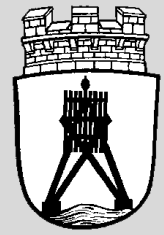


STADT CUXHAVEN

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 40

„Döser Nordfeld“ - 12. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Entwurf

März 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 53 35
26043 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen	1
1.5	Beschreibung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung	3
1.6	Planverfahren	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise und Baulinien/ Baugrenzen.....	7
3.4	Höhe baulicher Anlagen.....	8
3.5	Grünordnerische Maßnahmen	8
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	9
4.1	Beteiligungsverfahren	9
4.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	9
4.3	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	9
4.4	Relevante Abwägungsbelange	10
4.4.1	Belange der Raumordnung.....	10
4.4.2	Belange des Tourismus	10
4.4.3	Belange der Infrastruktur/ Verkehrsinfrastruktur.....	11
4.4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
4.4.5	Belange von Natur und Landschaft.....	12
4.4.6	Belange des Artenschutzes	13
4.4.7	Belange des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel.....	16
4.4.8	Belange der Wasserwirtschaft	16
4.4.9	Belange des Küstenschutzes/Deichrechtes	17
4.4.10	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	17
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	18
6	HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	18
7	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....	20

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Döser Nordfeld“ soll der Neubau eines Gebäudes für Appartements/Ferienwohnungen an der Straße „Nordfeldstraße“ vorbereitet werden. Der Ursprungsplan Nr. 40 wurde im Jahr 1966 rechtsverbindlich, die 1. Änderung 1974 und der aktuelle maßgebliche Bebauungsplan Nr. 40 - 2. Änderung hat am 02.10.1980 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem die geplante freizeitorientierte Nutzung (Appartementhaus) nicht in dem gewünschten Umfang zulässig ist. Somit ergibt sich hieraus das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Das gewählte Planverfahren gemäß § 13a BauGB wird hinsichtlich der Thematik Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie der Größenausdehnung als sachgerecht angesehen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 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) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in Cuxhaven im Ortsteil Döse, ca. 4,5 km vom Stadtzentrum (Kaemmererplatz) entfernt und umfasst mit dem Flurstück 202/8 in der Flur 1 und Gemarkung Döse (Cuxhaven, Stadt) eine Fläche von 1.606 m² südlich der „Nordfeldstraße“. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Landesraumordnungsprogramm

Im LROP Niedersachsen von 2017 wird die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum dargestellt. Zentrale Orte mit mittelzentraler Funktion haben die Aufgabe, eine zentralörtliche Versorgung mit Einrichtungen und Anlagen für den gehobenen Bedarf für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen.

Die Landesraumordnung formuliert unter anderem einen Vorsorgeauftrag für die dauerhafte Entwicklung des Wohnstandortes Cuxhaven. Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln, da entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Die Sicherung eines interessanten touristischen Angebotes ermöglicht die Sicherung darauf aufbauender Infrastrukturen.

Die neu geplante Apartmentanlage erweitert das Angebot touristischer Übernachtungsmöglichkeiten im Ortsteil Döse.

Die Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes entsprechen den gewünschten städtebaulichen Planungsabsichten für den Geltungsbereich.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012 für den Landkreis Cuxhaven ist die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum eingestuft und als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnstätten sowie mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr eingestuft. Dem Standort Döse selbst kommen, in Abgrenzung zu anderen Ortsteilen, die besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus zu. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und grenzt an das Vorranggebiet Deich an. Nördlich des Deiches beginnt der Nationalpark Wattenmeer.

Die vorliegende Planung entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

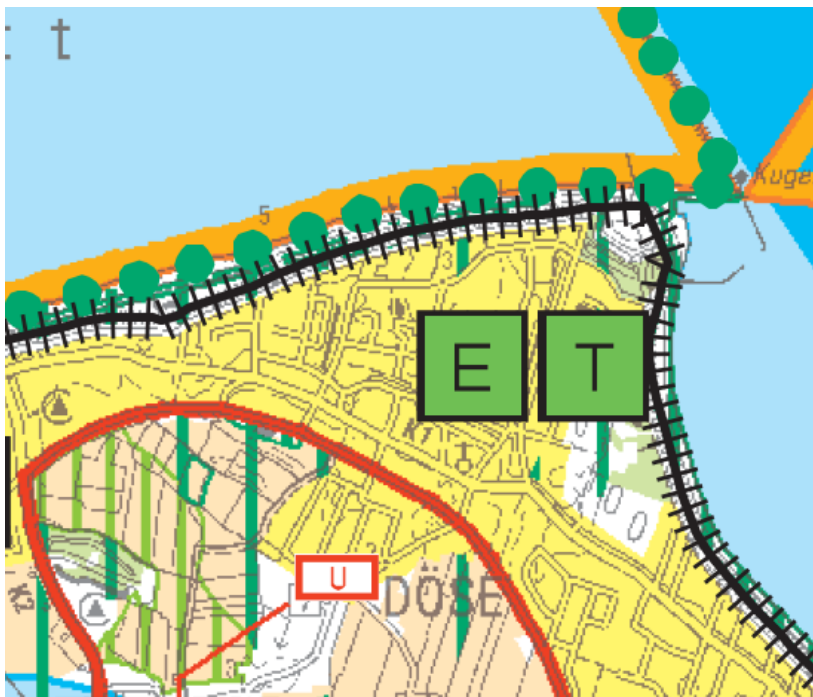


Abbildung 1: RROP Landkreis Cuxhaven (2012), Ausschnitt Döse

□ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (in dem zusammengefassten Änderungsstand bis 1996) stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst und analog zu den bestehenden Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven ebenfalls ein Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Kur“ dargestellt.

