



Fachdienststelle: FB 6 - Planen, Stadtentwicklung und Bauen - Bauleitplanung und Stadtentwicklung

Zu beteiligende Gremien:

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

**Bebauungsplan Nr. 33/1 "Döser Seedeich" 8. Änderung mit örtlichen
Bauvorschriften
Aufstellungs- und Konzeptbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ 8.Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wird aufgestellt.
2. Dem Bebauungsplankonzept zur 8.Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ zugestimmt.
3. Das Bebauungsplanverfahren Nr 33/1 „Döser Seedeich“ 8.Änderung wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Planungsanlass

Die beabsichtigte Bebauungsplanung greift u.a. Befürchtungen des „Verkehrsvereins Cuxhaven 1927 e.V. central“ auf, dass die noch vorhandene historische Bebauung am „Seedeich“ durch Abriss bzw. durch Neubebauungen ihren orts- und stadtbildprägenden Charakter verlieren könnte (Planbereich mit Bebauungskonzept, siehe Anlage zur Sitzungsvorlage).

Die Seedeichbebauung ist Teil des noch überwiegend durch historische Bebauung geprägten Stadtviertels zwischen dem „Döser Seedeich“ und dem „Strichweg“. Das ca. 1,5 ha große Stadtquartier besteht aus den Straßenzügen „Dohrmannstraße“ und „Klaus-Groth-Straße“ sowie den denkmalgeschützten ehemaligen „Kapitänshäusern“ am „Döser Seedeich 1 bis 4“. Auch die stadtseitige „Kopfbefauung“ mit den Gebäuden „Strichweg 43 bis 37“ ist einzubeziehen.

Neben den vier „Kapitänshäusern“ (Baujahr zw. 1907 und 1910) sind das „Hotel Beckröge“ in der „Dohrmannstraße 9“ (Baujahr 1905) sowie eine Pension in der „Klaus-Groth-Straße 5“ (Baujahr 1898) denkmalgeschützt.

Das Stadtquartier zeichnet sich durch eine kleinteilige Straßenrandbebauung mit markanten see- und stadtseitigen Kopfbauten sowie eine Bäder- und Gründerzeitarchitektur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts aus. Es besteht aus 31 Hauptgebäuden, davon sind 6 denkmalgeschützt.

Kennzeichnende Elemente der ortsbildprägenden Architektur sind aufwendig gestaltete Dachformen mit verzierten Giebeln, Gauben und Türmen, vor die Hauptfassade gestellte Balkone, Verandavorbauten, Wintergärten, Risalite und Erker, Gesimsbänder, stehende Fensterformate, sowie auffällig gestaltete Hauseingänge, Türen und Fensterbereiche mit Reliefdarstellungen, Putten etc.



„lebendige“ Dachlandschaft
(denkmalgeschützte Bebauung „Döser Seedeich 1- 4“)



Ziergiebel



Turm



Eckgiebel



seeseitiger Verandavorbau



vor die Fassade gestellter Balkon



verglaster Windfang



Wintergarten



Gesimsbänder



stehende Fensterformate



Erker



Risalite



Reliefdarstellungen



Fenstergiebel mit Putte
„Dohrmannstraße 6“



auffällig gestaltete



Hauseingänge
(denkmalgeschütztes Gebäude
„Dohrmannstraße 9 – Hotel Beckröge“)



Vorgärten



platzartige Straßengestaltung

Die Bebauungsstruktur in den beiden Straßenzügen zeichnet sich durch eine kleinteilige, giebelständige Straßenrandbebauung aus, z.T. mit Vorgärten und Straßenbäumen (Klaus-Groth- Str.) oder unmittelbar an den Gehweg angrenzend (Dohrmannstraße). Ein weiteres Kennzeichnen ist die markante see- und stadtseitige Kopfbebauung.



Klaus-Groth-Straße



Dohrmannstraße



Ansicht Dohrmannstraße
(links: Denkmalgeschütztes Kopfgebäude
„Klaus-Groth-Str. 5“)



Ansicht Strichweg

Neubebauungen und bauliche Veränderungen an den Fassaden haben bereits straßen- und ortsbildprägende Stilelemente, z.B. stehende Fenster und Putzfassaden, verloren gehen lassen, auch die kleinteilige Bebauungsstruktur ist gefährdet.

