



EILVORLAGE

Fachdienststelle: FB 6 - Planen, Stadtentwicklung und Bauen

Zu beteiligende Gremien:

- Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft
- Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Demographie
- Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 33/1 "Döser Seedeich" 7. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Beschlussvorschlag:

1. Der bestehende Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2004 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ für die Teilfläche „Deichtrift“ wird aufgehoben.
2. Der Bebauungsplan Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ 7.Änderung wird für den Bereich „Deichtrift“ neu aufgestellt.
3. Das Bebauungsplanverfahren Nr 33/1 „Döser Seedeich“ 7.Änderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
4. Dem Planentwurf und der Begründung (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage) zum Bebauungsplan Nr.“ 33/1 „Döser Seedeich“ 7. Änderung wird zugestimmt.
5. Der Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Nr.“ 33/1 „Döser Seedeich“ 7. Änderung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der **Anlass** für die vorliegende Bebauungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ 7. Änderung ist zum einen die bereits seit einiger Zeit erfolgte Nutzungsaufgabe des Wohngebäudes auf dem 1.560 m² großen Baugrundstück „Deichtrift 1“, zum anderen die auf dieser Fläche nicht mehr bedarfs- und standortgerechte Bebauungsplanausweisung einer Stellplatzplatzanlage. Der Stellplatzbedarf kann ohne weiteres im Fährhafenbereich realisiert werden. Die ausgewiesene KFZ-Stell-platzanlage ist in der wohnbaulich geprägten Ortslage im Bereich der Kurzone I nicht mehr angemessen.

Eine Nutzung gemäß bisherigem Bestand (Einfamilienhaus) ist unmittelbar hinter der Deichanlage in direkter Umgebung weit höherer Geschosswohnungsbauten wenig attraktiv. Auch ein Fehlbedarf an Grünflächen ist im Bereich „Döser Seedeich“ nicht

gegeben (Grünstrand „Grimmershörnbucht“), so dass die Anlage einer Grünfläche anstelle einer Neubebauung wenig sinnvoll ist.

Der zu Grunde liegende Bebauungsplan Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ ist seit dem 9.11.1970 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ umfasst das Gebiet zwischen dem „Döser Seedeich“ und dem Strichweg. Weitere Begrenzungen bilden die Döser Sportplatzanlage im Westen und die Anlagen der ehemaligen „Grimmershörnkaserne“ im Osten.

Der ca. 2.400 m² große Planänderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ 7. Änderung umfasst das Baugrundstück „„Deichtrift 1“ einschließlich verzeichnetem Stichweg „Deichtrift“. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ in Gänze Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung entspricht den Zielen der jetzigen Bebauungsplanänderung. Somit besteht kein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan.

Anmerkung:

Der am 18.04.2004 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven gefasste Austellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ beinhaltete zwei Teilflächen:

- Teilfläche zw. „Badehausallee“ und der „Höpckestraße“ (Spielplatz-Überplanung),
- Teilfläche „Deichtrift“.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 29.03.2007 wurde der Bebauungsplan für die Teilfläche zw. „Badehausallee“ und der „Höpckestraße“ rechtsverbindlich. Die Bebauungsplanänderung für die Teilfläche „Deichtrift“ wurde u.a. wegen der Rahmenplanung „Grimmershörn-Batteriestraße“ zurückgestellt.

Da der o.g. Aufstellungsbeschluss einige Jahre zurückliegt, soll das Bebauungsplanverfahren zur Überplanung der ausgewiesenen Stellplatzfläche mit dem Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ neu aufgenommen werden.

Die **städtebauliche Zielsetzung** dieses Planänderungsverfahrens ist eine mehrgeschossige wohnbauliche Entwicklung des Baugrundstückes „Deichtrift 1“. Eine derartige Wohnnutzung entspricht der Umgebungssituation und ist aufgrund der Lage des Baugrundstückes am Döser Seedeich mit Ausrichtung auf die Grimmershörnbucht sehr attraktiv. Wesentlicher Planungsgrundsatz des Bebauungsplanentwurfes ist die Wahrung des Gebietscharakters durch angemessenes städtebauliches Einfügen in den baulichen Zusammenhang.

Die Schaffung von attraktivem Wohnraum ist ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung des **städtischen Leitbildes „Cuxhaven – Willkommen am Wasser“**. Ein Handlungsfeld des Leitbildsegments „Stadt mit hoher Lebensqualität“ ist die **Stärkung der Anziehungskraft Cuxhavens als Wohnstandort**. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung des „Wohnens am Wasser“ als besondere Standortqualität Cuxhavens von großer Bedeutung. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungen mit entsprechender Qualität durch direkten Bezug zum Wasser geschaffen werden. Ziel ist es, damit die Abwanderung insbesondere auch von Familien aus der Stadt zu verhindern und den Zuzug neuer Einwohner zu fördern.