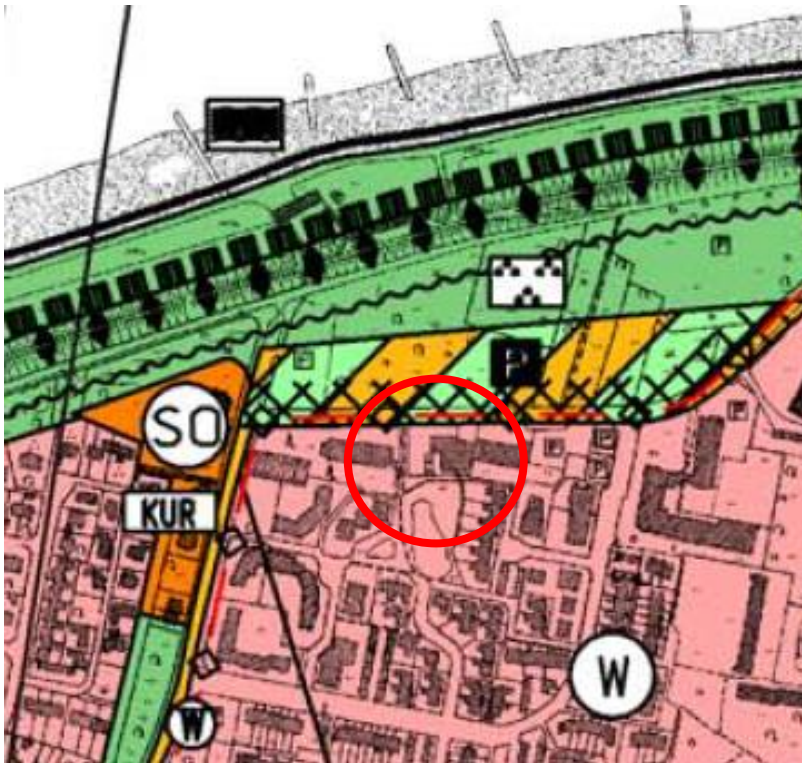


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Stadt Cuxhaven, Plangebiet innerhalb des roten Kreises

□ **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Plangebiets gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Döser Nordfeld“. Dieser wurde am 02.10.1980 rechtsverbindlich und setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dort sind zwei überbaubare Flächen festgesetzt, auf der vorderen sind maximal sechs (VI) Vollgeschosse und auf der hinteren überbaubaren Fläche ist ein (I) Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Als Planungsziel dieses Ursprungsplanes steht zwar das Wohnen im Vordergrund, über die Jahre hinweg hat sich hier jedoch touristischer Schwerpunkt mit einer Vielfalt an Hotel- und Freizeitwohnnutzungen entwickelt.

1.5 Beschreibung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 202/8 und befindet sich an der Nordfeldstraße. Derzeit ist dies mit einem Hotel bebaut. Im Erdgeschoss ist ein Gastronomiebetrieb angesiedelt.

Im direkten Umfeld dominieren sechsgeschossige Hotelanlagen/Ferienappartement-Anlagen das Siedlungsbild südlich der „Nordfeldstraße“. Entsprechend ist die Nutzung schwerpunktmäßig durch den Tourismus geprägt; neben Hotels findet man in den Erdgeschosslagen vielfach kleinere Verkaufsläden sowie gastronomische Betriebe.

Nördlich der „Nordfeldstraße“ befinden sich unmittelbar der Deich mit dem Strandbereich, mit großer Parkplatzanlage sowie strandtypischen gastronomischen Einrichtungen sowie der Sehenswürdigkeit der „Kugelbake“. Das Plangebiet selbst befindet sich südlich des Seedeiches und außerhalb der 50 m Deichschutzzone.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Nordfeldstraße“. Der gesamte Ortsteil Döse gilt neben dem Stadtteil Duhnen als beliebtes, stark frequentiertes Freizeitziel und erstreckt sich östlich des Ortsteils Duhnen entlang des Seedeiches bis zum Zentrum der Stadt.

1.6 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine städtebauliche Planung der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstückes mit dem Ziel einer intensiveren Ausnutzung für touristische Zwecke in einem zentralen Bereich des Stadtgebietes zu entwickeln.

Die Kriterien für die Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Daher kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Eingriffe, die in Natur und Landschaft zu erwarten sind, gelten als erfolgt, sodass zwar die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln und Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu prüfen, aber Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Größe der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) des Geltungsbereiches liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Durch diesen Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der auf Grundlage einer städtebaulichen Neuordnung in Form eines bereits verdichteten Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung der Lage an der Strandpromenade Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes „Appartementhaus“ trifft.

Es handelt sich weder um ein Vorhaben, das unter die Prüfpflicht der Anlage 1 als "UVP-pflichtiges Vorhaben" des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt, noch um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Viertes Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV), die eine UVP-Pflicht nach sich zieht bzw. um einen Störfallbetrieb nach Zwölfter Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Dieser wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das bestehende Hotelgebäude ist hinsichtlich der Größe und Ausstattung nicht mehr zweckmäßig und soll durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Im Zuge der Neuplanung wird der Bedarf an Stellplätzen auch unterhalb des Gebäudes in einer Tiefgarage vorgesehen. Das ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Flurstückes; zugleich werden die oberirdischen Flächen an der begehrten Strandlage nicht ausschließlich durch flächenverbrauchende Stellplatzbereiche überformt. Die Ausgestaltung der Tiefgarage ist so vorgesehen, dass die nicht mit dem Hochbau überplanten Bereiche begrünt werden können.

Die Gebäudehöhen werden orientiert am benachbarten Bestand mit 21,15 m definiert, was 24,00 m NHN entspricht sowie zulässigen sechs (6) Vollgeschossen.