Der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ enthält keine örtlichen Bauvorschriften. Somit können Gebäude ohne maßgeblichen Bezug zur bestehenden Bebauungsstruktur und Baugestaltung errichtet werden. Planungsziel des Anfang der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts aufgestellten Bebauungsplans war offensichtlich die Aufgabe der bisherigen kleinteiligen Stadtstruktur im Sinne einer modernen, verdichteten Seedeichbebauung. Die ausgewiesenen maximal zulässigen Geschossigkeiten sowie die festgelegten Baugrenzen zeigen Vorgesagtes sehr deutlich auf. So ist für das im Jahre 1984 unter Denkmalschutz gestellte bauliche Ensemble der vier ehemaligen Kapitänshäuser gemäß bestehendem Planrecht eine sechsgeschossige Bebauung möglich.

Die festgesetzten Baugrenzen nehmen wenig Rücksicht auf den Bestand und verlaufen z.T. durch bestehende Bauten. Eine weitere, vom Bestand losgelöste Festsetzung ist die geschlossene Bauweise ohne diese jedoch mit örtlichen Bauvorschriften weiter zu differenzieren. Eine geschlossene Bauweise ohne ergänzende Regelungen nimmt keine Rücksicht auf die vorhandene kleinteilige Bebauungs- und Parzellenstruktur mit schmalen Traufgassen. Es sind damit konträr zur kleinmaßstäblichen Bestandsbebauung, großmaßstäbliche Bebauungsstrukturen möglich.

Im Sinne einer wieder mehr am Bestand orientierten Bauentwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplans in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften sinnvoll.

Mit der Bebauungsplanung und örtlichen Bauvorschriften kann jedoch die vorhandene Bebauung nicht konserviert werden. Solches könnte mit einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB erreicht werden, da die Unterschutzstellung von weiteren Gebäuden wie z.B. des Gebäudes „Villa Hebel“ aus dem Jahre 1898 auf Grund der fehlenden Denkmaleigenschaften nicht gegeben ist. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Behörde für die Denkmalausweisung hat aktuell bestätigt, dass die „Villa Hebel“ in der Dohrmannstraße 6 gemäß Ausweisungskriterien des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) keine Denkmaleigenschaften besitzt. Inwieweit das Gebäudeinnere schützenswerte Denkmalsubstanz aufweist, die zu einer Neubewertung der Denkmaleigenschaft führen könnte, ist nur durch eine Begehung des Gebäudes zu ermitteln. Einer Begehung müsste der Eigentümer gemäß NDschG jedoch zustimmen. Dieses sei aber angesichts der bekannten Pläne des Eigentümers nicht zu erwarten. Darüber hinaus veranlasst das NLD i. d. R. keine Neuausweisung, wenn bereits denkmalunverträgliche Planungen bekannt sind.

Eine Erhaltungssatzung kann als „städtebaulicher Denkmalschutz“ verstanden werden. In Abgrenzung zum landesrechtlichen Denkmalschutz steht das **Schutzgut Stadtgestalt** im Vordergrund, nicht die Erhaltung konkreter baulicher Anlagen aus historischen Gründen, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtlicher Epochen. Die städtebauliche (zu schützende) Gestalt ergibt sich auf Grund von einzelnen, meist mehreren baulichen Anlagen, welche eine prägende Wirkung auf ein Gebiet, i.d.R. einen historischen Stadtkern oder ein historisches Stadtquartier, ausüben. Alle baulichen Maßnahmen in einem solchen Erhaltungsgebiet, auch der Abriss, sind analog zu denkmalgeschützten Gebäuden genehmigungspflichtig bzw. jedes Bauvor-

haben im Satzungsgebiet unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Quartiers durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird.

Wesentliche Nachteile einer Erhaltungssatzung sind:

- Das weitgehende Konservieren der vorhandenen Bebauung ohne Entwicklungsmöglichkeiten,
- ein Übernahmeanspruch, wenn der Erhalt des Gebäudes für den Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist (siehe § 173 BauGB).

Im Fall des betrachteten Stadtquartiers erscheint eine - neben der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften - zusätzlich aufzustellende Erhaltungssatzung als zu „scharfes“ Instrument. Ein Abriss von nicht denkmalgeschützter Bebauung am Seedeich wie dem Gebäude „Villa Hebel“ in der „Dohrmannstraße 6“ wäre ein schwerer Verlust für die Seedeichansicht. Ein „Einfrieren“ der baulichen Entwicklung sämtlicher Gebäude des Stadtquartiers rechtfertigt allein dieses Gebäude bzw. die unmittelbar am „Döser Seedeich“ angrenzende Bebauung jedoch nicht.