Im Leitbildsegment „**zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort**“ wird als Voraussetzung zur langfristigen Sicherung des Beschäftigungspotentials der Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte und Familien gesehen. Hierfür ist ein attraktives Wohnungsangebot in der Stadt eine essenzielle Voraussetzung.

Als räumliche Komponenten zur Stadtentwicklung sind im Leitbild die 'Stadt der kurzen Wege' die Aufwertung des innerstädtischen Wohnens, die gewichtete Zentrumsentwicklung sowie eine die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigende nachhaltige Siedlungsentwicklung besonders hervorgehoben. Das geplante Angebot von hochwertigem Wohnraum am „Seedeich“ im Bereich der östlichen „Grimmershörbucht“ entspricht den vorgenannten Zielen des Leitbildes und der Stadtentwicklung. Durch die Nutzung vorhandener Stadtreisourcen wird zum einen die Inanspruchnahme freier Landschaft vermieden und zum anderen eine Entwicklung in der inneren Stadt gefördert.

Ein weiteres strategisches Ziel des Cuxhavener Leitbildes ist auch die Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit durch den Abbau der städtischen Schulden. Mit der Baurechtschaffung für die städtische Liegenschaft „Deichtrift 1“ kann ein Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes geleistet werden.

Unter Beachtung der öffentlichen und privaten Belange sollen daher direkt am „Seedeich“, der exponierten Lage am Wasser entsprechend und in Anpassung an bereits bestehende Bauprojekte entlang der „Grimmershörbucht“, Vorhaben mit höherer Geschossigkeit und einer verdichteteren Bebauungsstruktur (u.a. Prinzip von Kopfbauten am „Seedeich“ mit Solitärcharakter) auf dafür geeigneten größeren Grundstücken entstehen. Da Grundstücke in exponierter 'Wasserlage' nur beschränkt zur Verfügung stehen, ist eine höhere Ausnutzung dieser besonderen Wohnlagen gerechtfertigt.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, da entsprechend der vorgenannten Zielsetzung eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung der vorhandenen Wohnlage am „Seedeich“ beabsichtigt ist.

Für das Baugrundstück „Deichtrift 1“ sowie für das bauliche Umfeld mit der heutigen Turnhalle und „Wichernschule“ liegt eine vom Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven am 13.01.2011 beschlossene **städtebauliche Rahmenplanung „Grimmershörn-Batteriestraße“** vor (siehe Vorlage Nr. 347/2010). Die Sitzungsvorlage Nr. 272/2011 mit den Ergebnissen des Scoping-Verfahrens und der Planauslegung liegt den politischen Gremien zur Beschlussfassung vor.

Die Rahmenplanung stellt das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung am „Seedeich“, abgeleitet aus dem Leitbild bzw. analog oben vorgenommener Bebauungsplanbegründung, heraus. Die Rahmenplanung beinhaltet darüber hinaus ein Bauhöhenkonzept, welches als Vorgabe für die in nachfolgenden Bebauungsplanungen festzulegenden Bebauungsstrukturen dienen soll. Die in der Rahmenplanung getroffenen Zielaussagen werden in der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Da die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s.o.), ist für die Erarbeitung der Planunterlagen die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Da die festgesetzte zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungs-

verordnung (BauNVO) unterhalb des in § 13a (1) BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, gilt zudem der zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Dennoch bleibt eine vollständige und sachgerechte Abwägung der berührten Belange von Natur und Landschaft erforderlich, einschließlich der Berücksichtigung von Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Städtebauliches Konzept

Der Planbereich an der „Deichtrift“ wird als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Die hier bisher für ca. 46 Stellplätze ausgewiesene Parkplatzfläche ist auf Grund der Lage in der Kurzzone I und des vorhandenen Parkplatzangebotes im Fährhafen nicht mehr bedarfs- und standortgerecht und soll deshalb aufgehoben werden.

Wesentlich im Sinne des angemessenen Einfügens eines Wohngebäudes ist die Festsetzung einer Bauhöhenbeschränkung auf 18,00 m über Terrain. Mit dieser Bauhöhe wird der Umgebungsmaßstab gewahrt. Die Bauhöhe des Nachbargebäudes „Deichtrift 2“ beträgt ca. 15,00 m, das Gebäude „Cafe Schnapp“ ist ca. 18,50 m hoch, die Firsthöhen der gegenüberliegenden Gebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände betragen: „Wichernschule“ ca. 19,40 m, Wohn- und Dienstgebäude Turnhalle ca. 18,15 m, Turnhalle ca. 14,50 m, jeweils gemessen über Terrain.

