die Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bei allen Baumaßnahmen in diesem Bereich ist im Zuge der Bauantragstellung seitens des Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die vermutete Verunreinigung des Bodens durch Sanierung oder Bodenaustausch behoben wird.

Im Planbereich sind ansonsten keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Während der Bauphasen ist vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

## 12. Wasserflächen

Im Plangebiet werden die beiden vorhandenen Wasserflächen in ihrem katastermäßigen Bestand festgesetzt. Der vom Flecken Freiburg als öffentlicher Hafen genutzte Teil der Wasserfläche gehört zur Bundeswasserstraße „Freiburger Hafenspriel“. Die Wasserfläche dient dem allgemeinen Verkehr. Es findet das Bundeswasserstraßengesetz Anwendung.

Die Freiburger Seglervereinigung hat Nutzungsrechte für den Hafenbereich gepachtet. So liegt die Bootspier des Vereinshauses der Seglervereinigung auf der Wasserfläche des Hafengebäudes. Sie ist im Bebauungsplan nicht extra festzusetzen.

Beleuchtungsanlagen, die im Zuge von Umbaumaßnahmen landseitig installiert werden, müssen zur Wasserfläche blendungsfrei angeordnet werden.

## 13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Die neue Bebauung ist wegen der besonderen historischen und der geplanten Funktion des Hafengebäudes für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Im Sinne der Ortsbildpflege sollen daher Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten eingehalten werden. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen.

### **Dächer**

*Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen müssen die Dachform des Hauptgebäudes aufweisen. Die Dachneigung muß mindestens 22° betragen.*

Hiermit wird sichergestellt, daß das Gebiet auch in Zukunft durch die für den Ortskern typischen geneigten Dächer geprägt wird. Flachdächer sollen vermieden werden.

### **Dachausbau, Dacheindeckung**

*Als Dachausbau sind nur Zwerchhäuser, Giebel- oder Schleppegauben zulässig. Dachflächenfenster sind in den straßenseitigen Dachflächen ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind als Farben nur Rotschattierungen zulässig. Nicht zulässig sind glänzende Materialien.*

Für die Gesamterscheinung sind neben den Materialien der Eindeckung auch Formen des Dachausbaus relevant. Hier ist wichtig, dass im Sinne der harmonischen Einfügung in den Bestand die nicht als ortstypisch zu begreifenden Formen zumindest im Straßenbild ausgeschlossen werden.

### **Fassaden innerhalb der Mischgebiete**

*Innerhalb der Mischgebiete ist für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen oder rotbunten Farbtönen zu verwenden. Zulässig sind alle traditionellen Ziegelformate.*

*Für untergeordnete Bauteile und Teilflächen, die weniger als 40 % der jeweiligen Außenwandfläche umfassen, und für bauliche Nebenanlagen ist auch Holz in ortstypischen Farben zulässig.*

*Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, sofern sich diese nach Farbe und Struktur in das Ortsbild einfügen.*

*Von dieser Festsetzung unberührt bleiben bestehende Gebäude. Für diese ist im Zuge von Renovierung, Sanierung, Umbau, Anbau oder Ersatzbau eine dem Bestand entsprechende Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe zulässig.*

Typisch für die Bebauung auf der Freiburger Ortswurt ist rotes Sichtmauerwerk, aber es kommt auch eine Putzbauweise vor. Im Plangebiet dominiert zum Hafenrand hin die Ziegelbauweise. Diese soll auch bei Neubauten der Regelfall sein. Da Putzbauten im Plangebiet vorhanden sind, wird eine Sonderregelung dahingehend getroffen, dass zu prüfen ist, ob sich Farbe und Struktur der Fassadengestaltung in die nähere Umgebung einfügen. Auch zum Schutz des Bestands ist eine Sonderregelung erforderlich, die eine Wiederherstellung des gegenwärtigen Zustands erlaubt.

### **Einfriedungen**

*Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken, in Hecken integrierte Drahtzäune, Klinkermauern in ortstypischen Farben und senkrecht gelattete Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Für erforderliche Stützmauern mit größeren Höhen gilt, daß diese nur als Klinkermauern zulässig sind.*

Einfriedungen tragen entscheidend zur Wirkung des Straßenraums und des Ortsbildes bei. Straßenseitig sollte daher auf eine Harmonie der Einfriedungen geachtet werden.

## **14. Umsetzung und Sicherung der Planung**

### **14.1 Bodenordnung**

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **14.2 Kostenschätzung**

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

Weitere Kosten können durch die Umgestaltung des Straßenraumes im Sinne der Planungsziele entstehen sowie durch vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmen, die eine neue Nutzung und Bebauung ermöglichen.

### 14.3 Finanzierung

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

### 15. Flächenangaben

<b>Baugebiete</b>	Mischgebiete ca.	8.900 m <sup>2</sup>
	Sondergebiet Seglervereinigung ca.	210 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Baugebiete	9.110 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsfläche ca.	1.670 m <sup>2</sup>
	verkehrsberuhigter Bereich ca.	5.285 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Verkehrsflächen	6.955 m <sup>2</sup>
<b>Gehrechte</b>	mit Gehrechten zu belastende Flächen ca.	85 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>
	Verkehrsflächen ca.	6.955 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 Mai 2001

  
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff  
Stadtplaner

Freiburg, den 25.07.2001

  
Bürgermeister



Anlage 1 zum  
Bebauungsplan Nr. 17 des Flecken Freiburg für das Gebiet „Westlicher Hafенrand - neu“

### **Pflanzenliste**

Die Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

#### Großkronige Straßen-u.Hausbäume

Stieleiche  
Traubeneiche  
Kastanie  
Linde  
Buche

#### Kleinkronige Straßen-u.Hausbäume

Feldahorn  
Eberesche  
Mehlbeere  
Rot- u. Weißdorn

#### Obstgehölze u. Gehölze mit verwendbaren Früchten

Haselnuß  
Walnuß  
Quitte  
Apfel  
Kirsche  
Birne  
Pflaume  
Schwarzer Holunder  
Hartriegel  
Beerensträucher

#### Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte  
Ranunkelstrauch  
Flieder  
Ginster  
Forsythie  
Strauchrose  
Spirastrauch  
Glockenstrauch  
Felsenbirne

#### Gehölze für freiwachsende und geschnittene Hecken

Feldahorn  
Buchsbaum  
Hainbuche  
Weißdorn  
Liguster  
Kornelkirsch  
Spindelstrauch  
Eibe  
Berberitze  
Schneeball

#### Kletterpflanzen

Rebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Winterjasmin  
Schlingknöterich  
Blauregen  
Jelängerjelierber  
Kletterrose

228. **2. Satzung  
zur Änderung der Satzung über die Erhebung  
von Kostenbeiträgen für die Tätigkeit  
des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises  
bei den Gemeinden/Samtgemeinden vom 20.10.1983**

Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 67 der Nieders. Landkreisordnung in der zurzeit gültigen Fassung hat der Kreistag in seiner Sitzung am 25.06.2001 folgende 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Kostenbeiträgen für die Tätigkeit des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises Stade bei den Gemeinden/Samtgemeinden vom 20.10.1983 beschlossen:

§ 1

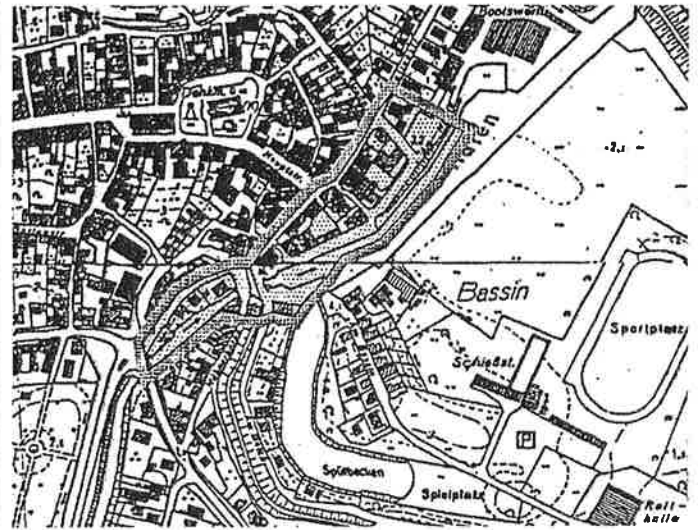
In § 2 wird der Betrag von 330,00 DM durch 170,00 € ersetzt

§ 2

Diese Satzung tritt am 01.01.2002 in Kraft

Stade, den 25. 06. 2001

Landkreis Stade  
Der Landrat  
Armonat



Der Bebauungsplan mit Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften liegt ab sofort während der Dienststunden beim Flecken Freiburg/Elbe, Hauptstraße. 31, 21729 Freiburg/Elbe, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gem. § 215 Abs. 2 wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Fristen schriftlich gegenüber dem Flecken Freiburg/Elbe geltend gemacht wird.

Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb der in § 215 Abs. 1 genannten Fristen seit dieser Bekanntmachung gegenüber dem Flecken Freiburg/Elbe geltend gemacht werden.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist gegenüber dem Flecken Freiburg/Elbe schriftlich darzulegen.

Gem. § 44 Abs. 5 BauGB wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretende Vermögensnachteile sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche hingewiesen.

Freiburg/Elbe, den 03.07.2001

Flecken Freiburg/Elbe  
Der Bürgermeister  
Schild

F

**B. Bekanntmachungen der Gemeinden,  
Samtgemeinden und Zweckverbände**

229. **Rechtswirksamkeit  
des Bebauungsplanes Nr. 17  
»Westlicher Haftrand – Neu«**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Flecken Freiburg den Bebauungsplan Nr. 17 »Westlicher Haftrand – Neu«, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 12.12.2000 als Satzung beschlossen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 17 »Westlicher Haftrand – Neu« rechts-wirksam.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes verliert der bestehende Bebauungsplan Nr. 15 »Westlicher Haftrand« seine Rechtskraft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

**230. Haushaltssatzung der Gemeinde Kutenholz  
für das Haushaltsjahr 2001**

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in