Gebäude Dohrmannstr. 6, „Villa Hebel“, Baujahr 1898

Ohne die Möglichkeit einer angemessenen baulichen Entwicklung könnten Gebäudeeigentümer sehr schnell an ihre wirtschaftlichen Grenzen gelangen und die Übernahme des Gebäudes durch die Stadt verlangen. Solches gilt insbesondere für Eigentümer von Gebäuden, die das vorhandene Bauplanungsrecht bislang nicht - oder kaum ausgenutzt haben.

Bestandsorientierte bauleitplanerische Festsetzungen zur Geschossigkeit, Bauhöhe und Baugrenzen reichen i.v.m. örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) mit Regelungen zur Dachlandschaft, Fassadengestaltung und parzellenorientierter Baukörpergliederung aus, um Überformungen des historisch geprägten Bebauungsstruktur hinsichtlich einer unmaßstäblichen und gestalterisch unangepassten Neubebauung zu vermeiden.

Ziel von zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften für das Stadtquartier an der „Grimmershörnbucht“ sollte demgemäß der Erhalt des historischen geprägten Ortsbildes sein. Dabei soll eine Weiterentwicklung der Architektur nicht ausgeschlossen werden. Neubauten sollen jedoch die besondere Gestaltung und Atmosphäre der Bäder- und Gründerzeitarchitektur aufnehmen und sich gestalterisch angemessen in den baulichen Zusammenhang einfügen.

Die Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Gestalt des Stadtquartiers am Döser Seedeich ist aus folgenden Gründen eine hohe Bedeutung beizumessen:

- Das Image Cuxhavens als überregional bedeutendes Seebad mit fast zweihundertjähriger Geschichte wird durch die vorhandene Bäder- Gründerzeitarchitektur wesentlich mitgeprägt.
- Die noch weitgehend historisch geprägte Bebauung ist als touristischer Anziehungsfaktor ein wichtiger Baustein für den wirtschaftlichen Erfolg des vom Tourismus abhängigen Nordseeheilbades Cuxhaven.
- Die Erhaltung des attraktiven Ortsbildes ist somit auch für die Sicherung der touristischen Arbeitsplätze von großer Bedeutung.

Auf Grund der vorgenannten öffentlichen Belange ist eine Einschränkung der privaten Baufreiheit durch örtliche Bauvorschriften gerechtfertigt.

Bevor die örtlichen Bauvorschriften im Einzelnen zu definieren sind, sollten zunächst die **bauleitplanerischen Maßgaben** erörtert werden, die hinsichtlich der vorgenannten Gestaltungs- und Bewahrungsziele und auch hinsichtlich an der vorhandenen Nutzung wesentlich sind.

Das Gebiet sollte bauleitplanerisch in Gänze als allgemeines Wohngebiet festgelegt werden. Die im Planbereich einliegenden „Sondergebiete Kur“ sollten entfallen. Diese Differenzierung macht nur noch wenig Sinn, da das Quartier bereits komplett mit Beherbergungsnutzung durchmischt ist. Die Beherbergungsnutzung sollte im Sinne des Bestandes allgemein zugelassen werden.

Des Weiteren sollten bestandsorientierte maximale Geschosszahlen in Verbindung mit maximal zulässigen Bauhöhen festgelegt werden. Ebenso sollten differenziertere bzw. bestandsorientierte Baugrenzen festgelegt werden. (Bebauungsplankonzept, siehe Anlage).

Die Grundflächenzahl soll von bislang vorwiegend 0,3 generell auf 0,4 heraufgesetzt werden, um in Bezug zur kleinteiligen Parzellenstruktur mehr Bebauungsfläche (vornehmlich rückwärtig) zu ermöglichen.

Die geschlossene Bauweise soll erhalten bleiben. Diese Bauweise ist jedoch mittels **örtlicher Bauvorschrift** hinsichtlich der Wahrung der vorhandenen Parzellenstruktur und der Möglichkeit der Ausbildung von Traufgassen zu ergänzen. Bei Neubauten, die über die vorhandene, kleinteilige Parzellenstruktur hinausreichen, sollen die Baukörper von Neubauten so gestaltet werden, dass die vorhandene Parzellenbreite in der architektonischen Gliederung zum Ausdruck kommt. Die Baukörper dürfen weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.

