

STADT CUXHAVEN

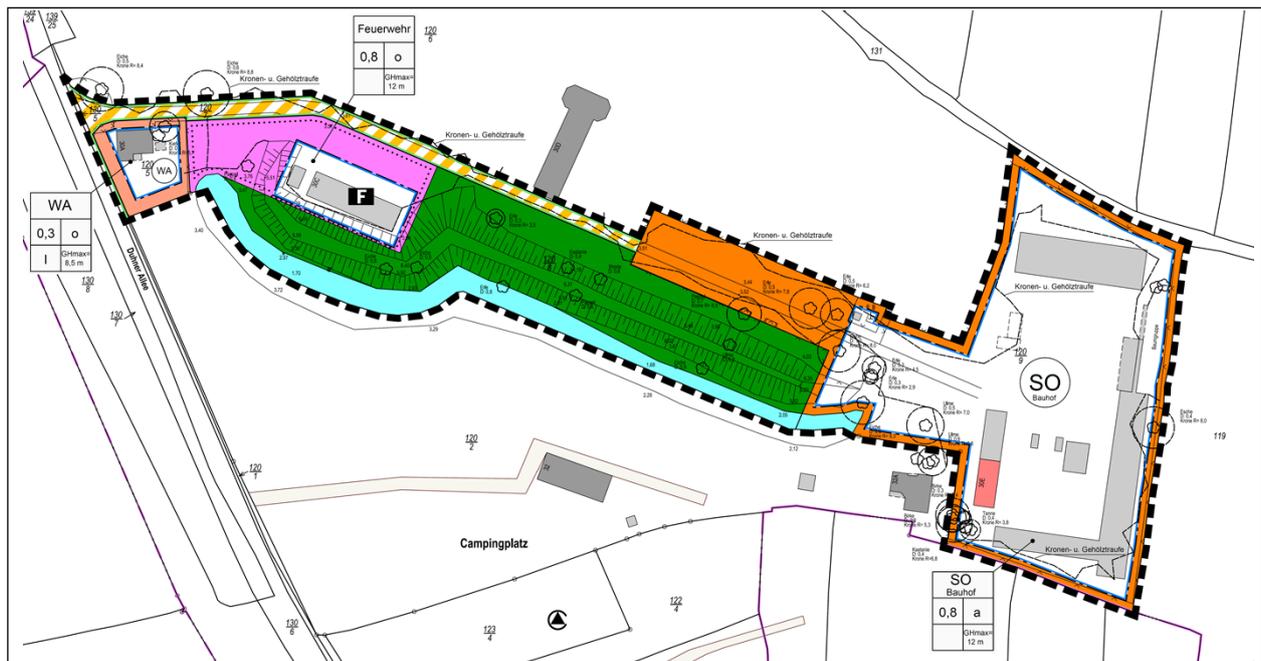
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 222

„Fort Thomsen“



BEGRÜNDUNG



Stand Oktober 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung:

Ziele; Zweck, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanung

1.	Einleitung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.4	Planungsrahmenbedingungen	5
1.5	Beschreibung des Plangebietes	7
2.	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.	Relevante Abwägungsergebnisse	7
3.1	Belange der Raumordnung	7
3.2	Belange der Infrastruktur/Erschließung	8
3.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/Immissionschutz	8
3.4	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz	12
3.4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung	12
3.4.2	Belange des Artenschutzes	12
3.5	Klimaschutz	13
3.6	Belange der Wasserwirtschaft	14
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	14
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4 und § 11 BauNVO)	14
4.2	Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16,18 u. 19 BauNVO)	14
4.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)	14
4.3.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.v.m. § 16 BauNVO)	14
4.3.3	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 22 (Abs. 2 u.4 u. § 23 BauNVO)	14
4.3.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)	15
4.4	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	15
4.5	Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	15
4.6	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)	15
4.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
4.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	15
4.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	15
4.10	Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)	15
4.11	Städtebauliche Übersichtsdaten	16
5.	Hinweise	16

.....

Anlage der Begründung: Schalltechnischer Bericht der Zech Ingenieurgesellschaft
Lingen, Juli 2021

1. Einleitung

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Cuxhaven beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 222 „Fort Thomsen“ Planrecht für einen gemeinsamen Standort der freiwilligen Feuerwehren Duhnen und Stickenbüttel sowie für die technische Kurverwaltung der Nordseeheilbad GmbH Cuxhaven (NHC) zu schaffen.

Das Fort Thomsen war im neunzehnten- und Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts ein Teil des Festungswerkes Cuxhaven/Brunsbüttel, u.a. zum Schutz der Elbmündung. Nach dem zweiten Weltkrieg befand sich auf dem Gelände u.a. eine Kleiderfabrik. Seit längerem ist auf der Liegenschaft der Bauhof der Kurverwaltung untergebracht. Auf dem Bauhofgelände befinden sich Werkstätten, der Maschinenpark, Lagergebäude (z.B. für Strandkörbe), Lagerflächen und ein Mobilfunksendemast.

Konkreter Planungsanlass ist die geplante Zusammenlegung der o.g. Feuerwehren an verkehrsgünstiger Stelle im Bereich des ehemaligen Fort Thomsen. Der gemeinsame Feuerwehrstandort soll südlich der Bauhofzufahrt im Bereich einer leerstehenden, baufälligen Immobilie entwickelt werden.

Für diverse Feuerwehrhäuser der Freiwilligen Feuerwehr in der Stadt Cuxhaven besteht Handlungsbedarf zur Grundsanierung der genutzten Gebäudesubstanz. Gründe hierfür sind Sanierungsstau an den Gebäuden und notwendige Anpassungen an die Vorgaben der gültigen DIN-Vorschriften und Versicherer. Für die Freiwilligen Wehren Duhnen und Stickenbüttel ist die personelle und organisatorische Zusammenlegung in Verbindung mit einem Neubau die wirtschaftlichste Lösung gegenüber der Sanierung bestehender Liegenschaften. Als neuer Standort kommt das Grundstück an der Duhner Allee, ehemals Fort Thomsen in Betracht. Der Neubau soll 4 Stellplätze für Einsatzfahrzeuge und das dazugehörige Nebenraumprogramm bieten. Eine Erweiterungsmöglichkeit zum Anbau eines weiteren Stellplatzes ist berücksichtigt. Die Gebäudeabmessung wird ca. 35 x 18 m betragen. Eine Stahlhallenkonstruktion mit Satteldach ist in Planung. Das Gebäude wird von ca. 50 Freiwilligen genutzt. Es werden rd.30 PKW-Einstellplätze entstehen. Die Nutzung des Gebäudes erfolgt im Falle der Alarmierung, zur Pflege der Fahrzeuge und zu Schulungs-/Übungszwecken im Sinne der Aufgabe einer freiwilligen Feuerwehr. Lärmimmissionen werden durch die Anfahrt von PKW entstehen und durch das Ausrücken von Einsatzfahrzeugen. Das Baufeld ist so geplant, dass weitestgehend die jetzt schon bebaute und versiegelte Fläche für den geplanten Neubau genutzt werden soll.

Ein Aufgabenschwerpunkt der Bauleitplanung, der Flächennutzungsplan ist analog anzupassen, umfasst den durch die Planung bewirkten Eingriff in Natur und Landschaft. Der Planbereich liegt inklusive eines direkt an der Duhner Allee gelegenen Einfamilienhauses komplett in einem Landschaftsschutzgebiet. Dieses Landschaftsschutzgebiet „Baum- und Strauchbestand im ehemaligen Fort Thomsen“ ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens in dem erforderlichen Umfang aufzuheben.

Ein weiterer Aufgabenschwerpunkt der Bauleitplanung mit B- und F-Plan ist die Abarbeitung der Schallschutzansprüche der südlich benachbarten Campingplatzanlage, der vorhandenen Wohnnutzungen südlich und nördlich der Bauhofzufahrt sowie östlich des Campingplatzes (Wohnhaus des Campingplatzbetreibers).

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt zentral zwischen den Stadtteilen Duhnen und Stickenbüttel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die vorhandene Erschließungsstraße im Norden und durch südlich gelegene Campingplatzflächen. Die westliche Plangebietsgrenze bildet die Duhner Allee; die östliche Plangebietsgrenze bildet das planeinbezogene Bauhofgelände.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahre 2017 stellt die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum dar. Zentrale Orte mit mittelzentraler Funktion haben die Aufgabe, eine zentralörtliche Versorgung mit Einrichtungen und Anlagen für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Die Landesraumordnung formuliert somit einen Vorsorgeauftrag für die Entwicklung des Wohnstandortes Cuxhaven.

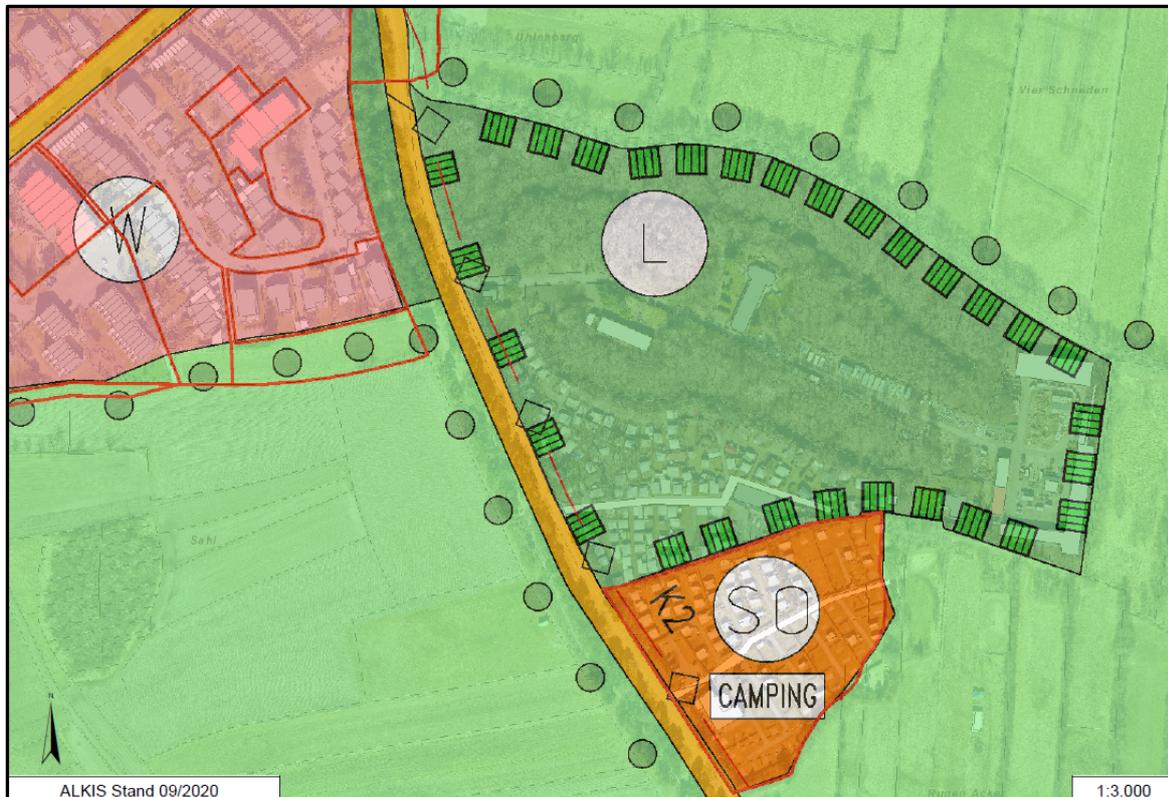
□ Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012/2017 wird die Stadt Cuxhaven entsprechend zur Landesraumordnung als Mittelzentrum dargestellt, unter anderem mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

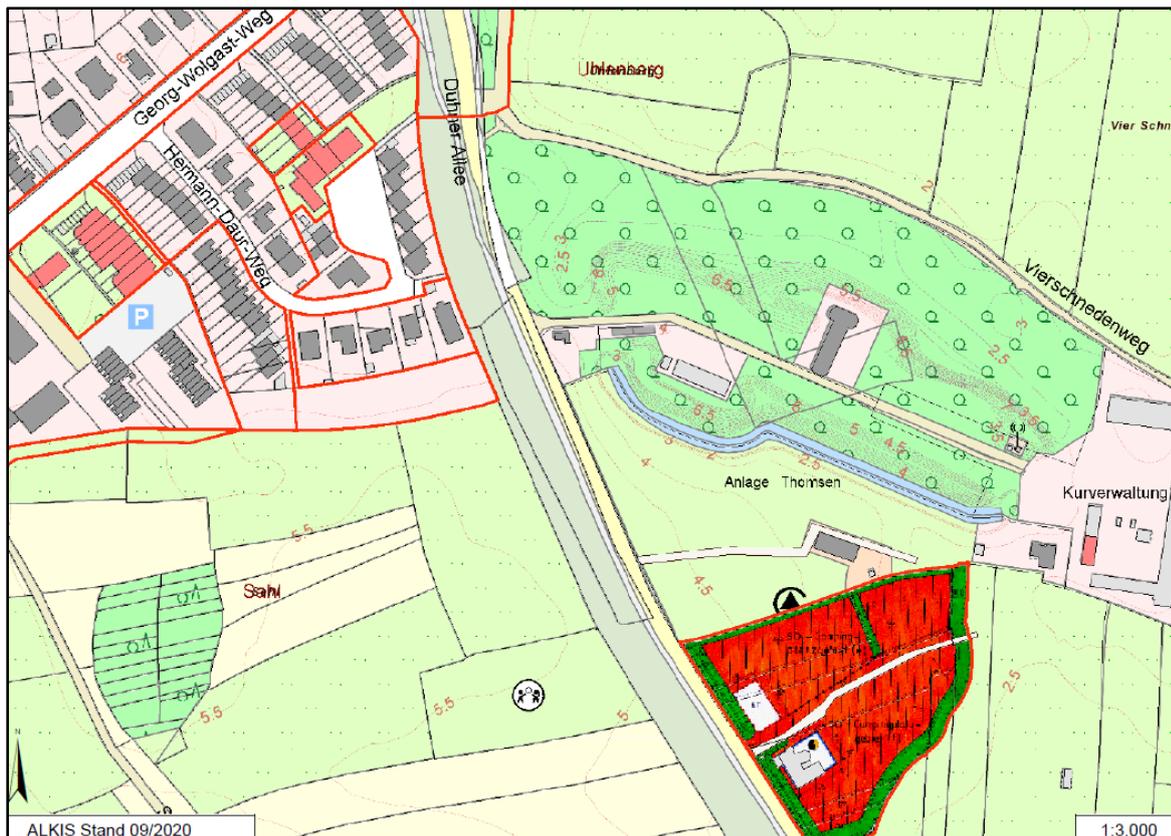
□ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven stellt für den Planbereich ein Landschaftsschutzgebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Planungsziele im Sinne der Darstellung von Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen zu ändern.



□ Bebauungspläne

Der Planbereich ist als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Im nahen Umfeld bzw. südlich des Planbereiches befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans 99 „Rugenacker Duhnen“ mit ausgewiesenen Campingplatzflächen. Westlich des Plangebietes befindet sich die Flächen des Bebauungsplans Nr38/3 „Georg-Wolgast-Weg“ mit ausgewiesenen reinen und allgemeinen Wohnbauflächen.



1.5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungsbereichen Duhnen und Stickenbüttel. Im Plangebiet befinden innerhalb von bewaldeten Bereichen diverse, zum Teil leerstehende Baulichkeiten. In Nutzung befinden sich der im östlichen Planbereich gelegene Bauhof der NHC und das aktuell neu errichtete Einfamilienhaus an der Westgrenze des Planbereiches.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die direkte Zufahrt zum heutigen Bauhof.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Cuxhaven beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 222 „Fort Thomsen“ zwei Ziele:

1. Schaffung von Planrecht für den vorhandenen Bauhof der NHC.
2. Schaffung von Planrecht für die Neuansiedlung der freiwilligen Feuerwehren von Duhnen und Stickenbüttel.

3. Relevante Abwägungsbelange

3.1 Belange der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/2017 für den Landkreis Cuxhaven ist die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum eingestuft und als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten eingestuft.

Mit der Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtung „freiwillige Feuerwehr“ soll ein gemeinsamer Feuerwehrstandort für die Stadtteile Duhnen und Stickenbüttel langfristig gesichert werden.

Die Ziele der Raumordnung werden damit grundsätzlich unterstützt.

3.2 Belange der Infrastruktur / Erschließung

Der neue Feuerwehrstandort liegt an zentraler Stelle mit sehr guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit der Stadtteile Duhnen und Stickenbüttel. Die innere Erschließung des Areals ist vorhanden und in einem guten Zustand.

3.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz

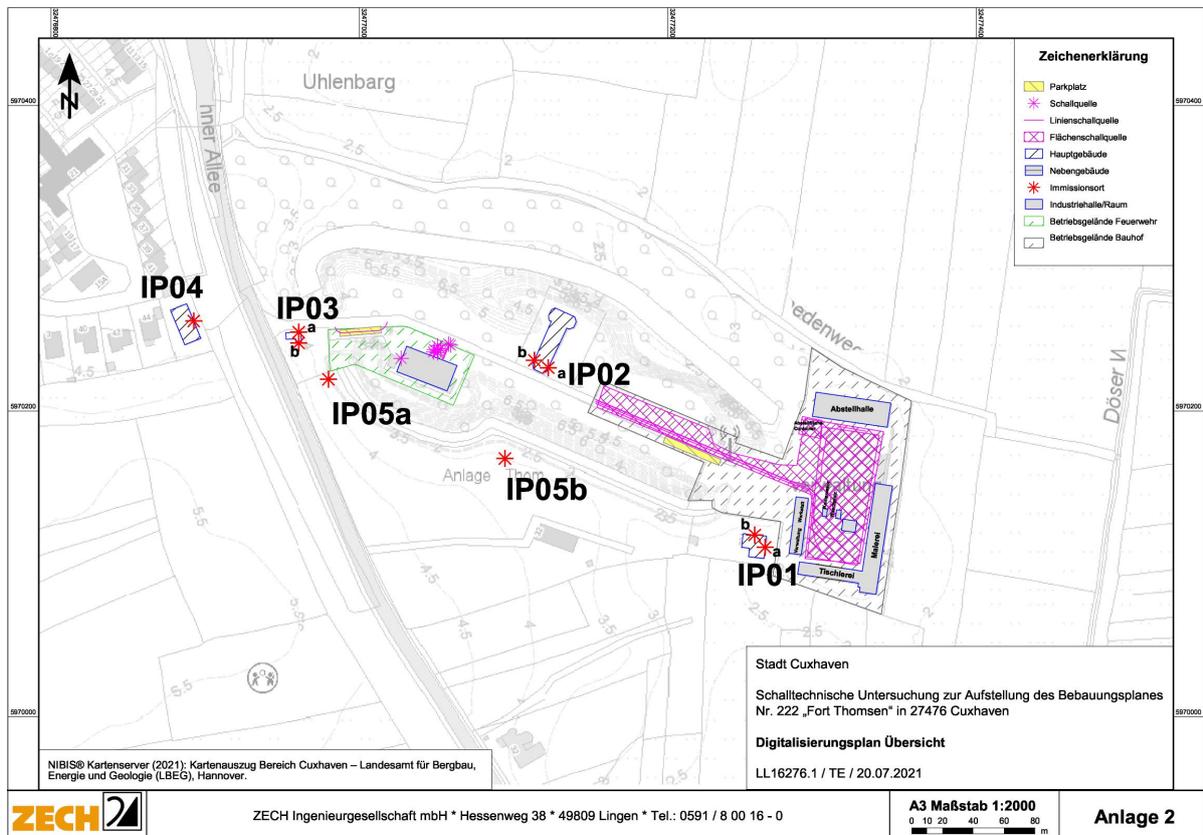
Die Stadt Cuxhaven hat im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse des Schalltechnischen Berichtes, erarbeitet von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen, Juli 2021 (siehe Anlage zur Begründung) befassen sich mit den entstehenden Lärmimmissionen durch den geplanten Feuerwehrstandort und die bestehende Bauhofnutzung im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen sowie die südlich gelegenen Campingplatzflächen.

Die Grundlage zur Ermittlung und zur Beurteilung von Geräuschemissionen gewerblicher und industrieller Anlagen bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Neben dem Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen nennt die TA Lärm Immissionsrichtwerte, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Gebietsnutzung und sind durch die energetische Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, einzuhalten.

Die festgelegten Immissionspunkte IP01, IP02 und IP05 befinden sich in einem unbeplanten Bereich und werden gemäß Vorgabe der Stadt Cuxhaven mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) betrachtet. Der Immissionspunkt IP03 wird sich nach Aufstellung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 222 befinden. Hier ist ebenfalls die Gebietseinstufung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geplant. Gemäß Bebauungsplan Nr. 38/3 „Georg-Wolgast-Weg“ 38/3 befindet sich der Immissionspunkt IP04 im Reinen Wohngebiet (WR).

Immissionspunkte	Gebiets- nutzung	Immissionswert gemäß TA Lärm in dB(A) tags	
IP01a Duhner Allee 32A	WA	55	40
IP01b Duhner Allee 32A	WA	55	40
IP02a Duhner Allee 30D	WA	55	40
IP02b Duhner Allee 30D	WA	55	40
IP03a Duhner Allee 30	WA	55	40
IP03b Duhner Allee 30	WA	55	40
IP04 Hermann-Daur-Weg 46	WR	50	35
IP05a Camping	WA	55	40
IP05b Camping	WA </td <td>55</td> <td>40</td>	55	40

Die Lage der betrachteten Immissionspunkte ist auch der Anlage 2 des Schalltechnisches Berichtes zu entnehmen.



Beurteilungsgrundlagen, entnommen aus dem Schalltechnischen Bericht, Seite 8 bis 10:

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen von Einzelereignissen während der Tageszeit um nicht mehr als 30 dB und während der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB überschritten werden. Die Beurteilungszeit tags ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist gemäß TA Lärm die lauteste Stunde in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu betrachten.

Da die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm akzeptorbezogen sind, ist zur Beurteilung der Gesamtbelastung neben den von der zu beurteilenden Anlage verursachten Immissionen (Zusatzbelastung) auch eine evtl. vorliegende Vorbelastung durch Anlagen, für die die TA Lärm gilt, zu betrachten.

Eine Vorbelastung in dem zu beurteilenden Gebiet muss in der Regel dann nicht ermittelt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB unterschreitet. Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage soll auch dann nicht versagt werden, wenn die Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung überschritten werden und dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB beträgt.

Werden die Richtwerte anteilig um mindestens 10 dB unterschritten, so liegen die Immissionspunkte nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage und eine Vorbelastung ist nicht zu betrachten. Werden die Richtwerte sogar um 15 dB unterschritten, so kann sich die anteilige Schallimmission der betrachteten Anlage auch rechnerisch nicht mehr im Sinne einer Erhöhung über den Richtwert hinaus auswirken.

Für den neuen **Feuerwehrstandort** wurden schalltechnisch zwei Szenarien im Sinne von Maximalsituationen berechnet:

Ein nächtlicher "Alarmfall/Einsatz" nach 22:00 Uhr - Berücksichtigung seltenes Ereignis:

Anfahrt von 30 PKW der Einsatzkräfte von der Duhner Allee

Ausrücken aller vier Einsatzfahrzeuge

Rückkehr nach dem Einsatz auf den Hof, Einfahren der Fahrzeuge rückwärts in die Fahrzeughalle

Kurzzeitiger Testbetrieb von Geräten direkt vor der Fahrzeughalle

Abfahrt von 30 PKW der Einsatzkräfte auf Duhner Allee

Es wurde angenommen, dass das Ausrücken zu einem Einsatz und die Rückkehr nicht in der gleichen Stunde erfolgen. Für den Alarmfall wurde aufgrund der geringen Einsatzzahlen das seltene Ereignis gemäß TA Lärm herangezogen (nicht mehr als an 10 Tagen oder Nächten im Jahr und nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden).

Dienstabend tags/nachts:

Anfahrt von 30 PKW von der Duhner Allee ab 18:00 Uhr

Ausfahren von einem Löschfahrzeug vor die Fahrzeughalle

Langzeitbetrieb diverser Aggregate

Abschluss des Dienstabends bis 22:00 Uhr, inklusive Abstellen der Fahrzeuge in der Halle

Abfahrt von 30 PKW auf Duhner Allee nach 22:00 Uhr.

Für den Bauhof wurden Betriebsdaten von der Nordseeheilbad GmbH zugereicht:

Schalltechnisch relevant sind vor allem die Fahrzeugverkehre (u. a. LKW und Traktoren), welche mehrmals täglich Personal und Material in die umliegenden Kurorte hin- und zurückbefördern.

Der Betrieb - einschließlich sämtlicher Betriebsverkehre (LKW, Sprinter und Stapler) - erfolgt laut Betreiberangaben werktags ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Lediglich die Anfahrten der Mitarbeiter erfolgen im Nachtzeitraum (kurz vor 06:00 Uhr). Auch sonntags findet der Betrieb innerhalb der Saison zwischen 06:00 Uhr und 10:00 Uhr statt. Sonntags sind jedoch ausschließlich die in Tabelle 3 des Schalltechnisches Berichtes dargestellten Betriebsverkehre anzusetzen. Die Tischlerei und die Schlosserei sind sonntags nicht in Betrieb. Die Anfahrten der Mitarbeiter finden auch sonntags kurz vor 06:00 Uhr statt.

Berechnungsergebnisse:

Feuerwehr – Dienstabend:

Die Berechnungsergebnisse des Schallgutachters zeigen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um mindestens 1 dB unterschritten werden. Auch im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten mindestens eingehalten. Der kurzzeitige Probelauf eines Signalhorns darf nur am Tag durchgeführt werden, wobei die Strahlrichtung von der Wohnbebauung abgewandt sein muss.

Anmerkung: Gemäß TA-Lärm soll die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch dann nicht versagt werden, wenn die Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung überschritten werden und dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB beträgt (s.o.).

Feuerwehr – Alarmfahrt (Einsatz):

Wie die Berechnungsergebnisse des Schallgutachters zeigen, werden im kritischen Nachtzeitraum an allen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um mindestens 3 dB unterschritten. Eine relevante Gewerbelärmvorbelastung durch andere umliegende Betriebe ist für den Nachtzeitraum nicht zu berücksichtigen.

Sollten bei einer Alarmfahrt die Signalhörner an den Fahrzeugen direkt bei der Ausfahrt eingeschaltet werden müssen, ist mit einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit zu rechnen.

In der TA Lärm heißt es dazu unter Abschnitt 7.1:

"Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt."

Bauhof:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass werktags im Tages- und Nachtzeitraum - an allen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB (IP01) unterschritten werden. Somit liefert der untersuchte Betrieb im Sinne der TA Lärm keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation.

Anmerkung: Eine Vorbelastung in dem zu beurteilenden Gebiet muss in der Regel dann nicht ermittelt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB unterschreitet (Nicht-Relevanz-Kriterium)

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden an Sonntagen werden um mindestens 10 dB (IP01b) unterschritten. Gemäß TA Lärm liegen diese Immissionspunkte am Sonntag nicht im Einwirkungsbereich der untersuchten Anlage.

Anmerkung: Werden die Richtwerte anteilig um mindestens 10 dB unterschritten, so liegen die Immissionspunkte nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage und eine Vorbelastung ist nicht zu betrachten (s.o.).

Fazit:

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionspunkten im Tages- und Nachtzeitraum mindestens eingehalten werden. Im Bereich der untersuchten Immissionspunkte liegt neben dem Bauhof der technischen Kurverwaltung und der geplanten Feuerwehration keine weitere relevante Gewerbelärm-Vorbelastung vor.

Durch die Einwirkungen von kurzzeitigen Geräuschspitzen sind keine Überschreitungen der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelereignisse gemäß TA Lärm zu erwarten.

Die erforderliche Verkehrslärmuntersuchung ist im weiteren Planverfahren zu erstellen und zu bewerten.

3.4 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Zur Einschätzung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes wurden Bestandserfassungen (Biotope, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien) durchgeführt. Die Bestandserfassung dient auch der Bewertung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Baum- und Strauchbestand im ehemaligen Fort Thomsen“ (vom 28.03.1953) als Grundlage für eine (Teil-)Aufhebung.

3.4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch eine Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgearbeitet. Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur ist auf Grund des wertvollen Natur- und Landschaftsraums erforderlich.

3.4.2 Belange des Artenschutzes

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Rechtliche Grundlage

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).¹

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. 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
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten 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.

3.5. Klimaschutz

Seit dem 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden rechtskräftig. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne 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 Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 222 „Fort Thomsen“ verbessert mit dem neuen Feuerwehrstandort und der planungsrechtlichen Absicherung des Bauhofes der NHC die Leistungsfähigkeit der stadtteil- und tourismusbezogenen Infrastrukturen.

Der Siedlungsraum ist bereits durch bauliche Nutzungen geprägt, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgegangen wird. Durch Rückbaumaßnahmen von Gebäuden und befestigten Flächen einerseits sowie durch grünordnerische Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen auf Kompensationsflächen andererseits wird ein Ausgleich und eine nur geringfügige Belastung des Kleinklimas erwartet.

Das „Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Cuxhaven 2019“ findet bei der Planung Berücksichtigung.

¹ 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.

3.6 Belange der Wasserwirtschaft

Entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher zur Regenrückhaltung genutzt und evtl. zu diesem Zweck auch ausgebaut werden kann.

Der vollständige Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung bei Einzelbauvorhaben ist im vollständigen Nachweis im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4 und § 11 BauNVO)

Die Baufläche des Einfamilienhauses wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Baufläche für den Bauhof wird als sonstige Sondergebietsfläche festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb der technischen Kurverwaltung der Stadt Cuxhaven mit Büro- und Sozialräumen, Werkstätten, Fahrzeughallen, Lagergebäuden und Lagerflächen.

4.2 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Baufläche für die Feuerwehr wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr mit Büro- und Sozialräumen, Gerätehaus, Fahrzeughalle, erforderlichen Außenflächen u.a. Übungs- und Aufstellflächen und Einstellplätzen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

4.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Sonderbaufläche Bauhof und die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr beträgt 0,8. Die zulässige Grundfläche für die Wohnbaufläche beträgt 0,3.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.v.m. § 16 BauNVO)

Die Wohnbaufläche darf maximal eingeschossig bebaut werden.

4.3.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 22 Abs. 2 u.4 und § 23 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) für die Sonderbaufläche Bauhof weicht von der offenen Bauweise dahingehend ab, dass auch Baukörperlängen von 50 m zulässig sind. Für die Wohnbaufläche sowie für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Lagerplätze sowie Neben-

anlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhe (GH_{\max}) für die Sonderbaufläche Bauhof und die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird 12 m über Straßenniveau festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH_{\max}) für die Wohnbaufläche beträgt 8,5 m über Straßenniveau.

Der Obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem Baugrundstück. Für technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln und ähnliches sind Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.

4.4 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die vorhandene Erschließungsstraße soll als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ festgesetzt werden.

Die Grünordnung sowie die erforderliche Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren detailliert zu erarbeiten und festzusetzen. Gleiches gilt für den Schallschutz auf Grund des Verkehrslärms.

4.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.10 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

4.11 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	28.400 m²
Sonderbaufläche	14.800 m ²
Wohnbaufläche	1.000 m ²
Gemeinbedarfsfläche	2.900 m ²
Verkehrsfläche	1.400 m ²
Grünfläche	6.300 m ²
Wasserfläche	2.000 m ²

5. HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen/ Altstandorte

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Abfallbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

Teil II der Begründung: Umweltbericht

Vorbemerkung:

Gemäß § 2 [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 § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll das Scoping-Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden, um die umweltbezogenen Informationen zu generieren. Auf Grund des mit der Bauleitplanung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft ist davon auszugehen, dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.