Zur Absicherung der freizeitorientierten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Appartementhaus“ gewählt. In dieser Gebietstypik werden alle gewünschten Nutzungen ermöglicht, die mit dem Betrieb der Appartementanlage Deichgraf erforderlich werden. Im Rahmen eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO sind die Gemeinden nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden, d.h. sie können Begriffe der BauNVO eigenständig definieren und den Begriff „Beherbergung“ in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO auch weiter fassen und ausdrücklich eine Hotelnutzung einschließen (vgl. Nds. OVG vom 12. Dezember 2013). Die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Hotels und der geplanten Appartementanlage kann gemäß der aktuellen Rechtsprechung über die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erfolgen.

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Appartementhaus“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die Dauerwohn- und Ferienwohnzwecken dienen.“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Da sich das Plangebiet innerhalb eines definierten touristischen Angebotsschwerpunktes befindet, wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Es sind alle bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die der technischen Versorgung des Gebietes dienen. Dies umfasst insbesondere auch Anlagen für die Energiegewinnung, -aufbereitung und -verteilung im Plangebiet.

Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss. Dies soll eine potenzielle Ansiedlung von gesundheitsorientierten Dienstleistungen ermöglichen. Die Festsetzungen sind wie folgt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen für Dauerwohnnutzung,
- Wohnungen für Ferienwohnnutzung,
- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und
- Einstellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO im Erdgeschoss.

Die Stadt Cuxhaven sieht an diesem touristisch sehr hochwertigen Standort den geplanten Neubau der Appartementanlage als sinnvolle bauliche Ergänzung der bestehenden Gebäude- und auch der Nutzungen vor Ort an. Diese Festlegungen und Definitionen sollen die Stadt Cuxhaven zugleich bei der Steuerung von Freizeitwohnen und gleichzeitig der Sicherung von Dauerwohnungen im sensiblen und stark umkämpften Wohnungsmarkt an der Küstenlinie unterstützen.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als: Unterkünfte, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Die Voraussetzungen für eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben, wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und wenn die Wohnung durch den Nutzer der Wohnung gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die zukünftige Realisierung des geplanten Gebäudes wird die maximal zulässige Versiegelungsrate gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,5 für das städtebaulich hochwertige Grundstück gewählt. Zugleich ist mit der Angabe einer maximalen Gebäudehöhe von festgesetzten 24,0 m NHN die räumlich wirksame Gebäudestruktur formuliert. Diese Höhe entspricht einer nachbarschaftsverträglichen Eingliederung des Bauvorhabens.

Der derzeit geltende Bebauungsplan ist seit dem Jahr 1980 rechtskräftig, folglich galt zur Realisierung der Bauvorhaben die BauNVO 1977. Entsprechend war die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und Außenwohnbereichen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist somit vom Grundsatz her eine vollständige Versiegelung der Grundstücksfläche möglich. Das Plangebiet ist entsprechend heute bis auf wenige Gehölzstandorte versiegelt.

Zur Bestandswahrung und Anpassung an das aktuelle Planrecht wird nunmehr festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in dem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 100% (GRZ=1,0) überschritten werden darf. Damit wird dem in der Örtlichkeit vorhandenen hohen Versiegelungsgrad sowie den Entwicklungsabsichten entsprochen.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschossflächenzahl im Bauleitplan wird verzichtet, um ein hohes Maß an Flexibilität bei der Baugestaltung unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu ermöglichen.

Bei der Positionierung des Gebäudes wurde insbesondere auf die Einhaltung der bestehenden Baufluchten durch Baulinien, Baugrenzen und Gebäudehöhen geachtet, um ein einheitliches städtebauliches Bild entlang der „Nordfeldstraße“ sowie einen nachbarschützenden Aspekt zu erreichen. Diese optische Flucht wird über die Festsetzung einer Baulinie entlang der „Nordfeldstraße“ gesichert.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ebenfalls eine Baulinie vorgesehen, da hier aufgrund des erforderlichen Tiefgaragenneubaus und der Zufahrt die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung unterschritten werden. Entlang der östlichen Grenze erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer Baulinie, um die geschlossene Bauweise zu dokumentieren.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 24,0 m NHN ermöglicht eine hohe Ausnutzung und Flexibilität bei der Gestaltung der Geschossigkeiten und demzufolge auch touristisch wirksamer Anzahl von Zimmern und Betten. Der Neubau wird unter besonderer Beachtung von sozialen (barrierefrei) und energieeffizienten Bauweisen erstellt.

Das geplante Vorhaben ermöglicht in einem Kellergeschoss/Untergeschoss eine Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Einstellplätzen für die Sondergebietsnutzung. Dieses Geschoss ist nicht auf die Gesamtgeschossfläche anzurechnen. Die Stellplatzflächen werden ergänzend zu den oberirdischen Stellplatzflächen innerhalb der Tiefgarage nachgewiesen, so dass diese nicht negativ im Siedlungsbild in Erscheinung treten.

Die Beeinträchtigung gesundheitlicher wie z.B. immissionsschutzrechtlicher Belange ist zudem nicht zu erwarten, da es sich um einen bereits bebauten und hoch verdichteten Standort mit einer vergleichbaren touristischen Nutzung in den Nachbarschaften handelt. Zusätzliche Versiegelungen sind aufgrund der Bestandssituation nur noch in geringem Umfang möglich und werden durch den Tiefgaragenbau erforderlich.

Ergänzend werden im Bebauungsplan besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen beschrieben, die zum Zeitpunkt der Bauausführung, d.h. bei der Baurealisierung zu beachten sind. Dies dient dem Schutz der auf den benachbarten Grundstücken angrenzenden Gehölzbeständen und sichert den Lebensraum für die Fauna und dient dem Ortsbild.

Ergänzend sind insbesondere die Grundsätze zum „vogelfreundlichen Bauen“ zu beachten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind bei Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

3.3 Bauweise und Baulinien/ Baugrenzen

Die räumliche Fassung des neuen Baukörpers erfolgt mittels Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen; abweichend hiervon wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe einer Grenzbebauung gewählt und festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

Zur Absicherung einer differenzierten und kleinteiligen Fassadengestaltung mit Balkonen sowie Vor- und Rücksprünge wurden für die Baulinien Regelungen formuliert, die eine Umsetzung des aktuellen Architektenentwurfes (siehe Abbildung 3) ermöglichen:

„Die festgesetzte Baulinie für die Obergeschosse darf durch einzelnstehende Fassadenteile, Balkone, Brüstungen und vergleichbare Bauteile wie folgt über- bzw. unterschritten werden (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):

- *Im EG sind einzelnstehende Fassadeneinschnitte um bis zu 1,60 m auf maximal 50% der Fassadenlänge zulässig.*
- *In zwei der fünf zulässigen Obergeschosse sind Vorsprünge durch einzelnstehende Fassadenteile, Balkone, Brüstungen und vergleichbare Bauteile um bis zu 1,00 m auf maximal 90% und einzelnstehende Fassadeneinschnitte um bis zu 1,60 m auf maximal 50% der Fassadenlänge zulässig.*

- *In drei der fünf zulässigen Obergeschosse sind Vorsprünge durch einzelnstehende Fassadenteile, Balkone, Brüstungen und vergleichbare Bauteile um bis zu 1,00 m auf maximal 70% und einzelnstehende Fassadeneinschnitte um bis zu 1,60 m auf maximal 50% der Fassadenlänge zulässig.“*

Die westliche Gebäudekante unterschreitet den erforderlichen Grenzabstand der NBauO mit $\frac{1}{2} H$ und wird demzufolge mit einer Baulinie festgesetzt. Das Einverständnis des Grundstücksnachbarn ist vorhanden.

Die südliche Begrenzung wird als Baugrenze definiert, da in diesem Bereich keine städtebaulich wirksame Gebäudekante betont werden soll, im Norden nimmt die Baulinie die bestehende Gebäudeflucht an der „Nordfeldstraße“ auf.

Das Vorhaben ermöglicht in einem Kellergeschoss/Untergeschoss, ergänzend zu den oberirdischen Stellplätzen, die Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Einstellplätzen für die Appartementanlage. Dieses Geschoss reicht bis an die Grundstücksgrenzen heran und ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 24,0 m (NHN) festgesetzt. Die geplante Höhe des Gebäudes absolut beträgt 21,50 m. Innerhalb dieser Höhe lassen sich sechs (6) Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss realisieren. Die sechs Vollgeschosse finden sich in der Nachbarschaft des Plangebietes wieder, so dass sich der Neubau in die bestehenden Höhen der Umgebung einfügen wird.

Ein Bezugspunkt wird mit 2,50 NHN an der Südseite der Nordfeldstraße definiert. Als Bezugsmaß für die Höhe baulicher Anlagen werden Meter über NHN angegeben. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

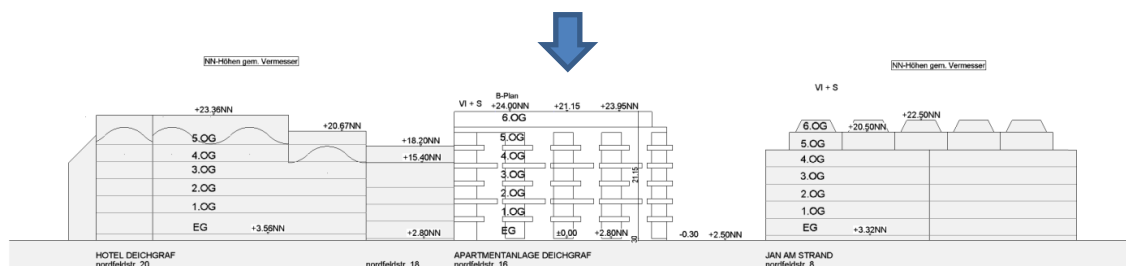


Abbildung 3: Deichgraf Ansichten, Blick von der Nordfeldstraße Richtung Süden, Lohmann Architekten, 07.03.2023

3.5 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort und zum Ausgleich der gerodeten Grünstrukturen (Birken) ist eine Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragen erforderlich und vorgesehen. Die Dachkonstruktion der Tiefgarage ist technisch so herzustellen, dass eine intensive Dachbegrünung mit Gehölzpflanzungen (Kleinbäumen und Sträuchern) sowie mit Stauden und Gräsern realisiert werden kann. Alle Flächen der Tiefgarage, die nicht für die Errichtung von

technisch erforderlichen Anlagen verwendet werden müssen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend erhält das Hauptgebäude eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratdicke von 12 cm.

Alle begrüneten Dachflächen dienen zugleich der Regenwasserrückhaltung. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die für andere erforderliche Nutzungszwecke (z.B. Belichtung und Belüftung) in Anspruch genommen werden müssen.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen auf dem Grundstück müssen besondere Schutzvorkehrungen für die bestehenden Baum- und Gehölzbestände auf der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie der westlich angrenzenden öffentlichen Wegeverbindung getroffen werden. Dabei sind insbesondere während der Baurealisierung die Vorgaben der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 zu beachten.

Zum Schutz des Ortsbildes darf die Umsetzung der Planung nicht dazu führen, dass auf den benachbarten Grundstücksflächen Bäume beseitigt oder geschädigt werden. Im Siedlungsbereich sind Gehölzinseln und Baumbestände für die heimische Avifauna von besonderer Bedeutung wie auch für das örtliche Kleinklima von Bedeutung.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Auf Grund der gewählten Verfahrensart kann sowohl von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

4.1 Beteiligungsverfahren

4.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Trägerbeteiligung wird die Bürgerinformation durch Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden nach Durchführung ergänzt.

4.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden nach Durchführung ergänzt.

4.4 Relevante Abwägungsbelange

4.4.1 Belange der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 für den Landkreis Cuxhaven ist die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum eingestuft und als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnstätten sowie mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr eingestuft. Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln, da entlang der niedersächsischen Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Das Plangebiet ist im RROP nicht mit einer zeichnerischen Darstellung belegt, siehe Punkt 1.4.

Leitbild der Stadt Cuxhaven

Das Leitbild der Stadt Cuxhaven wurde mit Ratsbeschluss vom 13. Januar 2011 verabschiedet und formuliert für verschiedene Handlungsfelder die strategischen Ziele als Grundorientierung für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt. Demnach formuliert die Stadt Cuxhaven ihr Leitbild wie folgt: als Stadt mit einer hohen Lebensqualität, als bedeutsamen Urlaubsort sowie als Zentrum maritimer Kompetenzen und als zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort. Das Leitbild bietet einen Orientierungsrahmen für zukünftiges Handeln und ist gleichzeitig als Prüfstein für Planungen und Projekte in der Stadt zu verstehen.

Entsprechend dem Handlungsfeld „Stadt mit hoher Lebensqualität“ sind insbesondere das vielfältige Angebot an Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit, Gastronomie, Freizeit und Sport in Verbindung mit einem vitalen Arbeitsumfeld in der Planumgebung zu sehen. Die Entfernungen zum Zentrum sind ebenso kurz wie die zum Meer und den vielfältigen landschaftsgebundenen Erholungsräumen.

Die bauliche Ergänzung innerhalb der geplanten Sondergebietsnutzung „Appartementhaus“ entspricht den Zielen dieses Handlungsfeldes.

4.4.2 Belange des Tourismus

1964 wurde Cuxhaven mit den Stadtteilen Duhnen, Döse und Grimmershörn als Nordseeheilbad staatlich anerkannt. Danach wurden dann insbesondere entlang der Strandpromenade größere Bauvorhaben für Hotels und Freizeitwohnen umgesetzt. Diese mehrgeschossigen Baukörper an der Strandpromenade prägen seit den 1970er-Jahren das Ortsbild des Nordseeheilbades Cuxhaven im Bereich Duhnen, Döse und Grimmershörn. Auch im Bereich Döse sind die touristischen Aktivitäten insbesondere in Strandnähe weithin gut erkennbar. In den rückwärtigen Siedlungslagen findet man eine räumliche Durchmischung der Ferienhaus- mit einer Dauerwohnnutzung vor.

Aufgrund der zentralen Lage und des hochwertigen Standortes ist im Stadtteil Döse die Ansiedlung von stärker verdichteten Appartementhäusern im Bereich der begehrten Strandlage zu vermerken.

Neben dem Alten Fischereihafen und dem Sahlenburger Strand wird Döse als „touristischer Angebotsschwerpunkt“ im Einzelhandelskonzept beschrieben. An allen drei Standorten stehen kulturelle und dienstleistungsorientierte Angebote (insbesondere Hotel- und

Gastronomiebetriebe) deutlich im Vordergrund, wobei an allen Standorten auch einzelhandelsrelevante Angebote mit insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten lokalisiert sind. In Döse setzt sich das Angebot aus überwiegend kleinteiligen auf die touristische Nachfrage ausgerichteten Betrieben zusammen.

Als Entwicklungsziele sind im Einzelhandelskonzept genannt:

- die Sicherung und Entwicklung des touristischen Angebotspotenzials, insbesondere in Ergänzung der Angebote in der Cuxhavener Hauptgeschäftszone sowie
- Beschränkung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sowie auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einem touristischen Angebotsschwerpunkt (sog. „Cuxhavener Tourismusladen“).¹

4.4.3 Belange der Infrastruktur/ Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet sowie die Umgebung sind infrastrukturell bereits sehr gut erschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan sowie die vorangegangenen Änderungen sichern durch die Festsetzungen die bereits bestehenden und gewünschten städtebaulichen Angebote im Kurbereich und Übernachtungsangebot ab. Der Ortsteil Döse stellt neben Duhnen einen touristischen Schwerpunkt dar. Die Flächen des Plangebietes sind funktional sehr gut in die räumlichen Strukturen eingebunden und sowohl im Individualverkehr als auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

Im Ortsteil Döse findet man neben sozialen Einrichtungen auch die erforderlichen Einzelhandelseinrichtungen vor. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist gegeben. Hierbei ist das touristische Potenzial des Ortsteiles zu berücksichtigen; saisonal bedingt steigt die Kaufkraft stark an. Neben der Versorgungsfunktion für die Einwohner kann er sehr ausgeprägt von dem lokalen Tourismus profitieren.

Der Bedarf an Stellplätzen wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Zu- und Abfahrtsverkehre sind über die „Nordfeldstraße“ vorhanden.

4.4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die „Nordfeldstraße“ ist planungsrechtlich bereits als öffentliche Verkehrsflächen abgesichert. Die zu erwartenden Verkehrsströme sind über das bestehende Straßennetz ohne wesentliche Mehrbelastungen zu bewältigen.

Die Beeinträchtigung gesundheitlicher wie z.B. immissionsschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erwarten, da es sich um einen bereits bebauten und hoch verdichteten Standort mit einer vergleichbaren touristischen Nutzung in den Nachbarschaften handelt. Zusätzliche Versiegelungen sind aufgrund der Bestandssituation nicht möglich bzw. zu erwarten.

Die Verschattung der Umgebungsbereiche verändert sich aufgrund der Erweiterung des Baufeldes nach Westen. Entlang der östlichen Grenze besteht bereits heute eine Grenzbebauung, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude zu erwarten sind. Die Bebauung im Westen wird aufgrund der Sonnenausrichtung nur in den Vormittagsstunden beeinflusst.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Fortschreibung - , Junker + Kruse, 09.12.2014 (Ratsbeschluss)

Im Süden sichert die Baugrenze einen Grenzabstand ab, der gemäß den Abstandsregelungen der NBauO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Zudem treten in südliche Ausrichtungen keine Verschattung auf. Im Norden übernimmt die Baulinie die heute bestehende Gebäudekante; auch dort befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen. Im Westen ermöglicht die Baulinie einen verminderten Grenzabstand zum benachbarten Flurstück ab. Aufgrund der Sonnenstände ist an der östlichen Seite des benachbarten Gebäudes mit zusätzlichen Verschattungen durch den Neubau mit 6 Vollgeschossen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Hotelnutzung ist jedoch nicht von einer dauerhaften Beeinträchtigung des Einzelnen auszugehen. Die hierfür erforderliche Baulast wird vertraglich zwischen beiden Grundstückseigentümern geregelt.

In Summe werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaften durch den Neubau zu erwarten sein.

4.4.5 Belange von Natur und Landschaft

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gleichwohl gilt es auf die bestehenden Potenziale für Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes für die Eingriffsregelung hinzuweisen.

➤ Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist mit dem Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer in einer Entfernung von etwa 100 m nördlich ausgeprägt. Getrennt durch den Deich und den Strand einerseits und aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Gebietes und der Umgebung andererseits sind Auswirkungen auf den Schutzzweck des Gebietes und der Erhaltungsziele nicht abzuleiten.

Zum Schutz von Vögeln und dementsprechend auch bezüglich des Erhaltungszieles von verschiedenen Vogelarten gegenüber potenziellen Gefahren durch Vogelschlag an spiegelnden Gebäudeteilen, Glasecken o.ä. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen („vogelfreundliches Bauen“) zu beachten (vgl. Planhinweise).

➤ Eingriffsbeurteilung

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft sind folgende Änderungen gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 relevant:

- Die Grundflächenzahl ist im Ursprungsbebauungsplan mit der 1. Änderung mit 0,4 festgesetzt; geplant sind 0,5. Im Bestand liegt eine sehr hohe Versiegelung durch Zufahrten, Parkplätze und die bestehende Bebauung vor. Lediglich im südlichen sowie westlichen Grundstücksbereich sind noch offene Fläche, teilw. mit Grünbestand, vorhanden.
- Die hohe Bestandsversiegelung ist auf Grundlage der alten BauNVO von 1977 ableitbar, da keine Begrenzung von Nebenanlagen galt.

- So ist aufgrund des Bestandes und des zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 geltenden Rechts mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes keine Erhöhung der maximalen Versiegelung anzusetzen.

Durch die Umsetzung des Bauleitplanes wird es zu einem Verlust der westlich stehenden Birkenreihe kommen, da der Tiefgaragenbau bis zur westlichen Grundstücksgrenze erfolgen wird. Dieser Gehölzverlust kann im Plangebiet durch die Vorgaben einer intensiven Dachbegrünung für das Tiefgaragendach kompensiert werden. Dabei ist die Dachkonstruktion der Tiefgarage technisch so herzustellen, dass eine Bepflanzung auch mit Gehölzpflanzungen (Kleinbäumen, Sträuchern) sowie Stauden und Gräsern realisiert werden kann. Das Hauptgebäude soll ergänzend über eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratdicke von 12 cm begrünt werden. Die Pflicht zur Umsetzung der Dachbegrünung gilt nicht für Teile der Dachflächen, die für andere erforderliche Nutzungszwecke (z.B. Belichtung und Belüftung) in Anspruch genommen werden müssen.

Durch die Begrünungsmaßnahmen auf der Tiefgarage, die sich westlich des Hauptgebäudes befinden wird, wird sich das Vorhaben entlang der öffentlichen Wegeverbindung wieder in das Ortsbild einfügen.

Alle begrünter Dachflächen dienen zugleich der Regenwasserrückhaltung.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen auf dem Grundstück müssen zudem besondere Schutzvorkehrungen für die bestehenden Baum- und Gehölzbestände auf der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie der westlich angrenzenden öffentlichen Wegeverbindung getroffen werden. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 zu beachten. Die Umsetzung der Planung darf nicht dazu führen, dass dort Bäume beseitigt oder geschädigt werden, siehe Kapitel 3.5.

Bezüglich des zu erwartenden Oberflächenwasserabflusses sind keine Änderungen gegenüber dem bestehenden Zustand zu erwarten, da für diese Schutzgüter der Grad der Versiegelung ausschlaggebend ist und die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Erhöhung der vorhandenen Versiegelungsraten bedeutet.

4.4.6 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).²

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

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten

² 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. 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.

Zur Vorbereitung der baugesetzlichen Eingriffsregelung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde am 28.07.2021 eine Abschätzung des Flurstücks 202/8 auf dessen Potenzial als Lebensraum für Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse vorgenommen. Das Gelände wurde dazu vollständig begangen, um vorhandene Habitatstrukturen einzuschätzen. Das bestehende Gebäude sowie die Gehölze wurden auf ihr Potenzial als Quartier für Fledermäuse begutachtet, außerdem wurden erkennbare Nistplätze (Nester und Nistkästen) für Vögel aufgenommen. Das Grundstück wurde auf das Vorkommen von Gartenteichen oder Entwässerungsgräben geprüft, die als Laichplatz für Amphibien dienen können. Die Struktur der Vegetation wurde außerdem für ihre Eignung als Reptilienlebensraum beurteilt.

Situation im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich ein Bestandsgebäude (Hotel) mit Parkplatz und Garagen. Am westlichen Rand des Vorhabengrundstückes befindet sich eine Birkenreihe, die das Gebiet zur angrenzenden öffentlichen Wegeverbindung hin eingrünt. Diese Bäume sollen für die Realisierung des Vorhabens gerodet werden. Südlich außerhalb des Flurstücks stehen weitere Gehölze innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

In diesem Zusammenhang werden nur mögliche Vorkommen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und der europäischen Vogelarten betrachtet. Zu einzelnen Tiergruppen, so zu Brutvögeln sowie zu Fledermäusen, sind Vorkommen im Gebiet zu erwarten bzw. nicht auszuschließen, während Vorkommen der streng geschützten Arten aus der Gruppe der Reptilien, Amphibien, Fische, Nachtfalter, Tagfalter, Libellen, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter aufgrund der Biotopausprägung im Gebiet und der speziellen Habitatansprüche sowie Verbreitungsgrenzen der einzelnen Arten für das Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind bei Bau- und Abbrucharbeiten vor Beginn der Arbeiten durch eine sachkundige Person Kontrollen durchzuführen. Besteht eine Funktion als ständige Fortpflanzungs- und Ruhestätte (z.B. von Schwalben, Hornissen, gebäudebewohnenden Fledermäusen), ist mit den Arbeiten zu warten, bis die Brut- oder Quartiersfunktion nicht mehr besteht (z.B. Verlassen des Balz- oder Zwischenquartiers), und es sind vor Beginn der Arbeiten Ersatzhabitats (z.B. Nisthilfen, Fledermauskästen, Fledermaus-Dachziegel) an geeigneten Stellen anzubringen (cef-Maßnahme). Das Ergebnis der Kontrolle ist zu dokumentieren und vor Beginn der Abbrucharbeiten der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorzulegen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen/Tötungen durch Vogelschlag sind Maßnahmen zum vogelfreundlichen Bauen zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind Vermeidung von Glasecken (Glaseckkonstruktionen, einschließlich von Glaseckbalkonen) und spiegelnden

Gebäudeteilen, Aufbringen von Mustern auf Glasscheiben (wie vertikale, horizontale Streifen, keine Greifvogel-Silhouetten) oder Außenjalousien. Diese Maßgabe findet Eingang in die Planhinweise des Bebauungsplanes.

4.4.6.1 Potenzialabschätzung

Brutvögel

Das Plangebiet bietet Potenzial für Brutplätze verschiedener häufiger und ökologisch wenig anspruchsvoller Brutvögel. In einer Birke wurde ein Nest festgestellt.

Anzeichen für Vorkommen gebäudebrütender Arten wie Haussperlinge, Schwalben oder Mauersegler konnten zum Zeitpunkt der Begehung nicht festgestellt werden. Mit der glatten Fassade und dem Flachdach bietet das Gebäude keine attraktiven Strukturen für gebäudebrütende Vogelarten.

Die Wertigkeit des Plangebiets wird in Bezug auf bestandsgefährdete und ökologisch anspruchsvolle Brutvögel als gering eingestuft.

Reptilien

Im Plangebiet wurden keine in besonderem Maße für Reptilien relevante Strukturen wie Steinmauern, Schotter- oder Sandflächen festgestellt, die als Verstecke, Eiablage- oder Sonnenplätze dienen können.

Die Wertigkeit des Plangebietes wird in Bezug auf Reptilien daher als gering eingestuft.

Amphibien

Das Plangebiet selbst bietet allenfalls Landlebensräume für häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Amphibienarten. Potenzielle Laichplätze befinden sich in dem Teich südlich des Plangebietes.

Die Wertigkeit des Plangebietes wird in Bezug auf Amphibien als gering eingestuft.

Das Plangebiet bietet mit dem Bestandsgebäude für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) potenziell Quartiermöglichkeiten. Bei der optischen Kontrolle mit dem Fernglas wurden jedoch keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden. Am Gebäude wurden keine attraktiven Einflugmöglichkeiten oder auffälligen Spalten identifiziert. Jedoch konnte das Dach nicht vollständig begutachtet werden. Somit kann die Nutzung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

In den Birken am westlichen Rand konnten keine Höhlungen festgestellt werden, die als Fledermausquartier genutzt werden können. Es wurden lediglich wenige Zentimeter tiefe Höhlungen und horizontal gekappte Baumstämme festgestellt. Auch Kotspuren, die auf Fledermausquartiere hindeuten würden, wurden an den Bäumen nicht festgestellt.

Die Wertigkeit des Plangebietes wird in Bezug auf Fledermäuse als gering eingestuft.

Hinweise zum weiteren Vorgehen

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Vögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse begründen sich im Abriss des Gebäudes, der Garagen sowie auf die Entfernung der Bäume.

In Bezug auf Vögel kann es somit zum Verlust von Brutplätzen von ungefährdeten und ökologisch wenig anspruchsvollen Arten kommen. Diese bauen jedoch ihre Nester jährlich neu und können in die nahe Umgebung ausweichen. Eine Tötung oder Verletzung der geschützten

Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird vermieden, indem die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgt.

In Bezug auf Fledermäuse wird empfohlen, vor dem Abriss des Gebäudes mit einer Innen-Begehung zu klären, ob sich im Dachbereich oder auch im Keller Quartiere befinden. Bei der Kontrolle des Gebäudes auf Vorkommen von Fledermausquartieren – insbesondere Winterquartieren – werden vorhandene Hohlräume mittels eines Endoskops näher untersucht und die Vereinbarkeit dieses Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (insbesondere keine Tötung geschützter Tiere, keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sichergestellt.

Für die anderen untersuchten Artengruppen sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

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

4.4.7 Belange des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. 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.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird das bestehende Kleinklima verändert. Es verbleibt bei einer hohen baulichen Ausnutzung des Plangebietes. Aufgrund der Vergrößerung des Gebäudes wird die bestehende Frischluftschneise verkleinert. Dem soll durch eine qualitative Dachbegrünung der Tiefgarage und einer Begrünung des Daches des Hauptgebäudes entgegengewirkt werden. Die Dachkonstruktion der Tiefgarage ist statisch so aufzubauen, dass eine qualitative Dachbegrünung mit kleinen Bäumen, Sträuchern sowie Stauden und Gräsern möglich sein wird. Das Hauptgebäude wird mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet.

Die Dachbegrünungen insgesamt dienen zugleich als Wasserspeicher und zur Regenwasserrückhaltung und sind Lebensraum für Kleinlebewesen (Insekten und Kleinsäuger) im Stadtgebiet.

4.4.8 Belange der Wasserwirtschaft

Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist die EWE Wasser GmbH. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung bei Einzelbauvorhaben ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Vergleich zu der bereits heute weitgehend versiegelten Lage und einer neu festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 werden sich die Mengen der anfallenden Oberflächenwasser im

Zuge der Realisierung des Neubaus rechnerisch erhöhen. Die im rechtskräftigen Plan angegebene GRZ von 0,4 bezieht sich auf die Allgemeinen Wohngebiete.

Es verbleibt auf Ebene der Straße bei dem bestehenden Abflusssystem. Für die Belange der Wasserwirtschaft ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers erforderlich.

4.4.9 Belange des Küstenschutzes/Deichrechtes

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur binnendeichs liegenden Deichschutzzone des Seedeichs, allerdings in einem Abstand von > 100 m. Aus diesem Grunde sind die deichrechtlichen Abstandsregelungen hiermit eingehalten.

4.4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQextrem
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ100)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQhäufig)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet dem Küstengebiet zugerechnet wird und innerhalb dessen innerhalb des Bereiches für ein Hochwasser HQextrem liegt. Große Teile des Küstenraumes unterliegen den Gezeiten und sind daher insgesamt als HQextrem gekennzeichnet. Diese Flächen sind für § 78b WHG nicht relevant.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschützten Bereiches hinter den Hochwasserschutzanlagen mit einem Bemessungswasserstand höher als der dargestellte Lastfall.

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des

Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Mit der vorliegenden Planung wird eine bestehende Hotelanlage durch den modernen Neubau eines Appartementhauses ersetzt. Das Plangebiet grenzt an die bestehenden Siedlungsnutzungen der Umgebung an. Die Nachverdichtungen führen dabei im Verhältnis zu der schon vorhandenen Bebauung zu keiner weiteren relevanten Erhöhung der bereits versiegelten Flächen. Mit dieser Planung werden vorhandene Retentionsflächen im Außenbereich nicht tangiert. Die Stadt Cuxhaven geht davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Elektrizität und Trinkwasser: Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser erfolgt durch die EWE NETZ AG.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland sowie der Dt. Telekom. Die Anlagen sind bei Tiefbaumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut sowie vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag zu erstellen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Vorhandene Leitungen werden über bestehende Leitungsrechte gesichert und aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in diese Änderung überführt.

Brandschutz: Bei weiteren Planungen ist darauf zu achten, dass erforderliche Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den geltenden Normen in Absprache mit der Feuerwehr ausgeführt werden. Die Löschwasserversorgung ist dem Bedarf anzupassen.

Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung: Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis zu führen sowie ein Drosselabfluss für die Einleitung in die Regenwasserkanalisation nachzuweisen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Nordfeldstraße.

6 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Rechtskraft

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 - 12. Änderung „Döser Nordfeld“, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 - 2. Änderung „Döser Nordfeld“, rechtskräftig seit 02.10.1980, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

2. 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven oder der Stadtarchäologie unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 oder die Stadtarchäologie vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind zum derzeitigen Planstand (03/2023) nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekanntes Alttablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

Im Planbereich besteht kein konkreter Kampfmittelverdacht. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf mögliche Kampfmittel als Altlasten hindeuten, ist die Waffenbehörde der Stadt Cuxhaven unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen und durch Probeaufgrabungen festzustellen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

5. Nationalpark (und Weltnaturerbe) „Niedersächsisches Wattenmeer“ / FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich in direkter Nähe zum Nationalpark und FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer“. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und deren Auswirkungen dürfen dem jeweiligen Schutzzweck des genannten Gebietes nicht widersprechen.

6. Besonderer Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind bei Bau- und Abbrucharbeiten vor Beginn der Arbeiten durch eine sachkundige Person Kontrollen durchzuführen. Besteht eine Funktion als ständige Fortpflanzungs- und Ruhestätte (z.B. von Schwalben, Hornissen, gebäudebewohnenden Fledermäusen), ist mit den Arbeiten zu warten, bis die Brut- oder Quartiersfunktion nicht mehr besteht (z.B. Verlassen des Balz- oder Zwischenquartiers), und es sind vor Beginn der Arbeiten Ersatzhabitate (z.B. Nisthilfen, Fledermauskästen, Fledermaus-Dachziegel) an geeigneten Stellen anzubringen (ceff-Maßnahme). Das Ergebnis der Kontrolle ist zu dokumentieren und vor Beginn der Abbrucharbeiten der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorzulegen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen/Tötungen durch Vogelschlag sind Maßnahmen zum vogelfreundlichen Bauen zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind Vermeidung von Glasecken (Glaseckkonstruktionen, einschließlich von Glaseckbalkonen) und spiegelnden Gebäudeteilen, Aufbringen von Mustern auf Glasscheiben (wie vertikale, horizontale Streifen, keine Greifvogel-Silhouetten) oder Außenjalousien.

7. Besonderer Baumschutz

Bei den zu erwartenden Arbeiten zur Planumsetzung werden für die Bäume auf den südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Wegeflächen besondere Schutzvorkehrungen erforderlich. Die Vorgaben der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 sind zu berücksichtigen. Die Baumaßnahme darf nicht zum Verlust dieser Grünbestände führen.

7 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamtfläche des Plangebietes	1.606 m²
Sonstiges Sondergebiet (SO Appartementhaus)	1.606 m ²