Bei baulichen Maßnahmen soll die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit erhalten bleiben. Wo in unmittelbarer Umgebung bezüglich der Dachform, Dachneigung und der Dachaufbauten eine Einheitlichkeit besteht, sollten diese Formen übernommen werden. Die Firstrichtungen sind aus dem Bestand zu entwickeln. Für die „Dohrmannstraße“ und der „Klaus-Groth-Straße“ sollte eine giebelständige Bebauung maßgeblich sein.

Grundsätzlich sollte ein Staffel- bzw. Dachgeschoss vorgesehen werden. Die Mindestdachneigung der Hauptdächer sollte 30 Grad betragen. Dachaufbauten wie Dachgauben, Türme oder Zwerchhäuser sind zulässig. Gauben mit Flachdach sollten

jedoch unzulässig sein. Die Breite der Dachgauben sollte 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sollten ausgeschlossen werden.

Je Dachfläche sollte jedoch zu Reparatur- und Unterhaltungszwecken ein Dachfenster in einer Größe von 2 m² zugelassen werden.

Straßenseitige Fassaden sollen als Lochfassaden gestaltet werden. Sie sind mit Balkonen, Veranden, Loggien plastisch zu gliedern. Die Summe der Öffnungen in der Fassade soll nicht mehr als 75% der Fassadenfläche betragen. Straßenseitige Wandabschnitte ohne Balkone, Veranden oder Loggien sollten durch Gesimse geschossweise gegliedert werden; bei dreigeschossigen Gebäuden können die beiden Obergeschosse zusammengefasst werden. Die quartierstypischen, historischen Putz- oder Klinkerfassaden sollen erhalten bzw. im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in quartierstypischer Art wiederhergestellt werden.

Analog historischem Bestand sollen ausschließlich stehende Fensterformate zulässig sein. Ausnahmsweise sollten Fenster im liegenden Format zulässig sein, wobei die Fensterfläche durch entsprechende senkrechte Unterteilungen maßstäblich zu gliedern ist. Aufgeklebte oder in Scheibe eingelegte Scheinsprossen sind unzulässig. Schaufenster sollen nur im Erdgeschoss zulässig sein. Sie sind in Größe und Proportion auf das Gebäude in seiner Maßstäblichkeit und auf die Fassadengliederung der Obergeschosse abzustimmen.

Die vorhandenen Vorgartenbereiche sollen erhalten und gärtnerisch angelegt werden.

Um die Eigenart des historisch geprägten Stadtquartiers erhalten, sind besondere Anforderungen an Werbeanlagen zu stellen. Der eingeschränkten Zulässigkeit von Werbeanlagen als Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften liegt die Absicht zugrunde, das Ortsbild in der Gesamtheit zu erhalten. Das Anliegen der Werbung soll berücksichtigt, der Gefahr der Abwertung des Ortsbildes soll jedoch entgegengewirkt werden. Die Werbeanlagen sollen demnach Rücksicht und Bezug zu Maßstab und Gliederung der vorhandenen kleinteiligen Bebauung nehmen.

Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet sind analog NBauO nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäudewänden sollen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Flachwerbeanlagen am Gebäude sollen horizontal an die Fassade angebracht werden, sollen eine Höhe von 0,60 m und eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten und sollen nicht mehr als 0,20 m vor die Fassade herausragen.

„Ausleger“ sollen maximal bis zu 1,0 m vor die Gebäudefront ragen. Die Schildgröße soll einschließlich der Befestigungskonstruktion nicht höher als 1,20 m, nicht breiter als 1,00 m und nicht stärker als 0,20 m sein.

Selbstständige Werbeanlagen sind unzulässig; genehmigungsfreie Werbeanlagen gemäß NBauO mit einer Ansichtsfläche von bis zu 1,0 m² sind davon ausgenommen.

Als Fazit der vorgenannten Ausführungen wird daher eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/1 „Döser Seedeich“ inklusive dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das historisch geprägte Stadtquartier zwischen dem „Döser Seedeich“ und dem „Strichweg“ empfohlen. Eine Erhaltungssatzung erscheint weniger geeignet, da damit die vorhandene Bebauungsstruktur ohne Entwicklungsmöglichkeiten, wie z.B. eine Aufstockung, konserviert wird. Des Weiteren besteht ein erhebliches Übernahmepotenzial, da ca. 2/3 der Gebäude im Stadtquartier - über die bereits denkmalgeschützten Gebäude hinaus - als erhaltenswert einzuschätzen sind.

Da die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen, ist für die Erarbeitung der Planunterlagen die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Da die festgesetzte zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) 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. Die Abwägung bzw. die Einstellung der Natur- und Grünbelange wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurfes vorgenommen.

Anlagen: