

# STADT CUXHAVEN

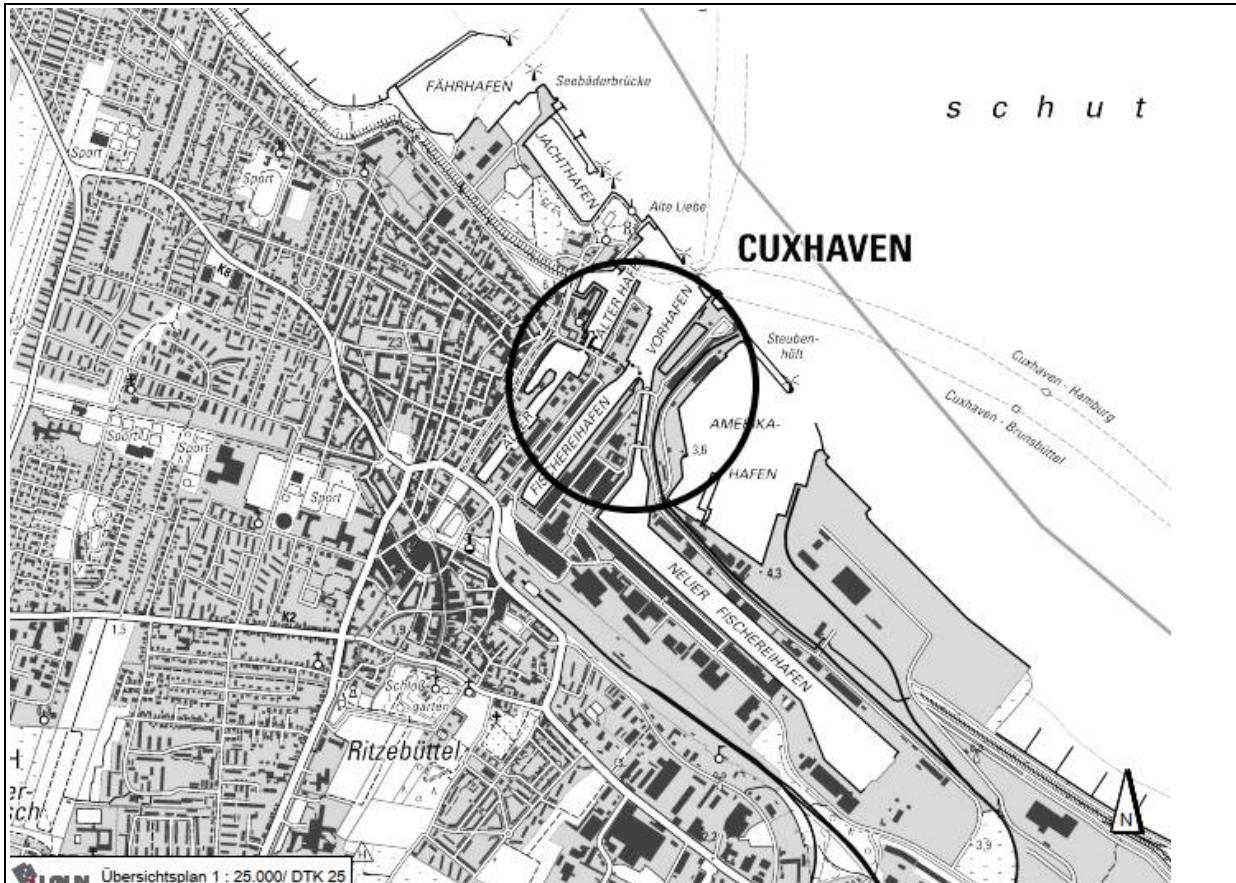
## Der Oberbürgermeister

### Bebauungsplan Nr. 216

#### „Hafenkopf Alter Fischereihafen“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3  
der Niedersächsischen Bauordnung

## BEGRÜNDUNG



Stand:14.07.2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>1      Einleitung .....</b>	<b>6</b>
1.1    Planungsanlass.....	6
1.2    Rechtsgrundlagen.....	6
1.3    Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	6
1.4    Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	7
<b>2      Kommunale Planungsgrundlagen.....</b>	<b>8</b>
2.1    Leitbild der Stadt Cuxhaven.....	8
2.2    Masterplan .....	8
2.3    Flächennutzungsplan.....	10
2.4    Bebauungspläne .....	11
2.5    Einzelhandelskonzept .....	12
<b>3      Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>4      Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>
4.1    Belange der Raumordnung.....	17
4.2    Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	18
4.3    Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.....	19
4.4    Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	19
4.5    Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	19
4.6    Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	29
4.7    Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	30
4.8    Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	34
4.9    Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	34
4.10    Belange des Verkehrs.....	35
4.11    Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.....	36
4.12    Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	38
4.13    Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	38

<b>5</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>39</b>
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	39
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	39
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	39
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	39
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>39</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	39
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise .....	41
6.3	Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen.....	42
6.4	Wasserflächen .....	42
6.5	Verkehrsflächen.....	42
6.6	Festsetzungen zum Lärmschutz .....	43
6.7	Nachrichtliche Übernahme.....	43
6.8	Örtliche Bauvorschriften.....	43
<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>44</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	44
7.2	Städtebauliche Verträge .....	44
7.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	44
	<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>	<b>45</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>45</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	45
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung ....	45
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....	49
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	50
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände .....	52
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen..</b>	<b>53</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	54
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	54
2.1.2	Fläche und Boden.....	57
2.1.3	Grund- und Oberflächengewässer.....	57
2.1.4	Klima/Luft.....	58
2.1.5	Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild .....	58

2.1.6	Mensch .....	59
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	60
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	60
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	60
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	61
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden .....	62
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser .....	62
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	63
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	63
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	64
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	64
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern ..	64
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	64
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	65
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen / Eingriffsbeurteilung .....	66
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	66
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	66
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>67</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	67
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	67
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	68
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	68

## Anlagen

Anlage 1: Masterplan, April 2018

Anlage 2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Teilfortschreibung – Einordnung des Standortes „Fischereihafenquartier Junker +Kruse, Dortmund, November 2019

Anlage 3: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Entwurf 01/2024 – Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH, Dortmund

Anlage 4: Verkehrstechnische Untersuchung Alter Fischereihafen, Logos - Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Aktualisierung 20. November 2024

Anlage 5: Naturschutzfachliche Aspekte zum Vorhaben „Revitalisierung Alter Fischereihafen Cuxhaven – Untersuchung Makrozoobenthos, Potenzialbewertung Fische, Stellungnahme FFH, BIOCONSULT, Mai 2025

Anlage 6: Visualisierung AFH, Stand März 2025

## Anlage 7: Faunistisches Gutachten zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Alter Fischereihafen, Stadt Cuxhaven Fledermäuse und Brutvögel – NWP 2017 und Er-gänzung 2025

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

## Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1 Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass

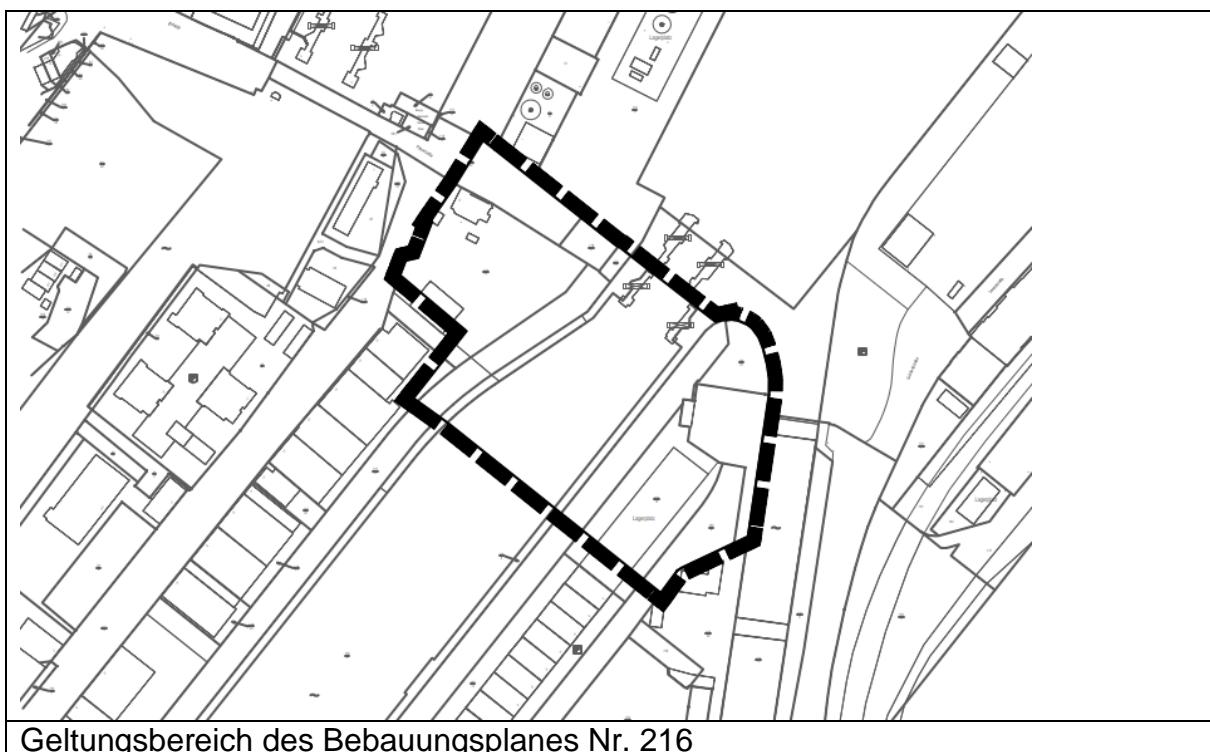
Die Stadt plant die Neuordnung des Quartiers am Alten Fischereihafen auf der Grundlage eines gemeinsam mit der AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH erarbeiteten Masterplans. Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens am „Hafenkopf“ im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 161 „Fischereihafenquartier“ geschaffen werden.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 216 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

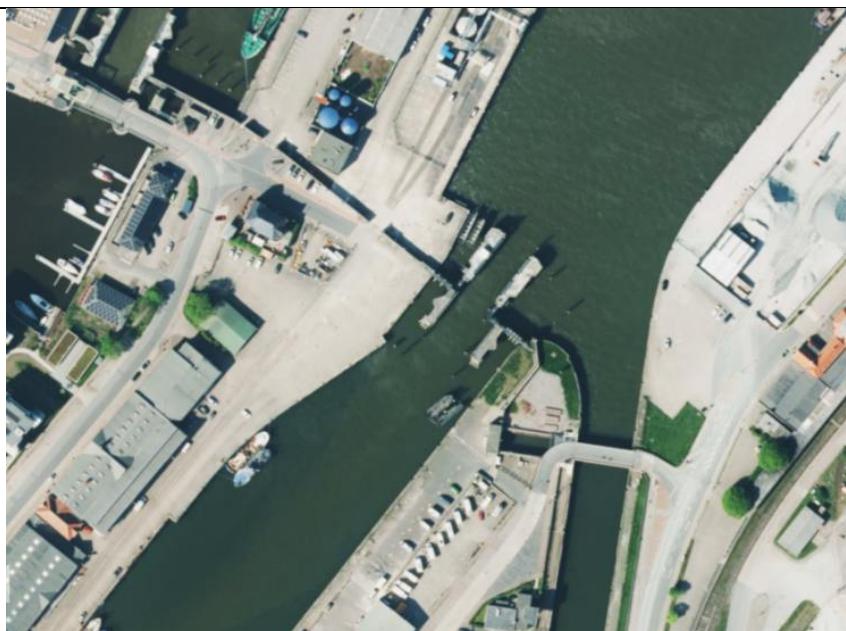
Das Plangebiet ist Bestandteil des zur Nordsee orientierten Hafengebietes und umfasst eine rd. 2 ha große Fläche im Bereich der Hafeneinfahrt im Übergang des Fischereihafens (zwischen Nordseekai und Meinkenkai) zum Vorhafen. Die Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 216 ist der Planzeichnung zu entnehmen.



## 1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Alte Fischereihafen liegt zwischen den baulichen Anlagen der Kapitän-Alexander-Straße und der Präsident-Herwig-Straße am Nordseekai, am Dugekai und am Meinkenkai. Der Fischereihafen ist Standort der Cuxhavener Krabbenkutterflotte, die ihren Fang hier löscht. Auf der Höhe der Fährstraße befindet sich der Hafenkopf als Übergang zum Vorhafen zwischen dem Helgoländer Kai und dem Lübbertkai. Landseitig ist jeweils hafentypisches Gewerbe vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 befinden sich Teile des Alten und Neuen Fischereihafens, die durch die Seeschleuse und des Vorhafens sowie ein Sperrwerk mit Hafenbecken. Die landseitigen Flächen sind größtenteils versiegelt. Am Kopf des Meinkenkais ist ein technisches Wasserbecken vorhanden. Südlich der Fährstraße ist ein Gebäude mit einer gastronomischen Nutzung und geringem Baumbestand vorhanden. Zudem befinden sich dort Lagerflächen und Stellplatzflächen.



Nds. Umweltkarten, 26. Mai 2025

In den bestehenden Gebäuden beidseitig des Alten Fischereihafens finden sich neben den klassischen hafengebundenen Nutzungen (Wasserschutzpolizei, Fischhandel, Bootszubehör u.ä.) auch umfangreiche touristische und gewerbliche Angebote (Fischgastronomie, Fischverkauf, Autovermietung, Einzelhandel). Die ehemaligen Fisch- und Lagerhallen an der Präsident-Herwig-Straße sind als denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen eingestuft und werden für Gastronomie und Einzelhandel sowie durch kleinere nicht störenden Gewerbebetriebe genutzt. Zudem befindet sich hier die Leitstelle der Wasserschutzpolizei Cuxhaven.

Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich das nördliche Tor der Seeschleuse mit dem Übergang zum Neuen Fischereihafen. Östlich des Neuen Fischereihafens befinden sich Standorte für hafenaffines Gewerbe und der Hapag-Halle. In Richtung Westen besteht eine Verbindung zur Deichstraße und dem Stadtzentrum. In Richtung Süden wird die Kapitän-Alexander-Straße angebunden.

Hier befinden sich Einzelhandelsnutzungen, Handwerksbetriebe sowie vereinzelt Gastronomiebetriebe. Die sogenannte Netzhalle sowie das benachbarte ehemalige Verwaltungsgebäude der Hochseefischerei sind als Einzeldenkmal eingestuft. Im weiteren südlichen Umfeld sind ein Havenhostel, ein großflächiger Einzelhandelsstandort sowie der Bahnhof und der zentralen Busbahnhof (ZOB) vorhanden.

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Leitbild der Stadt Cuxhaven

Das Leitbild der Stadt Cuxhaven wurde am 08.07.2003 vom Rat der Stadt Cuxhaven beschlossen und 2011 fortgeschrieben. Das Konzept formuliert für verschiedene Handlungsfelder die strategischen Ziele als Grundorientierung für die weitere Entwicklung der Stadt. Die Stadt Cuxhaven gibt sich folgendes Leitbild: Stadt mit einer hohen Lebensqualität, bedeutsamer Urlaubsort sowie Zentrum maritimer Kompetenzen und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort. Das Leitbild bietet einen Orientierungsrahmen für zukünftiges Handeln und ist gleichzeitig als Prüfstein für Planungen und Projekte in der Stadt zu verstehen. Zielsetzung der Stadt Cuxhaven ist gemäß dem Leitbild als „bedeutender Urlaubsort“ eine nachhaltige touristische Entwicklung und die Vernetzung aller Kurteile und tourismusrelevanten Themen.

### 2.2 Masterplan

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat am 24.05.2018 den Masterplan als Grundlage für die Bauleitplanung im Alten Fischereihafen beschlossen. Der Masterplan enthält neben der Planung für die Fischhallen an der Präsident-Herwig-Straße und die bauliche Entwicklung an der Kapitän-Alexander-Straße auch die Gestaltung des Hafenkopfes.

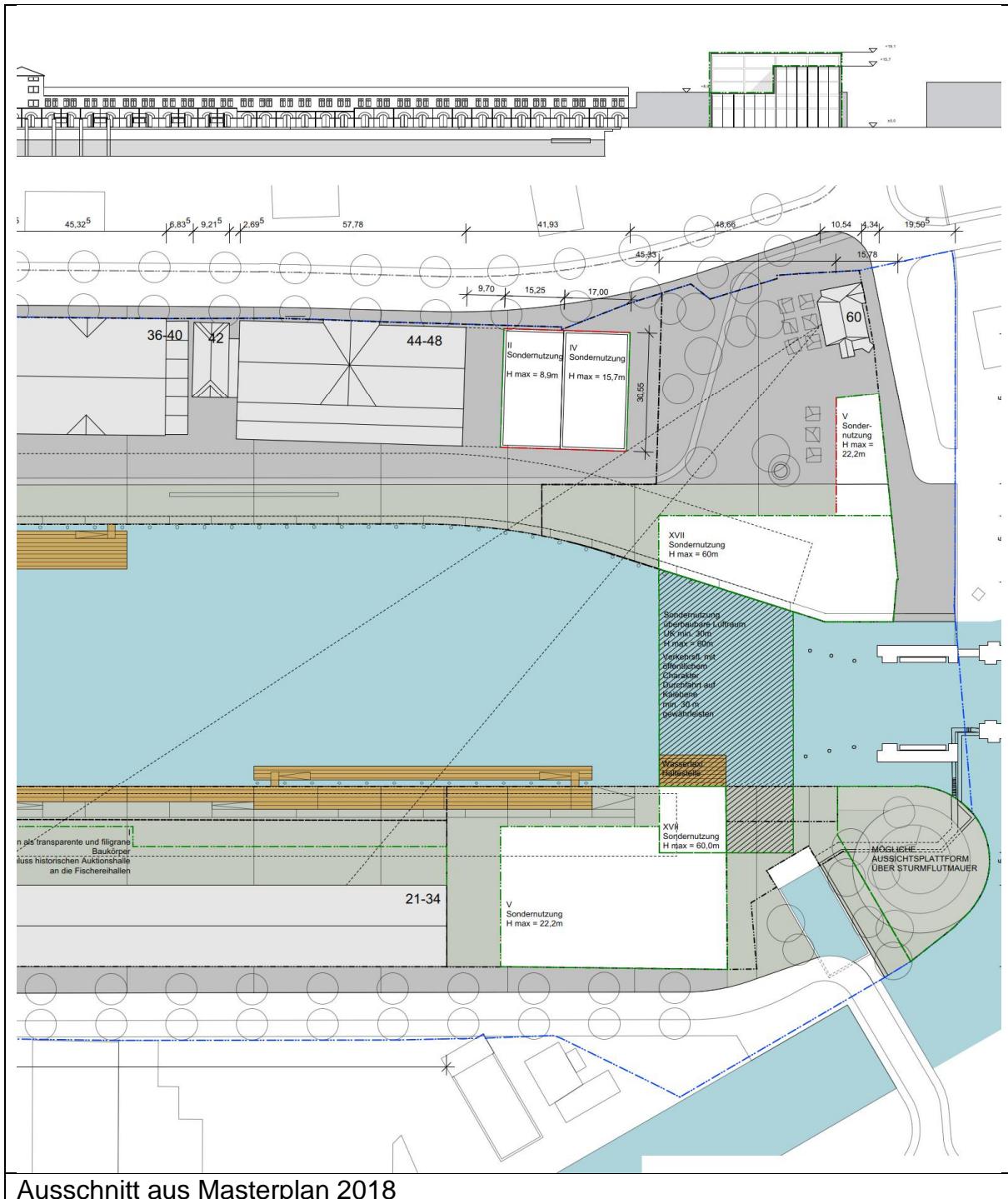
Der Masterplan für den Alten Fischereihafen (AFH) wurde auf der Basis von Entwicklungskonzepten und Rahmenplanungen sowie einem städtebaulichen Ideenwettbewerb vom Büro Holzer Kobler<sup>1</sup> in Zusammenarbeit mit Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten<sup>2</sup> erstellt. Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist es, einen anspruchsvollen städtebaulichen Rahmen zu setzen, der flexibel genug bleibt, um sich langfristig zu bewähren und der andererseits genau genug definiert wird, um grundlegende Zielsetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Hafengeländes sicherzustellen.

Nach den Leitzielen des Masterplans soll das von Weitem sichtbar als „Tor zur Welt“ ausformulierte Gebäude an der Hafenmündung das neue seeseitige Entree für die Stadt Cuxhaven markieren. Seine Höhenentwicklung bezieht sich proportional auf den vorhandenen Bestand und entwickelt sich bei der Hafenmündung mit einem neu zu entwerfenden Kopfbau zu einem Höhepunkt. Dieser Kopfbau bezieht sich gleichermaßen auf den Maßstab des Hafenareals wie auch auf die Größe der vorbeifahrenden Schiffe, die z.T. eine Höhe von knapp 60m aufweisen. Dies führt zu einer dauerhaften Sicherung der Lebendigkeit des Fischereihafens. Eine sichtbare, neue Landmark für Cuxhaven wird geschaffen und fasst als „Tor zur Welt“ den Fischereihafen im Nordosten mit ein sowie es auch von der Meerseite wahrgenommen werden kann.

<sup>1</sup> Holzer Kobler Architekturen Berlin GmbH, Wilhelmine Gemberg Weg 6, 10179 Berlin

<sup>2</sup> Atelier Loidl GbR, Am Tempelhofer Berg 6, 10965 Berlin

Der Masterplan für den Alten Fischereihafen (AFH) ist Grundlage für die Bauleitplanung und gibt die wesentlichen Grundzüge für die Bauleitplanung vor.



## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 wurde im Jahre 2021 die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um die Umsetzung des dieser Planung zugrunde liegenden Masterplanes planungsrechtlich zu sichern.

Der Änderungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst neben dem Alten Fischereihafen auch den Bereich des geplanten Hafenkopfes im Norden und hat insgesamt eine Größe von 12,2 ha. Der Änderungsbereich enthält folgende Darstellungen:

- Sonstiges Sondergebiet "Fischereihafenquartier für Gewerbe-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe auf rd. 8,48 ha,
- Wasserfläche "Freizeit- und Hafenwirtschaft" auf rd. 3,72 ha.

Nachrichtlich übernommen wurden

- Der Hauptdeich (i.S.v. § 2 Abs. 1 NDG) und natürliche Bodenerhebungen im Zuge eines Hauptdeiches, soweit sie seinen Zweck erfüllen
- die Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzeldenkmale
- Übernahmen nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG):

Im direkten Deichbereich und in einer Entfernung bis zu 50 Meter landseitig des Deiches gelten die gesetzlichen Benutzungs- und Bauverbote gemäß §§ 14-16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Über eine mögliche Befreiung von den genannten Verboten entscheidet die Untere Deichbehörde im Einzelfall.



## 2.4 Bebauungspläne

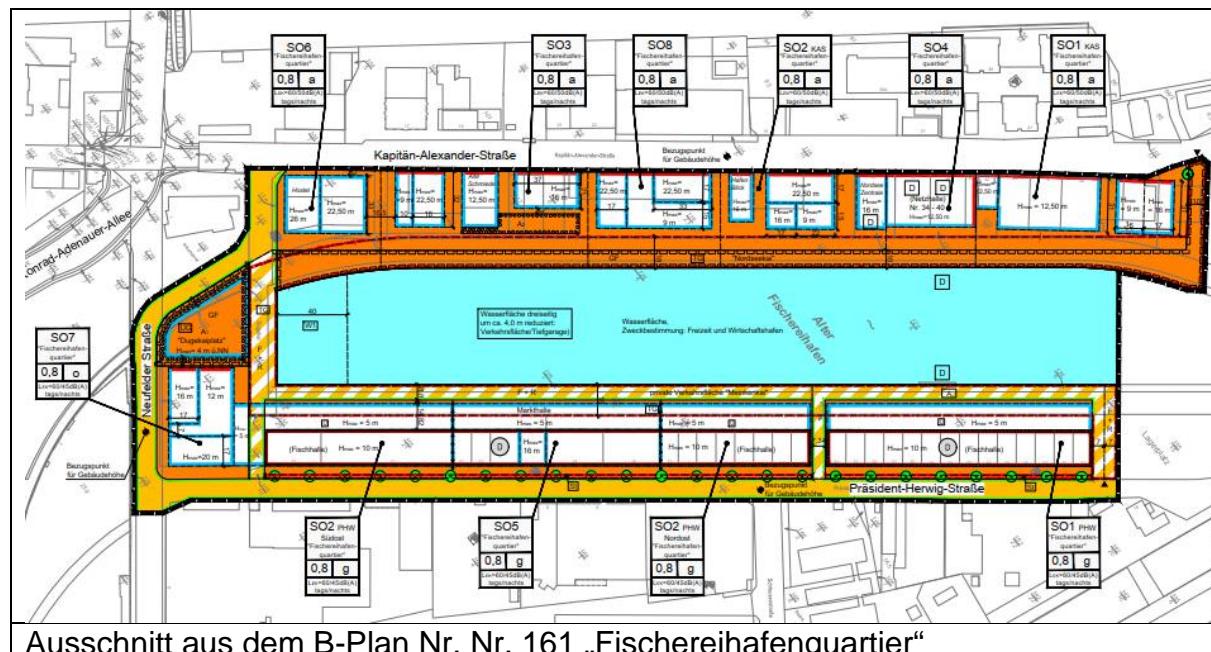
Für das Plangebiet gilt derzeit überwiegend kein Bebauungsplan.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 161 „Fischereihafenquartier“ setzt Sonstige Sondergebiete mit der besonderen Zweckbestimmung „Fischereihafenquartier“ fest. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Service- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen und Einrichtungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe sowie Einrichtungen für Wissenschafts- und Fortbildungszwecke.

Für die zulässigen Nutzungen wurden differenzierte Festsetzungen getroffen. Insbesondere werden die Einzelhandelsnutzungen dahingehend gesteuert, dass eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Cuxhaven erzielt wird und die Agglomeration von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel vermieden wird. Auch die Zulässigkeit der Beherbergungsbetriebe und der Gastronomie sowie der Vergnügungsstätten wird durch differenzierte Festsetzungen gesteuert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt, die für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden kann. Die zulässigen Gebäudehöhen und die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand, am Masterplan und berücksichtigen die denkmalschutzrechtlichen Belange. Zudem enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen.

Weitere Festsetzungen regeln die Nutzung der Wasserfläche, die Nutzung der Verkehrsflächen, die Zulässigkeit einer Tiefgarage und den Lärmschutz. Zudem enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Fassaden und Dächer. Ferner trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung einschließlich artenschutzrechtlicher Maßnahmen.



Ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 161 im Nordwesten wird von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 überlagert, da ein Teilbereich des geplanten Hafenkopfgebäudes in den Geltungsbereich hineinragt.

Nordwestlich angrenzend gilt der Bebauungsplan Nr. 94, 2. Änderung „Ritzebütteler Schleusenpriel“ (rechtsverbindlich 13.11.2014) mit der Festsetzung von Sondergebieten „Sportboothafen“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und zulässigen Gebäudehöhe von 15 m. Im direkten Anschluss an das Plangebiet ist ein Sondergebiet „Marinaerweiterung Kapitän-Alexander Straße“ festgesetzt. Hier sind unter anderem auch Wohnungen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die zulässige Gebäudehöhe 16 bis 22 m. Mit der 3. und 4. Änderung des B-Planes Nr. 94 wurden Ferienwohnungen zugelassen.



Auszug aus dem B-Plan 94, 2. Änderung

## 2.5 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Cuxhaven verfügt seit 2014 über ein fortgeschriebenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in welchem die Ziele und Grundsätze der Stadtentwicklung dargestellt sind. In der Teilstudie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019<sup>3</sup> wurde der räumliche Teilbereich „Fischereihafenquartier“ innerhalb des Standortes AFH als Ergänzungsstandort für die touristische Weiterentwicklung des Einzelhandels innerhalb der Stadt Cuxhaven eingeordnet. Im AFH soll ein spezifisches Einzelhandelsangebot entstehen. Für den Bereich gelten spezielle Ansiedlungskriterien, die sich von anderen Cuxhavener Zentren bzw. Einzelhandelsstandorten deutlich unterscheiden und den atypischen Standortcharakter am Hafen und seine touristische Funktion widerspiegeln sollen.

<sup>3</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Teilstudie – Einordnung des Standortes „Fischereihafenquartier“ Junker + Kruse, Dortmund, November 2019

Aufgrund veränderter Planungsrahmenbedingungen erfolgt derzeit eine weitere Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Das Konzept soll an die aktuellen Herausforderungen unter Berücksichtigung der Rolle von Cuxhaven als Mittelpunkt und bedeutender Tourismusstandort, der spezifischen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Ausgangssituation, der Einwohnerentwicklung und örtlich veränderter Einzelhandelsstrukturen angepasst bzw. fortgeschrieben werden. Das Konzept liegt derzeit als Entwurf vor.<sup>4</sup> Die Abwägung zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes erfolgt in Kapitel 4.11.

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Es ist beabsichtigt, die elbseitigen Hafenkopfgrundstücke am Alten Fischereihafen auf der Grundlage des Masterplanes zu bebauen und städtebaulich zu entwickeln. Ziel der Planung ist es, im Alten Fischereihafen durch ein markantes und architektonisch hochwertig gestaltetes Gebäude eine Landmark am Hafenkopf zu setzen.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 161 „Fischereihafenquartier“ zu sehen und nimmt in diesem Gesamtvorhaben „Alter Fischereihafen“ eine herausgehobene Stellung ein. Dem Alleinstellungsmerkmal am Hafenkopf soll dadurch Rechnung getragen werden, dass neben einer guten architektonischen Gestaltung beidseitig des Hafenbeckens direkt an der Wasserfläche ein markantes Gebäude entstehen soll, bei dem eine Bauhöhe von bis zu 60 m und eine Überbrückung des Hafenbeckens angestrebt wird.

Eine genaue Vorhabenbeschreibung liegt derzeit noch nicht vor, das Bauwerk wird aus zwei Türmen/Riegeln bestehen, die jeweils links und rechts am Ufer des Alten Fischereihafens errichtet werden sollen und optional durch eine verbindende Brücke das Hafenbecken überspannen können. Das Bauwerk soll über weitestgehend transparente Fronten verfügen, die den Besuchenden einen Ausblick auf das weitere Umfeld der Elbe, der Stadt und des Hafens ermöglichen. Der Neubau mit der Bezeichnung „Tor zur Welt“ soll nach wie vor eine Passierbarkeit der Hafeneinfahrt ermöglichen.

Das Vorhaben am Hafenkopf soll insbesondere für Beherbergung, Gastronomie, Büro/Verwaltung, sonstiges Gewerbe sowie touristischen kleinteiligen Einzelhandel und Handwerksverkauf sowie Tourismusläden und Dienstleistungen genutzt werden. Eine allgemeine Wohnnutzung soll nicht zugelassen werden. Die Stadt Cuxhaven beabsichtigt, die Flächen im Bebauungsplan Nr. 216 wie in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 161 als „Sondergebiet Fischereihafenquartier“ auszuweisen, da sich der angedachte Gebietscharakter mit hafen-, innenstadt- und touristisch orientierten Nutzungen deutlich von einem klassischen Gewerbegebiet oder einem Kerngebiet abhebt. Ziel der Planung ist es, eine attraktive Nutzungsmischung anzubieten, die zu einer weiteren Aufwertung des Alten Fischereihafens führt und einen Anziehungspunkt sowohl für Touristen als auch ortsansässige Besucher bildet.

Da sich im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Baudenkmale befinden, sind hier insbesondere die denkmalschutzrechtlichen Belange zu betrachten.

<sup>4</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Entwurf 12/2024 – Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Dortmund

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 161 sind verschiedene fachliche Begutachtungen erforderlich gewesen, die für das jetzt anstehende neue Bauleitplanverfahren für die Bereiche Schallschutz (insbesondere für die schutzwürdigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, serviced Apartments, Betriebsleiterwohnen), Verkehr/Parken und Einzelhandel gutachterlich erneut zu betrachten, zu bewerten und voraussichtlich entsprechend anzupassen bzw. zu ändern sind. Auch die Umweltbelange einschließlich des Artenschutzes werden überprüft.

#### **4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

##### **Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung**

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 4.2
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 4.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche siehe Kapitel 4.4

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.5 und 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.7 und Umweltbericht
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.7 und Umweltbericht
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.2 und Umweltbericht
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.7 und Umweltbericht
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.7 und Umweltbericht
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.13
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.7 und Umweltbericht
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
siehe Kapitel 4.7 und Umweltbericht

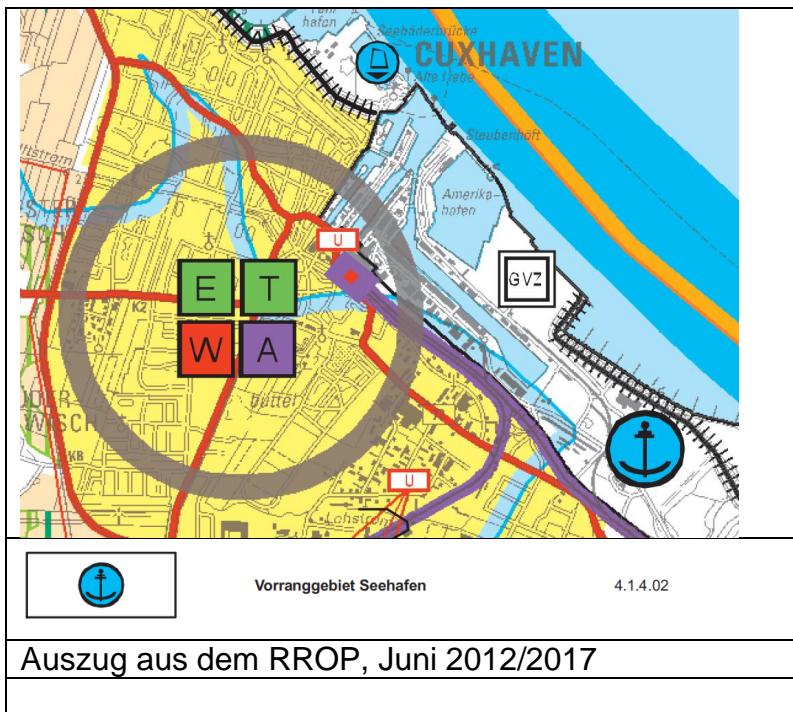
<b>Betroffenheit</b>
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
siehe Kapitel 4.7 und Umweltbericht
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.8
b) der Land- und Forstwirtschaft,
nicht betroffen
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, siehe Kapitel 4.8
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, siehe Kapitel 4.9
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, siehe Kapitel 4.9
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung siehe Kapitel 4.11

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.12
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Nicht betroffen
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
Bei dem geplanten Vorhaben werden keine neuen Freiflächen oder landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen. Der Belang ist daher nicht mittelbar betroffen.
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.7 und Umweltbericht
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.13

#### 4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Im LROP 2017 wurde unter 1.3 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ das Ziel festgelegt, dass touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Gemäß Ziffer 4.1.4, Ziffer 02, sind die landesbedeutsamen See- und Binnenhäfen sowie die Inselversorgungshäfen bedarfsgerecht zu sichern und zu entwickeln. Cuxhaven ist als Vorranggebiet Seehafen festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/2017 für den Landkreis Cuxhaven ist die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum eingestuft. Neben der Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten sind Tourismus und Erholung besondere Entwicklungsaufgaben. Die geplante Neuordnung des Hafenkopfes steht mit der Entwicklungsaufgabe Tourismus grundsätzlich in Einklang. Durch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven 2012/2017 (RROP) wird das in der Landesraumordnung bestimmte Vorranggebiet Seehafen räumlich festgelegt und konkretisiert.



Die geplante Neuordnung des Hafenkopfs steht mit den raumordnerischen Zielen grundsätzlich in Einklang. Die Funktion als Seehafen wird durch den Ausbau des Hafenkopfs nicht beeinträchtigt.

## **4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

### **Immissionsschutz**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Im weiteren Verfahren werden, aufbauend auf einer derzeit noch in Bearbeitung befindlichen schalltechnischen Untersuchung durch den TÜV Süd aus Lingen, sowohl Emissionen vom Plangebiet ausgehend als auch Immissionen auf das Plangebiet einwirkend näher betrachtet und abgewogen. Bei Bedarf werden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

### **Kampfmittel**

Dem Landkreis Cuxhaven sowie der Stadt Cuxhaven sind keine Kampfmittel innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

### **Altlasten**

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 20.11.2023) befinden sich innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

#### **4.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Dieser Belang wird insofern berücksichtigt, dass die Nutzungspalette zur Art der baulichen Nutzung ein vielfältiges Angebot vorhält und auch Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für Ausbildung und Weiterbildung ermöglicht.

#### **4.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Diesem Belang wird durch eine intensive Abwägung mit dem Denkmalschutz, den Auswirkungen auf das Ortsbild und dem vorhandenen Einzelhandelskonzept Rechnung getragen. Mit dem Ausbau des Hafenkopfes wird die Neuordnung des Fischereihafenquartiers arrondiert. Die Hafennutzung, die immer noch ein wichtiges Standbein der Cuxhavener Wirtschaft darstellt, bleibt in seinen Funktionen erhalten. Der Fischereihafen ist als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel vorgesehen. Die im Hafenkopf geplante Einzelhandelsnutzung – wenn auch kleinteilig konzipiert – bedarf noch einer gesonderten Betrachtung, um die vorhandenen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und dem Lotsenviertel uneingeschränkt erhalten zu können. Hierzu ist, vor dem Hintergrund der Schaffung neuer Einzelhandelsflächen im Fischereihafenquartier, ein besonderer Bedarf für die Beauftragung einer einzelhandelsspezifischen Expertise gegeben.

#### **4.5 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes**

Gemäß dem Masterplan wird die geplante Höhenentwicklung des Hafenkopfes wie folgt begründet:

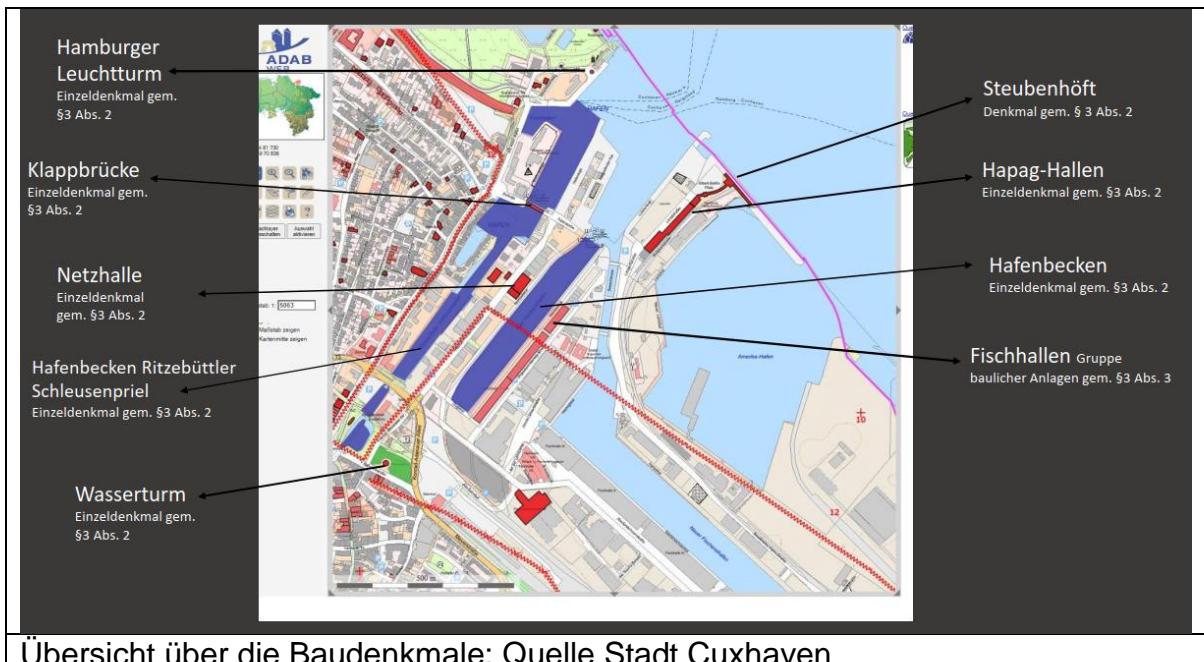
Im Umfeld des Geltungsbereichs sind mehrere Baudenkmale vorhanden:

Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG

- Hamburger Leuchtturm, Bei der Alten Liebe
- Radarturm, Bei der Alten Liebe
- Klappbrücke, Zollkaje u. Fährstraße
- Verwaltungsgebäude, Kapitän-Alexander-Str. 34
- Netzhalle, Kapitän-Alexander-Str. 36-40
- Hafenbecken Ritzbütteler Schleusenpriel
- Wasserturm, Bahnhofstraße 11
- Steubenköpf, Albert-Ballin-Platz
- Hafenbahnhof und HAPAG-Hallen, Lenzstraße, Wolmannstraße
- Hafenbecken, Alter Fischereihafen

Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG

- Fischhallen, Präsident-Herwig-Straße



Übersicht über die Baudenkmale: Quelle Stadt Cuxhaven

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 gilt entsprechend. Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde gemäß § 10 Abs. 4 NDSchG bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Seitens der Stadt Cuxhaven wurde eine denkmalrechtliche Vorprüfung des Bauvorhabens vorgenommen. § 8 Satz 1 NDSchG geht über das allgemeine Verunstaltungsverbot in § 53 NBauO hinaus. § 8 NDSchG soll gewährleisten, dass die jeweilige besondere Wirkung des Baudenkmals, die es als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Besucher ausübt, nicht geshmälerd wird. Entscheidend ist, ob die Umgebung für das Erscheinungsbild des Baudenkmals von so erheblicher Bedeutung ist, dass durch Veränderungen denkmalpflegerische Belange berührt werden. D.h. andererseits nicht, dass neue Bauten in der Umgebung eines Baudenkmals völlig an dieses anzupassen wären und ihre Errichtung generell unterbleiben müsste. Hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat, und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal verkörpert. Bei welchen Abständen das Erscheinungsbild eines Denkmals beeinträchtigt wird, lässt sich nicht allgemein bestimmen, sondern hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab.

Die Baudenkmale haben geschichtlich und städtebaulich einen hohen Denkmalwert, der vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege festgestellt wird. Im nachfolgenden werden die einzelnen Objekte, ihr Denkmalwert und die damit zusammenhängenden Qualitäten einzeln betrachtet und erläutert.

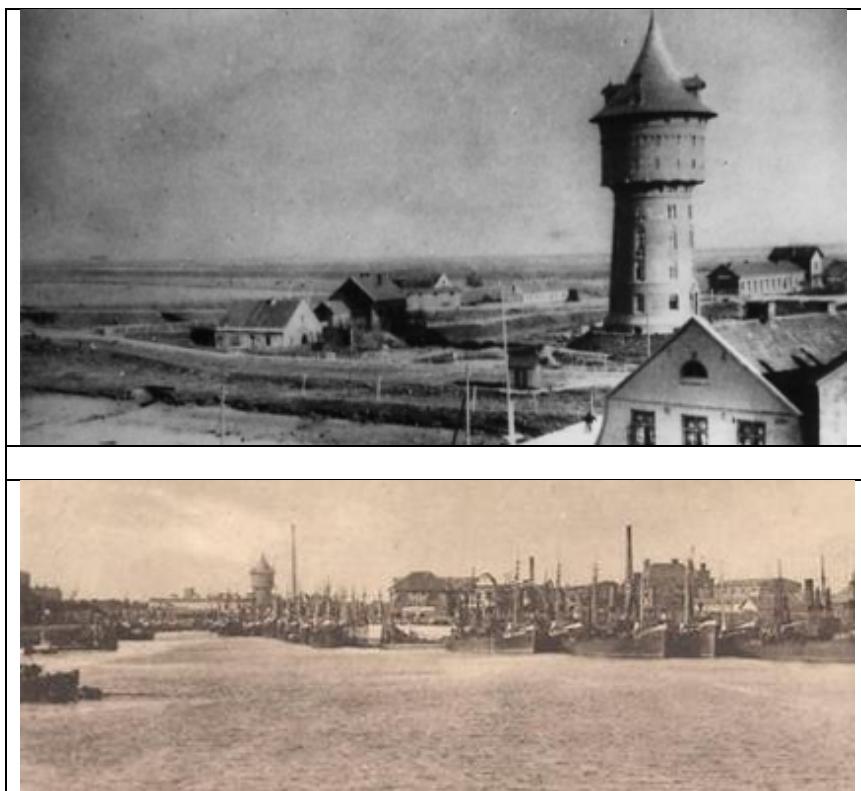
### Hamburger Leuchtturm (Bei der Alten Liebe)



Das älteste Bauwerk im Bereich der "Alten Liebe" ist der 1802/03 anstelle der "Großen Bake" erbaute Leuchtturm, der sich hoch über Küste und Ort erhebt. Erbaut wurde er nach dem Entwurf des dänischen Architekten Axel Bundsen. Es handelt sich um einen viergeschossigen zylindrischen Backsteinbau über Granitsockel, mit Umgang und achtzehneckiger Laterne unter Kupferhaube. Abschluss durch ein Konsolegesims von 1875, die äußere Backsteinhaut 1934 erneuert. Das Leuchtfeuer befindet sich in einer Höhe von 24 m. Außerdem besitzt der Turm über dem Eingang eine Inschrift mit folgendem Wortlaut: „Nautis signum / sibi monumentum erexit / respublica hamburgensis / Ao MDCCCIII“ – „Den Seefahrern zum Zeichen, sich selber zum Denkmal errichtet vom Hamburger Staat im Jahre 1803.“ Als insbesondere nachts weithin sichtbares Schifffahrtszeichen (durch die abgegebenen Leuchtfelder sowie als Peilmarke) mit der Funktion der Ortsbestimmung, der Warnung vor Untiefen oder der Fahrwassermarkierung, hatte der Hamburger Leuchtturm bis 2001 eine wichtige Funktion für den Schiffsverkehr an der Küste Cuxhavens. Die Höhe des Leuchtturms ergibt sich aus seiner Funktion. Auch wenn viele Leuchttürme ihre Ursprungsfunktion verloren haben, bilden sie nach wie vor wichtige Landmarken in Küstenorten – so auch in Cuxhaven.

Seine Erhaltung liegt aus städtebaulichen Gründen wegen des orts- und landschaftsbildprägenden Zeugniswerts, darüber hinaus auch wegen der geschichtlichen Bedeutung im Hinblick auf die Orts- und Technikgeschichte, als Werk des überregional bekannten Architekten Axel Bundsen und als typischer Leuchtturmbau an der Küste im öffentlichen Interesse.

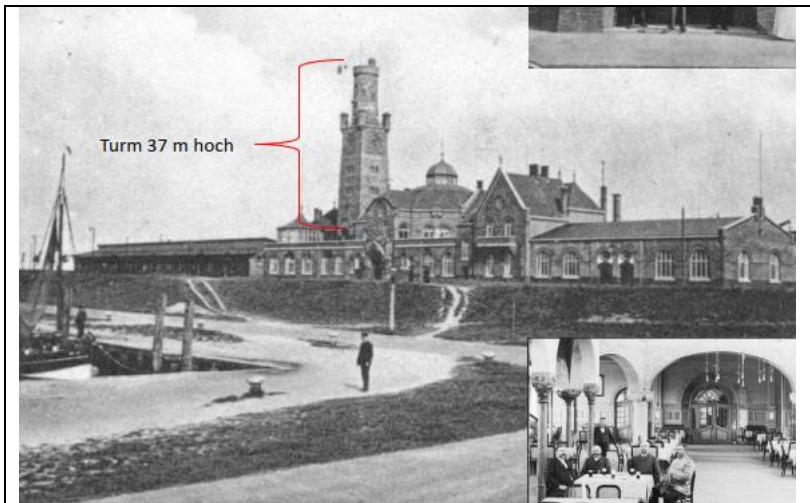
### Wasserturm (Bahnhofstraße 11)



Als weithin sichtbarer Orientierungspunkt im Stadtbild steht der 1897 errichtete Wasserturm nördlich des Stadtzentrums. Die Anlage einer Siel- und Wasserleitung mit Wasserhochbehälter für Cuxhaven war von der Hamburger Bürgerschaft 1896 beschlossen worden, nachdem die in Hamburg 1892 aufgetretene Choleraepidemie die Verbesserung der sanitären Verhältnisse als Notwendigkeit ins Bewusstsein gerufen hatte. Am 6. Juli 1897 konnten das Wasserwerk am Drangstweg wie auch der 48 Meter hohe Wasserturm an der Bahnhofstraße in Betrieb genommen werden. Erbaut wurde der Turm nach dem Entwurf des Architekten und Ingenieurs Paul Hoffmann, der den selbigen bis 1912 in privater Hand führte. Bei dem Wasserturm handelt es sich um einen über Kreisgrundriss errichteten Turm in Backsteinmauerwerk mit viergeschossigem Turmschaft mit darüber auskragendem Behälterkopf. Den oberen Abschluss bildet ein geschwungenes Zeltdach. Der Behälter in Hängebodenkonstruktion besitzt ein Fassungsvermögen von 900 cbm. Die Turmfassaden sind gegliedert durch Gesimse und segmentbogige Fenster in gleichmäßiger Anordnung, die im zweiten Obergeschoss durch eine Spitzbogenlunette bekrönt werden. Auch die Backsteinummantelung des Hängebodenbehälters zeigt zwei Reihen kleiner Fenster sowie einen abschließenden Rundbogenfries. Aufgrund seiner funktionell notwendigen Höhe stellte der Wasserturm vielerorts wie auch in Cuxhaven einen wichtigen Orientierungspunkt dar und prägte das Stadtbild maßgeblich. Deshalb sind Wassertürme oft nicht nur einfache Funktionsbauten, sondern weisen eine aufwendige Gestaltung auf. Dieser Repräsentationsanspruch lässt sich auch deutlich beim Cuxhavener Wasserturm erkennen. Die Erhaltung des Wasserturms liegt aus geschichtlichen Gründen wegen des orts-, und siedlungs-, bau- und technikgeschichtlichen sowie gebäudetypischen Zeugniswerts, darüber hinaus auch wegen der bereits

benannten städtebaulichen Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild Cuxhavens im öffentlichen Interesse.

### Hafenbahnhof, HAPAG-Hallen und Steubenhöft (Lenzstraße, Woltmannstraße, Albert-Ballin-Platz)



Ein bedeutendes Zeugnis des Transatlantik-Passagierverkehrs stellen im Bereich des Amerikahafens die sogenannten HAPAG-Hallen dar. Der Hamburger Reeder Albert Ballin hatte 1891 die Idee, seine Linienschiffe in den kalten Monaten nicht im Hafen zu belassen, sondern für sogenannte Gesellschafts- oder Vergnügungsreisen in exotische Zielgebiete einzusetzen. Er begründet damit die moderne Kreuzschiffahrt. Da Cuxhaven für größere Schiffe besser anzulaufen war, verlagerte man ab 1889 immer mehr des Schiffverkehrs in das damalige hamburgische Cuxhaven. 1900-1902 erfolgte in Cuxhaven die Errichtung der HAPAG-Hallen – einem Seebahnhof mit Abfertigungseinrichtungen und Wartesälen – nach den Plänen des Architekten Georg Thielen. Die Bauleitung nahm Otto Stockhausen wahr, der spätere Leiter der Arbeiten für die Errichtung des alten Hamburger Elbtunnels (1907-1911). Die Entwürfe zur Ausstattung der Wartesäle lieferte der Maler und Bildhauer Paul Duyffke, von dem auch die Wandgemälde des Hamburger Ratskellers (1897) stammen. Der 37m hohe Uhrenturm der HAPAG-Hallen weist schon von Weitem auf den hohen Repräsentationsanspruch des Seebahnhofes hin. Bereits aus der Ferne sollte der Seebahnhof erkennbar sein, so überragt sein Turm auch den 1802 entstandenen Hamburger Leuchtturm um 13 m und ist bis heute im Alten Fischereihafen das höchste Gebäude. Neben der bergfriedähnlichen Gestaltung des Uhrturms beruht die imposante Wirkung der HAPAG-Hallen auf der abwechslungsreichen Gruppierung unterschiedlicher Baukörperperformen, auf dem historisierenden Formenrepertoire wie Rundbogenfenstern, Säulengliederung, aufwendigen Ziegelziersetzungen und dem monumentalen, von zwei Matrosenfiguren flankierte Hauptportal aus rotem Sandstein sowie einer sehr reichen Innenraumgestaltung, die ihren Höhepunkt im Kuppelsaal hat.

Ein 1910 ebenfalls in Fachwerk errichteter Wandelgang verbindet die Anlegestelle am Steubenhöft mit dem Hauptgebäude. Beim Umbau des hölzernen Steubenhöfts, das zwischen 1951 und 1954 durch eine Beton- und Stahlkonstruktion ersetzt wurde, beseitigte man an den HAPAG-Hallen das monumentale Hauptportal aus rotem Sandstein. Anlässlich des genannten Umbaus entstand auf dem Kai ein 120 Meter

langer, fast vollständig in vertikal unterteilte Glasflächen aufgelöster Terrassenbau auf Stahlbetonstützen (erb. 1952). Er nimmt im ersten Obergeschoß die Landebühne auf, die die Passagiere von Bord aus über Gangways erreichen können, während im zweiten Obergeschoß, das als Aussichtsterrasse dient, ein Restaurant untergebracht ist.

Die Erhaltung des Gesamtensembles liegt aufgrund der geschichtlichen Bedeutung im Rahmen von Orts- und Landesgeschichte, aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte, des Zeugnis- und Schauwertes als Werk eines bekannten Architekten, und wegen des Zeugnis- und Schauwertes für Wirtschafts- und Technikgeschichte im öffentlichen Interesse. Aus städtebaulicher Sicht begründet der prägende Einfluss auf Straßen- und Ortsbild das öffentliche Interesse.

#### Hafenbecken, Alter Fischereihafen



Das als südliche Erweiterung des Hafens 1919-22 geschaffene zusätzliche Hafenbecken des so genannten "Alten Fischereihafens" ist allseitig von Betonkaimauern umgeben und wird von Hallen gesäumt, die dem Fischhandel dienten. Aufgrund seiner beträchtlichen Länge von 650 m besitzt das Becken einen ortsbildprägenden Zeugniswert, zudem kommt ihm eine orts- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung zu, weswegen an der Erhaltung des Hafenbeckens aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

## Fischhallen, Präsident-Herwig-Straße



Als städtebauliche Dominante im Hafengeschehen und Fixpunkt neuer Entwicklung gegen über der Altstadt wurde 1918 bis 1920 der Neue Fischereihafen (heute Alter Fischereihafen) angelegt. Mit der Reihung der Fischhallen auf der einen, und den Dienstleistungsbetrieben auf der anderen Seite des Hafenbeckens wurde er zu einem bedeutenden Wahrzeichen der Hafenstadt, die von Fischerei, Schiffsbau und Handel geprägt war. Die heute noch bestehende Reihe der Fischhallen (erbaut 1920-21) verbindet auf einer Frontlänge von ca. 550 Metern noch 44 der einst 64 Abteilungen miteinander. Bei den Fischhallen handelt es sich um einen langgestreckten traufständigen zweigeschossigen Backsteinbau unter flachem Satteldach. Im Erdgeschoss öffnet sich die straßenseitige Fassade mit rundbogigen Toröffnungen, im Obergeschoss mit Ladeluken. Ein dreigeschossiger Bau gliedert die schnurgerade sonst zweigeschossige Front. Wegen der großen Tiefe der Gebäude waren im Inneren Lichthöfe integriert worden. Den massiv gebauten Verarbeitungs- und Packhallen mit Klinkerfassaden waren bei ihrer Erbauung in Richtung der Kaikante eingeschossige, hölzerne Auktionshallen vorgelagert. Aufgrund des grundlegenden Wandels des Fischumschlags wurden diese nach und nach abgebrochen oder nach Bränden nicht mehr ersetzt. 2018 ist die letzte, in den sechziger Jahren erneuerte Auktionshalle im Fischereihafen abgebrochen worden.

An der baulichen Gestalt der Fischhallen lässt sich die Organisation von Anlandung, Verkauf-/Auktion und Verarbeitung der Fische noch sehr gut und anschaulich ablesen. Die organisatorische Entwicklung der Abläufe zeigt von Halle IV zu den Hallen V und VI nur geringe Unterschiede. Einheitlich wurde der Fisch nach der Anlandung in den vorgelagerten, und inzwischen nicht mehr existierenden Auktionshallen von der als Zentralbetrieb organisierten Fangflotte versteigert und den privaten Einzelbetrieben zugeschlagen, die als Pächter einzelner oder mehrerer Kompartimente der Fischhallen auftraten. Dort wurde der Fisch verarbeitet und zur Landseite hin verladen. Im EG der Hallen befanden sich Eisräume an der Straßenfassade, die vom zentralen Eiswerk beliefert wurden. Eine Luke zur Straßenseite, mit Kragbalken darüber, diente der Be- und Entladung. Die durch Brand und Abriss verloren gegangenen Auktionshallen fehlen zwar, dennoch lassen sich die Arbeitsprozesse hier noch sehr gut rekonstruieren. Die gesamte Baugestalt beruht auf einer hygienisch vorteilhaften und arbeitsgerechten, zum Hafenbecken hin abfallenden schießen Ebene. Tau- und Reinigungswasser konnten so direkt abgeleitet werden. Die Fischhallen

stellten somit eine Weiterentwicklung der in Hamburg zuvor üblichen Verarbeitungsstätten dar, bei denen die meist weiblichen Beschäftigten im Schmelzwasser standen und dadurch regelmäßig erkrankten.

An der Erhaltung der Fischhallen IV, V, VI als Teil der Hallenanlagen des alten Fischereihafens besteht wegen der geschichtlichen Bedeutung im Rahmen von Ortsgeschichte, wegen des Zeugnis- und Schauwertes durch beispielhafte Ausprägung eines Gebäudetypus, und des Zeugnis- und Schauwertes für Wirtschafts- und Technikgeschichte, ein öffentliches Interesse. Aus städtebaulicher Sicht besteht dieses Interesse aufgrund des prägenden Einflusses auf das Straßenbild und das räumliche Gefüge der Hafenanlage

#### Netzhalle und Verwaltungsgebäude (Kapitän-Alexander-Str. 34, 36-40)



An der Westseite des Hafenbeckens liegt das 1920 errichtete Verwaltungsgebäude der 1908 gegründeten "Cuxhavener Hochseefischerei AG", dem nördlich eine Werkstatt für die Herstellung und Reparatur von Fischernetzen angefügt wurde. Das Verwaltungsgebäude ist ein giebelständiger zweigeschossiger Backsteinbau unter ziegelgedecktem Mansarddach.

Straßenseitig an der Südostfassade mit zwei polygonalene Erkern im Obergeschoss sowie zudem in beiden Giebelseiten Ladeluken in den beiden Dachgeschossen. Der Bau besitzt eine traditionelle Formensprache.

Bei der Netzhalle (1920 erbaut) handelt es sich um einen langgestreckten Ziegelbau mit Fachwerkdempelgeschoss unter Satteldach. Auf den funktionalen Kontext der Netzhalle deuten je zwei Gefache rechts und links unter den Giebeldreiecken hin, die auf eine Weise mit Streben und Ziegeln versehen sind, dass die Anmutung von Fischen entsteht. Das Innere des Gebäudes wird von einer offenen Halle dominiert, deren Bodenbelag aus Hirnholz besteht. Die Halle erstreckt sich bis unter das knapp 12 Meter hohe Pfettendach, das von einer Binderkonstruktion mit Hängestil und Streben unterstützt wird. Die umlaufenden, von gemauerten Stützen getragenen Emporen werden zum Teil von Wänden aus Holzlattung im unteren und Glas im oberen Bereich zur Halle abgeschirmt. Diese Galerie und die Halle sind die Orte, an denen nach Errichtung der Netzhalle 1920 durch die Cuxhavener Hochseefischerei AG die Herstellung und Reparatur der für den Fischfang essentiellen Netze stattfand. Die

Netzproduktion in der Manier einer Manufaktur war aufgrund einer sich im ausgehenden 19. Jahr-hundert revolutionierenden Seefischerei notwendig geworden. Bis dahin fand die Versorgung mit Meeresfisch durch kleine Küstenfischereibetriebe statt, wobei die Fischer ihre Netze selbst knüpften und reparierten. Nunmehr wurden erste Dampfschiffe eingesetzt, um den Fischfang auf die Hochsee auszudehnen und so den Umsatz wesentlich zu steigern. Der Netzhalle kam dabei eine zentrale Bedeutung zu, da hier die Fangausrüstung vorbereitet wurde und ohne zeitlichen Verzug bereitgestellt werden konnte. Die Netzhalle, die noch bis 1967 ihrer ursprünglichen Funktion diente, stellt somit ein wichtiges Puzzleteil der frühen Industrialisierung der Fischerei dar. Diese bedeutete nicht nur für Cuxhaven und andere Hafenstädte eine wirtschaftliche Blütezeit, sondern ermöglichte im Zusammenhang mit weiteren Entwicklungen, etwa dem Ausbau des Eisenbahnnetzes, erstmals die flächendeckende Versorgung der Menschen im Deutschen Reich mit Salzwasserfisch, der bis dahin keine Rolle auf dem Speiseplan in den küstenfernen Regionen gespielt hatte.

An der Erhaltung des Verwaltungs- und des Werkstattgebäudes besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen wegen des orts- und wirtschaftsgeschichtlichen, gebäudetypischen und straßenbildprägenden Zeugniswerts ein öffentliches Interesse. Als einem der europaweit letzten erhaltenen Exemplare der frühen Netzhallen ist hierbei der in Cuxhaven aus den geschilderten Gründen in geschichtlicher wie in wissenschaftlicher Hinsicht eine herausgehobene, auch bundesweite Bedeutung beizumessen.

### Hafenbecken Ritzebütteler Schleusenpriel

Das Hafenbecken des Ritzebüttler Schleusenpriels zieht sich von der Konrad-Adenauer-Allee im Süden bis an die breite Elbmündung im Norden. An seiner Erhaltung besteht aus ortsgeschichtlichen Gründen und in städtebaulicher Hinsicht wegen des orts- und landschaftsbildprägenden Zeugniswerts ein öffentliches Interesse. Als ältester befestigter Hafenteil ist der in der Mündung des Ritzebütteler Schleusenpriels angelegte Alte Hafen mit dem Seitenarm des ehemaligen Tonnenhafens zu nennen. Von der Deichstraße 12 (Lotsenhaus; heute kein Denkmal mehr)/ Ecke Konrad-Adenauer-Allee hatte man ursprünglich einen freien Blick über den Schleusenpriel und das Hafenbecken des Alten Fischereihafens zur See. Nach Süden wird das Hafenbecken durch ein Sturmflutwerk abgeschlossen, im Norden wird es überbrückt durch eine 1954/55 erbaute Klappbrücke.

### Klappbrücke (Zollkaje u. Fährstraße)



Im Straßenzug von Zollkaje und Fährstraße wurde 1954/55 anstelle einer Drehbrücke von 1903 eine Klappbrücke errichtet. Sie besteht aus einer Stahlkonstruktion mit angehängter Fahrbahn. Die mittlere der drei stählernen Fahrbahnplatten kann mittels eines Elektromotors, unterstützt durch die Waagebalkenkonstruktion im Brückenoberbau, in eine senkrechte Position gebracht werden, um die Durchfahrt für Schiffe freizugeben.

Die Brücke hat eine orts- und technikgeschichtliche Bedeutung und stellt beispielhaft den Typus einer Klappbrücke dar. Zudem kommt ihr in städtebaulicher Hinsicht ein ortsbildprägender Zeugniswert zu, weshalb an der Erhaltung der Brücke ein öffentliches Interesse besteht.

### Radarturm, Bei der Alten Liebe

Der Cuxhavener Radarturm ist das nördlichste Bauwerk an der "Alten Liebe". Radartürme setzten sich neben den herkömmlichen Schiffahrtszeichen ab den 1950er Jahren durch, das Cuxhavener Exemplar und gehörte zur Landradarkette im Elbmündungsbereich. Siebengeschossiger, seeseitig halbrunder, zur Landseite recht-eckiger Turm mit einem ebenfalls halbrund ausschwingenden Flugdach. Gesamthöhe: 34 Meter. Fensteröffnungen ab dem ersten Obergeschoss, gleichmäßig übereinander angeordnet. Erbaut als Radarturm zwischen 1958 und 1960 unmittelbar an der Wasserlinie auf hölzernen Pfählen. Die Erhaltung des orts- und technikgeschichtlich bedeutsamen Bauwerks liegt auch als besonderer Bautyp mit Schau- und Zeugniswert und wegen der städtebaulichen Bedeutung im Hinblick auf das Orts- und Küstenbild im öffentlichen Interesse.

### Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Denkmale einen städtebaulichen Wert und ortsbildprägenden Charakter haben. Damit ist die Umgebung der Denkmale von entscheidender Rolle für den Denkmalwert. Zur Überprüfung der Auswirkungen der hinzutretenden baulichen Anlagen auf die umgebenden Baudenkmale wurde seitens der Denkmalbehörden eine Visualisierung des geplanten Hafenkopfs mit seinem „Tor zur Welt“ gefordert. Die durch die AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH bereitgestellte Visualisierung<sup>5</sup> zeigte, dass sich in der Umgebung der Baudenkmale eine Veränderung ergeben wird.

Vier Türme – der Hamburger Leuchtturm, der Wasserturm, der HAPAG-Hallen-Turm und der Radarturm – prägen die Stadtsilhouette Cuxhavens von der See aus gesehen maßgeblich. Als höchste Gebäude im Bereich zwischen Alte Liebe, Alter Fischereihafen und Bahnhofstraße bestimmen sie bis heute das Stadtbild. Nicht nur die funktionell bedingte Höhe der Türme ist verantwortlich für ihre prägende Gestalt, sondern auch der repräsentative Anspruch den jeder dieser Türme besitzt.

Das „Tor zur Welt“ würde die städtebauliche Wirksamkeit der Bauten durch Verstellen von Sichtachsen (der Wasserturm etwa verschwindet in einer Achse mit Blick von der See aus ganz, die Hapag Hallen werden mit Blick vom Nordseekai weitgehend verstellt), Verschiebung des Maßstabs (insb. der Uhrenturm der Hapag Hallen wird marginalisiert und die Fischhallen erdrückt) oder als störender Hintergrund (insb. bei der Klappbrücke oder dem Hamburger Leuchtturm zu konstatieren) entkräften und so zu einer Beeinträchtigung dieser historische Stadtdominaten führen. Gemäß §8

<sup>5</sup> Siehe Anlage 6

NDSchG müssen sich hinzutretende bauliche Anlagen an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal bzw. die Denkmale gesetzt haben. Mit 60 Metern Höhe und einem erheblich größeren Gebäudevolumen orientiert sich das Tor zur Welt nicht an dem Maßstab der umgebenden Denkmale. Der Funkmast (Wasser- und Schifffahrtsamt Cuxhaven) mit seinen 120 Metern Höhe, ist kein Denkmal und soll in Kürze abgebrochen werden, sodass er als Bezugspunkt nicht herangezogen werden kann.

Weiter heißt es in der Kommentierung zu § 8 NDSchG, dass neue bauliche Anlagen die umgebenden Denkmale nicht erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten, welche dieses Denkmal verkörpert, außer Acht lassen dürfen. Der östliche Flügelbau ist doppelt so hoch, wie die Fischhallen und erdrückt den Baukörper der selbigen durch die geringe Entfernung nahezu – hier ist in jedem Fall eine Anpassung notwendig, um dem gerade dargelegten Grundsatz zu entsprechen.

1908 initiierte die Stadt Hamburg die Einrichtung eines auf die neuen Bedürfnisse zugeschnittenen Hafens in Cuxhaven, der seinen wesentlichen Ausbau zwischen 1918 und 1922 erfuhr. In dieser Zeit wurden außer der Netzhalle unter anderem das angrenzende Verwaltungsgebäude sowie die gegenüberliegenden eingeschossigen Fischauktionshallen errichtet, hinter denen sich in zweigeschossigen Ziegelbauten Eisräume, Lager- und Kontorräume befanden. In den 1920er Jahren bis zum 2. Weltkrieg florierte die Fischindustrie Cuxhavens, sodass 1935 der Bau eines neuen Fischversandbahnhofes notwendig wurde.

Die meist im Besitz von Aktiengesellschaften befindlichen Hochseedampfer (1924 waren es bereits rund 100 in Cuxhaven) entluden ihren Fischfang an der östlichen Hafenseite, wo er in den Auktionshallen verkauft und für den Transport weiterverarbeitet wurde. Auf der gegenüberliegenden Seite fanden sich die nötigen Einrichtungen, um die Schiffe für eine erneute Ausfahrt zu rüsten. Die historischen Nutzungs- und Funktionszusammenhänge der Cuxhavener Fischindustrie der ersten Hälfte des 20. Jh. sind bis heute aufgrund ihrer guten Überlieferung ablesbar. Durch das Tor zur Welt würden die Sichtbeziehungen der einzelnen Denkmale, der besondere Repräsentationsanspruch des HAPAG-Hallen-Turms sowie der historische Gebietscharakter/ die historische Hafengestalt des Alten Fischereihafens konterkariert werden.

Mit dem Tor zur Welt soll eine neue Landmarke für die Stadt Cuxhaven geschaffen und das Gebiet des „Alten Fischereihafens“ gezielt aufgewertet werden. Die denkmalrechtlichen Bedenken werden vor diesem übergeordneten Ziel zurückgestellt. Trotzdem ist die genaue Gestaltung der neuen Bebauung im Detail mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, sodass die Beeinträchtigung möglichst geringdert wird.

#### **4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Der AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH ist bewusst, dass das zu errichtende Gebäude ein Landmark darstellen soll und daher eine Höhe aufweisen kann, die im unmittelbaren Umgebungsreich nicht vorhanden ist. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Bereich des Hafenkopfes verändern. Dass der Neubau ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen und auch aus der Ferne sichtbar sein soll, ist daher gewollt. Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind standortbezogen und werden zugunsten der Aufwertung des Hafenkopfes in Kauf genommen.

Das Ortsbild des westlichen Hafenbereichs, der überwiegend auch den Kernbereich des historischen Hafens von Cuxhaven bildet, wird städtebaulich, wirtschaftsgeschichtlich und auch straßenbildprägend durch die Bauart und die Ausrichtung seiner Hafenbecken im Wesentlichen bestimmt. Die mehr oder weniger rechtwinklig zur Fließrichtung der Elbe in Nordost-südwestlicher Richtung angelegten Alter Hafen und Ritzebütteler Schleusenpriel sowie der Alte Fischereihafen sind jeweils der wesentliche Bezugspunkt für die Ausrichtung der an ihnen errichteten Gebäude und die landseitigen Straßenanbindungen. Wirtschafts- und Bürogebäude zusammen mit den Kaianlagen sind zweckdienlich mit den Hafenbecken verbunden und konnten nur so ihre Funktion als Anlandungs- und Produktionsanlagen lange Zeit erfüllen. Diese prägenden Strukturen finden sich sogar in den landseitigen Quartieren an der Deichstraße und dahinter wieder. Die historische, hafenbezogene Bebauung ist produktionstechnisch auf ebenerdige Nutzungsformen angewiesen; lediglich Büro- und Kontornutzungen finden sich in den Obergeschossen, so dass sich die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung auf eine maximal zweigeschossige Bauweise konzentriert hat.

Selbst neuere Bebauungsergänzungen auf der Westseite des Ritzebütteler Schleusenpriesls ab Ende der 1980er bis in die 2010er Jahre rund um den Jachthafen halten sich überwiegend an die auf das Hafenbecken ausgerichtete Bauweise. Erst mit den drei punktförmigen Geschoßwohnungsbauten auf der Fläche des ehemaligen Eiswerks an der Kapitän-Alexander-Straße wurden diese Bau-Prinzipien aufgeweicht und ein neues baugeschichtliches Kapitel aufgeschlagen.

Mit dem geplanten Hafentor zum Alten Fischereihafen/Fischereihafenquartier sollen die Voraussetzungen für eine neue Konzeption geschaffen werden, die die Dimensionen der vorhandenen Baukörper überragen und eine Landmarke schaffen sollen. Der geplante Baukörper steht quer zur Ausrichtung des Hafenbeckens, dass es überspannen soll. Auch mit der Festlegung des beabsichtigten Nutzungsmixes wird nicht nur für das Hafengebiet, in dem es realisiert werden soll, sondern auch für die Gesamtstadt und noch darüber hinaus ein Projekt entstehen, dass daraus seine besondere Strahlkraft entfalten soll. Aufgrund dieses besonderen Alleinstellungsmerkmals in städtebaulich-gestalterischer wie nutzungstechnischer Weise, kann die Abweichung zum vorhandenen Ortsbild befürwortet werden.

#### **4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 216 ist ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der die Belange von Natur und Landschaft und den Artenschutz beinhaltet. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes zusammenfassend dargelegt.

##### **➤ Aktueller Bestand**

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 20.791 m<sup>2</sup> liegt zentral im Hafengebiet von Cuxhaven und umfasst das bereits weitgehend versiegelte Hafengebiet (Hafenkopf des Fischereihafens) mit Lagerflächen, Kaianlagen etc., einzelnen Gebäuden sowie das mit Spundwänden eingefasste Hafenbecken. Nur vereinzelte Restflächen sind unversiegelt und werden als Hecke und Siedlungsgehölz gärtnerisch genutzt; im Osten des Hafenbeckens sind im Umfeld der Kai- bzw. Sielanlagen eine Ruderalfur und Scherrasen ausgeprägt. Insgesamt nehmen die unversiegelten Freiflächen rd. 1.000 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche ein.

Denkmalgeschützte Gebäudekomplexe bestehen im näheren und weiteren Umfeld.

### ➤ Auswirkungen der Planung / Eingriffsbeurteilung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt.

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Fischereihafenquartier“ mit überbaubaren Bauflächen und gestaffelter Höhenbegrenzung festgesetzt. In der zentralen, das Hafenbecken überspannenden Baufläche sind Gebäudehöhen von 60 m zulässig, wobei die Unterkante des Gebäudes in einer Höhe von mindestens 30 m über der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Im Westen ist eine Tiefgarage zulässig. Das mittig gelegene Hafenbecken und das Wasserbecken auf der Ostseite werden als Wasserflächen übernommen. Im Osten ist zur Erschließung die Übernahme der Zuwegung als private Verkehrsfläche vorgesehen.

Mit der Umsetzung der Planung ist aufgrund der bereits bestehenden, weitgehenden Überformung der Biotop- und Lebensraumstrukturen, des Boden- und Wasserhaushaltes und der Klima-/Luftfunktionen infolge der großflächigen Versiegelung nur in sehr geringem Umfang (rd. 1.000 m<sup>2</sup>) eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber der Ausgangssituation abzuleiten. Auch die Wasserflächen werden als solche übernommen, mit Ausnahme des Wasserstreifens vor der Kaimauer.

In Bezug auf die Oberflächenentwässerung ist, wie im Umfeld der weiteren Hafenflächen, eine Sammlung des Niederschlagswassers und dann ggf. nach einer Vorklärung die Einleitung ins Hafenbecken anzustreben. Bei Starkregen dürfte ein Abfließen des Niederschlagwassers ins Hafenbecken leicht zu bewerkstelligen sein, ggf. mit Hilfe von Überläufen der Regentwässerung, eine Entwässerungsgenehmigung gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Cuxhaven ist erforderlich.

Gegenüber der Bestandssituation mit den umfangreichen Versiegelungen und Uferverbauungen etc. liegt nur ein geringer Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen vor. In Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild wird mit der Neuanlage des Gebäudekomplexes über das Hafenbecken zwar eine wesentliche Veränderung der örtlichen Situation vorbereitet, jedoch durch die Lage im Hafen-/Siedlungsbereich und den Wunsch, eine exponierte Landmarke zu entwickeln, wird keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert.

### ➤ Belange des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>6</sup> Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Verletzung und Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten

<sup>6</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

#### 4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsarten besonders geschützter Pflanzenarten

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zur Situation im Plangebiet liegen Angaben aus dem angrenzenden Plangebiet vor und es wurde 2025 ein ergänzendes Gutachten zur aquatische Fauna durchgeführt.<sup>7</sup> Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Hafengebiet von einer Reihe von Arten v.a. saisonal als Lebensraum genutzt wird, eine höhere Bedeutung kommt ihm wahrscheinlich als Aufwuchsgebiet für Juvenile u.a. des Herings zu. Es wird aber gut-achterlich nicht von exklusiven Funktionen gegenüber dem vorgelagerten Elbästuar ausgegangen.

Für den terrestrischen Bereich liegt ein Gutachten zu Fledermäusen und Brutvögeln vor.<sup>8</sup> Dieses wird durch eine Kontrollkartierung Anfang Juni aktualisiert.

Im Ergebnis der Kartierung aus 2017 konnten keine Fledermäuse im Gebiet nachgewiesen werden. An Brutvögeln wurden u.a. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Haussperling im Untersuchungsraum erfasst. Die Rauchschwalbe trat lediglich als Nahrungsgast auf. Mauersegler wurden regelmäßig im UG beobachtet, dabei flogen sie in der Präsident- Herwig-Straße auch gezielt Gebäude an, was auf entsprechende Brutvorkommen schließen lässt. Diese Angaben konnten durch die Kontrollkartierung 2025<sup>9</sup> weitgehend bestätigt werden. So ergaben sich keine Hinweise auf eine aktuelle Besiedlung durch Fledermäuse an der Schleuse und es wurden auch keine jagenden Fledermäuse im Plangebiet beobachtet. Brutplätze von gebäudebewohnenden Vögeln wurden lediglich an Gebäuden im umlaufenden 50 m-Puffer festgestellt, die nicht von Baumaßnahmen betroffen sind (Brutplätze von Mauersegler am Gebäude an der Präsident-Herwig-Str. 21, „Fischhalle IV“, Haussperling, Hausrotschwanz, Straßentaube, sowie Reste von Schwalbennestern an der Fährstr. 2). Im Hafenbecken südlich der Schleusentore wurde ein abfliegender Eisvogel beobachtet.

Gefährdete Pflanzenarten sind aufgrund der Bestandsausprägung nicht zu erwarten. Um eine Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Abbruch- und Sanierungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nur von Mitte September bis Anfang März. Vor Beginn von Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die betroffenen Gebäude auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

Bei Abriss oder Sanierung der Gebäude ist für die gebäudebrütenden Arten von Beeinträchtigungen bis Verlust der Brutstätte auszugehen. Bei Betroffenheit/Bestätigung derartiger Vorkommen im Bereich des Hafenkopfes sind im Hinblick auf die

<sup>7</sup> Naturschutzfachliche Aspekte zum Vorhaben „Revitalisierung Alter Fischereihafen Cuxhaven“ Bioconsult, 2018, Aktualisierung 2025 zum Vorhaben „Hafenkopf Alter Fischereihafen, Tor zur Welt“,

<sup>8</sup> Faunistisches Gutachten zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Alter Fischereihafen, Stadt Cuxhaven Fledermäuse und Brutvögel – NWP 2017

<sup>9</sup> Faunistisches Gutachten - Fledermäuse und Brutvögel – Zum Bebauungsplan Nr. 216 „Hafenkopf Alter Fischereihafen“ Stadt Cuxhaven Fledermäuse und Brutvögel – NWP 07.07.2025

Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Nischen- und Höhlenbrüter für Ausweichmöglichkeiten in Form von künstlichen Bruthilfen bzw. Nistkästen an geeigneten Gebäuden in der Umgebung zu sorgen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Vogelschlag sind bei großen Glasfronten geeignete Maßnahmen umzusetzen. So sind bei den Glasfassaden und Glasbauteilen, die eine Durchsicht auf dahinter liegende Freibereiche ermöglichen bzw. eine scheinbare Durchfliegbarkeit in die Räume hinter den Scheiben visualisieren, Vogelschutzmaßnahmen zu beachten, um sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bei zusammenhängenden Glasflächen, ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben (hochwirksame Markierungen der Kategorie A) oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sogenanntes Vogelschutzglas) aufweist.

Die planungsrechtliche Absicherung der Maßnahmen zum Vogelschlag erfolgt im weiteren Verfahren nach Detailabstimmung durch eine örtliche Bauvorschrift.

### Fazit

Artschutzrechtliche Verbotsstatbestände werden im Plangebiet aufgrund der Bestands situation, einschließlich der somit zu erwartenden, siedlungstoleranten Tierarten nicht prognostiziert, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist mit dem FFH-Gebiet Unterelbe in einer Entfernung von etwa 780 m nordöstlich ausgeprägt. Im Rahmen des Gutachtens „Naturschutzfachliche Aspekte zum Vorhaben Hafenkopf Alter Fischereihafen, Tor zur Welt“ (Bioconsult, 2025) sind auch die FFH-Lebensraumtypen und die FFH-Arten zur Auswirkungsabschätzung abgeprüft worden, mit dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen und keine erhebliche Beeinträchtigung prioritärer und damit streng geschützter Arten in ihren Schutz- und Erhaltungszielen abzuleiten ist. Nördlich des Plangebietes grenzt ein wertvoller Bereich für Gastvögel an (nationale Bedeutung).

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen.

### **Ziele der Landschaftsplanung**

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven sind für Arten und Biotope: Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; Landschaftsbild: mittlere Bedeutung; aufgrund der Siedlungsflächen keine weitere Bewertung von Boden und Wasser, Funktionen im Wasser- und Stoffhaushalt;

Gemäß Zielkonzept unterliegt der Bereich der Zielkategorie 5. Hierbei handelt es sich um Gebiete mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter, in dem umweltverträgliche Nutzungen anzusetzen sind.

Besondere Wertigkeiten oder Zielvorgaben für die Planung sind daraus nicht abzuleiten.

## 4.8 Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Umsetzung des Planvorhabens soll der Standort des Alten Fischereihafens mit dem Hafenkopf durch eine vielfältige Nutzungsstruktur und eine ansprechende architektonische Gestaltung aufgewertet werden und neue Besucher anziehen. Hiermit verbunden ist eine Erhöhung der wirtschaftlichen Stabilität des Standortes und eine Stärkung und Verbesserung der Arbeitsplatzsituation.

## 4.9 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im AFH – Quartier erfolgt durch die öffentlichen und privaten Versorgungsträger. Diese werden im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan gebeten. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

### Hafeninfrastruktur

Mit dem B-Plan Nr. 216 wird an den B-Plan Nr. 161 angeknüpft. Für das Gebiet des B-Plan Nr. 161 besteht eine wasserrechtliche Genehmigung zur Erneuerung der Spundwand, die entsprechende Umsetzung befindet sich in Ausführung. Mit dem Hafenbecken des AFH ist ein Oberflächengewässer direkt angrenzend. Negative Änderungen dessen Zustandes durch Bau und Nutzung neuer Gebäude und Anlagen müssen vermieden werden. Bei einer erhöhten touristischen Nutzung besteht die Gefahr, dass vermehrt Abfall ins Hafenbecken entsorgt wird. Dem ist durch entsprechende Maßnahmen wie Hinweisschilder, auch zum Verbot von Möwenfütterung sowie das ausreichend engmaschige Aufstellen von regelmäßig zu leerenden Abfallbehältnissen entgegen zu wirken. Für die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen wie Gebäuden Hafenanlagen, Brücken usw. in und an oberirdischen Gewässern (§ 36 WHG) ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Ist eine Genehmigung nach Bau-, Gewerbe- oder Immissionsschutzrecht erforderlich, so entscheidet die entsprechend zuständige Behörde auch über die wasserrechtliche Genehmigung. Sie erteilt die Genehmigung im Einvernehmen mit der Wasserbehörde. Die Genehmigung wird nicht erteilt, soweit schädliche Gewässerveränderungen zu erwarten sind, die auch durch Nebenbestimmungen nicht ausgeglichen werden können. Es ist mit sehr geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Sofern für die Baumaßnahmen das Grundwasser abgesenkt wird, was für die Errichtung der Tiefgarage sehr wahrscheinlich ist, ist dies bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Cuxhaven mindestens sechs Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme zu beantragen (unabhängig vom geplanten Verbleib des geförderten Grundwassers).

### Altablagerungen

Die Landfläche ist bereits weitgehend versiegelt. Auf Grund der industriellen Vornutzung (Hafen) ist eine entsprechende Kontamination des Untergrundes wahrscheinlich. Für das Bodenmaterial im Hafenbecken kann auch erfahrungsgemäß von einer gewissen Belastung ausgegangen werden. Es ist daher vor Eingriffen in den Untergrund zu klären, wie mit belastetem Material, das entnommen wird, umgegangen wird, und welche Maßnahmen getroffen werden im Umgang mit Gewässerkontaminationen die aus der Mobilisierung des entsprechenden Materials entstehen. Dort, wo weitreichend in den Untergrund eingegriffen werden soll (insbesondere im Bereich der Tiefgarage und von Tiefgründungen), ist eine altablagenbezogene Vorerkundung des Untergrundes durchzuführen.

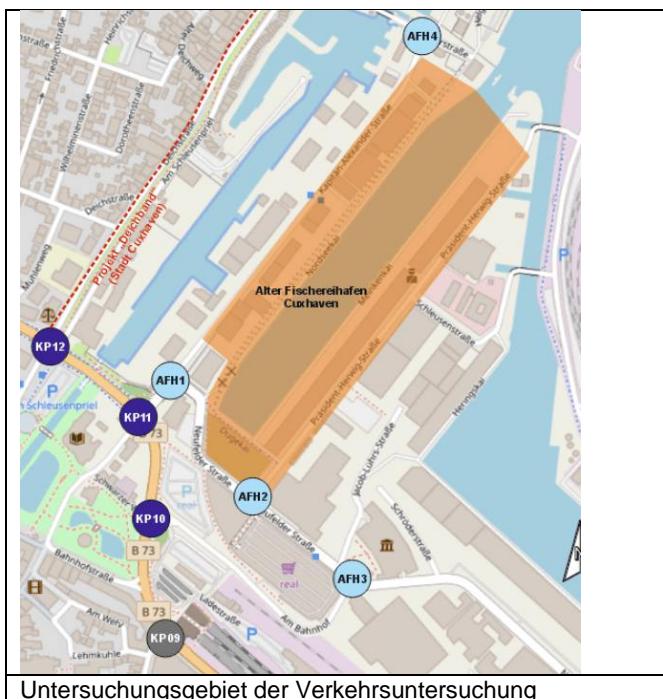
## Oberflächenentwässerung

Das Gelände ist mit Ausnahme der Wasserfläche bereits weitestgehend versiegelt. Orientierend am Bereich des B-Plans Nr. 161 ist hier eine Sammlung des Niederschlagswassers und dann ggf. nach einer Vorklärung die Einleitung ins Hafenbecken anzustreben. Bei Starkregen dürfte ein Abfließen des Niederschlagwassers ins Hafenbecken leicht zu bewerkstelligen sein, ggf. mit Hilfe von Überläufen der Regelentwässerung.

Es ist eine Entwässerungsgenehmigung gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Cuxhaven erforderlich. Der Antrag ist bei der EWE WASSER einzureichen. Die Erteilung der benötigten Entwässerungsgenehmigung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Cuxhaven. Einleitgenehmigungen nach Wasserrecht sind bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Cuxhaven zu beantragen.

## 4.10 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist infrastrukturell bereits erschlossen und über mehrere Wegeverbindungen nach Süden, Osten und Westen in das örtliche Verkehrssystem eingebunden. Über die Kapitän-Alexander Straße, die Präsident-Herwig-Straße und die Neufelder Straße ist das Plangebiet an die Konrad-Adenauer-Allee (B 73) angebunden. Diese verbindet als städtische Ortsdurchfahrt das Stadtzentrum mit den Fernverbindungen und den touristischen Stadtteilen an der Küste. Nach Westen besteht über die Fährstraße und die Zollkaje eine Anbindung an das Stadtzentrum. Im Osten besteht eine Anbindung über die Seeschleuse an die Baudirektor-Hahn-Straße und Lübbertstraße zur Anbindung an den Bereich mit hafenaffinen Nutzungen zwischen Lübbertkai und Lentzkai. Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Neuordnung des Quartiers wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch die LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft<sup>10</sup> durchgeführt (siehe Anlage 4 der Begründung).



<sup>10</sup> Verkehrstechnische Untersuchung Alter Fischereihafen, Logos - Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Aktualisierung 20. November 2024

Mit der Revitalisierung des Alten Fischereihafens geht ein Anstieg der gewerblichen Nutzflächen und damit insbesondere auch der Besucherverkehre einher. Die verkehrlichen Wirkungen wurden bereits in 2018 / 2019 gutachterlich beurteilt. Die Machbarkeit des Gesamtvorhabens wurde – mit Änderungen in der Verkehrsführung – grundsätzlich positiv bewertet.

Grundlage der ersten Bewertung waren die damaligen Verkehrsbelastungsdaten auf den Streckenzügen der B73 (Konrad-Adenauer-Allee), der Neufelder Straße, der Kapitän-Alexander-Straße und der Präsident-Herwig-Straße. Aufgrund der seither verstrichenen Zeit ist eine Aktualisierung der verkehrstechnischen Untersuchung erforderlich, damit ggf. stattgefundenen verkehrlichen Veränderungen seit der Erhebung 2018 erfasst werden. In die Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung wurde auch die geplante Umgestaltung der Deichstraße (Deichband = Umgestaltung als Fahrradstraße) einbezogen.

Nicht einbezogen ist die Wiederinbetriebnahme des ehemaligen Real-Marktes, die nach neuesten Informationen für Anfang 2026 ins Auge gefasst wird. Wegen der Bedeutung des Bauvorhabens auch für das Fischereihafenquartier wäre wahrscheinlich eine gutachterliche Betrachtung zu gegebener Zeit nachzuholen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst weiterhin das an den Alten Fischereihafen angrenzende Straßennetz mit den Straßenzügen der B73 (zwischen den Knoten Am Bahnhof und Deichstraße), die Kapitän-Alexander-Straße, Neufelder Straße und die Präsident-Herwig-Straße. Neu in die Betrachtung aufgenommen wird somit der Knotenpunkt B73 / Deichstraße. Die aktualisierte Verkehrsprognose enthält ergänzende Knotenpunktzählungen sowie eine Hochrechnung und Abschätzung der Verkehrsstärken. In der Wirkungsanalyse wurde eine Berechnung der Leistungsfähigkeit und Bewertung der Verkehrsführung vorgenommen. Zudem wurde für das Mobilitätskonzepte der Stellplatzbedarf ermittelt.

Die betrachteten Netzfälle 1 (bestehende Verkehrsführung), 2 (Sperrung Neufelder Straße- entfällt) und 3 (Umbau Einfüllung Neufelder Str. / Am Bahnhof) im Untersuchungsgebiet wurden im Wesentlichen analog zur VTU aus 2019 weiter betrachtet. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

- ⇒ Die Umsetzung der Neuentwicklung des Alten Fischereihafens in Cuxhaven ist aus verkehrlicher Sicht weiterhin machbar.
- ⇒ Zur Entzerrung der verkehrlichen Situation insbesondere in den Sommer- bzw. Ferienmonaten ist die Optimierung der Verkehrsführung im Netzfall 3 zur Umsetzung sinnvoll.

#### **4.11 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung**

##### **Leitbild der Stadt Cuxhaven**

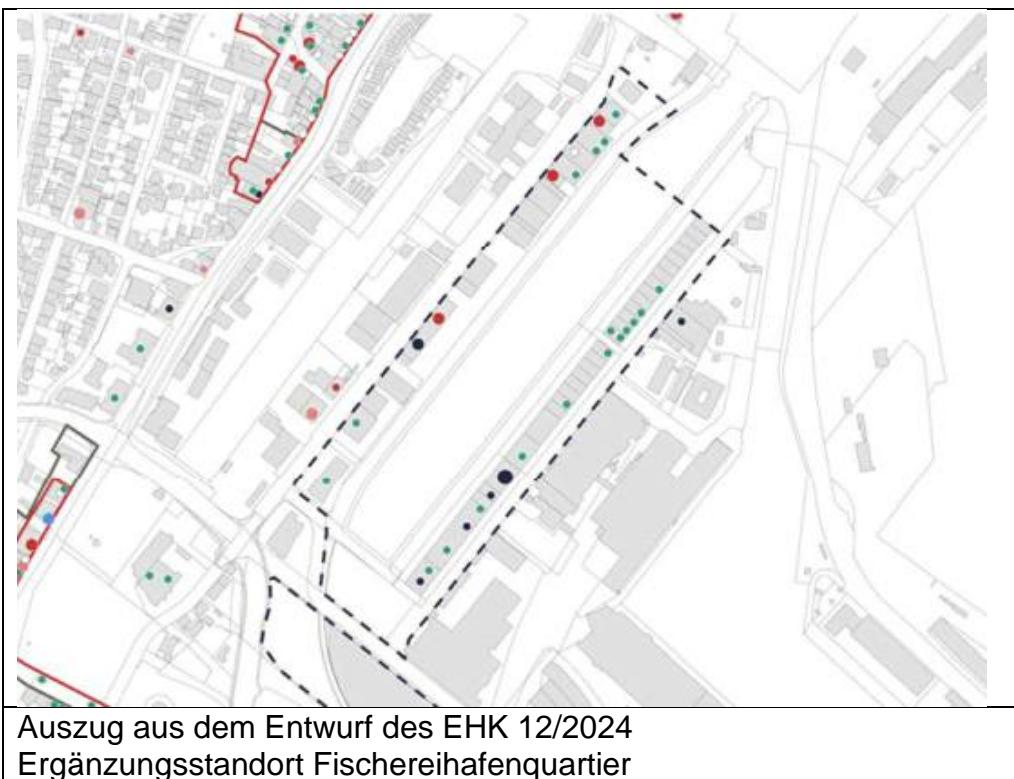
Die geplante Neuordnung des Hafenquartiers mit Stärkung des touristischen Angebots unterstützt die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Tourismus.

## **Masterplan**

Die Planung dient der Umsetzung des von der Stadt Cuxhaven am 24.05.2018 beschlossenen Masterplanes zur Umgestaltung und Aufwertung des Fischereihafenquartiers. Dieser Belang wird damit berücksichtigt.

## **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

Das Konzept zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Cuxhaven (Stand 12/2024) als Fortführung der beschlossenen Konzepte von 2014 und 2019 (Teilfortschreibung) liegt derzeit als Entwurf<sup>11</sup> vor und befindet sich noch in der weiteren Bearbeitung. In der Fortschreibung 12/2024 wurde der Standort des AFH als Ergänzungsstandort festgelegt.



Auszug aus dem Entwurf des EHK 12/2024  
Ergänzungsstandort Fischereihafenquartier

Für den Standortbereich soll die Zweckbestimmung gelten, ein spezialisierten und insbesondere zum naheliegenden ZVB Hauptzentrum ergänzendes Einzelhandelsangebot für die Wohnbevölkerung in Cuxhaven sowie für Touristen darzubieten. Diese Zielvorstellung wird bereits mit den vorliegenden Planungen (Bebauungsplan Nr. 161 ) zur Umstrukturierung des Alten Fischereihafens unterstrichen, wonach am Standortbereich nur spezialisierte Betriebstypen (hier: tourismus- und maritim orientierte Angebote, Markthalle, monostrukturierte Geschäfte) angesiedelt werden sollen.

Ziel ist es, auch den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Hafenkopf dem Ergänzungsstandort zuordnen. Seitens der AFH ist vorgesehen, auch am Standort des Hafenkopfes ein spezialisiertes und insbesondere zum naheliegenden ZVB Hauptzentrum ergänzendes Einzelhandelsangebot sowie Handwerksverkauf für die Wohnbevölkerung in Cuxhaven sowie für Touristen anzubieten.

<sup>11</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Entwurf 12/2024 – Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Dortmund

Im fortgeschriebenen Konzept sind Empfehlungen zur Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich des Hafenkopfes ausgesprochen worden. Aufgrund der Annahme, dass durch den Bebauungsplan Nr. 161 sämtliche Potenziale zumindest für zentrenrelevante Einzelhandel aufgebraucht sind, ist eine Abwägung zur Einzelhandelsansiedlung für den Hafenkopf nur über ein spezielles Gutachten möglich. Auch die nähere Beschreibung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen einschließlich der Sortimente sind zu konkretisieren.

Im weiteren Verfahren wird ein Nutzungskonzept vorgelegt und mit der Stadt sowie dem Einzelhandelsgutachten abgestimmt.

#### **4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{extrem}$ ) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet sowie das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Cuxhaven innerhalb eines Risikogebietes  $HQ_{extrem}$  liegen. Küstennahe Regionen unterliegen den Gezeiten und sind daher insgesamt als  $HQ_{extrem}$  gekennzeichnet. Die Anforderungen an Überschwemmungsgebiete gelten gemäß §78b WHG nicht, sofern die Gebiete überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende gewidmete Anlagen zum Hochwasserschutz:

- ein Hochwasserschutzdeich gemäß § 3 NDG
- und ein Sperrwerk gemäß § 3 NDG

Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund der räumlichen Nähe zur Küste dennoch empfehlenswert ist, um den Fortbestand des Gebäude im Falle einer Überschwemmung zu sichern.

#### **4.13 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber

hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a Abs. 1 NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet. Die Anforderungen an den Klimaschutz und energetische Standards werden im Rahmen der Objektplanning berücksichtigt.

## 5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### 5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 6 Inhalte der Planung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete mit der besonderen Zweckbestimmung „Fischereihafenquartier“ festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe-, Einzelhandels- Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben.

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Service- und Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für Ausbildung und Weiterbildung,
- Räume für freie Berufe,
- touristischer kleinteiliger Einzelhandel und Handwerksverkauf sowie Tourismusläden, inkl. Verkauf von dienstleistungs- und handwerksbezogenen Produkten auf unselbständiger Verkaufsfläche (z.B. Kosmetikbedarf, Spielwaren, Papier/Büroartikel, Zeitungen/Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel),
- spezialisiertes und ergänzendes Einzelhandelsangebot für die Wohnbevölkerung in Cuxhaven sowie für Touristen,
- Ausstellung und Verkauf von Waren zur Nutzung erneuerbarer Energien (Schaufenster Energiewende) und zur Nutzung von E-Mobilität,
- Serviced Apartments,
- Tiefgaragen,
- Stellplätze,
- Parkhaus mit oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen im Baufenster BF 2,
- Veranstaltungen,
- Hafenbetrieb auf den nicht überbaubaren Flächen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Haupt- oder Nebenwohnungen sowie Dauerwohnungen und Hausboote sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 nicht zulässig.

Mit dem o.g. aufgeführten Nutzungsmix aus Gewerbe, Gastronomie und Einzelhandel sowie Veranstaltungen sollen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im künftigen Neubau des Hafenkopfes gesichert werden, um einen Anziehungspunkt für Touristen und ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen werden hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen und der Sortimente im weiteren Verfahren näher bestimmt.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Serviced Apartments schafft zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten. Ein Serviced Apartment ist ebenfalls ein Beherbergungsbetrieb, jedoch für einen längeren Aufenthalt mit hotelähnlicher Leistung und durch Service unterstützte Haushaltsführung vorgesehen. Zur näheren Bestimmung erfolgt daher die o.g. begriffliche Unterscheidung.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke rundet das Angebot ab. Die breite Nutzungspalette soll Leerstände vermeiden. Mit der Zulässigkeit von Tiefgaragen, Stellplätzen und einem Parkhaus werden Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen. Der Hafenbetrieb soll nicht eingeschränkt werden und ist daher auf den nicht überbaubaren Flächen weiter zulässig.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen für den Neubau orientieren sich an der im Masterplan vorgegebenen Kubatur zuzüglich von Planungsspielräumen und werden durch Baugrenzen definiert. Im Bereich des Bestandsgebäude werden die Baugrenzen durch den vorhandenen Baukörper vorgegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,6 entsprechend der Ausnutzung der überbaubaren Flächen festgesetzt. Aufgrund der gebiets-typischen Ausprägung des Hafenquartiers mit hoher Versiegelung wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen.

Das Bauvolumen wird über eine Baumassenzahl geregelt und ergibt sich nach Abschätzung der Baumsasse für die Turm-, Riegel- und Bügelbauten des Hafenneubaus einschließlich des Bauvolumens des vorhandenen Gastronomiegebäudes. Zudem wurde ein Puffer als Planungsspielraum berücksichtigt, sodass ein Bauvolumen von 160.000 m<sup>3</sup> zugelassen werden soll.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden gestaffelt festgesetzt. Für die Turm- und Bügelbauten entlang des Hafenbeckens wird eine Höhe bis zu 60 m zugelassen. Die jeweils angrenzenden Riegel dürfen eine Höhe von 23 m, sowie im Anschlussbereich zu den Fischhallen 10 m, nicht überschreiten. Die Höhen können nicht vollständig ausgenutzt werden, sondern schaffen zusammen mit der überbaubaren Fläche einen Rahmen, der eine flexible Nutzung der zulässigen Baumsasse, bestimmt durch die Baumassenzahl, ermöglicht. Für das vorhandene Gebäude wird eine Obergrenze von 10 m festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen. Für technische Einrichtungen wie Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln und ähnliches sind Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise zulässig.

Das Baufenster BF 1 erfasst die überbaubare Fläche über der Wasserfläche (siehe Nebenzeichnung). Hier gilt eine Mindesthöhe von 30 m und eine maximale Höhe von 60 m über der Wasseroberfläche. Diese Höhenober- und Untergrenzen sollen einen flexiblen Planungsspielraum für einen Baukörper oberhalb der Wasseroberfläche sichern, jedoch nicht komplett ausgenutzt werden. Innerhalb dieser Mindest- und Maximalhöhe wird die zulässige Gebäudehöhe daher auf 22,00 m begrenzt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Im Baufenster BF 1 (überbaubare Fläche über der Wasserfläche, siehe Nebenzeichnung) wird die Gebäudelänge auf 22,00 m begrenzt. Gebäudelänge im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge des Baukörpers parallel zur Kaimauer. Damit wird für den Bügelbau über der Wasserfläche die Grundfläche begrenzt, aber gleichzeitig eine standortbezogene Flexibilität eingeräumt.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, (Tiefgaragen und Nebenanlagen) können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Abgrenzung für eine mögliche Tiefgarage ist in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ umgrenzt.

### 6.3 Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen

Gem. § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO beträgt der Grenzabstand, 0,4 H (Höhe des Gebäudes), jedoch mindestens 3,00 m. Benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen dürfen gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 NBauO bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden. Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinandergebaut werden, der Abstand so zu bemessen, als verliefen dazwischen eine Grenze. Damit ist auch hier ein Grenzabstand von 0,4 H, jedoch mindestens 3,00 m, anzuwenden. Die aus dem Masterplan abgeleiteten geplanten Baulichkeiten weichen teilweise von den baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen (0,4 H gemäß NBauO) ab. Dieses ist abgeleitet von der bestehenden Situation mit Durchgängen zum Nordseekai und zum Meinkenkai sowie zum vorhandenen Gastronomiegebäude. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB besteht die Möglichkeit, aus städtebaulichen Gründen von der Bauordnung abweichende Maße der Abstandsflächen für Bebauungspläne festzusetzen. Die städtebaulichen Gründe sind gegeben, da mit der Umsetzung des Planvorhabens eine Landmark gesetzt werden soll. Dieses Alleinstellungsmerkmal kann nur durch ein hohes Bauvolumen mit entsprechenden Höhen erreicht werden. Infolge der geplanten Höhen können die Abstände gemäß der NBauO nicht an allen Seiten eingehalten werden. Ein Abrücken der Bebauung ist aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten nicht möglich. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird daher ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Mindestmaß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche gilt folgendes Mindestmaß:

A1 = 0,25 H, jedoch mindestens 3,00 m (Bestandsgebäude und westlicher Riegel)

A2 = 0,2 H, jedoch mindestens 3,00 m (Bestandsgebäude/Durchgang und westlicher Bügel)

Im weiteren Verfahren wird die Abwägung um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soweit diese durch die Unterschreitung der Abstandsflächen berührt sind, ergänzt.

### 6.4 Wasserflächen

Das Hafenbecken wird aktuell durch Fischereifahrzeuge, Tourismus und anderes Gewerbe genutzt und erhält entsprechend seiner Funktion die Festsetzung „Freizeit- und Wirtschaftshafen“.

### 6.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Präsident-Herwig-Straße und die Fährstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Teile der Präsident-Herwig-Straße liegen im östlichen Teil des Geltungsbereichs und werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Daran schließt eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche an.

## 6.6 Festsetzungen zum Lärmschutz

Entsprechend den Ergebnissen des noch ausstehenden Schallschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren bei Bedarf Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

## 6.7 Nachrichtliche Übernahme

Der Hauptdeich wird nachrichtlich übernommen.

## 6.8 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmälern zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebiets besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen und unteren anderem für die Auswahl der Baustoffe der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächern einen Rahmen setzen (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO).

Zielsetzung der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherstellung der Alleinstellung der umliegenden Baudenkmale durch eine Bebauung, die in der Kubatur und der Materialität einen Kontrast zu den Baudenkmälern bildet. Daher sollen die Materialien und Dachgestaltung für die Neubauten festgesetzt werden.

Als Materialien für den Neubau sollen Backstein/Klinker, Glas und Stahl sowie Beton vorgesehen werden. In Anlehnung an den historischen Bestand soll zudem der Baustoff Holz allgemein zulässig sein. Für die Neubauten werden flachgeneigte Dächer festgesetzt. Diese Dachgestaltung entspricht der hafentypischen Architektur und ansatzweise auch der Dachgestaltung der denkmalgeschützten Fischhallen mit den flachgeneigten Satteldächern.

Zur Unterstützung des Klimaschutzes und der Eingriffsminimierung sind Dachbegrünungen auf Flachdächern vorgeschrieben und Photovoltaikanlagen möglich. Es sind folgende örtliche Bauvorschriften vorgesehen:

### 1. Gestaltung der Fassaden

Als Materialien sind zulässig:

- Klinker/Backstein, Stahl, Glas und Holz,
- Beton.

### 2. Dächer

2.1 Die Dächer der Neubauten sind als Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° herzustellen.

2.2 Auf den Flachdächern ist eine Dachbegrünung mit einer Mindest-Substratmächtigkeit von 10 cm anzulegen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Photovoltaikanlagen, Dachaufbauten und Lichtbändern etc. sowie Dachterrassen, Aussichtsplattformen und Poolbereiche.

**Die örtlichen Bauvorschriften, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, werden im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt sowie näher begründet.**

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 20.791 m<sup>2</sup> auf.

Sonstiges Sondergebiet	13.528 m <sup>2</sup>
Davon	
überbaubar 9.320 m <sup>2</sup>	
Geh- Fahr- und Leitungsrechte 1.446 m <sup>2</sup>	
Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 5.206 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsfläche	1.154 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	3.951 m <sup>2</sup>
Wasserfläche/Überlagerung mit Sondergebiet	2.158 m <sup>2</sup>

### 7.2 Städtebauliche Verträge

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Cuxhaven und der AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH geschlossen.

### 7.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt plant die Neuordnung des Quartiers am Alten Fischereihafen auf der Grundlage eines gemeinsam mit der AFH Alter Fischereihafen Cuxhaven GmbH erarbeiteten Masterplans. Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens am „Hafenkopf“ im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 161 „Fischereihafenquartier“ geschaffen werden.

Daher ist vorgesehen, beiderseits des als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Wirtschaftshafen“ ausgewiesenen Hafenbeckens Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fischereihafenquartier“ umzusetzen. Zur Erschließung wird im Osten eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 20.791 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der</i>	Dem Ziel wird insofern entsprochen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen weitgehend versiegelten Hafenbereich handelt und kein zusätzlicher Boden beansprucht wird. Mit der Planung

<p><i>Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>wird der bisher gewerblich genutzte Hafenbereich im Kontext der Umgestaltung des Alten Fischereihafens in die Gesamtkonzeption eingebunden. Die Planung basiert auf dem Masterplan und entspricht dem Leitbild der Stadt Cuxhaven zur Stärkung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit und um vorhandene und zukünftige schutzbedürftige Nutzungen im Hafengebiet nicht übermäßig zu belasten, wird ein schalltechnischer Bericht erstellt.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Die Belange des Denkmalschutzes sind insbesondere im Hinblick auf den Umgebungsschutz von Baudenkmälern im Umfeld des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Unterelbe (2018-331) in einem Abstand von rd. 750 m östlich des Plangebietes. „Das FFH-Gebiet „Unterelbe“ umfasst den niedersächsischen Teil des Elbästuars – also den zur Nordsee hin trichterförmigen, gezeitenbeeinflussten Mündungsbereich des Flusses – zwischen Cuxhaven und Hamburg und liegt vorwiegend im Naturraum Stader Elbmarschen. Hier an der Unterelbe, im Übergang von Fluss zu Meer, finden sich die von hoher Dynamik geprägten, teils tide- und salzbeeinflussten Lebensräume der Ästuarien, die allerdings durch die wiederholte Vertiefung des Fahrwassers der Elbe, Uferverbau und Deiche stark beeinträchtigt sind.“ Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele der wertgebenden Arten ist vor dem Hintergrund des Abstandes und der</p>

	baulichen Vorbelastungen des Fischereihafens mit den Schleusentoren etc. vorhabenbedingt nicht abzuleiten.
<i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i>	Dem Ziel wird insofern entsprochen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen weitgehend versiegelten Hafenbereich handelt und kein zusätzlicher Boden beansprucht wird. Landwirtschaftliche Fläche, Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht beansprucht.
<i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</i>	Den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz wird u.a. durch die Umsetzung von Dachbegrünung gemäß der örtlichen Bauvorschriften entsprochen.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
<i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>die biologische Vielfalt,</i></li> <li>• <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i></li> <li>• <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></li> </ul>	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig bebauten und versiegelten Bereich mit Kaianlagen etc. bzw. um das durch Spundwände eingefasste Hafenbecken (Alter Fischereihafen). Mit der Planung werden hochbauliche Anlagen errichtet und das Hafenbecken wird als Wasserfläche übernommen. Gegenüber dem Ausgangszustand sind nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Flächeninanspruchnahmen gegeben, die als erhebliche Beeinträchtigungen der Naturhaushaltfsfunktionen einzustufen sind. Auch sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. zum Vogelschutz) zu beachten. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird vorhabenbedingt geändert, die Umsetzung

	einer weithin sichtbaren und architektonisch herausragenden Bebauung als Landmarke ist gewünscht.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</b>	
Sind nicht betroffen	
Ziele des speziellen Artenschutzes	Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit und um vorhandene und zukünftige schutzbedürftige Nutzungen im Hafengebiet nicht übermäßig zu belasten, wird ein schalltechnischer Bericht erstellt.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Aufgrund der Vorbelastungen mit einer teilweisen bis zu 100%igen Versiegelung der Grundflächen und bestehenden Verbauungen des Hafenbeckens sind vorhabenbezogen nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Bodeninanspruchnahmen gegenüber der Bestandsausprägung abzuleiten, die als erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens einzustufen wären.
<b>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</b>	
Zweck dieses Gesetzes ist den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr. 1]	Wald ist nicht betroffen.

<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Eine Änderung der Belange des Wasserhaushaltes, sowohl des Oberflächen- als auch des Grundwassers, ist durch die Planung nicht gegeben.
<b>Ziele der Landschaftsplanung (LRP Stadt Cuxhaven)</b>	
Arten und Biotope: Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; Landschaftsbild: mittlere Bedeutung; aufgrund der Siedlungsflächen keine weitere Bewertung von Boden und Wasser, Funktionen im Wasser- und Stoffhaushalt; Gemäß Zielkonzept unterliegt der Bereich der Zielkategorie 5: <i>Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter</i> . Besondere Wertigkeiten oder Zielvorgaben für die Planung sind daraus nicht abzuleiten.	

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vor gezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>12</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

### 1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Eine spezielle Bestandserfassung wertgebender Tierarten wurde vorhabenbezogen für die aquatische Fauna durchgeführt<sup>13</sup>. Neben der Untersuchung des Benthos wurde auch die Fischfauna bewertet. In Bezug auf das Makrozoobenthos wurde nur eine geringe Artenvielfalt mit vier Arten der Roten Liste dokumentiert, jedoch keine besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Insgesamt kommt dem Hafenbecken nur eine geringe Bedeutung als Siedlungsraum für das Makrozoobenthos zu und es ist nicht von exklusiven Funktionen gegenüber dem vorgelagerten Elbästuar auszugehen.

Ergänzend wurde zu dem Gutachten von 2018 eine gutachterliche Einschätzung zum Schutzgut Fische mit Stellungnahme zu FFH und Artenschutz erstellt, welches

<sup>12</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

<sup>13</sup> Naturschutzfachliche Aspekte zum Vorhaben „Revitalisierung Alter Fischereihafen Cuxhaven“ Bioconsult, 2018

dieser Begründung als Anlage beiliegt (Bioconsult Mai 2025)<sup>14</sup>. Im Folgenden wird das Fazit zitiert: „Für den Alten Fischereihafen Cuxhaven ist insgesamt davon auszugehen, dass er von einer Reihe von Arten v.a. saisonal als Lebensraum genutzt wird. Eine potenzielle Bedeutung kommt ihm wahrscheinlich als Teil des Aufwuchsgebietes für Juvenile u.a. des Herings zu. Dies gilt v.a. für die Gilden der marin juvenilen, marin saisonalen und ästuarinen Arten. Aufgrund der Lage im Ästuar sind limnische Arten dagegen nicht von Relevanz, auch für rein marine Arten und diadrome Wanderarten ist eine bevorzugte Nutzung des Hafenbeckens nicht anzunehmen. Das gilt vermutlich auch für die diadrom-ästuarinen Arten Finte und Stint, die als juvenile Tiere das äußere Ästuar als Aufwuchs- und Nahrungshabitat nutzen. Ein eher vereinzeltes Auftreten dieser Arten während dieser Lebensphase ist jedoch möglich. Es ist nicht von exklusiven Funktionen gegenüber dem vorlagerten Elbästuar auszugehen.“ Bioconsult 2025, S. 20)

Für den terrestrischen Bereich liegt ein Gutachten zu Fledermäusen und Brutvögeln aus dem Jahr 2017 vor.<sup>15</sup> Im Juni 2025<sup>16</sup> wurde das Plangebiet erneut durch eine Kontrollkartierung untersucht. Das ergänzende Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis konnten bei früheren Kartierungen keine Fledermäuse im Gebiet nachgewiesen werden. Auch im Rahmen der Kontrollkartierung 2025 wurden im gesamten Plangebiet keine Fledermaus-Aktivitäten festgestellt. Speziell bei der Kartierung der Schleuse ergaben sich auch keine Hinweise auf eine aktuelle Besiedlung durch Fledermäuse. Es wurden keine auffälligen Einschlupfmöglichkeiten oder attraktive Quartierstrukturen für Fledermäuse vorgefunden. Die Schleuse wird nachts am oberen Ende beleuchtet, was eine Besiedlung durch Fledermäuse erschwert. Auch jagende Fledermäuse wurden im Plangebiet nicht beobachtet.

An Vogelarten wurden im Plangebiet bzw. dem erweiterten Untersuchungsgebiet neben Nahrungsgästen (Austernfischer, Lach-, Sturm und Silbermöve, Stockente, Rabenkrähe, Rauchschwalbe und Eisvogel) und überfliegenden Arten (Graureiher) mit Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler sowie Ringeltaube und Straßentaube nur einzelne Brutvögel erfasst. Gemäß dem Gutachten wurden „Brutplätze von gebäudebewohnenden Vögeln lediglich an Gebäuden im umlaufenden 50 m-Puffer festgestellt, die nicht von Baumaßnahmen betroffen sind: ein Brutplatz des Mauerseglers in einem Gebäude an der Präsident-Herwig-Str. 21 („Fischhalle IV“), sowie Reste von Schwalbennestern an der Fährstraße 2, wobei es sich bei Letzteren nicht um genutzte Brutplätze handelt. Im Hafenbecken südlich der Schleusentore wurde ein abfliegender Eisvogel beobachtet. Ein Brutplatz der Art in den verkleideten Kai-mauern ist zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen. Es wurde allerdings im Laufe mehrerer Stunden nur dieser eine Flug beobachtet, was nicht auf einen Brutplatz schließen lässt.“

Das Brutvorkommen des Mauersegler bestätigt auch das 2017 vermutete Brutvorkommen in dem Gebäude an der Präsident-Herwig-Str., Rauchschwalben traten

<sup>14</sup> Naturschutzfachliche Aspekte zum Vorhaben „Hafenkopf Alter Fischereihafen, Tor zur Welt“ Bioconsult, 08.05.2025

<sup>15</sup> Faunistisches Gutachten zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Alter Fischereihafen, Stadt Cuxhaven Fledermäuse und Brutvögel – NWP 2017

<sup>16</sup> Faunistisches Gutachten - Fledermäuse und Brutvögel – zum Bebauungsplangebiet Nr. 216 „Hafenkopf Alter Fischereihafen Stadt Cuxhaven, NWP 07.07.2025

2025 wie auch 2017 nur als Nahrungsgäste auf. Das Brutvogelgeschehen im Plangebiet ohne Vorkommen besonderer Arten ist mit der Kontrollkartierung 2025 für den nördlichen Bereich des Hafengeländes bestätigt worden.

Gefährdete Pflanzenarten sind aufgrund der Bestandsausprägung nicht zu erwarten.

### 1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

#### Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Um eine Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen (auch wenn derzeit keine Gebäudebrütenden Brutvogelarten festgestellt wurden), sind Abbruch- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden zur Vermeidung einer Betroffenheit von Gebäudebrütern (auch sanierungsbedingte Beseitigung von Nestern) nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d.h. nur von Mitte September bis Mitte April. Kurzfristig vor Beginn von Abbruch- und Sanierungsarbeiten (z.B. an Dächern und Fassaden bei ggf. erforderlichen Umbaumaßnahmen an der Gaststätte 'Die Kiste') sind die betroffenen Gebäude gezielt auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Gleches gilt auch für Fledermäuse, da nicht auszuschließen ist, dass obwohl keine Aktivitäten festgestellt wurden, eine spätere Besiedlung erfolgen kann.

Vorhabenbezogen ist mit dem markanten, das Hafenbecken überspannenden Gebäude ein neues, derzeit nicht vorhandenes und in der Lage und Höhe einmaliges Gebäude vorgesehen, welches auch einen hohen Anteil an Glasfassaden aufweisen wird. Diesbezüglich sind mit dem Gebäude auch Gefahren verbunden, die das Risiko einer Kollision (Vogelschlag) beeinflussen, wie die Höhe des Gebäudes und die Verwendung von Glasflächen, insbesondere von exponierten Glasflächen und transparenten Ecken. Das Risiko von Vogelschlag an Gebäuden ist auch von der Lage des Gebäudes zu qualitativ hochwertigen Grünflächen bzw. der Lage an Vogelzuglinien abhängig. Je höher die Lebensraumqualität des Umfeldes, desto höher das Vogelschlagrisiko. Diesbezüglich sind angepasste und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Kollisionsopfern entsprechend dem Stand der Technik abzustimmen und durchzuführen (wie Verwendung von speziellen Mustern für Vogelschutzglas, reflektionsarmes Glas, etc.).

Tötungen oder Gefährdungen der zu erwartenden Fischarten sind nicht anzunehmen, da Rammungen zur Herstellung von Bauwerksgründungen etc. nicht durchgeführt werden.

#### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung von Brutvögeln oder Fledermäusen ist aufgrund der bestehenden Nutzungen dieses Hafenbereiches und der Umgebung nicht zu erwarten.

In der Bauphase zu erwartende Störungen durch Unterwasserlärm oder Vibrationen lassen zwar eine gewisse Meidung des Hafeneinganges erwarten, aber aufgrund der zeitlich und räumlich begrenzten Baumaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf die Fischfauna des Elbästuars auszuschließen.

Dauerhafte Störungen durch Schattenwurf und Lichtreflexionen mit Meidungsreaktionen durch die optische Barrierewirkungen sind zwar nicht vollständig auszuschließen, aber aufgrund einer zu erwartenden, insgesamt relativ geringen Intensität der als unerheblich einzustufen (s. Bioconsult 2025).

#### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere).

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Bei Abriss oder Sanierung der Gebäude ist für die gebäudebrütenden Arten von Beeinträchtigungen bis Verlust der Brutstätte auszugehen. An den Gebäuden des Plangebietes wurden keine besonderen Vorkommen festgestellt und mit der bestandsorientierten Übernahme des Gebäudes an der Fährstraße sind auch keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Die artenschutzrechtlich relevanten Fischarten wie Flussneunaug und Meererneunaug sowie Schnäpel sind diadrome Wanderarten, die das Elbstuar v. a. als Wanderkorridor nutzen (nur saisonal). Zudem werden die Arten als strömungsliebend eingestuft, „so dass nicht davon auszugehen ist, dass sie das Hafenbecken gezielt als Ruhestätte aufsuchen würden. Eine Funktion des Hafenbeckens als Fortpflanzungsstätte ist gänzlich ausgeschlossen. Da für den Bau des „Tors zur Welt“ keine Rammungen für die Gründung eingesetzt werden, lassen sich auch physische Schädigungen durch Rammerschall ausschließen. Das Eintreten von Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ist demnach auszuschließen.“ (Bioconsult 2025 S. 23).

#### Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Plangebiet aufgrund der Bestandssituation, einschließlich der somit zu erwartenden, siedlungstoleranten Tierarten nicht prognostiziert, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzzüge die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne

Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

## **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**

### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

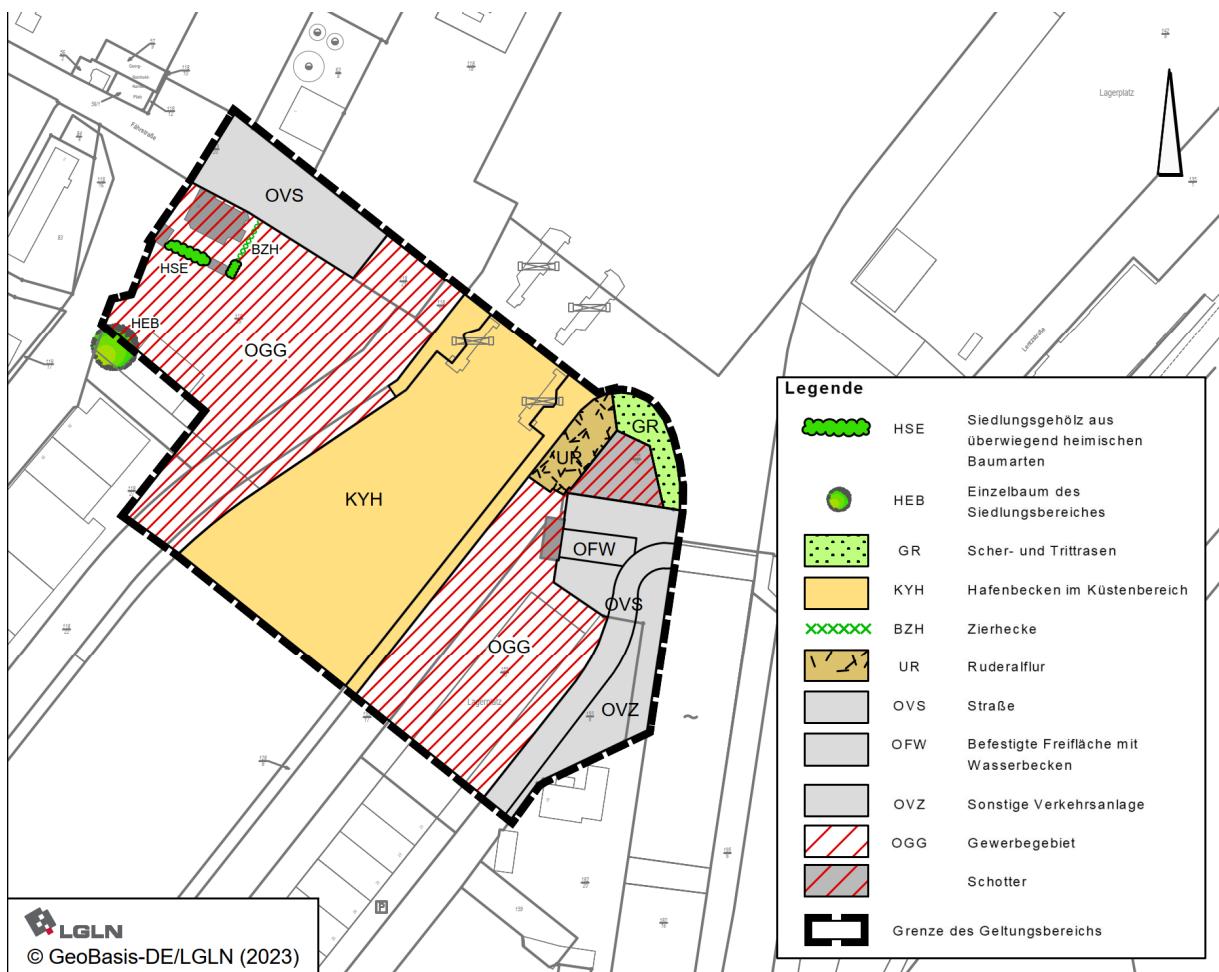
Die Beschreibung der Lebensraumpotentiale erfolgt auf Basis der faunistischen Kartierung des Gesamtgebietes des alten Fischereihafens von 2017 und in Abstimmung mit der UNB erfolgte eine zusätzliche Kontrollkartierung im Juni 2025. Die Kartierungen zum Fischbestand liegen aktuell von Bioconsult (2025) vor. Zudem sind für das Plangebiet 2023 die Biotopstrukturen erfasst worden.

#### **derzeitiger Zustand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bzw. nahezu vollständig versiegelten Bereich am Alten Fischereihafen. Beiderseits des Hafenbeckens (KYH) befinden sich versiegelte Flächen, die entweder als Verkehrsflächen (OVS, OVZ) oder als gewerbliche, hafenorientierte Lagerflächen etc. (OGG) genutzt werden, auch Gebäude sind vorhanden. Im Umfeld des Gebäudes an der Fährstraße im Westen sind lediglich kleine unversiegelte Flächen vorhanden, die als Siedlungsgehölz (HSE) und als Schnitthecke (BZH) ausgebildet sind, die das Gebäude zum Hafenkai abschirmen. An der Kapitän-Alexander-Straße sind im Straßenraum einzelne Pflanzbeete mit Straßenbäumen (u.a. im B-Plan Nr. 161 als zu erhalten festgesetzte Linde) verbreitet (HEB). Der östliche Hafenkopf unterliegt ebenfalls einer hafenorientierten Nutzung mit einem Wasserbecken (OFW) untergeordneten Gebäudeteilen, Zufahrten, Lagerflächen, aber auch einer Grünfläche mit Scherrasen (GR) und einer sonstigen Ruderalfäche, die teilweise befestigt (UR) ist.

Das Hafenbecken und auch zum östlichen, neuen Fischereihafen sichern Spundwände die höhergelegenen Kaibereiche des Hafens. Nach Norden wird das Becken durch einen Durchlass / Sieltor vom angrenzenden Hafenbereich getrennt. Erschlossen wird das Gebiet im Westen von der Kapitän-Alexander-Straße und der Fährstraße mit dem Nordseekai (OVS), im Osten von der Präsident-Herwig-Straße mit Anschluss an die Lübbertstraße.

Insgesamt sind die Kaiflächen teilweise zu annährend 100% versiegelt und befestigt. Insgesamt ist mit den einzelnen Freiflächen nur eine unversiegelte Teilfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> für das Gesamtgebiet anzusetzen.



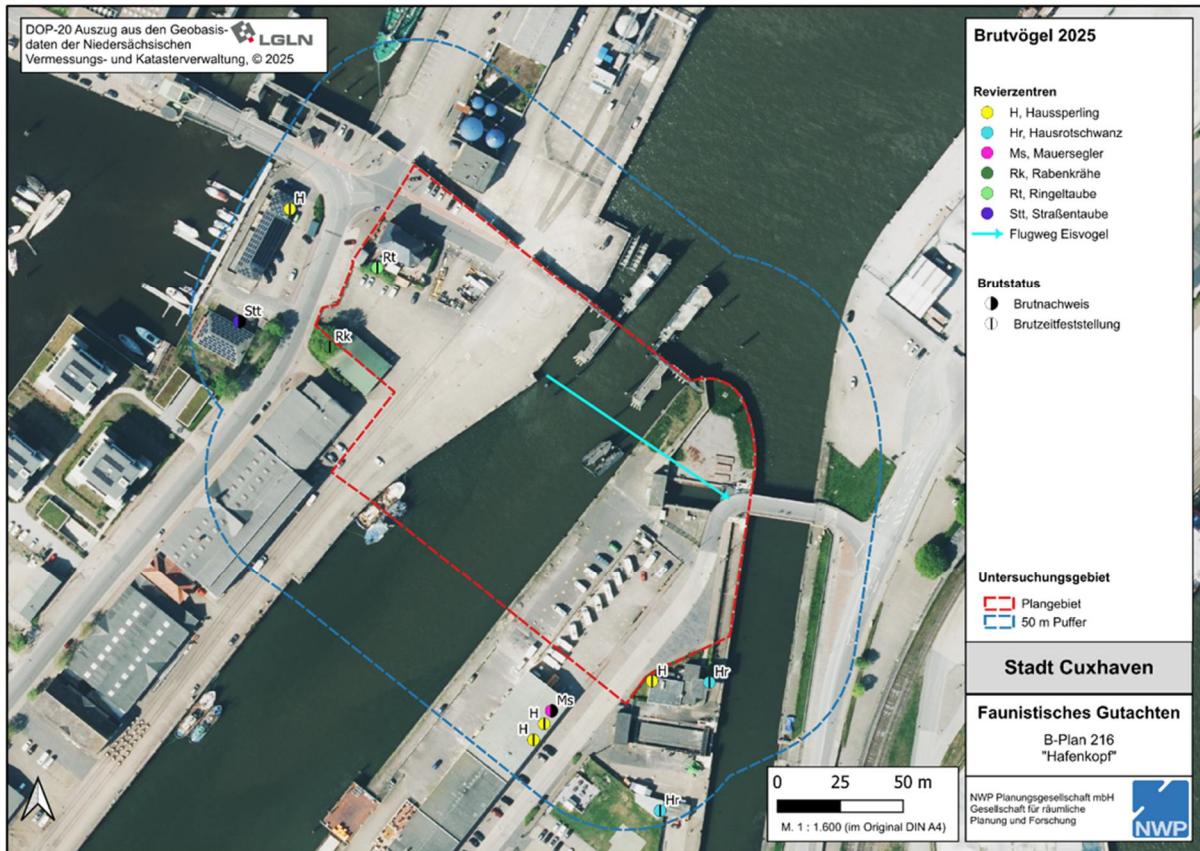
**Abb. 1:** Biotopstrukturen und Nutzungen am Alten Fischereihafen (NWP 2023)

Die Gebäude beiderseits des Hafenbeckens (südlicher Anschluss an das Plangebiet) bieten Lebensraumpotential für gebäudebrütende Arten wie Mehlschwalben, Hausrotschwanz und Haussperling, die bei der Bestandserfassung 2017<sup>17</sup> festgestellt wurden. Daneben kamen weitere Gebäudebrüter im Gebiet vor, wie Rauchschwalbe (nur nahrungssuchend) sowie Mauersegler, die 2025 auch an dem Gebäude an der Präsident-Herwig-Str. 21 festgestellt wurden. Bei der Kontrollkartierung 2025 wurden im Plangebiet bzw. dem erweiterten Untersuchungsgebiet neben Nahrungsgästen und überfliegenden Arten mit Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler sowie Ringeltaube und Straßentaube nur einzelne Brutvögel erfasst (s. Abb. 2).

Zudem konnte 2025<sup>18</sup> ein über das Hafenbecken abfliegender Eisvogel beobachtet werden. Ein Brutplatz der Art in den verkleideten Kaimauern ist zwar unwahrscheinlich und der Eisvogel wurde auch im Laufe mehrerer Stunden nicht weiter beobachtet, ist jedoch nicht auszuschließen (s. Abb. 2).

<sup>17</sup> Faunistisches Gutachten zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Alter Fischereihafen, Stadt Cuxhaven Fledermäuse und Brutvögel – NWP 2017

<sup>18</sup> Faunistisches Gutachten - Fledermäuse und Brutvögel – zum Bebauungsplangebiet Nr. 216 „Hafenkopf Alter Fischereihafen Stadt Cuxhaven, NWP 07.07.2025



**Abb. 2:** Abbildung aus faunistischem Gutachten, (NWP 2025) mit Lage der Brutplätze und der Beobachtung des Eisvogels

Weder bei den früheren Kartierungen 2017 noch im Rahmen der Kontrollkartierung 2025<sup>19</sup> wurden im Plangebiet Fledermaus-Aktivitäten festgestellt. Speziell bei der Kartierung der Schleuse ergaben sich auch keine Hinweise auf eine aktuelle Besiedlung durch Fledermäuse. Es wurden keine auffälligen Einschlupfmöglichkeiten oder attraktive Quartierstrukturen für Fledermäuse vorgefunden. Die Schleuse wird nachts am oberen Ende beleuchtet, was eine Besiedlung durch Fledermäuse erschwert.

Zu der Bedeutung des Alten Fischereihafens für das Benthos und für die Fischfauna wurde ein Gutachten<sup>20</sup> 2018 erstellt. Im Ergebnis wurde im Hafenbecken für das Benthos nur eine geringe Artenvielfalt mit vier Arten der Roten Liste dokumentiert, jedoch keine besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Die Besiedlung der alten Kaimauern wies insgesamt 17 Arten auf, wobei die höhere Vielfalt auf der dreidimensionalen Struktur der pazifischen Auster beruht, da sowohl zwischen den Schalen als auch auf der rippeligen Schalenoberfläche verschiedene Arten siedeln. Insgesamt kommt dem Hafenbecken aber nur eine geringe Bedeutung als Siedlungsraum für das Makrozoobenthos zu und es ist nicht von exklusiven Funktionen gegenüber dem vorgelagerten Elbästuar auszugehen.

<sup>19</sup> Faunistisches Gutachten - Fledermäuse und Brutvögel – zum Bebauungsplangebiet Nr. 216 „Hafenkopf Alter Fischereihafen Stadt Cuxhaven, NWP 07.07.2025

<sup>20</sup> Naturschutzfachliche Aspekte zum Vorhaben „Revitalisierung Alter Fischereihafen Cuxhaven“ Bioconsult, 2018

Für die Fischfauna<sup>21</sup> ist davon auszugehen, dass das Hafengebiet für eine Reihe von Arten v.a. saisonal als Lebensraum genutzt wird, eine höhere Bedeutung kommt ihm wahrscheinlich als Aufwuchsgebiet für Juvenile u.a. des Herings zu. Es wird aber gutachterlich nicht von exklusiven Funktionen gegenüber dem vorgelagerten Elbästuar ausgegangen. (s. auch Bioconsult 2025).

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer unveränderten Bebauung und Nutzung insbesondere der Kaianlagen und Zuwegungen sowie der versiegelten, gewerblich genutzten Hafenflächen auszugehen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nur für eine kleine Teilfläche vor (Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 161 im Westen), die übrigen Flächen sind als Gebiet nach § 34 BauGB einzustufen bzw. bereits überbaut; diese umfassen neben Verkehrsflächen auch befestigte Lagerplätze, Kaianlagen und Küstenschutzanlagen sowie einzelne hochbauliche Anlagen.

## **2.1.2 Fläche und Boden**

### **derzeitiger Zustand**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 20.791 m<sup>2</sup>, es handelt sich überwiegend um eine versiegelte und bebaute Fläche im Hafenbereich sowie um das Hafenbecken.

Der Boden wird gemäß der Bodenkarten (BÜK 50) der Bodeneinheit der Seemarschen innerhalb der Bodengroßlandschaft der Küstenmarschen zugeordnet, jedoch liegen hier Auftragsböden vor, die keine weiteren bodenkundlichen Zuordnungen ermöglichen.<sup>22</sup>

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und des hohen Versiegelungsgrades ist auch bei Nichtumsetzung der Planung weiterhin von den bestehenden Flächeninanspruchnahmen und hohen Versiegelungsgraden auszugehen.

## **2.1.3 Grund- und Oberflächengewässer**

### **derzeitiger Zustand**

Die Grundwassersituation ist bereits durch die bestehende, umfangreiche Versiegelung und die Hafenanlage überprägt.

Oberflächengewässer sind mit dem Hafenbecken vorhanden, das über den Vorhafen direkt mit der Elbe und dem Elbästuar verbunden ist.

<sup>21</sup> Naturschutzfachliche Aspekte zum Vorhaben „Hafenkopf Alter Fischereihafen, Tor zur Welt“ Bioconsult, 08.05.2025

<sup>22</sup> NIBIS Kartenserver (2021): NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkunde - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und des hohen Versiegelungsgrades ist auch bei Nichtumsetzung der Planung weiterhin von den bestehenden Flächeninanspruchnahmen und hohen Versiegelungsgraden auszugehen.

#### **2.1.4 Klima/Luft**

Cuxhaven als küstennaher Raum ist klimatisch geprägt durch eine allgemein gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude (Mittel von 1991 bis 2020: 10°C), kühle Sommer (Maximum im August: 18,1°C), milde Winter (Minimum im Januar: 2,7°C), erhöhte Niederschlagstätigkeit (Mittel 1991 bis 2020 rd. 830 mm/a) und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s, infolgedessen ganzjährig gute Austauschbedingungen (Luftdurchmischung) vorliegen. Gegenüber dem Jahresdurchschnitt von 1971 bis 2000 hat sich die Jahresschnittstemperatur von 9,2°C auf 10,0°C erhöht.

Kleinklimatisch wird das Gebiet durch den hohen Versiegelungsgrad dieser innerstädtischen Fläche bestimmt.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

#### **2.1.5 Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild**

Ausschlaggebend für das Landschaftsbild ist die vorhandene Nutzung im Umfeld der Hafenkulisse. Neben einzelnen Gebäuden wie die Hafengaststätte an der Ecke Kapitän-Alexander-Straße und Fährstraße sowie die großflächig versiegelten Kaibereiche und Spundwände prägt das Hafenbecken mit dem wechselnden Schiffsverkehr das Ortsbild. Der Hafencharakter wird unterstrichen bzw. ergänzt durch die gewerbliche, hafenorientierte Nutzung des Umfeldes – insbesondere mit den Schleusentoren, dem angrenzenden Transportunternehmen und dazugehörigen Lagerflächen und Öllager sowie dem nordwestlich befindlichen Sendeturm des Wasser- und Schiffahrtsamtes und auch weiteren Hafenstrukturen und den gewerblichen Kaianlagen mit den Krananlagen etc. Auch sind im Hafenbereich einige denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeensembles ausgebildet, die insbesondere mit dem Hamburger Leuchtturm, dem Wasserturm und den Hapag-Hallen und Steubenhöft auch höhere und das Ortsbild prägende Elemente mit Fernwirkung darstellen.

Im räumlichen Umfeld sind beiderseits des alten Fischereihafens an Baudenkmälern die Netzhalle mit Verwaltungsgebäuden und die Fischhallen als relevante Baudenkmale hervorzuheben.

Im Süden an der Kapitän-Alexander-Straße sind bereits einige Neubauten mit veränderter Nutzung hin zu modernem Wohnen mit dem Havenhostel und dem Wohnquartier entstanden, es gibt aber auch noch traditionelle Hafennutzungen wie die Boots- und Schiffswerft, einer Segelmacherei und den HafenStore.

An das südöstliche Hafenbecken (Meinkenkai) schließt die Bebauung mit den Fischhallen an, die in das Gesamtkonzept des Fischereiquartiers einbezogen und in ihrem historischen Charakter erhalten werden sollen. Hier befinden sich verschiedene Restaurants und auch sonstige Dienstleistungsunternehmen (wie Fahrradverleih).

In der Bewertung des Landschaftsrahmenplans wird der Bereich mit einer mittleren Landschaftsbildbedeutung herausgestellt, wobei als typische und prägende Landschaftsbildelemente die Baudenkmale, Hafenanlagen und Deiche dargestellt sind.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der bestehenden Gebäude und der hafenorientierten Nutzungen ist auch bei Nichtumsetzung der Planung weiterhin mit den bestehenden Flächeninanspruchnahmen und hafenorientierten Nutzungen zu rechnen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Cuxhaven ist die Umnutzung und Modernisierungen des Gebietes vorbereitet worden, wobei auch denkmalschutzrechtliche Vorgaben insbesondere der alten Fischhallen zu beachten sind.

#### **2.1.6 Mensch**

##### **Derzeitiger Zustand**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude, in dem die Gaststätte 'Die Kiste' untergebracht ist sowie im Südwesten anteilig eine Lagerhalle. Bei dem sonstigen Gebäude östlich des Alten Fischereihafens handelt es sich um ein gewerbliches Gebäude/ Schleusengebäude am nördlichen Ende des Meinkenkais. Zudem bestehen versiegelte Lagerflächen, Stellplätze (u.a. für Wohnmobilstellplatz) und Zugewegungen sowie die Kaianlagen, die insgesamt einer hafenorientierten, gewerblichen Nutzung unterliegen.

Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebietes keine weiteren Wohnnutzungen oder Arbeitsstätten in Form von Bürogebäuden etc.

Das Plangebiet ist eingebunden in den durch den Wechsel der Nutzungen geprägten Raum des alten Fischereihafens, in dem neben traditionellen Hafennutzungen auch moderne Wohnformen und die Erweiterung touristischer sowie gastronomischer Einrichtungen umgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Störfall-Betrieb, im weiteren Umfeld bestehen Hafennutzungen und ein Güter-Umschlag unterschiedlicher Nutzungen, u.a. für Mineralöle.

##### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen im Plangebiet nicht ersichtlich. Jedoch befindet sich die Umgebung im Wandel von traditioneller Hafennutzung zu einem maritimen Wohnquartier mit Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsräumen.

## 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

### Derzeitiger Zustand

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale, jedoch sind im Umfeld mit der Altbebauung einzelne denkmalgeschützte Objekte (u.a. die alten Fischhallen als Ensemble des Denkmalschutzes) vorhanden.

Zu den sonstigen Sachgütern des Plangebietes zählen die Bestandsgebäude, die jedoch kulturhistorisch oder aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedeutung aufweisen.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind bei der Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

## 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

### Derzeitiger Zustand

Im derzeitigen Zustand finden keine über das schon beschriebene Maß hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern statt. Die stärksten Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Fläche und Boden entsprechend der umfangreich bestehenden Versiegelungen.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Wechselwirkungen im derzeitigen Maße bestehen.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Fischereihafenquartier“, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Versiegelungsrate bis zu 1,0 in festgelegten Bauflächen und gestaffelter Höhenfestsetzung bis zu 60 m, Zulässigkeit einer Tiefgarage im Westen,
- Wasserfläche mit Übernahme des mittig gelegenen Hafenbeckens und des Wasserbeckens auf der Ostseite, ausgenommen der Wasserstreifens vor der Kaimauer.
- Private Verkehrsfläche im Osten.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

## **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Bereich der Festsetzung des Sondergebietes ergeben sich gegenüber der Bestandssituation mit einer stellenweise 100 %igen Versiegelung und Abschnitten mit vereinzelten Grünflächen (Scherrasen oder Siedlungsgehölzen) nur in geringem Umfang zusätzlichen Flächenanspruchnahmen von intensiv genutzten Scherrasen, Ruderalflächen und Heckenstrukturen.

Im Rahmen der Festsetzungen kann es zum Abriss oder Umbau bestehender baulicher Anlagen und zu Verlusten der Hecken bzw. Rasen- /Ruderalflächen kommen. In diesen Fällen sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten.

Die Ergebnisse der im Frühjahr 2025 durchgeföhrte Überprüfung der Bestandserfassung ergaben keine Hinweise auf eine aktuelle Besiedlung mit Brutvögeln oder von Fledermäusen (s. beiliegendes Gutachten und Beschreibung der Bestandserfassung, Kap. 2.1.1).

Auf Grundlage der vorhabenbezogenen baulichen Anlagen, insbesondere des zentralen, hohen Gebäudes, werden im Weiteren Hinweise zu Auswirkungen der Gebäude z.B. auf potentiell betroffene Vögel abgeleitet.

Vor allem die Höhe der baulichen Anlage sowie die baulichen Merkmale, die die Verwendung von Glaselementen bis hin zu einer Glasfassade beinhalten, bergen Risiken der Kollision (Vogelschlag). Glasfassaden suggerieren den Vögeln vermeintliche Durchflugmöglichkeiten oder die Reflexion von Grünstrukturen mögliche Lebensraumstrukturen. Diesbezüglich sind insbesondere artenschutzrechtliche Vorgaben

bei der baulichen Umsetzung zu beachten, um das Risiko des Vogelschlages zu minimieren.

In Bezug auf das Hafenbecken und der dort vorkommenden Fischfauna sind in der Bauphase mit Erschütterungen und Baulärm zu erwarten. Zwar wird auf den Einsatz von Rammungen verzichtet, dennoch sind baubedingte Störungen zu erwarten, die aber aufgrund der zeitlichen und räumlichen Begrenzung nicht zu erheblichen Meidungs- und Störeffekten führen werden. Auch anlagen/vorhabenbedingt sind Störungen durch Schattenwurf und Lichtreflexionen auf einzelne Fischarten zu erwarten, jedoch wird gutachterlich ausgeführt, dass es zu einer vergleichsweisen geringen Intensität des Schattenwurfs kommt, aber Meidungsreaktionen durch die optische Barrierewirkungen nicht vollständig auszuschließen sind.

Die Gutachter kommen daher zu dem Ergebnis, dass „*die zu erwartende Barrierewirkung durch den Schattenwurf des Gebäudes aufgrund der insgesamt relativ geringen Intensität der Abdunklung und der nur unter bestimmten Lichtbedingungen zu erwartenden potenziellen Auswirkungen, sehr gering sein wird. Vor dem Hintergrund, dass der Alte Fischereihafen bezogen auf die Fischfauna keine besonders gehobene Bedeutung besitzt (s. Kap. 4.2), werden die Auswirkungen zwar als dauerhaft aber aufgrund der geringen Intensität als unerheblich negativ eingeordnet. (Bioconsult 2025 S. 23).*

Insgesamt sind aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und der weitgehend versiegelten und bebauten Flächen nur in geringem Umfang durch Überschreitung der GRZ zusätzliche Inanspruchnahmen von Grundflächen zu erwarten, die erhebliche Beeinträchtigungen erwarten lassen.

## 2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Bei der Fläche handelt es sich um gewerblich genutzte Hafen- und Kaianlagen mit einem hohen Versiegelungsanteil im Bestand. Völlig unveränderter Freiraum ist nicht mehr vorhanden, bei den Freiflächen handelt es sich um siedlungstypische Strukturen, wie die einrahmenden, gärtnerischen Freiflächen an dem Wohn/Restaurantgebäude im Westen oder die Randflächen im Osten.

So sind versiegelungs- und baubedingt auch die natürlichen Bodenfunktionen bereits in der derzeitigen Ausprägung weitgehend überformt. Mit Umsetzung der Planung ist in geringem Umfang mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen, auch kommt es im Bereich der Tiefgarage zu Bodenumlagerungen und Bodenabtrag.

Gegenüber der Bodenvorbelastung ist insgesamt nur eine geringe zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung von Fläche und Boden mit der Umnutzung des weitgehend überformten Gebietes anzunehmen.

## 2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Mit der Umnutzung der Hafenflächen und der Kaianlagen ist keine Änderung der Grundwassersituation abzuleiten, da der Bereich bereits großflächig versiegelt und verdichtet ist und mit der Umsetzung der Planung diesbezüglich keine Änderungen abzuleiten sind.

Auch das Hafenbecken bleibt erhalten, so dass auch die Wasserfläche unverändert bestehen bleibt. Mit der hohen Überbauung des Hafenbeckens (ca. 30 m) sind keine

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen der Wasserbelange sind somit vorhabenbezogen nicht gegeben.

In Bezug auf die Oberflächenentwässerung ist aufgrund der bereits weitestgehend versiegelten Grundflächen wie im Bereich des B-Plans Nr. 161 auch eine Sammlung des Niederschlagswassers und ggf. nach einer Vorklärung die Einleitung ins Hafenbecken anzustreben. Bei Starkregen dürfte ein Abfließen des Niederschlagwassers ins Hafenbecken leicht zu bewerkstelligen sein, ggf. mit Hilfe von Überläufen der Regelentwässerung. Es ist eine Entwässerungsgenehmigung gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Cuxhaven erforderlich.

## 2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Umsetzung der Planung mit Umgestaltung der bestehenden, weitgehend versiegelten Hafenflächen und der Kaianlagen bewirkt keine wesentliche Änderung der klimarelevanten Strukturen der Grundflächen, da insbesondere das Verhältnis von versiegelten, vorbelasteten Flächen und dem Anteil an Wasserflächen gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändert wird.

Mit der Errichtung hochbaulicher Anlagen wird sich jedoch die Luftzirkulation insofern verändern, als dass mit den Gebäudekomplexen die Luftströmungen geleitet bzw. kanalisiert werden. Aber aufgrund der Lage innerhalb der bebauten und gewerblich genutzten Hafenflächen ist aber eine nachteilige Wirkung auf die Luftqualität und die Klimafunktion, die ein erhebliches Ausmaß erreichen würde, nicht zu prognostizieren.

## 2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Planung sieht vor, den nördlichen Bereich des alten Fischereihafens auf Grundlage des Leitbildes der Stadt Cuxhaven und des Masterplans neu zu ordnen. Zielsetzung der Stadt Cuxhaven im Rahmen der Neuordnung des Hafenquartiers ist die Stärkung und zukunftsfähige Weiterentwicklung des touristischen Angebots.

Das Vorhaben sieht demnach vor, bauliche Anlagen am Hafenkopf für Beherbergung, Gastronomie, Büro/Verwaltung, sonstiges Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen zu ermöglichen. Der besonderen Lage am Ende des Alten Fischereihafens – Hafenkopf – entsprechend, soll ein architektonisch herausragendes Gebäude entstehen, welches das Hafenbecken überspannt – aber eine Durchfahrt für Schiffe weiterhin uneingeschränkt ermöglicht. Somit umfasst das Kernstück der Planung ein beidseitig des Hafenbeckens direkt an der Wasserfläche stehendes, markantes Gebäude mit einer Bauhöhe von bis zu 60 m (s.a. Visualisierung Anlage 6).

Mit Umsetzung der Planung wird ein, das Hafenbecken überspannendes, eine Höhe von maximal 60 m erreichendes Gebäude entstehen, welches zu einer Veränderung der hochbaulichen Anlagen der bereits weitgehend hafenaffinen Nutzungen führen wird. Während sich die weiteren baulichen Anlagen in diesem Bereich an der Bestandsbebauung orientieren (z. B. mit der „Die Kiste“, OK 10 m), bzw. sich diese durch die gestaffelte Bauhöhe von 23 m an die der Umgebung anpassen, wird mit dem 60 m hohen Gebäudekomplex ein Alleinstellungsmerkmal für den Hafenkopf entwickelt. Dieses wird aus der Bebauung der Umgebung sowohl in Bezug auf die Höhe als auch die Kubatur und Architektur herausstechen und als Landmarke weit hin sichtbar sein. Auch die Sichtachse und Fluchtperspektive von dem südwestlichen Bereich des Alten Fischereihafens (vom Dugekai) soll durch das einrahmende Gebäude am Hafenkopf in die Weite getragen werden, das Gebäude als ‘Tor zur Welt’.

Mit der Anlage und der optisch herausragenden Bauweise des Gebäude ist demnach eine einzigartige Gebäudekubatur gegeben, was dem Zielkonzept als markantes Bauwerk entspricht.

Während sich die sonstigen baulichen Ablagen in die Umgebung einfügen, ist mit dem zentralen Gebäude ein markantes Alleinstellungsmerkmal im städtebaulichen Gesamtkonzept der Hafenanlagen gewünscht. Aufgrund dieser einzigartigen Gebäudestellung innerhalb des Hafengebietes kommt diesem eine Sonderstellung im Landschafts- und Ortsbild zu, diesbezüglich wird kein Eingriff in das Landschaftsbild konstatiert.

## 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit und um vorhandene und zukünftige schutzbedürftige Nutzungen im Hafengebiet nicht übermäßig zu belasten, wird derzeit ein schalltechnischer Bericht erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

## 2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale und aufgrund der überwiegenden Bebauung und Versiegelung der Hafenflächen sind infolge der Überprägung auch keine Bodenfunde zu erwarten.

Doch befinden sich im Umfeld des Plangebietes beiderseits des Fischereihafens zahlreiche Baudenkmale, so dass hier insbesondere die denkmalschutzrechtlichen Belange zu betrachten sind. (vgl. auch Ausführungen in Kap. 4.5 im Teil 1 der Begründung).

## 2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzwerten

Zwischen den einzelnen Umweltschutzwerten bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden. Besondere Wechselwirkungen sind im Plangebiet aufgrund der umfangreichen Versiegelungen und baulichen Hafenanlagen nicht zu erwarten, insbesondere der Boden und die Flächen sind im Bestand bereits stark beeinträchtigt und verändert. Daher sind auch keine über das zuvor beschriebene Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen zu verzeichnen. Hervorzuheben ist jedoch die bauliche Besonderheit mit dem 60 m hohen, das Hafenbecken überspannenden Gebäude, welches aufgrund der Höhe eine Besonderheit darstellt, auch im Wirkungsgefüge der Landschafts- und Ortsbildbetrachtung sowie der baulichen Merkmale (z.B. in Bezug auf Vögel).

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap.

3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen folgende Maßnahmen umgesetzt.

- Übernahme des Alten Fischereihafens als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Wirtschaftshafen,
- Bei Bedarf Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die teilweise in die örtlichen Bauvorschriften oder als Hinweis aufgenommen werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Beachtung der Hinweise zum Artenschutz:  
Um eine Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau- und Abbrucharbeiten (auch sanierungsbedingte Beseitigung von Nestern) nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nur von Mitte September bis Anfang März.  
Zwar sind aktuell keine Hinweise auf Gebäudebrüter oder Fledermäuse gegeben, jedoch ist eine spätere Besiedlung nicht grundsätzlich auszuschließen, daher kann es auch auf Umsetzungsebene zur Notwendigkeit von Ausweichmöglichkeiten in Form von künstlichen Bruthilfen bzw. Nistkästen an geeigneten Gebäuden in der Umgebung kommen.
- Zur Vermeidung und Minimierung von Vogelschlag sind bei großen Glasfronten geeignete Maßnahmen umzusetzen. So sind bei den Glasfassaden und Glasbauteilen, die eine Durchsicht auf dahinter liegende Freibereiche ermöglichen bzw. eine scheinbare Durchfliegbarkeit in die Räume hinter den Scheiben visualisieren, Vogelschutzmaßnahmen zu beachten, um sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bei zusammenhängenden Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben (hochwirksame Markierungen der Kategorie A) oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sogenanntes Vogelschutzglas) aufweist.
- Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° herzustellen. Zur Minderung der versiegelungsbedingten Verschärfung des Kleinklimas und der Rückhaltung von Überschusswasser sind Dachbegrünungsmaßnahmen umzusetzen. So sind Dachbegrünungen mit einer Mindest-Substratmächtigkeit von 10 cm anzulegen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Photovoltaikanlagen, Dachaufbauten und Lichtbändern etc. sowie Dachterrassen, Aussichtsplattformen und Poolbereiche.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen / Eingriffsbeurteilung**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung nur in geringem Umfang zusätzliche Flächeninanspruchnahmen gegenüber den bereits weitgehend versiegelten und überprägten Hafenflächen. So ist eine erhebliche Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen ist für die Biotoptverluste der Gehölz-, Ruderal- und Scherrasenflächen anzunehmen, die zusammen eine Fläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> umfassen. Diese bisher nicht versiegelten Grundflächen sind auch in Bezug auf das Schutzgut Fläche und Boden als erhebliche Inanspruchnahme einzustufen. Der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf ist im Weiteren z.B. durch innergebietsliche Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet oder dem Umfeld auszugleichen.

In Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild ist mit den baulichen Vorgaben, eine Landmarke zu etablieren, eine Veränderung des Ortsbildes gegeben und gewünscht. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung wird dadurch und vor dem Hintergrund der hafenorientierten, gewerblichen Nutzungen im Umfeld nicht prognostiziert. Demnach liegen nur in geringem Maße Eingriffe vor, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt. Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten ergeben sich an diesem Standort nicht, da dem Bebauungsplan ein abgestimmter Masterplan zugrunde liegt, der den standörtlichen Gegebenheiten am Ende des alten Fischereihafens, dem Hafenkopf, entspricht. Es sind Nutzungen und Zielsetzungen der Stadtplanung berücksichtigt, die auch dem entwickelten Leitbild entsprechen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich vor dem Hintergrund des Masterplans nicht.

### **2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden aufgrund der Bestandssituation und der konzeptionellen Neuordnung des Fischereihafenquartiers nicht abgeleitet.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen,
- Auswertung von Fachgutachten zum Artenschutz,
- Visualisierung AFH, März 2025
- Auswertung allgemein verfügbarer Quellen,

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht. Die Ergänzung der Ergebnisse aus den Gutachten zu Fischen, Benthos sowie der Kontrollkartierung zu Brutvögeln und Fledermäusen 2025 liegen vor.

#### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt. Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 216 wird aufgestellt, um die Neuordnung des Quartiers am Alten Fischereihafen auf der Grundlage eines vorliegenden Masterplans vorzubereiten. Die Planung sieht vor, beiderseits des als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Wirtschaftshafen ausgewiesenen Hafenbeckens Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fischereihafenquartier“ umzusetzen. Zur Erschließung wird im Osten eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2 ha. Zentraler Bereich ist dabei ein bis zu 60 m hohes Gebäude, welches das Hafenbecken überspannen kann und als Landmarke konzipiert das „Tor zur Welt“ darstellen soll.

Das Plangebiet umfasst das bereits weitgehend versiegelte Hafengebiet (Hafenkopf des Fischereihafens) mit Lagerflächen, Kaianlagen etc. und wenigen Gebäuden sowie das mit Spundwänden eingefasste Hafenbecken. Nur vereinzelte Restflächen sind unversiegelt und als Hecke- und Siedlungsgehölz, Ruderalfur oder Scherrasen ausgeprägt. Denkmalgeschützte Gebäudekomplexe bestehen im näheren und weiteren Umfeld.

Mit der Umsetzung der Planung sind aufgrund der bereits bestehenden, weitgehenden Überformung der Biotop- und Lebensraumstrukturen, des Boden- und Wasserhaushaltes und der Klima-/Luftfunktionen nur in geringem Umfang zusätzliche Flächeninanspruchnahmen abzuleiten, die als Eingriffe in den Naturhaushalt für Pflanzen und Tiere sowie Fläche und Boden gegenüber der Ausgangssituation einzustufen sind. In Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild wird mit der Neuschaffung des Gebäudekomplexes über das Hafenbecken zwar eine wesentliche Veränderung der örtlichen Situation vorbereitet, jedoch durch die Lage im Hafen-/Siedlungsbereich und den Wunsch, eine exponierte Landmarke zu entwickeln, wird keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert.

Auf der Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten. Unter dem Vermeidungsgrundsatz sind insbesondere Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag umzusetzen.

In der Umgebung vorhandene geschützte Bereiche (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiet „Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe“) werden nicht beeinträchtigt.

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Auswertung folgender Fachgutachten:
  - Faunistisches Gutachten zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Alter Fischereihafen, Stadt Cuxhaven Fledermäuse und Brutvögel – NWP 2017
  - Faunistisches Gutachten - Fledermäuse und Brutvögel – zum Bebauungsplangebiet Nr. 216 „Hafenkopf Alter Fischereihafen Stadt Cuxhaven, und 07.07.2025
  - Naturschutzfachliche Aspekte zum Vorhaben „Hafenkopf Alter Fischereihafen, Tor zur Welt“ Bioconsult, 08.05.2025
  - Visualisierung AFH, März 2025

- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven, April 2013

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neuordnung des Quartiers am Alten Fischereihafen; weitgehend versiegelte Kaianlagen Abriss von Nebenanlagen und Neubau
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Inanspruchnahme weitgehend versiegelte Kai-anlagen, nur in sehr geringem Umfang unver-siegelte Randstrukturen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütte-rungen in der Bauphase zu erwarten. Lage im vorbelasteten Hafenbereich.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwar-ten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer wer-den ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht er-sichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Planung sind keine be-sonderen Risiken oder Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen bekannt.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benach-barter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Ge-biete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plange-biete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden aufgrund der hohen Vorversiegelung keine weitreichenden klimare-levanten Änderungen begründet.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase einge-setzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

		ermittelte Umwaltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase										Kurz-Erläuterungen	
		vorübergehend					negativ						
a) Auswirkungen auf ...		ständig	mittelefristig	langfristig	positiv	negativ	ständig	mittelefristig	langfristig	vorübergehend	negativ		
Tiere	x	o	o	x	x	x	x	x	x	o	x	Inanspruchnahme vorbelasteter Bereiche, keine besonderen Vorkommen, keine relevanten Auswirkungen	
Pflanzen	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Inanspruchnahme vorbelasteter Bereiche, keine besonderen Vorkommen, keine relevanten Auswirkungen.	
Fläche	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	Inanspruchnahme vorbelasteter Hafenflächen; keine relevanten Auswirkungen	
Boden	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Inanspruchnahme vorbelasteter Hafenflächen; keine relevanten Auswirkungen.	
Wasser	x	x	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Inanspruchnahme vorbelasteter Hafenflächen; keine relevanten Auswirkungen der Versickerungs- und Neubildungsleistung; Regelung Oberflächenentwässerung	
Luft	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Gegenüber dem Bestand werden keine relevanten Änderungen erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.	
Klima	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Gegenüber dem Bestand werden keine relevanten Änderungen erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	
Landschaft	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Änderung des Stadtbildes; Höhe baulicher Anlagen „Tor zur Welt“	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein außergewöhnliches Artenpektrum nachgewiesen werden.	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet (Unterelbe) liegt rd. 0,75 km östlich. Eine Verträglichkeit mit den Erhaltungs- und Schutzzielen wird aufgrund Bestandsflächen und der Entfernung angenommen.	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)		ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase										
		direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	vorübergehend	negativ	Kurz-Erläuterungen
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	x	o	o	x	o	x	kurzfristige Lärm- und Staubimmissionen in der Bauphase. Lage im Hafengebiet.
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf ... Kulturgüter sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Keine bekannt. Änderung der Hafennutzung und Kaianlagen.
e)	Vermeidung von Emissionen sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Überwiegend keine besonderen Darstellungen Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i)	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.