Westlich des Planbereichs finden sich als denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen die als „Kapitänshäuser“ im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhundert gebauten Wohnhäuser „Döser Seedeich 1 - 4“. Die vier Gebäude sind in massiver zweigeschossiger Bauweise auf jeweils hohen Sockelgeschossen ausgeführt. Die Firsthöhen liegen bei ca. 12-13 m über Terrain.

Die maximale Bauhöhe von 18 m über Terrain sowie die Ausführung des obersten Geschosses als Staffel- oder Dachgeschoss wurden mit der Unteren Denkmalbehörde bereits im Zusammenhang mit der Rahmenplanung „Grimmershörn-Batterie-straße“ abgestimmt. Mit der Bauhöhe von 18 m über Terrain wird eine schrittweise Abstufung hinsichtlich der weiter westlich anschließenden, ehemaligen „Kapitänshäuser“ erreicht.

In die Bebauungsplanung wird dementsprechend die örtliche Bauvorschrift eingestellt, dass das oberste Geschoss der Neubebauung als Staffelgeschoss auszuführen ist. Die Vorschrift leitet sich aus der baulichen Umgebung ab, in der typischerweise Staffelgeschosse vorzufinden sind.

Die weitere Bauausführung als geneigtes Dach oder als Flachdach soll, da beide Dachformen in der Umgebung vorzufinden ist, jedoch offen gelassen werden.

Aufgrund des Vordringens der Fremdenverkehrsnutzung in die strandnahen Wohngebiete soll dieser Siedlungsbereich von Betrieben des Beherbergungsgewerbes freigehalten - und ausschließlich für eine Dauerwohnnutzung vorgesehen werden.

Des Weiteren soll die Anzahl der Wohneinheiten auf 20 beschränkt werden. Hiermit wird der Bau von kleinen Appartementwohnungen mit Fremdenverkehrscharakter

vermieden. Zudem wird hierdurch eine akzeptable, nicht überhöhte Wohndichte erreicht, angepasst an den Verhältnissen der Nachbarbebauung.

Aufgrund des zu erhaltenden Wohncharakters des Planbereiches sollen über die nicht zulässige Beherbergungsnutzung hinaus folgende Nutzungen ausgeschlossen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der Stichweg „Deichtrift“ soll entsprechend der bestehenden Situation als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Anliegerweg festgesetzt werden. Die im bestehenden Planrecht vorgesehene Weiterführung dieses Weges, mit einem Wendehammer endend, soll aufgehoben werden. Eine rückwärtige Erschließung der sich anschließenden Wohngebäude ist nicht erforderlich und auch städtebaulich nicht sinnvoll (Spielplatzflächen des angrenzenden Kindergartens „Sankt Petri“, attraktive Wohngärten, bereits bebaute Flächen mit Wohngebäude und Garagenanlagen).

Grünordnung

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft ist zunächst das bestehende Planrecht, hier Parkplatzanlage sowie Erschließungsstraße mit Wendehammer. Somit ist schon auf dieser Grundlage nicht zu befürchten, dass durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet werden. Da zudem die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorliegen, ist auch unter diesem Gesichtspunkt ein landschaftspflegerischer Ausgleich nicht erforderlich.

Das Plangebiet zeichnet sich jedoch aktuell durch einen ortsbildprägenden Gehölzbestand aus, der der deichnahen Bebauung einen besonderen Rahmen gibt. Der Gehölzbestand wurde im Rahmen der Bestandsaufnahmen für den Bereich Grimmershörnkaserne im März 2009 mit erfasst und bewertet.

Die Rahmenplanung „Grimmershörn-Batteriestraße“ formuliert hinsichtlich der Grünordnung das Ziel, auch im Rahmen einer Neubebauung vorhandenen Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ergänzen, um eine Durchgrünung im Sinne der Sicherung gesunder Wohnumfeldverhältnisse, der Verbesserung des Stadtklimas und der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes zu gewährleisten.

Die beabsichtigte geänderte Nutzung wird es nicht ermöglichen, alle vorhandenen Bäume zu erhalten; überwiegend betrifft dies die Baumreihe im nördlichen Grundstücksbereich. Dagegen können Bäume im Bereich der Grundstücksgrenzen, d.h. entlang der westlichen Grenze sowie im südöstlichen Grundstücksbereich als rahmengebende Bepflanzung für die Neubebauung gesichert werden.

Neupflanzungen von Gehölzen oder weitere Begrünungen kommen insbesondere im Zusammenhang mit Stellplatz- und Garagenanlagen in Betracht, um diese versiegelten Bereiche im Sinne des Ortsbildes und des Lokalklimas zu verbessern.

Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen für attraktives Wohnen am „Döser Seedeich“ im Umfeld des ehemaligen Kasernengeländes geschaffen.

Anlagen: