

# Stadt Cuxhaven Vorbereitende Untersuchungen „Süderwisch“



Mai 2015

(aktualisiert im Dezember 2015)



# Stadt Cuxhaven

## Vorbereitende Untersuchungen

### „Süderwisch“

Mai 2015

(aktualisiert im Dezember 2015)

<b>Auftraggeber</b>	<b>Stadt Cuxhaven</b> <b>Der Oberbürgermeister</b> Rathausplatz 1 27472 Cuxhaven <b>Ansprechpartner:</b> Holger Monsees Tel.: 04721-700-405
<b>Auftragnehmer</b>	<b>cappel + kranzhoff</b> <b>Stadtentwicklung und Planung GmbH</b> Struenseestr. 37 22767 Hamburg Tel.: 040-380-375-670 Charlotte Koch Ulrike Marggraf
<b>Unter Mitwirkung von</b>	<b>BauBeCon</b> <b>Sanierungsträger GmbH</b> Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen Tel.: 0421-32901-63 Torben Pöplow



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
1.2	Methodik und Aufbau des Berichts .....	1
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Bebauungspläne .....	4
2.4	Landschaftsrahmenplan .....	7
2.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	7
<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage und Abgrenzung .....	9
3.2	Historischer Hintergrund .....	11
3.3	Gebiets- und Infrastruktur .....	15
3.4	Wohnungen und Gebäude .....	24
3.5	Bevölkerung und Sozialstruktur .....	31
3.6	Wohnumfeld / Grün- und Freiflächen .....	39
3.7	Verkehr .....	43
<b>4</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>46</b>
4.1	Dringender Handlungsbedarf .....	46
4.2	Städtebauliche und soziale Missstände .....	47
4.3	Potenziale.....	51
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und soziale Entwicklungsziele und Maßnahmen</b> .....	<b>55</b>
5.1	Übergeordnete Entwicklungsziele .....	55
5.2	Handlungsfelder .....	55
5.3	Ziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern .....	55
<b>6</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> .....	<b>61</b>
<b>7</b>	<b>Abgrenzung des Sanierungsgebiets</b> .....	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>67</b>
<b>9</b>	<b>Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht</b> .....	<b>68</b>
<b>10</b>	<b>Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung</b> .....	<b>69</b>
<b>11</b>	<b>Abbildungen und Tabellen</b> .....	<b>70</b>
<b>12</b>	<b>Quellen und Literatur</b> .....	<b>71</b>
<b>13</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>72</b>



# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Aufgrund ähnlich gelagerter sozialer Auffälligkeiten wie im Lehfeld, das bereits seit 2007 im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ gefördert wird, wurde der Fachbereich Soziales der Stadt Cuxhaven auf das Gebiet Süderwisch aufmerksam. Hervorzuheben sind Anzeichen von Armut, Sprachbarrieren, Engpässen in der Kinderbetreuung und im Bereich der Freizeit- und Sportangebote sowie Arbeitslosigkeit. Fehlende Nahversorgung, eingeschränkte Mobilität, gestalterische und funktionale Defizite an den Gebäuden und im Wohnumfeld sind ebenfalls Aspekte der strukturellen Benachteiligung in Süderwisch.

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.01.2015 wurden die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Süderwisch eingeleitet. Das Büro Cappel+Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH wurde mit der Durchführung der Untersuchungen beauftragt. Die Verfahrenssteuerung und Kostenaufstellung oblag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen ist eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im gesamten Gebiet unter Einbeziehung vorhandener Planungen und Gutachten, des statistischen Datenmaterials sowie der Anliegen der BewohnerInnen und Träger öffentlicher Belange. Des Weiteren soll die allgemeine Durchführbarkeit der Sanierung sowie die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen ermittelt und ein geeignetes Verfahren empfohlen werden. Anhand eines Rahmenkonzepts sollen die Untersuchungen Aufschluss darüber geben, inwieweit mit Hilfe der Städtebauförderung Verbesserungen für die Situation im Quartier erzielt werden können.

Ziel ist es, das Gebiet auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsgebiet festzulegen und seine Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung zu beantragen.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird über die förmliche Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet hinaus die Beantragung einer Förderung im Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ empfohlen und entsprechende Maßnahmen mit einer vorläufigen Kostenschätzung vorgeschlagen.

## 1.2 Methodik und Aufbau des Berichts

Die Vorbereitenden Untersuchungen basieren auf einer Inaugenscheinnahme des Gebäude- und Freiraumbestands, der Anbindung und der Funktionalität des Untersuchungsgebiets sowie der statistischen Auswertung der Gebietsdaten. Darüber hinaus fand ein Treffen mit den im Gebiet tätigen sozialen Trägern und Institutionen statt, bei dem die jeweiligen fachlichen Einschätzungen erfragt und diskutiert werden konnten. In einer gut besuchten Informations- und Beteiligungsveranstaltung in der Süderwischschule wurde auch die Sicht und Wahrnehmung vieler AnwohnerInnen einbezogen. Alle Informationen sind in die Analyse eingeflossen und maßgeblich für die Definiti-

on der Entwicklungsziele und die Aufstellung eines ersten Maßnahmenkonzepts. Eine Dokumentation der Beteiligungsveranstaltung ist diesem Bericht als Anhang beigefügt.

Im folgenden Kapitel werden zunächst die planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Für die Analyse wird im dritten Kapitel der Bestand nach Themenfeldern gegliedert dargestellt und ausgewertet. In einem Fazit im vierten Kapitel werden die dort vorgefundenen städtebaulichen und sozialen Missstände sowie die Potenziale, die die Ansatzpunkte für das Konzept im fünften Kapitel bilden, zusammengefasst.

Der Kosten- und Finanzierungsübersicht im sechsten Kapitel folgen ebenfalls kapitelweise die weiteren für die Programmanmeldung erforderlichen verfahrenstechnischen Ausführungen.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das integrierte städtische Entwicklungs-/Wachstumskonzept, das im Jahr 2007 erstellt wurde, wird parallel zur Erarbeitung dieser vorbereitenden Untersuchungen aktualisiert und als integriertes Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. Mit der Förderung des zu beschließenden Sanierungsgebiets folgt die Stadt den dort formulierten stadtentwicklungspolitischen Leitlinien „Förderung des Wohn-, Arbeits-, und Lebensstandorts Cuxhaven“ im Handlungsfeld *Bevölkerung und Wohnen* sowie „Bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur und Anpassung an den demographischen Wandel“ im Handlungsfeld *Bildung, Soziales und Gesundheit*. Darüber hinaus werden Teilziele aus den Handlungsfeldern *Verkehrsinfrastruktur* und *Freizeit, Kultur und Tourismus* verfolgt.

*Fördervorhaben dient städtischen Zielsetzungen*

### 2.2 Flächennutzungsplan

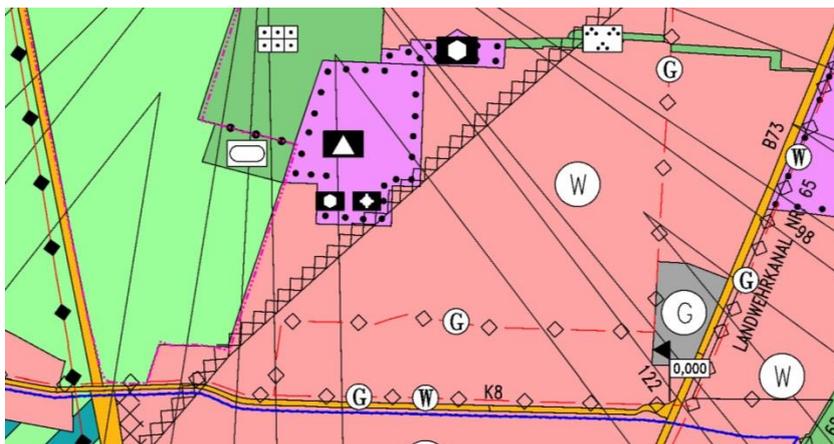
Es gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 mit der 65. Änderung „Südlich Westerwischstrom“ vom November 2007 für den Bereich des Neubaugebiets im Westen des Untersuchungsgebiets.

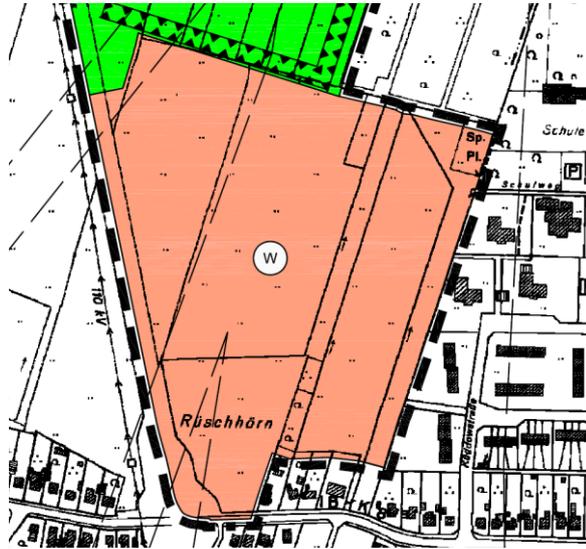
*Flächennutzungsplan von 1996 mit Änderung von 2007*

Bis auf den Bereich der Gemeinbedarfsflächen für Kirche, Kindertagesstätten und Schule sowie eine Gewerbefläche im Südosten ist das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Diagonal durch das Untersuchungsgebiet verlaufend ist die Grenze von nordwestlich der Linie befindlichen Flächen mit Salzvorkommen dargestellt.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



**Abbildung 2: Änderung des Flächennutzungsplans**

## 2.3 Bebauungspläne

### 2.3.1 Bebauungsplan Nr. 154 „Südlich Westerwischstrom“ mit örtlichen Bauvorschriften (Stand Dez. 2007)

*Fläche des bestehenden Bolzplatzes ist als Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt*

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Südlich Westerwischstrom“ ist am 06.03.2008 in Kraft getreten und gilt für das Neubaugebiet im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets (s. Abbildung 3). Er weist ein allgemeines Wohngebiet mit einem Spielplatz in der Mitte und Grünbereichen mit Wasserläufen in den Randlagen aus. Die Bebauung des Gebiets ist noch in der Anfangsphase der Umsetzung. Im Nordosten ist eine Fläche für einen Hochwasserrückhalteteich festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich zurzeit der an das Schulgelände angrenzende Bolzplatz der Süderwischsiedlung.

*Verbindungen zwischen Neubau- und Altbestandsgebiet sowie Erschließung von Westen geplant*

Darüber hinaus ist eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit Anbindung an die Theodor-Heuss-Allee im Westen sowie eine geschwindigkeitsreduzierte Straßenanbindung an das bestehende Wohnquartier im Osten auf Höhe der Pommernstraße ausgewiesen. Diese mündet im benachbarten Plangebiet derzeit jedoch in einen bestehenden Fußweg. Eine bereits bestehende Fußwegverbindung auf Höhe der Oderstraße ergänzt die Anbindung des Neubaugebiets an das bestehende Wohnquartier.

**Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 154 „Südlich Westerwischstrom“ (Neubaugebiet)**



### 2.3.2 Bebauungsplan Nr. 18/1 „für das Baugebiet Süderwisch“

Der Bebauungsplan Nr. 18/1 „für das Baugebiet Süderwisch“ wurde am 05.02.1972 rechtskräftig und umfasst, abgesehen von dem Neubaugebiet im Westen und dem Kitagelände des DRK im Norden, das gesamte Untersuchungsgebiet (s. Abbildung 4).

Der westlich der Straße Süderwisch liegende Bereich ist nahezu komplett als reines Wohngebiet (WR), überwiegend 2-3-geschossig, mit Stellplätzen, Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kirche und Kita sowie drei Spielplätzen ausgewiesen. Einzige Ausnahme bildet die als allgemeines Wohnen (WA) festgesetzte Fläche des ehemaligen Penny-Markt-Standorts an der Ecke Süderwisch/Schneidemühlplatz. Auf diesem Grundstück wurde nachträglich entlang der östlichen Grundstücksgrenze unter einer Arkade ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die B-Plan-Bezeichnung wurde durch den

*Grundstück des ehemaligen Penny-Standorts mit WA ausgewiesen*

*Große Wiese für Geschosswohnungsbau vorgesehen*

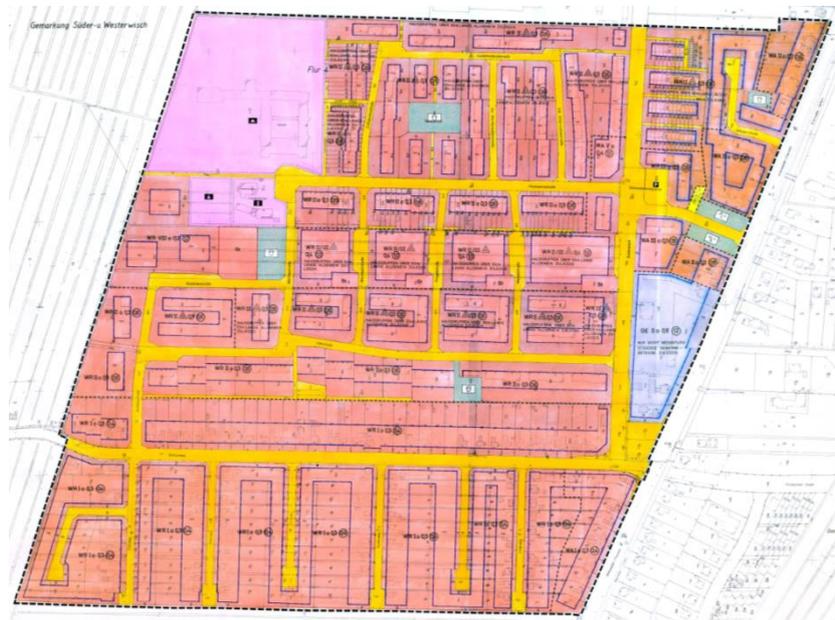
*Busbetriebsgelände ist Fläche für nicht wesentlich störendes Gewerbe*

Zusatz „mit 1. Änderung“ ergänzt und zeitgleich beschlossen und rechtsverbindlich.

Östlich der Straße Süderwisch sind die Flächen für den Geschosswohnungsbau als WA-Flächen festgesetzt. Diese umfassen auch die an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiets gelegene unbebaute Wiese. Lediglich die Flächen der an der Straße Süderwisch gelegenen Reihenhäuser sind hier als WR-Flächen festgesetzt.

Im südlichen Bereich befindet sich auch eine größere Fläche für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit zweigeschossiger Bebauung, auf der unter anderem der möglicherweise zur Disposition stehende Betriebshof eines Busunternehmens ansässig ist. Im Falle einer Umnutzung dieser Fläche für die Nahversorgung wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

**Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 18/1 „Süderwisch“**



**2.3.3 Bebauungsplan Nr. 51/2 „John-Brinckmann-Weg“ 3. Änderung (DRK Kita)**

*Nutzung entsprechend der Planung*

Der Bebauungsplan Nr. 51/2 „John-Brinckmann-Weg“ 3. Änderung (16.07.1991) umfasst das im Untersuchungsgebiet liegende Gelände der bestehenden DRK-Kita und darüber hinaus eine Stellplatzfläche sowie eine Zuwegung zu den Dauerkleingartenanlagen. Für den im Untersuchungsgebiet befindlichen Bereich ist in Übereinstimmung mit der heutigen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten, Kindertagesstätte, soziale und kulturelle Nutzung festgesetzt. Westlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zuwegung zu den Kleingärten an.

**Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 51/2 „John-Brinckmann-Weg“ 3. Änd. (DRK Kita)**



## 2.4 Landschaftsrahmenplan

Die Flächen des Untersuchungsgebiets sind im Landschaftsrahmenplan der Kategorie „Siedlung, Gewerbe und Industrie“ zugeordnet. Entlang der Straße Süderwisch und des Drangstwegs führt die überregionale Radwegroute „Alter Postweg“ durch das Gebiet bzw. am Gebiet vorbei. Die Themenroute „Cuxlandtour 1“ führt entlang der Altenwalder Chaussee am Untersuchungsgebiet vorbei. Ein Fließgewässer III. Ordnung grenzt das Neubaugebiet vom Altbestand des Untersuchungsgebiets ab.

## 2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven wird problematisiert, dass sich die räumliche Versorgungssituation für das Untersuchungsgebiet Süderwisch durch die Schließung des Penny-Markts am Schneidemühlplatz zum Ende des Jahres 2013 erheblich verschlechtert hat.

Dem Ziel, eine möglichst flächendeckende wohnungsnaher Grundversorgung durch zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte sicherzustellen, wird in der Stadt Cuxhaven eine hohe Priorität eingeräumt. Nahversorgungsstandorte in siedlungsräumlich integrierter Lage werden als städtebaulich schutzwürdig erklärt, da sie neben den zentralen Versorgungsbereichen zur Sicherstellung der wohnungsnaher Grundversorgung beitragen.

Da die geringe Verkaufsfläche am Standort Schneidemühlplatz für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs aus betriebswirtschaftlicher Sicht unrentabel ist, werden im Einzelhandelsgutachten bestenfalls Ansiedlungen in Form von „alternativen Nahversorgungskonzepten“ für möglich und sinnvoll gehalten. Genannt werden Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores, mobile Verkaufswagen sowie die Bedeutung des Internethandels mit Bring-Service für Lebensmittel (Juncker+Kruse 2014).

Die Kleinflächenkonzepte werden in fünf Typen kategorisiert, zu denen klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und -großhändler, Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme, sogenannte CAP-Märkte<sup>1</sup>, bewohnergetragene Ansätze sowie Ladengemeinschaften gehören.

Die alternativen Nahversorgungskonzepte sind vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich schwierig zu betreiben. Das Gutachten empfiehlt aber, sie zur Sicherung der Nahversorgung in Einzelfällen dennoch in Betracht zu ziehen.

Die Wirtschaftlichkeit eines CAP-Markts in den Räumlichkeiten des ehemaligen Penny-Markts wurde bereits geprüft und bestätigt. Jedoch steht der Einrichtung bisher ein erheblicher kostenaufwändiger Sanierungsbedarf entgegen.

---

<sup>1</sup> Der Begriff „CAP-Markt“ beinhaltet die Kurzform des englischen Begriffs „Handicap“. CAP-Märkte werden von der „Lebenshilfe-Cuxhaven“ In Kooperation mit der EDEKA betrieben und beschäftigen Menschen mit Behinderungen.

## 3 Bestandsanalyse

### 3.1 Lage und Abgrenzung

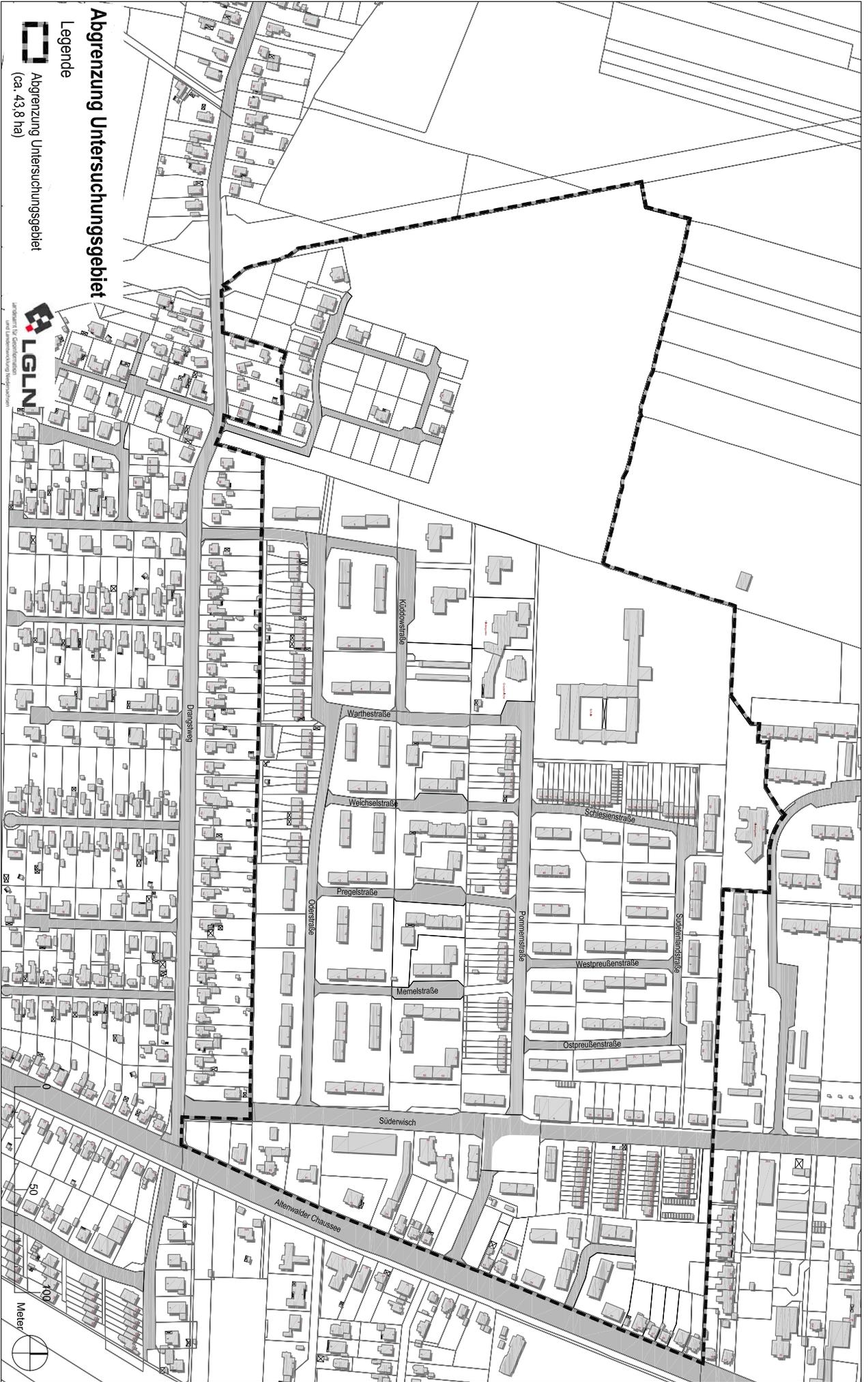
Das Untersuchungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Cuxhavener Kernbesiedelung im Stadtteil Süder-Westerwisch. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 2,4 km. Das Gebiet ist 43,8 ha groß und hat rund 2.120 EinwohnerInnen.

*Lage ca. 2,4 km von der Innenstadt entfernt*

Aufgrund seiner Anlage und Erschließung ist der westlich der Straße Süderwisch gelegene Kern des Untersuchungsgebiets in sich geschlossen und erfährt keinen Durchgangsverkehr. Dies gilt auch für das separat erschlossene Neubaugebiet im Westen des Gebiets. Im Westen und Osten ist das Untersuchungsgebiet durch zwei große Straßen, die Theodor-Heuss-Allee und die Altenwalder Chaussee begrenzt. Im Norden ist es von Ackerflächen, Kleingärten, einer Zeile größerer Geschosswohnungsbauten sowie einer kleinteiligeren Wohnbebauung umgeben. Die Grenze verläuft dort nördlich der DRK-Kita, der Wohnbebauung der Sudetenlandstraße sowie einer Reihenhäuseranlage und einer großen brachliegenden Wiesenfläche bis zur Altenwalder Chaussee. Im Süden grenzt es an die rückwärtig gelegenen Gärten der Einfamilienhausbebauung am Drangstweg.

*Abgrenzung umfasst mehrere in sich geschlossene Wohngebiete*

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist im Plan auf der Folgende dargestellt.



**Abgrenzung Untersuchungsgebiet**  
 (ca. 43,8 ha)



Landschaftsplanung, Grünflächenmanagement und Landschaftsbau

**Stad Cuxhaven, Vorbereitende Untersuchungen "Süderwisch"**

Abgrenzung Untersuchungsgebiet



30.04.2015

Südenstr. 37, 22767 Hamburg  
 Tel. 040 380 375 670, Fax 4971  
 stadplanung@cap-plan.de

**cappel + kranzhoft**  
 stadtentwicklung und planung gmbh



## 3.2 Historischer Hintergrund

Die an den Straßennamen erkennbare „Ostpreußensiedlung“ im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets wurde in den 1950er Jahren errichtet. Die zugehörigen Straßen wurden 1955 benannt. Die Ostpreußensiedlung ist eine von drei Cuxhavener Wohnsiedlungen, die in dieser Bauepoche entstanden sind. Sie diente nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs vornehmlich der Unterbringung von Flüchtlingen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten. Ab 1958 wurden auch Wohnungen für Angehörige der Bundeswehr benötigt.

*„Ostpreußensiedlung“ der 50er Jahre für Nachkriegsflüchtlinge errichtet*

Mitte der 1960er Jahre wurde südlich an die „Ostpreußensiedlung“ angrenzend das „Flüsseviertel“ mit Wohnungen für Bundesbedienstete gebaut. Die Benennung der Straßen erfolgte bereits 1961. In den 1970er Jahren wurde das Viertel noch durch weitere Geschosswohnungsbauten ergänzt.

*„Flüsseviertel“ der 60er Jahre für Bundesbedienstete gebaut*

Wie in einem Video der Gnadenkirche dokumentiert ist, wurde die Kirche 1962 eingeweiht, die Süderwischschule bereits 1961 und 1969 erweitert und der Kindergarten Gnadenkirche 1972 eröffnet ([www.gnadenkirche.net](http://www.gnadenkirche.net)). Der älteste Bauantrag für die Schule stammt jedoch bereits von 1953/54, zwei bis drei Jahre, bevor die ersten Wohngebäude errichtet wurden. Der DRK-Kindergarten entstand erst in den 1990er Jahren. Die Altersstruktur der Gebäude ist im Plan auf der Folgeseite dargestellt.

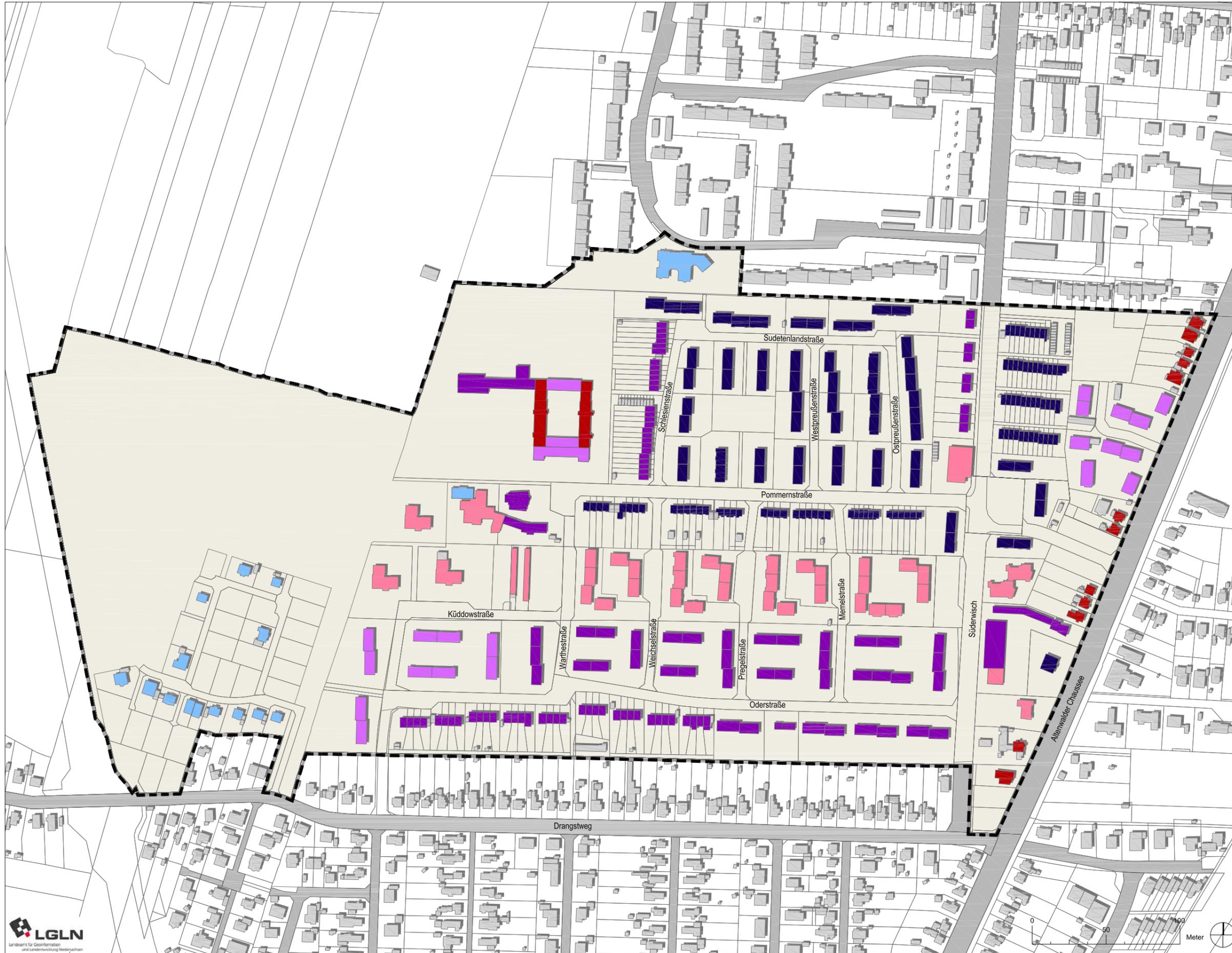
Durch den Rückgang industrieller Arbeitsplätze und die Reduzierung des Bundeswehrstandorts Ende der 1990er Jahre ging die Einwohnerzahl in Cuxhaven insgesamt zurück, was sich zu 92 % in den Quartieren des Geschosswohnungsbaus abbildet. Im Untersuchungsgebiet war das „Flüsseviertel Süderwisch“ in besonderem Maße von der ausbleibenden Nachfrage durch die Bundesbediensteten betroffen (Einwohnerverluste von fast 13 % im Zeitraum von 1999-2004), während das „Ostpreußenviertel“ mit knapp 5 % unterdurchschnittliche Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte (Stadt Cuxhaven, 2005).

*Leerstand nach Reduzierung des Bundeswehrstandorts, besonders im „Flüsseviertel“*

Der massive Leerstand hatte zur Folge, dass große Wohnungsbestände an Wohnungsunternehmen verkauft wurden, die unter Verzicht auf durchgreifende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen die Mieten senkten. So konnten die Wohnungen an Wohnungssuchende mit geringen Einkommen und von Arbeitslosigkeit betroffene oder bedrohte BewohnerInnen vermietet und der Leerstand beseitigt werden. Auch AussiedlerInnen und aus dem Ausland hinzuziehende Familien kamen nun vermehrt in den Stadtteil. Den unterschiedlichen, sich aus diesem Werdegang ergebenden sozialen Herausforderungen ist das Wohngebiet aus eigener Kraft nicht gewachsen.



# Cuxhaven - Vorbereitende Untersuchungen "Süderwisch"



## Baualter

Gebäude

- < 1954
- 1955 - 1959
- 1960 - 1964
- 1965 - 1969
- 1970-1974
- ab 1990

Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 43,8 ha)

M.: 1:3500

Auftraggeber:

Stadt Cuxhaven, Fachbereich 6  
Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven  
Tel. 04721 700-0, Fax 04721 700901  
info@cuxhaven.de / www.cuxhaven.de

Auftragnehmer:

**cappel + kranzhoff**  
stadtenwicklung und planung gmbh

Struenseestraße 37, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 67-0, Fax -1  
stadtplanung@cap-plan.de

Stand: 27.05.2015



### 3.3 Gebiets- und Infrastruktur

#### 3.3.1 Städtebauliche Struktur

Auf den ersten Blick lässt sich das Untersuchungsgebiet in drei Bereiche einteilen. Den Kern bildet das Wohngebiet der 1950er bis 1970er Jahre, das in dieser Zeit in seiner Gesamtheit geplant und errichtet worden ist. Westlich schließt sich ein Neubaugebiet an, das Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau bereit hält und dessen Bebauung und Vermarktung noch in der Anfangsphase ist. Der dritte Bereich grenzt östlich an das Kerngebiet an und wird über die Straße Süderwisch, die Altenwalder Chaussee und den Drangstweg erschlossen. Im Norden befinden sich hier vier giebelständig zur Straße Süderwisch angeordnete Reihenhauszeilen sowie ein von zwei Geschosswohnungsbauten gerahmter Parkplatz. Östlich schließen sich ein Ensemble aus einheitlichen kleineren Geschosswohnungsbauten, eine große Wiesenbrache sowie fünf großzügig geschnittene Grundstücke mit teilweise historischer Einzelhausbebauung an. Den südlich der Straße Schneidemühlplatz gelegenen Bereich prägt das Gelände eines Busunternehmens. In diesem Teil des Untersuchungsgebiets befinden sich darüber hinaus mehrere Einzelgebäude, überwiegend mit Wohnfunktion.

Insgesamt hat die Straße Süderwisch sowohl städtebaulich als auch in der Wahrnehmung der befragten BewohnerInnen eine trennende Wirkung zwischen dem östlichen und dem zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets. Auch das separat erschlossene Neubaugebiet im Westen des Untersuchungsgebiets wird als eigenständiger Bereich empfunden.

Das große zusammenhängende Wohnquartier im Kern des Untersuchungsgebiets ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung der 1950er bis 1970er Jahre in rotem Backstein geprägt. Es finden sich unterschiedliche Gebäudetypen, die in Zeilen bzw. Gruppen angeordnet sind.

Bei den Gebäudetypen handelt es sich um Reihenhäuser mit privaten Gärten, die in Vierer- bis Sechsergruppen freistehend oder versetzt aneinander gebaut traufseitig zur Straße angeordnet sind sowie um unterschiedliche Geschosswohnungsbauten. Diese sind je nach Baualter mit Flach- oder Giebeldächern und mit jeweils zwei bis drei Hauseingängen rechtwinklig nach Süden oder Westen ausgerichtet.

Darüber hinaus befinden sich im Westen des bestehenden Wohngebiets drei Punkthochhäuser mit jeweils acht Geschossen sowie ein Schulgebäude mit Nebengebäuden, eine Kirche und zwei Kitagebäude.

Durch die in unterschiedlichen Formen nordsüdlich bzw. ostwestlich ausgerichtete innere Erschließung wird die Bebauung zusätzlich strukturiert. Von den beiden inneren Haupterschließungsstraßen (Pommernstraße und Oderstraße) ausgehende Stich- bzw. Ringstraßen sowie ein dazwischen verlaufender Fußweg gliedern die Gebäudegruppen zu einzelnen Ensembles, die auch die unterschiedlichen Entstehungszeiten der Gebäude erkennen lassen.

Neben den Wohngebäuden, dem Sportplatz der Schule und drei Kinderspielplätzen prägen weiträumige Rasenflächen zwischen den Gebäuden sowie großzügige Straßenräume das Bild des Wohnquartiers.

*Untersuchungsgebiet gliedert sich in drei Bereiche*

*Kein nachbarschaftliches Zusammengehörigkeitsgefühl zwischen den drei Bereichen*

*Den Kern des Untersuchungsgebiets bildet das zusammenhängende Wohnquartier der 50er - 70er Jahre*



*Punkthochhäuser*



*Weiträumige Grün- und Freiflächen*



Quartierseingang, ehemals mit Geschäften

Der Quartierseingang liegt am Kreuzungsbereich Pommernstraße/Süderwisch/Schneidemühlplatz. Auf der Quartiersseite befinden sich Ladenräume, die nach der Aufgabe der Geschäfte u.a. das Begegnungszentrum beherbergen, sowie die leerstehenden Räumlichkeiten des ehemaligen Penny-Markts im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Ein großer untergenutzter Parkplatz prägt das Bild. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ebenfalls ein Parkplatz. Insgesamt ist die Zentralität dieses Kreuzungsbereichs durch den Verlust des Einzelhandels und der Sparkasse stark zurückgegangen.

Äußere Erschließung über Altenwalder Chaussee, Süderwisch, Drangstweg, Theodor-Heuss-Allee

### 3.3.2 Erschließung

Für den Autoverkehr wird das Gebiet von Osten über die Altenwalder Chaussee (B 73), die auch für die Gesamtstadt eine Haupteerschließungsstraße ist, erschlossen. Von hier aus führt der Schneidemühlplatz über die Straße Süderwisch zu den inneren Erschließungsstraßen Pommern- und Oderstraße. Die Straße Süderwisch hat ebenfalls eine Erschließungsfunktion aus Richtung Innenstadt. Die Altenwalder Chaussee führt als B 73 zur Autobahn A 27 und in ihrer Verlängerung nach Süden bis Bremerhaven. Das im Westen des Untersuchungsgebiets liegende Neubaugebiet wird über den Drangstweg von Süden her erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der Theodor-Heuss-Allee besteht nicht. Ebenso gibt es keine Straßenverbindung zwischen dem Neubaugebiet und dem Kerngebiet des Untersuchungsraums.

### 3.3.3 ÖPNV-Anbindung

Am Süderwisch verkehren die vom Bahnhof/ZOB startenden Buslinien 54 in Richtung Südwesten (Holte-Spangen, Arensch und Berensch), 55 Richtung Süden (Altenwalde und Gudendorf) und 550 Richtung Süden bis Bremerhaven. Ebenfalls in bzw. aus Richtung Altenwalde und darüber hinaus verkehrt die Buslinie 51 entlang der Altenwalder Chaussee.

Die Busse fahren jedoch unregelmäßig über den Tag verteilt und teilweise in sehr großen zeitlichen Abständen.

Der Fahrpreis liegt derzeit bei 2 Euro für eine einfache Fahrt in die Innenstadt. Eine vergünstigte Sechserkarte kostet 9,70 Euro.

Ergänzend halten an den Bushaltestellen auf Bestellung mindestens 30 Minuten im Voraus auch die Anrufsammeltaxis (AST) 1354 und 1351 für 3,10 Euro je einfache Fahrt. Auch für die AST gibt es einen Fahrplan.



Bushaltestelle Schneidemühlplatz



Schulhof

### 3.3.4 Soziale Einrichtungen

#### Schule

Im Untersuchungsgebiet liegt die Süderwischschule, eine Grund- und Hauptschule, an der nach der 10. Klasse auch der Realschulabschluss möglich ist.

Das Schulgelände der Süderwischschule hat eine Fläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Der Schulhof soll nach Auskunft der Stadt Cuxhaven neu

gestaltet werden. In diesem Rahmen sollen die befestigten und die Vegetationsflächen erneuert und neue Kinderspielflächen und Spielgeräte installiert werden. Zusätzlich ist ein neuer Bolzplatz (1000 m<sup>2</sup>) mit Kunstrasenbelag und einem Spielfeldbandensystem auf dem Gelände am Schulhof geplant.

Der Schulhof ist nach Schulschluss für die öffentliche Nutzung geöffnet. Dies gilt jedoch nicht für den Sportplatz, der infolge unzweckmäßiger Nutzung als Ort zum nächtlichen Feiern bereits mehrfach mit Glasscherben übersät vorgefunden worden war. Der Sportplatz und die Turnhallen werden jedoch von Vereinen und den Kitas mitgenutzt.

Die Schule hat derzeit rund 380 Schülerinnen und Schüler in 20 Klassen der Jahrgänge 1-10. Zusätzlich gibt es noch drei Sprachlernklassen für SchülerInnen, deren deutsche Sprachkenntnisse für den Unterricht nicht ausreichen.

In naher Zukunft soll die Süderwischschule eine verbindliche Ganztagschule werden. Dies wird von der Schulleitung als außerordentlich wichtig für die Kinder und Jugendlichen angesehen, da viele Familien nicht die notwendigen Strukturen für einen geregelten Tagesablauf bieten, so dass die Schule den einzigen festen Orientierungspunkt bildet. In das Unterrichts- und Stundenplankonzept soll auch der Biorhythmus der SchülerInnen einbezogen werden.

Im Zuge der Umstrukturierung zur Ganztagschule ist nach Aussage der Stadt Cuxhaven in der Süderwischschule der Bau einer Mensa mit Ausgabeküche (110 Plätze) geplant. Von Seiten der Schule wird eine Öffnung der Mensa auch für außerschulische Gäste aus dem Stadtteil für sinnvoll erachtet. Dies könnte auch mit der Schaffung von Arbeitsplätzen für qualifizierte und geringqualifizierte Arbeitskräfte aus dem Quartier verbunden werden. Die Planungen für die neue Mensa sind noch nicht abgeschlossen.

Die Schule ist eng vernetzt, u.a. mit

- den Jugendhilfestationen
- dem Jugendamt
- der Polizei
- der Jugendgerichtshilfe die "Schleuse"
- dem Kinderschutzbund
- dem Stadtteilverein "Wir in Süderwisch"
- der Gnadenkirche sowie
- dem Paritätischen, "pro aktiv".

### **Weiterführende Schulen außerhalb des Gebiets**

In Cuxhaven gibt es neben der Grund- und Hauptschule Süderwisch als weiterführende Schulen noch eine zweite Hauptschule, zwei Realschulen und zwei Gymnasien.

*Offener Schulhof*

*Süderwischschule wird Ganztagschule*

*Bau einer Mensa geplant, ggf. offen für StadtteilbewohnerInnen*

*Zwei Kindertagesstätten**Kita Gnadenkirche**DRK-Kita**Herausforderung Sprache**Mangel an Betreuungsplätzen für Kinder aus dem Gebiet**Vereinsgründung 2000**Schwerpunkt kulturelle Integration***Kindertagesstätten**

Es gibt im Untersuchungsgebiet zwei Kindertagesstätten: die Kita Gnadenkirche in der Pommernstraße 83 sowie die DRK-Kita Süderwisch am Matthias-Claudius-Weg 17a.

Die Kita Gnadenkirche ist eine ev.-luth. Kindertagesstätte mit

- 2 Hortgruppen (je 20 Kinder Alter: 6-14 Jahre)
- 1 Integrationsgruppe (18 Kinder Alter: 3-6 Jahre)
- 2 Kindergartengruppen (je 25 Kinder: Alter 3-6 Jahre), wahlweise Ganztagsbetreuung mit Mittagstisch; Halbtagsbetreuung mit Mittagstisch; Halbtagsbetreuung am Vormittag sowie
- 1 Krippe (15 Kinder: Alter 1-3 Jahre) sowie
- bedarfsweise Gruppen mit besonderem Förderbedarf.

Das Thema Integration schließt auch die Zusammenführung von Kindern aus unterschiedlichen Kulturen und Nationen ein. Besondere Schwerpunkte liegen bei der Hausaufgabenbetreuung und der Sprachförderung. Dabei wird auch von der Nachbarschaft und engen Zusammenarbeit mit der Süderwischschule profitiert. Zum Erwerb der deutschen Sprache gibt es eine Vorschulgruppe und eine gezielte Sprachförderung in Kleingruppen.

Die DRK Kita bietet Vormittags- und Nachmittagsbetreuung für Kinder im Alter von 2 Monaten bis 10 Jahren an. Die Öffnungszeit beginnt hier schon um 5.30 Uhr.

Beide Kitas werden von den Kindern aus dem Untersuchungsgebiet besucht, wobei der Anteil von Kindern aus dem weiteren Stadtgebiet beim DRK größer ist.

Eine besondere Herausforderung ist der anfängliche Umgang mit neu zuziehenden Familien, die häufig aus ihren Heimatländern geflüchtet sind und die deutsche Sprache nicht oder kaum beherrschen.

Eine wesentliche Problematik liegt darin, dass das Angebot an Kita-, und besonders auch an Hortplätzen den Bedarf aus dem Untersuchungsgebiet nicht abdeckt. Somit besteht ein akuter Mangel an Betreuungsmöglichkeiten für die hier lebenden Kinder.

**Begegnungszentrum „Wir in Süderwisch e.V.“**

Das Begegnungszentrum wurde vom Verein „Wir in Süderwisch e.V.“ gegründet, der im Jahr 2000 aus dem sozialen Engagement der Kirchengemeinde für den Stadtteil Süderwisch hervorgegangen ist.

Das Begegnungszentrum befindet sich am Schneidemühlplatz 8. Die Räumlichkeiten erstrecken sich auf eine Fläche von 216 m<sup>2</sup>, die von der Stadt Cuxhaven bei der Siedlungsgesellschaft Cuxhaven AG angemietet werden.

Die Stadtteilarbeit widmet sich insbesondere dem Thema der Integration der unterschiedlichen Nationalitäten und Kulturen, da die Vielfalt der unterschiedlichen Herkünfte ein wesentliches Merkmal des Stadtteillebens in Süderwisch ist. Ein Schwerpunkt liegt auf der altersspezifischen Arbeit mit Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen. Aufgrund

der Zusammensetzung der Bewohnerschaft ist sie vorwiegend auf benachteiligte Gruppen wie Hartz IV-EmpfängerInnen, Alleinerziehende und BewohnerInnen mit ausländischer Herkunft ausgerichtet.

Ziel ist die Förderung der Jugendpflege und Jugendfürsorge sowie die Förderung des sozialpolitischen Engagements der BewohnerInnen, darüber hinaus der Aufbau von Selbsthilfeinitiativen und die Vernetzung von sozialen Hilfsangeboten vor Ort.

*Ziel Mobilisierung und Vernetzung von Engagement und sozialen Angeboten*

Neben einer Schularbeitenhilfe gibt es einen Mittagstisch für Kinder und ein Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten sowie ein Ferienprogramm.

*Unterstützungs- und Freizeitangebote*

Das Begegnungszentrum wird und wurde gefördert durch

- die Stadt Cuxhaven
- die Europäische Union
- den ESF (Europäischer Sozialfonds für Deutschland)
- das Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend
- das Programm „Stärken vor Ort“.

### **Freiwilligenzentrum**

Das beim Begegnungszentrum angesiedelte Freiwilligenzentrum (Schneidemühlplatz 7) ist aus dem Engagement zweier Frauen in der Gemeindefarbeit im Stadtteil Süderwisch hervorgegangen. Dort werden Interessierte in ihrem freiwilligen Engagement unterstützt und hinsichtlich der Übernahme ehrenamtlicher Aufgaben beraten und fortgebildet. Das Freiwilligenzentrum organisiert auch konkrete Projekte wie die Hilfestellung bei der Ausfüllung von Formularen oder Familienpatenschaften auf Zeit.

*Förderung der Freiwilligenarbeit und Entwicklung von Hilfsprojekten*

### **Kirche**

Die Gnadenkirche hat seit ihren Anfängen im Quartier in den frühen 1960er Jahren eine wichtige, die Nachbarschaft unterstützende und verbindende Rolle in der Wohnsiedlung. So wurden ab den 1960er Jahren ein Frauenkreis, ein Seniorenkreis und eine große Jugendgruppe gegründet. Auch wurden von der Kirche bis 2008 neun Stadtteilstoffe veranstaltet. Seit Ende der 1990er Jahre entwickelte sich in der Kirchengemeinde eine Stadtteilarbeit, die sich auch intensiv mit der wachsenden Anzahl von Hinzuziehenden aus dem Ausland, darunter auch viele Flüchtlinge, auseinandersetzte und schließlich zur Gründung des Vereins „Wir in Süderwisch e.V.“ führte. Dieser stellt nun, abgesehen von den Aktivitäten der Konfirmandengruppen, auch die sozialen Angebote für die jüngeren BewohnerInnen. Die regelmäßigen Gruppentreffen für SeniorInnen sind jedoch noch bei der Kirche angesiedelt.

*Große soziale Funktion*

Die Kirche übte ihre Funktion über die Religionszugehörigkeiten hinaus aus und hatte zeitweise auch viel Zulauf von BewohnerInnen mit anderen religiösen Hintergründen. So ist der an die Kirche angeschlossene Kindergarten Gnadenkirche auch heute noch für alle gleichermaßen zugänglich.

*Konfessionsübergreifende Arbeit*

### Senioreneinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Senioreneinrichtungen. Jedoch bietet die Kirche eine wöchentlich stattfindende Gruppe für SeniorInnen sowie ein zweimal monatlich stattfindendes Gemeindefrühstück an.

### Vernetzung

*Koordinationsbedarf für Kooperation der sozialen Institutionen*

Der regelmäßige Austausch der im Gebiet tätigen sozialen Institutionen im Rahmen von Netzwerktreffen hat sich bewährt. Für die Fortführung und den Ausbau der Kooperation fehlt nach Auslauf der Stelle der bisherigen Organisatorin bei der Stadt jedoch eine feste Koordinationsstelle.

### 3.3.5 Versorgung

*Keine Grundversorgung mehr in fußläufiger Entfernung*

Seit der Schließung des Penny-Markts am Schneidemühlplatz gibt es in fußläufiger Entfernung bis auf einen mobilen Bäckerstand, der nur in den Vormittagsstunden geöffnet hat, keine Nahversorgung mehr. Von AnwohnerInnen wird befürchtet, dass auch der Bäckerstand in absehbarer Zeit verschwinden wird.

Die Filiale Süderwisch der Stadtsparkasse Cuxhaven, die 1961 am Schneidemühlplatz 7 eingerichtet worden war, wurde 2014 geschlossen. Nach Aussagen von BewohnerInnen fehlen auch eine Apotheke und ein Hausarzt in fußläufiger Entfernung.

Damit ist die Grundversorgung des Untersuchungsgebiets in erreichbarer Nähe nicht mehr gegeben.

### 3.3.6 Zusammenfassung und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in drei städtebaulich und funktional unterschiedliche Bereiche. Ausgangspunkt für die Untersuchung der Sanierungs- bzw. Förderbedürftigkeit des Gebiets im Rahmen der Städtebauförderung bildet die Situation im Kerngebiet, der zusammenhängenden Wohnsiedlung aus „Ostpreußenviertel“ und „Flüsseviertel“. Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind als Bestandteile der Siedlung nach und nach gebaut und eingerichtet worden. Städtebaulich (und wie sich in der Gesamtbetrachtung zeigt, auch mental) bildet die Anlage der Siedlung eine Nachbarschaft, die durch die Straße Süderwisch bzw. fehlende Verbindungen von den anderen, sich strukturell teilweise stark unterscheidenden Teilen des Untersuchungsgebiets getrennt ist.

# Cuxhaven - Vorbereitende Untersuchungen "Süderwisch"



## Nutzung & Umgebung

### GEBÄUDE

- Wohnen
- Weitere Nutzungen
- Nebengebäude
- Leerstand (Gewerbe)
- (B) Busbetriebshof
- (D) Dienstleistungsbetrieb
- (E) Einzelhandel
- (G) Geldautomat
- (H) Hausmeisterservice
- (K) Kneipe
- (M) Mobile Bäckerei
- (Z) Zahnarztpraxis
- Infrastrukturelle Einrichtungen

### Stadtraum

- P Parkplätze bzw. Stellflächen
- Fuß- und Gehwege
- private und halböffentliche Grünflächen (überwiegend)
- Neubaugebiet (Bauland)
- überwiegend befestigte Flächen
- Spielplätze/ Sportplätze
- Wasserfläche
- Bushaltestellen
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 43,8 ha)

M.: 1:5000

Auftraggeber: **STADT Cuxhaven**

Stadt Cuxhaven, Fachbereich 6  
Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven  
Tel. 04721 700-0, Fax 04721 700901  
info@cuxhaven.de / www.cuxhaven.de

Auftragnehmer:

**cappel + kranzhoff**  
stadtenwicklung und planung gmbh

Struenseestraße 37, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 67-0, Fax -1  
stadtplanung@cap-plan.de

Stand: 27.05.2015



Die im Untersuchungsgebiet gelegenen sozialen Einrichtungen Schule und Kindertagesstätten gehen in ihrer konzeptionellen Arbeit auf die besonderen sozialen Herausforderungen vor Ort ein. Diese liegen insbesondere in der Integration einer hohen Zahl hinzuziehender Familien aus dem Ausland, die vielfach kein Deutsch sprechen (häufig Flüchtlinge) sowie in den oftmals schwierigen Familienverhältnissen, bspw. aufgrund von Armut, zu kleinen Wohnungen und fehlender Alltagsstruktur der Kinder. Ein aus pädagogischer Sicht langersehnter, wesentlicher Schritt ist die nun beschlossene baldige Umwandlung der Süderwischschule in eine Ganztagschule. Ein weiterer, der Situation der Kinder aus dem Untersuchungsgebiet zugutekommender Aspekt ist der auch außerhalb der Unterrichtszeiten geöffnete Schulhof. Darüber hinaus wird von der Schule begrüßt, die geplante Mensa ggf. für das gesamte Wohnquartier zur Verfügung zu stellen.

Aus der sehr aktiven Stadtteilarbeit der Kirchengemeinde ist das Begegnungszentrum „Wir in Süderwisch e.V.“ hervorgegangen, das sich in Form von Angeboten ebenfalls diesen besonderen Themen im Stadtteil widmet.

Die Einrichtungen sind eng vernetzt und in regelmäßigem Austausch auch mit städtischen Institutionen für Jugendhilfe und Sport. Jedoch fehlt es an Betreuungs-, Sprach- und Sozialarbeitskapazitäten, räumlich und personell. Die Kita- und Hortplätze reichen für den Bedarf im Untersuchungsgebiet nicht aus.

Ein schwerwiegendes Problem stellt darüber hinaus die nicht mehr vorhandene Nahversorgung in fußläufiger Entfernung dar. Es gibt zwar Busverbindungen, jedoch sind diese nicht ausreichend getaktet und für die relativ kurzen Strecken mit großer Wahrscheinlichkeit zu hochpreisig für einen Großteil der BewohnerInnen.

Durch den Verlust des Einzelhandels hat auch der Eingangsbereich des Wohnquartiers an der Pommernstraße erheblich an Attraktivität und Zentralität eingebüßt.

Ein wesentliches Augenmerk für die weitere Entwicklung des künftigen Sanierungs- bzw. Fördergebiets liegt deshalb

- auf der Bewältigung der herausragenden sozialen Anforderungen an die sozialen Einrichtungen,
- auf der Sicherung der Grundversorgung in fußläufiger Nähe sowie
- auf der Wiederherstellung eines attraktiven Eingangsbereichs zum Wohnquartier.

**Tabelle 1: Probleme, Potenziale und Ziele – Gebiets- und Infrastruktur**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit von Fahrzeugen (ÖPNV, Auto, Fahrrad)</li> <li>• Nicht ausreichende Busfahrertaktung, AST für viele zu teuer</li> <li>• Unterversorgung mit Kita- und Hortplätzen</li> <li>• Herausforderungen (sprachlich, sozial) überfordern die Kapazitäten von Schule und Kitas sowie Begegnungszentrum</li> <li>• Fehlende Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche Versorgung (Allgemeinarzt, Apotheke), weite Wege</li> <li>• Verlust der zentralen Funktionen am Quartierseingang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relative Innenstadtnähe</li> <li>• Geordnete, abwechslungsreiche Gebäudestruktur</li> <li>• Schule und Kitas im Quartier</li> <li>• Schule wird Ganztagschule</li> <li>• Schulhoferneuerung geplant</li> <li>• Offener Schulhof</li> <li>• Mensa geplant, ggf. mit Öffnung für Stadtteil und quartiersbezogenen Arbeitsplätzen für BewohnerInnen</li> <li>• Angebot der Kirche für SeniorInnen</li> <li>• Aktiver Bewohnerverein „Wir in Süderwisch“</li> <li>• Engagement in der Nachbarschaft</li> <li>• Aktives Begegnungszentrum</li> <li>• Aktives Netzwerk der sozialen Einrichtungen</li> <li>• Umgestaltungspotenzial Quartierseingang Pommernstraße/Süderwisch durch Leerstand und Unternutzung</li> </ul>
Ziele	
<p>Soziale Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ausreichende personelle und räumliche Kapazitäten für Kinderbetreuung (z.B. Kita, Hort) in erreichbarer Nähe</li> <li>➤ Den Herausforderungen entsprechende Ausstattung der Schule</li> <li>➤ Vertragsungebundene Freizeitangebote vor Ort</li> <li>➤ Beratungs- und Unterstützungsangebote für BewohnerInnen</li> <li>➤ Ergänzendes Betreuungsangebot für (Schul-)Kinder</li> <li>➤ Sprachkurse</li> </ul> <p>Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Versorgung des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung</li> <li>➤ Arztpraxis und Apotheke in fußläufiger Entfernung</li> <li>➤ Warmes Mittagessen im Quartier</li> </ul> <p>Quartierseingang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Attraktiver Quartierseingang mit wiederhergestellter zentraler Funktion</li> </ul>	

### 3.4 Wohnungen und Gebäude

#### 3.4.1 Eigentumsstruktur

*Heterogene Eigentumsstruktur*

Insgesamt herrscht im Untersuchungsgebiet eine sehr heterogene Eigentumsstruktur. Die bereits bebauten Grundstücke und Gebäude des Neubaugebiets im Westen des Untersuchungsgebiets sowie der

östlich des Süderwisch gelegene Bereich befinden sich vollständig bzw. überwiegend im privaten Einzeleigentum.

Der mittlere Bereich des Untersuchungsgebiets liegt hingegen – abgesehen von den Reihenhäusern und den Wohnungen einiger weniger Mehrfamilienhäuser, die privaten EinzeleigentümerInnen gehören, im Besitz der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde sowie verschiedener, größerer Wohnungsunternehmen. Unter letzteren befinden sich auch die beiden Cuxhavener Gesellschaften „Wohnstätten Cuxhaven“ sowie die „Siedlungsgesellschaft Cuxhaven“.

Zu den größeren Wohnungsunternehmen gehören im Kerngebiet sowie im Bereich östlich des Süderwischs auch drei weitere, teilweise international agierende Gesellschaften. Problematisch ist der teilweise häufige Weiterverkauf der Immobilien. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Oderstraße und westlich an der Küddowstraße wechselten seit 2006 achtmal ihren Besitzer bzw. die zuständigen Hausverwaltungen. Dies führt aufgrund ausbleibender Instandhaltungsarbeiten zu einer Verschlechterung des Zustands der Gebäude und Wohnungen. Zudem löst der häufige Wechsel insbesondere auch der Ansprechpartner Unsicherheiten auf Seiten der MieterInnen aus. Bei diesen Immobilien handelt es sich insbesondere um den Gebäudebestand aus den späteren 60er und frühen 70er Jahren.

Der Eigentumsstrukturplan befindet sich auf der Folgeseite.

*Viel privates Einzeleigentum und viele große Wohnungsgesellschaften*

*Teilweise häufiger Weiterverkauf der großen Wohnungsbestände*

### 3.4.2 Wohnungen und Wohngebäude

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt ca. 1.070 Wohneinheiten (WE). Die im Gebiet vertretenen Wohnungsunternehmen halten einen Bestand von ca. 740 Mietwohnungen bereit. Rund 330 Wohnungen befinden sich in der Regel im selbst genutzten Einzel- bzw. Teileigentum in weiteren Geschosswohnungsbauten, Einzel- und Reihenhäusern und stehen als Mietwohnungsraum nur eingeschränkt zur Verfügung.

Ca. 870 der WE befinden sich im Kernbereich des Untersuchungsgebiets, bestehend aus Ostpreußen- und Flüsseviertel sowie dem Geschosswohnungsbau am Kreuzungsbereich Schneidemühlplatz. Neben ca. 640 über die Wohnungsunternehmen vermieteten WE entfallen hier rund 100 WE auf die Reihenhäuser. Die übrigen rund 130 WE des Kernbereichs befinden sich als Eigentumswohnungen in weiteren Geschosswohnungsbauten.

Die Wohnungsgrößen in den Mietwohnungsbauten variieren stark und bewegen sich zwischen 26 und 97 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen im Flüsseviertel sind mit knapp 70 m<sup>2</sup> im Schnitt größer als im Ostpreußenviertel (61 m<sup>2</sup>).

Die Anzahl der Zimmer in den Wohnungen variiert von 1-6. Die Anteile größerer und kleinerer Wohnungen kann aufgrund fehlender Informationen von den Wohnungsunternehmen derzeit nicht angegeben werden.

In den Randbereichen des Untersuchungsgebiets (Neubaugebiet im Westen und älterer Bestand im Osten der Straße Süderwisch) verteilen sich weitere ca. 200 WE auf Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamili-

*Ca. 1.070 WE im Gebiet*

*Ca. 870 WE im Kernbereich des Untersuchungsgebiets*

*Unterschiedliche Wohnungsgrößen*

*Sanierungsbedarf an Mietwohnungsgebäuden*

enhäuser. Für diesen Bereich liegen keine detaillierten Informationen über Miethöhen und Wohnungsgrößen vor.

Die Mietwohnungsgebäude weisen bei äußerlicher Betrachtung fast durchgängig einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Ein erheblicher Sanierungsbedarf wurde lediglich am Hochhaus Küddowstraße 9, an zwei Wohngebäuden an der Pommernstraße sowie am Wohn- und Geschäftshaus Schneidemühlplatz 9 festgestellt. Die in Einzeleigentum befindlichen Reihenhauszeilen haben stellenweise einen geringfügigen Sanierungsbedarf.

# Cuxhaven - Vorbereitende Untersuchungen "Süderwisch"



## Eigentumsverhältnisse

Flurstücke

- Carmine Isatis Property GmbH
- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde
- Einzueigentum
- Teileigentum
- Speymill Deutsche Immobilien
- Siedlungsgesellschaft Cuxhaven
- Wohnstätten Cuxhaven
- Stadt Cuxhaven
- Larry Lower Saxony s.a.r.l.

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
(ca. 43,8 ha)

M.: 1:3500

Auftraggeber:

Stadt Cuxhaven, Fachbereich 6  
Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven  
Tel. 04721 700-0, Fax 04721 700901  
info@cuxhaven.de / www.cuxhaven.de

Auftragnehmer:

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh

Struenseestraße 37, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 67-0, Fax -1  
stadtplanung@cap-plan.de

Stand: 27.05.2015



### 3.4.3 Leerstand

Der Leerstand im Mietwohnungsbestand der Wohnungsunternehmen beträgt sowohl im Flüsseviertel als auch im Ostpreußenviertel 9 %. In Zahlen bedeutet dies, dass von diesen insgesamt 644 Wohnungen 60 Wohnungen leer stehen.

### 3.4.4 Mieten

Die Mietpreise variieren von 1,0 €/m<sup>2</sup> bis 5,81 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete im Ostpreußenviertel liegt mit 3,96 €/m<sup>2</sup> unter der Durchschnittsmiete des Flüsseviertels, die 4,85€/m<sup>2</sup> beträgt. Für beide Gebietsteile zusammen ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 4,18 €/m<sup>2</sup>. Damit liegt die Durchschnittsmiete unterhalb des Cuxhavener Mietpreisdurchschnitts von 5,00 €/m<sup>2</sup> netto kalt.

### 3.4.5 Schulgebäude

Das Schulgebäude wurde in den 1950er Jahren errichtet und nachträglich teilweise saniert. Die Nebengebäude weisen nach äußerlicher Betrachtung insbesondere im hinteren Bereich des Schulgeländes teilweise Sanierungsbedarf auf.

*Teilweise Sanierungsbedarf*

### 3.4.6 Busbetriebsgelände

Das an der Altenwalder Chaussee 77 gelegene Busbetriebsgelände wird von der Stadt als potenzielle Umnutzungsfläche betrachtet, da der Busunternehmer in der Vergangenheit bereits einmal erwogen hatte, seinen Betrieb zu verlagern. Der nördliche Teil der Grundstücksbebauung besteht aus einer Zeile mit Pkw-Garagen. Der zweigeschossige Westriegel beherbergt Busgaragen bzw. Werkstatträume sowie Büroräume. Eine Nachnutzung würde entsprechende Neubaumaßnahmen und je nach Nutzung eine Änderung des Bebauungsplans voraussetzen.



*Potenzielle Umnutzungsfläche Busbetriebshof*

Das vorgelagerte Gebäude der alten Tankstelle aus den 1950er Jahren beherbergt derzeit u.a. eine Gaststätte. Diese weist Sanierungsbedarf auf und ist in Verbindung mit einer gastronomischen Nutzung ein attraktives Gebäude.

### 3.4.7 Hausverwaltungsgebäude

Das Hausverwaltungsgebäude an der Oderstraße 11A ist eingeschossig und erheblich sanierungsbedürftig. Hier war ursprünglich ein Waschhaus mit Waschmaschinen, Trocknern und einer Heißmangel für die BewohnerInnen eingerichtet. Im großzügigen rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich derzeit ein nicht mehr zeitgemäßer, untergenutzter Kinderspielplatz. In Betracht käme eine mit Um- oder Neubau verbundene Um- bzw. Wiedernutzung des Grundstücks für quartiers- bzw. nachbarschaftsbezogene Zwecke.



*Ursprünglich als Waschhaus für Gemeinschaftsnutzung gebaut*

### 3.4.8 Ehemaliger Penny-Standort

Das Wohn- und Geschäftsgebäude Schneidemühlplatz 9 weist erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Die untere Etage bietet Geschäftsräume, die bis 2013 den Penny-Markt beherbergten. Diese Räumlichkeiten stehen derzeit leer und können für eine quartiersbezogene Nachnutzung in Betracht gezogen werden.



*Sanierungsbedarf und Leerstand ehemaliger Penny-Markt*

### 3.4.9 Weitere Gebäude

Die Kirche sowie die Gebäude der Kindertagesstätten weisen bei äußerer Betrachtung keinen erkennbaren Sanierungsbedarf auf.

### 3.4.10 Zusammenfassung und Bewertung: Sanierungs- bzw. Modernisierungs- und Nachnutzungsbedarf

Wesentlich für die Quartiersentwicklung ist die Betrachtung des Mietwohnungsbestands, der sich fast ausschließlich im Besitz größerer Wohnungsunternehmen befindet. Hier besteht eine Problematik in den häufig und unvorhersehbar wechselnden Eigentums- bzw. Wohnungsverwaltungsverhältnissen bei einem Teil der Wohngebäude, da weder eine Kontinuität bei Instandhaltung und Modernisierung noch in der Mieterbetreuung besteht. Hinzu kommt, dass die Unternehmen die Wohnungsbestände teilweise von weit entfernten Orten verwalten.

Es besteht ein mittlerer und an einzelnen Gebäuden erheblicher Sanierungsbedarf. Beim ehemaligen Penny-Markt sowie dem Hausverwaltungsgebäude bieten sich auch Umbaumaßnahmen für eine quartiersbezogene (Um-)Nutzung an.

Mit den unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Mietpreisen unterhalb des Cuxhavener Durchschnitts ist das Mietwohnungsangebot im Gebiet Süderwisch vielfältig und insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen interessant. Der Leerstand von 9 % ist jedoch relativ hoch und könnte ein Hinweis auf eine hohe Mieterfluktuation oder mangelhafte bauliche Zustände sein.

**Tabelle 2: Probleme, Potenziale und Ziele – Wohnen/Gebäude**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anonymität und fehlende Erreichbarkeit einiger Wohnungsgesellschaften</li> <li>• Relativ hoher Wohnungsleerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Günstiges Wohnungsangebot</li> <li>• Gemischte Wohnungsgrößen</li> <li>• Raum- bzw. Gebäudekapazitäten für quartiersbezogene Nutzungen</li> </ul>
Ziele	
Wohnen/Gebäude <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gesunde und gesicherte Wohnverhältnisse</li> <li>➤ Zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen</li> <li>➤ Zeitgemäßer energetischer Status der Wohngebäude</li> <li>➤ Sicherung der günstigen Mieten</li> <li>➤ Erhalt der städtebaulichen Struktur</li> <li>➤ Transparenz der Eigentümerstrukturen und in Mietangelegenheiten</li> <li>➤ Für quartiersbezogene Nutzungen hergerichtete Räumlichkeiten bzw. Gebäude</li> </ul>	

### 3.5 Bevölkerung und Sozialstruktur

#### 3.5.1 Altersgruppenverteilung

Im Vergleich der prozentualen Altersgruppenanteile zwischen dem Untersuchungsgebiet, dem Stadtteil Süder-Westerwisch und der Stadt Cuxhaven fällt auf, dass das Untersuchungsgebiet im Durchschnitt wesentlich jünger als die Stadt Cuxhaven und der Stadtteil ist.

*Vergleichsweise sehr junge Bevölkerung*

Wie Tabelle 3 und Abbildung 6 zeigen, liegt der Anteil der 0-17-Jährigen im Untersuchungsgebiet mit rd. 23 % um ein Drittel höher als in Cuxhaven insgesamt (rd. 14 %). Nahezu umgekehrt verhält es sich bei der Altersgruppe der ab 65-Jährigen. Hier liegt der Anteil im Untersuchungsgebiet bei 19 %, während der städtische Anteil gut 28 % beträgt. Die Werte für den Stadtteil liegen mit rd. 18 % (0-17-Jährige) und rd. 23 % (über 65-Jährige) dazwischen.

*Hoher Anteil an unter 18-Jährigen*

Der Altersdurchschnitt im Untersuchungsgebiet beträgt 40 Jahre, während er auf Stadtebene bei 45 Jahren und in der Gesamtstadt Cuxhaven sogar bei 48 Jahren liegt.

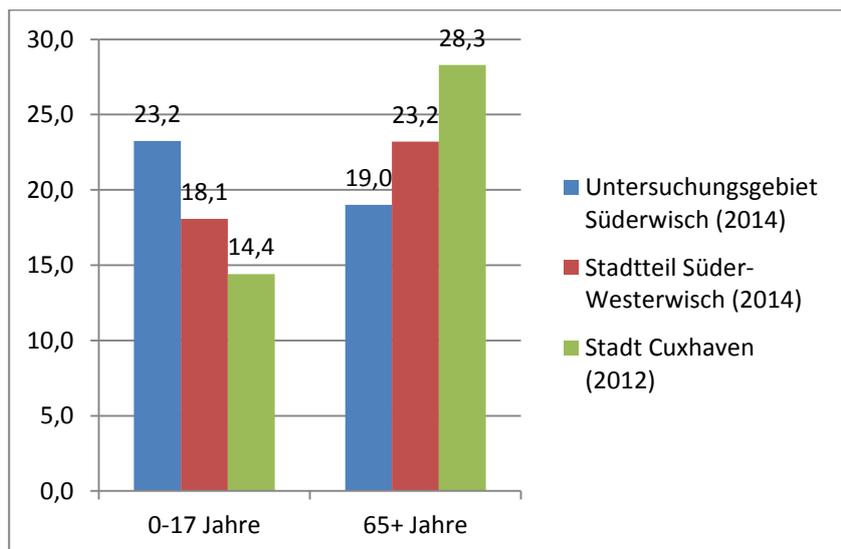
*Vergleichsweise sehr niedriger Altersdurchschnitt*

**Tabelle 3: Altersgruppenverteilung in Prozent**

Altersgruppen	Untersuchungs- gebiet	Stadtteil	Cuxhaven
0-17 Jahre	23,2	18,1	14,4
0-5 Jahre	7,7	5,4	
6-17 Jahre	15,6	12,7	
18-29 Jahre	15,3	11,7	
30-44 Jahre	17,2	15,0	
45-64 Jahre	25,3	32,1	
65-79 Jahre	14,8	17,1	21
80+ Jahre	4,2	6,1	7,3
gesamt	100,0	100,0	

Datengrundlage: Stadt Cuxhaven für Untersuchungsgebiet und Stadtteil (Daten für 2014); Bertelsmann Stiftung für Gesamtstadt (Daten für 2012)

**Abbildung 6: Altersgruppenverteilung in Prozent**



Datengrundlage: Stadt Cuxhaven für Untersuchungsgebiet und Stadtteil (Daten für 2014); Bertelsmann Stiftung für Gesamtstadt (Daten für 2012)

### 3.5.2 EmpfängerInnen von Mindestsicherungsleistungen

In Cuxhaven bezogen laut Statistik am 31.12.2012 7,6 % der EinwohnerInnen Mindestsicherungsleistungen nach SGB II, SGB XII oder Regelleistungen nach dem Asylbewerbergesetz (LSN-Online, 2014).

Daten über den Anteil der EmpfängerInnen von Mindestsicherungsleistungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Sie können im Rahmen des Sanierungs- bzw. Stadtteilentwicklungsverfahrens kos-

*Vergleichsweise hoher Anteil an LeistungsempfängerInnen naheliegend*

tenpflichtig ausgewertet werden. Es ist aufgrund der sozialen Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet jedoch davon auszugehen, dass der Anteil vergleichsweise hoch liegt.

Ein Indikator für die schwache Finanzsituation eines Großteils der BewohnerInnen ist nach Auskunft der Süderwischschule die Befreiung von ca. 50 % der SchülerInnen von der Selbstzahlungspflicht der Schulbücher.

*Mindestens die Hälfte der SchülerInnen von Selbstzahlungspflicht für Schulbücher befreit*

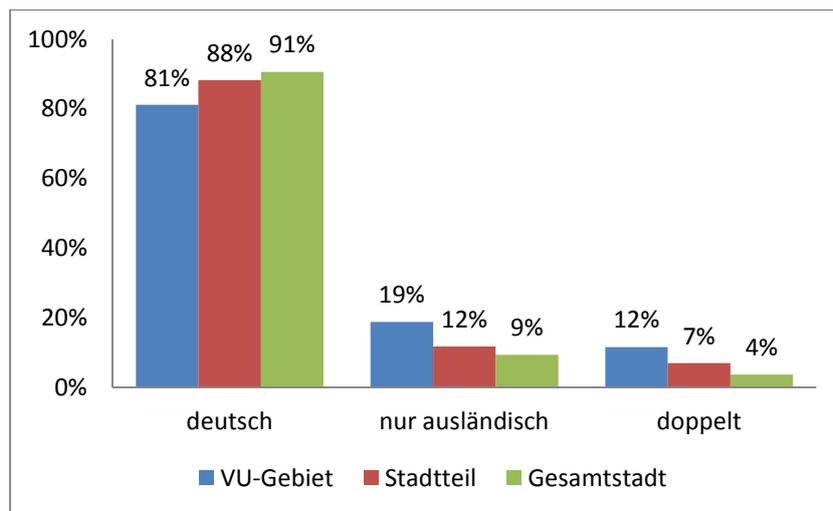
Auch wurde während des Netzwerktreffens der sozialen Institutionen berichtet, dass viele der BewohnerInnen, insbesondere Ältere, auf die Lebensmittelausgabe der Cuxhavener Tafel angewiesen seien.

### 3.5.3 Staatsangehörigkeiten und Migrationshintergrund

Insgesamt haben im Untersuchungsgebiet 81 % die deutsche und 19 % eine ausländische Staatsangehörigkeit. Wie auch die Abbildung 7 zeigt, liegt der Anteil der ausländischen Staatsangehörigkeiten hier mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (9 %) und um sieben Prozentpunkte höher als im Stadtteil Süder-Westerwisch (12 %).

*Sehr hoher Anteil an BewohnerInnen ohne deutsche Staatsangehörigkeit*

**Abbildung 7: Anteile deutscher und anderer Staatsangehörigkeiten**

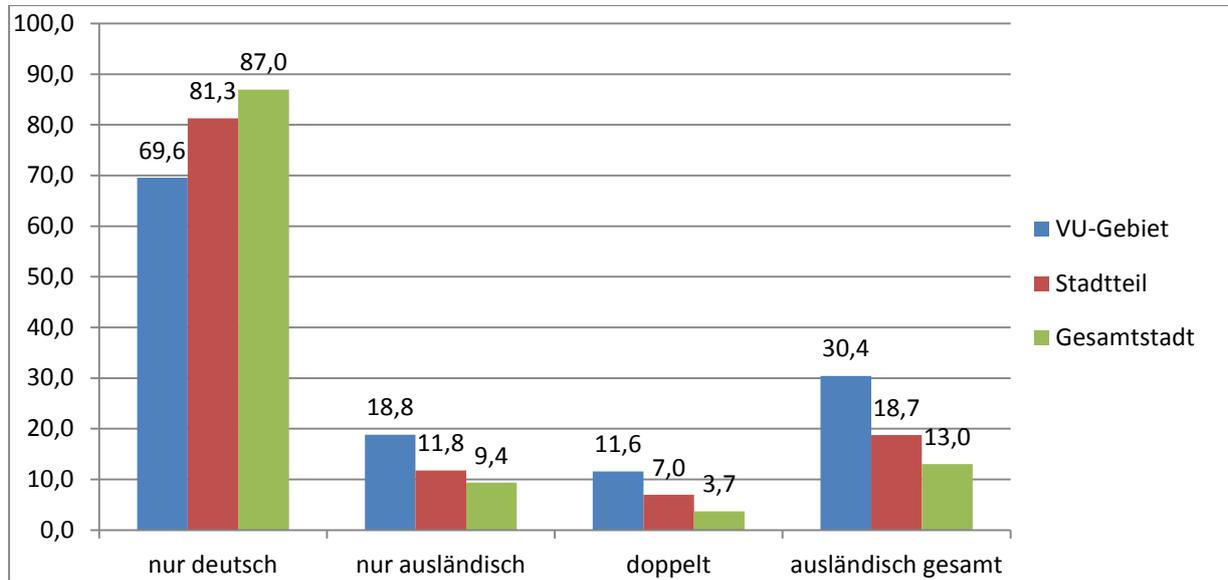


Datengrundlage: Stadt Cuxhaven, Stichtag 24.02.2015

Der an den ausländischen Staatsangehörigkeiten statistisch ablesbare Anteil an BewohnerInnen mit Migrationshintergrund ist sogar noch höher, wenn die doppelten Staatsangehörigkeiten mit berücksichtigt werden. Dieser liegt dann im Untersuchungsgebiet bei über 30 %, im Stadtteil Süder-Westerwisch bei knapp 19 % und in der Gesamtstadt bei nur 13 % (s. Abbildung 8).

*Anteil mit ausländischer Staatsangehörigkeit noch höher*

**Abbildung 8: An Staatsangehörigkeiten statistisch ablesbarer Migrationshintergrund in Prozent**

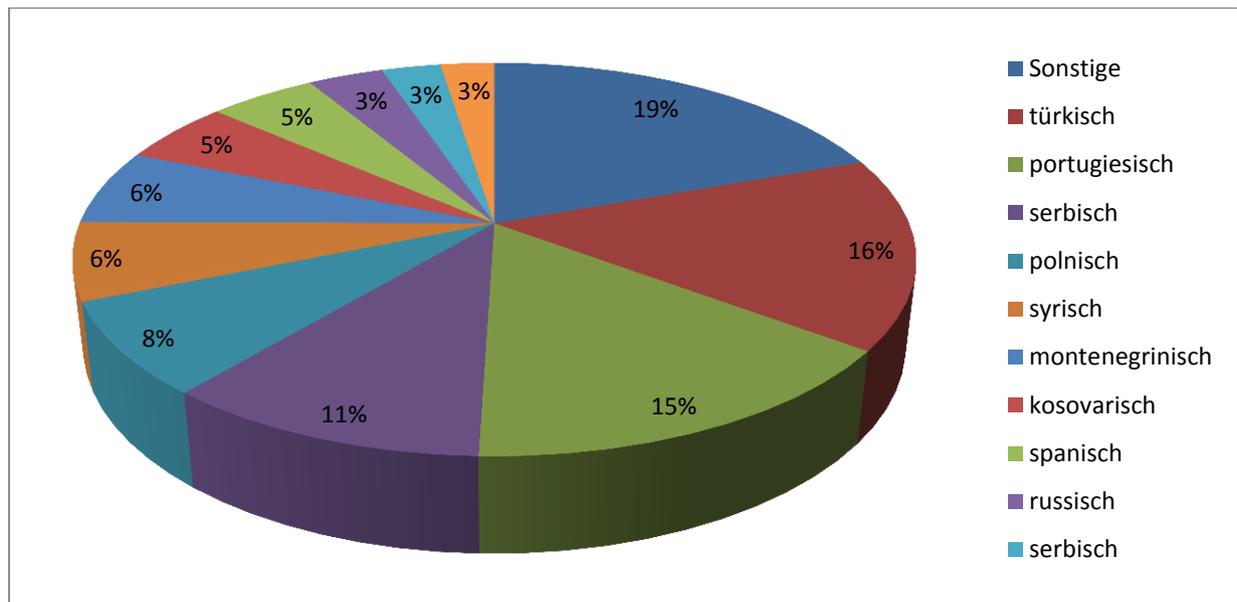


Datengrundlage: Stadt Cuxhaven, Stichtag 24.02.2015

40 Nationalitäten

Insgesamt sind in Süderwisch rund 40 Nationalitäten vertreten, einige davon allerdings auch nur durch Einzelpersonen. Die am häufigsten vertretenen nichtdeutschen Staatsangehörigkeiten sind türkisch, portugiesisch und serbisch (s. Abbildung 9). Staatsangehörigkeiten, die von weniger als zehn Personen im Gebiet getragen werden, sind in der Abbildung unter „Sonstige“ dargestellt.

**Abbildung 9: Verteilung der ausländischen Staatsangehörigkeiten im Untersuchungsgebiet**



Datengrundlage: Stadt Cuxhaven, Stichtag 24.02.2015

### 3.5.4 Nachbarschaft

Konflikte treten den Aussagen der BewohnerInnen nach hauptsächlich im Zusammenhang mit Lärm infolge von Aktivitäten im Freien, z.B. Feiern oder Fußballspielen, auf. Weiteres, bisher jedoch nicht als außerordentlich problematisch erscheinendes, Konfliktpotenzial bieten Verkehrsverhalten und das Thema Sauberkeit.

*Nutzungskonflikte im Wohnumfeld*

Aufgrund des relativ hohen Anteils an EinzeleigentümerInnen (sämtliche Reihenhäuser und einige Wohnungen in einzelnen Gebäuden sind im Einzel- bzw. Teileigentum) ist die Bewohnerschaft trotz ihres statistisch insgesamt niedrigen sozialen Status heterogen zusammengesetzt. Bei Kindern und Jugendlichen scheinen diese Unterschiede aufgrund der Gemeinsamkeiten in Schule und Kita eine untergeordnete bis gar keine Rolle zu spielen, während sich Erwachsene dem Vernehmen nach eher in ihrem direkten und ähnlich situierten nachbarschaftlichen Umfeld bewegen.

*Trennwirkung sozialer Unterschiede eher bei Erwachsenen*

### 3.5.5 Kriminalität

Die Kriminalitätsstatistik zeigt nach Aussage der Stadt keine Auffälligkeiten.

*Kriminalitätsstatistik unauffällig*

An einigen Stellen im Untersuchungsgebiet, z.B. an den Wänden der Kita Gnadenkirche, an den Beschilderungen der Spielplätze sowie an den Garagengebäuden sind Schmierereien zu finden. Diese lenken die Aufmerksamkeit u.a. darauf, dass im Gebiet zu wenig Aktionsräume für Jugendliche vorhanden sind.

*Schmierereien im öffentlichen Raum*

### 3.5.6 Sprache

Das Thema Sprache spielte in der Süderwischschule spätestens seit den 1970er Jahren eine Rolle, als die Flüchtlinge aus Vietnam in den Stadtteil kamen. Aufgrund des derzeit zunehmenden Zuzugs von Flüchtlingsfamilien insbesondere aus Syrien, Irak und Iran ist der Umgang mit mangelnden oder fehlenden Verständigungsmöglichkeiten zu einer wachsenden Herausforderung für die Süderwischschule, aber auch für die Kitas und den Verein „Wir in Süderwisch“, der ebenfalls Kinder- und Jugendarbeit leistet, geworden. Die neu hinzuziehenden Kinder können zu Anfang – ebenso wie ihre Eltern – oftmals kein Wort Deutsch, müssen aber trotzdem unterrichtet und in die Gemeinschaft integriert werden.

*Sprachbarrieren – ein altbekanntes Thema im Gebiet*

In der Schule haben mit zunehmender Tendenz ca. 40 % der SchülerInnen mindestens ein Elternteil, dessen Muttersprache nicht Deutsch ist.

### 3.5.7 Bildung

Der Schulleitung zufolge erlangen in der Süderwischschule am Ende der 4. Klasse im Schnitt nur 2-3 SchülerInnen je Klasse eine Gymnasialempfehlung. Über 50 % der SchülerInnen haben eine Hauptschulprognose. Da sich nicht alle an die Empfehlungen halten, gibt es bis zur 7. Klasse jedes Jahr RückläuferInnen, so dass die Klassen größer und der Unterricht aufgrund der Klassenzusammensetzung oftmals

*Geringere Bildungschancen für SchülerInnen aus dem Quartier*

schwieriger wird. Die Bildungschancen für die Kinder aus dem Untersuchungsgebiet sind im Zusammenhang mit den in diesem Kapitel erläuterten strukturell benachteiligenden Lebensbedingungen vergleichsweise geringer als in anderen Wohngebieten.

### 3.5.8 Mobilität

*Generell weite Fußwege*

Da viele BewohnerInnen im Untersuchungsgebiet nur über geringe Einkommen verfügen, ist ein Großteil von ihnen nicht im Besitz eines Autos. Die BewohnerInnen, die weder Auto noch Fahrrad fahren können, sind von den öffentlichen Verkehrsmitteln abhängig. In Süderwisch betrifft dies aufgrund der fehlenden Läden auch die normalerweise kurzen Wege für die Grundversorgung. Viele BewohnerInnen sind derzeit gezwungen, weite Wege zu Fuß zurückzulegen, um Arztbesuche oder Einkäufe zu erledigen.

*Preisniveau für Busfahrten problematisch*

Es ist angesichts der Sozialstruktur im Gebiet davon auszugehen, dass die Preise für Busfahrten oder gar Sammeltaxis für einen großen Teil der BewohnerInnen nicht ohne weiteres erschwinglich sind.

*Taktung der Busverbindungen ungünstig bzw. nicht ausreichend*

Von Seiten der BewohnerInnen wird die unzureichende Taktung der Busfahrten bemängelt. Auch aus dem Kindergarten wird berichtet, dass Ausflüge schwierig sind, da die Busverbindungen zeitlich ungünstig bzw. nicht ausreichend sind.

*Fahrrad als wichtiges Verkehrsmittel*

Das Fahrrad spielt für die Mobilität der BewohnerInnen, insbesondere für die größeren Kinder und Jugendlichen eine große Rolle.

### 3.5.9 Image

*Gebiet hat „Ruf“ (Zitat von Bewohnerin)*

Aus verschiedenen Äußerungen ging hervor, dass der Kern des Untersuchungsgebiets in der Gesamtstadt ein eher negatives Image hat. Dies zeigt sich beispielsweise darin, dass von Familien aus dem Einzugsbereich versucht wird, die Süderwischschule zu meiden. Auch wurde von der Einschätzung berichtet, dass sich eine Wohnadresse aus dem Gebiet bei einer Bewerbung um einen Job nachteilig auf die Einstellungschancen auswirkt.

### 3.5.10 Engagement und Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung

*Großes Interesse und Beteiligungsbereitschaft bei BewohnerInnen*

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführte Bürgerinformations- und -beteiligungsveranstaltung zeigte ein großes Interesse am Geschehen im Wohnquartier. Es waren ca. 70 TeilnehmerInnen gekommen, die aktiv in den Arbeitsgruppen mitwirkten und dort ihre Vorstellungen, Wünsche und Anliegen in den Prozess mit einbrachten. Auch die Entstehung des Vereins „Wir in Süderwisch“ aus der Stadtteilarbeit der Kirchengemeinde zeugt von einem großen Interesse am eigenen Wohngebiet, das aufgrund seiner Geschichte schon immer von besonderen sozialen Herausforderungen geprägt war. Auch die Schule trägt entscheidend zur Aktivierung der BewohnerInnen bei, nicht zuletzt durch ihr Projekt der „Schülerfirma“.

In den Kitas und der Schule ist zu beobachten, dass nur wenige Eltern zu den Elternabenden kommen, im Zusammenhang mit Festen jedoch viele ein großes Engagement zeigen.

*Engagement insbesondere im Zusammenhang mit Festivitäten*

Die weitere Beteiligung im Rahmen der Quartiersentwicklung erfordert daher ein auf die gezielte Ansprache auch der sich weniger artikulierenden BewohnerInnen abgestimmtes Konzept.

*Gezielte Ansprache notwendig*

### **3.5.11 Zusammenfassung und Bewertung**

Aufgrund der Zusammensetzung der Bevölkerung speziell im Kernbereich des Untersuchungsgebiets sowie aufgrund der Informationen durch die Schulleitung und andere soziale Einrichtungen ist die strukturelle Benachteiligung eines Großteils der BewohnerInnen aus dem Untersuchungsgebiet festzustellen. Die in den sozialen Einrichtungen allgegenwärtigen Probleme wie Armut, unterdurchschnittliche Bildungslaufbahnen, vielfach fehlender Familienzusammenhalt, Sprachbarrieren, fehlende Alltagsstrukturen etc. werden durch die in den anderen Kapiteln dargestellten städtebaulichen und infrastrukturellen Defizite noch potenziert.

Über die in den entsprechenden Kapiteln erläuterten Potenziale und Ziele hinaus steht hier die Förderung der Nachbarschaft und Identifikation im Vordergrund. Dazu ist es wichtig, die BewohnerInnen zu aktivieren, zu beteiligen und ihr gemeinschaftliches Engagement für ihren Wohnort zu fördern. Da es bisher keine gravierenden herkunftsbezogenen Konflikte zu geben scheint, besteht hier noch die große Chance, die Interkulturalität des Quartiers beispielhaft „normal“ werden zu lassen – mit all ihren Vorteilen und Herausforderungen.

**Tabelle 4: Probleme, Potenziale und Ziele – Bevölkerung und Sozialstruktur**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weit überdurchschnittlicher Anteil unter 18-Jähriger bei nicht ausreichenden Sport-, Freizeit-, Betreuungsangeboten</li> <li>• Hoher Anteil an BewohnerInnen mit geringem bis sehr geringem Einkommen</li> <li>• Überdurchschnittlicher Anteil an BewohnerInnen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (fehlendes Zugehörigkeitsgefühl)</li> <li>• Zuweisungsgebiet für Flüchtlinge bei fehlenden Auffangkapazitäten in den sozialen Einrichtungen</li> <li>• Sprachbarrieren</li> <li>• Angewiesenheit auf Fahrzeuge aufgrund weiter Fußwege (in die Stadt, zum Einkaufen)</li> <li>• Teilweise eingeschränkte Mobilität aufgrund von Armut und mangelhaftem ÖPNV-Angebot</li> <li>• Negativer Ruf des Gebiets in der Gesamtstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgang mit dem „Fremden“ (Zuwanderung) seit jeher geläufig</li> <li>• Vernetzung der sozialen Einrichtungen – mit Bewusstsein für die gebiets-spezifischen sozialen Problemlagen</li> <li>• Unauffällige Kriminalitätsrate</li> <li>• Vorhandenes Interesse bei den BewohnerInnen an ihrem Wohngebiet</li> </ul>
<b>Ziele</b>	
<p>Nachbarschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Förderung der Gemeinschaft, Teilhabe und des Engagements</li> <li>➤ Unterstützung der Selbsthilfe</li> <li>➤ Stärkung der positiven Identifikation mit dem Quartier</li> </ul>	

## 3.6 Wohnumfeld / Grün- und Freiflächen

### 3.6.1 Spielplätze

Es gibt im Untersuchungsgebiet zwei städtische Kinderspielplätze (jeweils ca. 2.000 m<sup>2</sup>) – einen zwischen Pommern- und Sudetenlandstraße und einen an Küddow- und Warthestraße. Ein dritter Spielplatz befindet sich hinter dem Hausmeistergebäude an der Oderstraße. Dieser wird nicht von der Stadt unterhalten und wird von BewohnerInnen auch als „verlässener Spielplatz“ bezeichnet, weil er offensichtlich kaum genutzt wird. Die Ausstattung ist sparsam und besteht aus teilweise defekten, veralteten Spielgeräten (Rutsche, Schaukel, Klettergerüst) sowie einem Sandkasten auf einer Rasenfläche hinter den Wohngebäuden. Sitzgelegenheiten sind nicht vorhanden. Die anderen beiden Spielplätze sind jedoch beliebt, gut besucht und teilweise kürzlich erneuert und modernisiert worden. Die Eingänge sind aufgrund verengender Stangengeländer und gepflasterten Wällen jedoch größtenteils nicht barrierefrei. Größere Kinder und Jugendliche werden durch auf Schildern vermittelte Nutzungseinschränkungen und Altersbegrenzungen von der Nutzung der Plätze ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind in den halbprivaten Wohnumfeldbereichen teilweise Sandkästen mit oder ohne Sitzgelegenheiten in die Rasenflächen eingelassen. Diese wirken jedoch verwahrlost und ungenutzt und bieten aufgrund fehlender Gestaltung keine Aufenthaltsqualität. Vielfach sammelt sich hier auch Müll.

### 3.6.2 Sport

Neben dem Schulsportplatz, der für die private außerschulische Nutzung aufgrund negativer Erfahrungen mit Vermüllung und nicht sachgemäßem Verhalten nicht zur Verfügung steht, gibt es im Untersuchungsgebiet als offiziellen Ballspielplatz nur noch den sogenannten „Affenkäfig“. Der hochumzäunte Platz ist mit zwei Fußballtoren ausgestattet. Er wird jedoch als ungepflegt wahrgenommen und liegt versteckt hinter den Hochhäusern und dem Schulgelände am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets. Es ist jedoch der Bau eines neuen Bolzplatzes geplant.



*Spielplatz Pommern- / Sudetenlandstraße*



*Spielplatz Küddow- / Warthestraße*



*Spielplatz Oderstraße*



Fußballplatz



Fehlende Aufenthaltsqualität

Grillen auf den Grünflächen

Wunsch nach Sitzgelegenheiten im Freien, Café und Sportplätzen



Treffpunkt beim Bäckerstand am ehemaligen Penny-Markt

Weitere Sportmöglichkeiten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die sich in den Dachrinnen einiger Wohngebäude sammelnden Bälle zeugen jedoch ebenso wie die Aussagen von Jugendlichen während der Beteiligungsveranstaltungen von einem großen Bedarf an Sport- und Ballspielplätzen.

Der Cuxhavener Jugendrat, der beim Haus der Jugend angesiedelt ist, strebt nach Auskunft der Stadt Cuxhaven an, einen Skaterpark in Cuxhaven zu errichten. Dieser soll räumlich so gelegen sein, dass er auch für die Jugendlichen aus dem Untersuchungsgebiet erreichbar ist.

### 3.6.3 Treffpunkte

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet kaum Orte im Freien mit Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einladen.

Jugendliche treffen sich nach eigener Aussage eher außerhalb des Gebiets am Strand, im Wald, im Haus der Jugend oder in der City. Im Gebiet treffen sie sich auf dem Platz vor dem ehemaligen Penny-Markt, dem Spielplatz, dem Schulparkplatz oder laufen durch die Straßen. Insbesondere das nächtliche Feiern auf dem Schulparkplatz führt aufgrund von Lärm oft zu Konflikten mit den AnwohnerInnen.

Auch ältere BewohnerInnen beklagen, dass es im Wohngebiet keine öffentlichen Treffpunkte gibt. Lediglich am Bäckerwagen vor dem ehemaligen Penny-Markt kann man sich vormittags treffen, jedoch wird befürchtet, dass auch dieser bald wegbleibt. Diese Situation führt nach Einschätzung und Beobachtung einiger sozialer Institutionen im Gebiet dazu, dass viele ältere BewohnerInnen ihre Wohnungen kaum noch verlassen.

Insbesondere im westlichen Bereich des Flüsseviertels (erkennbar an den nach Flüssen benannten Straßen) gibt es einige Familien, die sich zum Grillen auf den Rasenflächen an den Gebäuden treffen. Ein entsprechendes Mobiliar (z.B. Sitzgelegenheiten) ist jedoch nicht vorhanden.

Sowohl Jugendliche als auch ältere BewohnerInnen wünschen sich ein Café, „wo man einfach mal so hingehen kann“. Jugendliche (Mädchen und Jungen) äußern darüber hinaus den starken Wunsch nach Sportplätzen. Erwachsene wünschen sich Sitzgelegenheiten zum Verweilen im Freien.

Die Schließung des Penny-Markts bedeutet für die BewohnerInnen auch den Verlust eines Treffpunkts. Für Jugendliche ist der zugehörige Parkplatz auch heute noch ein Treffpunkt, jedoch ohne Aufenthaltsqualität.

Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Begegnungszentrum mit Betreuungs- und Freizeitangebot sowie dem Freiwilligenzentrum hat dieser Ort – auch in seiner Rolle als Quartierseingang – noch immer eine gewisse Anziehungskraft für die BewohnerInnen, zumal hier vormittags auch der mobile Bäckerstand geöffnet hat. Somit wird hierauf bezüglich der sozialen Belange der Quartiersentwicklung ein besonderes Augenmerk gelegt.

### 3.6.4 Müllsammelstellen

Der Müll wird an den einzelnen Wohngebäuden jeweils zentral gesammelt. Die Sammelstellen sind jedoch in der Regel baulich bzw. gestalterisch nicht eingefasst, so dass die Mülltonnen, Container und davor gelagerter loser Müll einen negativen Blickfang darstellen. Insgesamt sammelt sich der Müll auch an unterschiedlichen, nicht dafür vorgesehenen Stellen im Wohngebiet. Von BewohnerInnen wird auch beklagt, dass gelbe Säcke „durch die Gegend fliegen“. Insgesamt besteht hinsichtlich der Organisation des Mülls ein hoher Gestaltungsbedarf.



*Müllsammelstellen*

### 3.6.5 Straßen und Wege

Die Wegeverbindungen sind insgesamt ausreichend und sinnvoll angelegt. Jedoch gibt es sowohl im Straßenraum (Fahrbahnen und Fußwege) als auch auf den Wegen und gepflasterten Randbereichen teilweise erhebliche Materialschäden. Auch besteht an einigen Stellen aufgrund vielfältiger stellenweise erfolgter Reparaturen und Ausbesserungen ein ausgeprägter Mix an Straßen- bzw. Wegebelägen, so dass ein dringender Sanierungs- und Gestaltungsbedarf festgestellt wird.

In der Westpreußenstraße wurde das ursprüngliche Straßenpflaster freigelegt, was dem Ort eine besondere Attraktivität verleiht.



*Materialschäden an Straßen und Wegen*

### 3.6.6 Grünflächen

Der Kernbereich des Untersuchungsgebiets weist rund um die Wohngebäude große Freiflächen auf. Diese bestehen überwiegend aus Rasenflächen ohne eigene Gestaltungselemente oder Möblierung. Teilweise sind in Randbereichen kleine Sandkästen für Kinder eingelassen, die jedoch ungenutzt und teilweise aufgrund von Müllansammlungen verwahrlost wirken. Zudem wirken die Standorte eher ungeschützt, teilweise auch verschattet und somit unattraktiv. Auf einigen rückwärtigen Rasenflächen sind Wäschestangen aufgestellt, teilweise in großer Anzahl. Aufgrund des winterlichen Untersuchungszeitraums konnte nicht ermittelt werden, ob diese in der warmen Jahreszeit genutzt werden.

Insgesamt scheinen die Grünflächen wenig genutzt zu werden. Dies berichteten auch einige BewohnerInnen. Gleichzeitig gibt es jedoch einen hohen Bedarf an Aufenthaltsflächen, wie die schmelzenden Schneemänner auf den Wiesen, die Bälle in den Dachrinnen sowie die Erzählungen über grillende Familien verdeutlichen.

Neben den Grünflächen in den wohngebäudebezogenen Bereichen gibt es im Untersuchungsgebiet noch zwei von der Stadt Cuxhaven betreute Grünflächen. Diese liegen zwischen den Straßen Süderwisch und Altenwalder Chaussee am Drangstweg und beidseitig des Schneidemühlplatzes. Erstere soll nach Aussage der Stadt umgestaltet werden. Beide Grünflächen haben aufgrund ihrer Lage jedoch kein hervorzuhebendes Potenzial für die Steigerung der Wohnqualität im Untersuchungsgebiet.



*Altes Straßenpflaster*



*Große ungestaltete Rasenflächen*

### 3.6.7 Befestigte Flächen

Im Untersuchungsgebiet liegen auch mehrere befestigte Parkplatzflächen, die stark untergenutzt sind (Küddowstraße, Pommernstraße, Süderwisch/Schneidemühlplatz). Diese bieten nach Neuordnung ggf. das Potenzial für quartiersbezogene Umnutzungen.



*Untergenutzte Parkplatzfläche*

### 3.6.8 Zusammenfassung und Bewertung

Für kleinere Kinder sind im Untersuchungsgebiet ausreichend Spielplätze vorhanden. Die Zugänge sind jedoch nicht barrierefrei angelegt.

Für größere Kinder und Jugendliche sind hingegen bis auf einen Bolzplatz keine geeigneten Aufenthaltsorte vorhanden. So treffen sich Jugendliche auch auf den Kinderspielplätzen und an Orten ohne Aufenthaltsqualität, wie z.B. Parkplätzen. Es fehlt an Plätzen für sportliche Aktivitäten sowie an Aufenthaltsorten, wie z.B. einem Café. Einen Bedarf an Treffpunkten haben alle Generationen im Quartier, besondere Not ruft das Fehlen aber bei Jugendlichen und älteren Menschen hervor, die viel Zeit in ihrem Wohngebiet verbringen.

Um die Wohngebäude herum befinden sich große Rasenflächen, die bisher ungestaltet und in der Folge untergenutzt sind. Die Erarbeitung eines Konzepts zur Nutzung und Gestaltung unter Beteiligung der interessierten BewohnerInnen und die gemeinschaftliche Umsetzung hätte einen hohen nachbarschaftsfördernden Wert, würde die Wohnqualität verbessern und das Verantwortungsgefühl der BewohnerInnen für Sauberkeit und Erhalt steigern.

Auch Straßen, Wege und untergenutzte Parkplätze weisen Gestaltungsbedarf auf, zumal die Beläge vielfach stark beschädigt sind. Eine positive optische Besonderheit stellt das alte Pflaster in der Westpreußenstraße dar.

Die großen befestigten Parkplatzflächen sind angesichts der Anzahl der parkenden Autos überdimensioniert. Hier sollte geprüft werden, ob in Verbindung einer Neuordnung des Ruhenden Verkehrs Umnutzungsmöglichkeiten für quartiersbezogene Freizeitnutzungen bestehen. Dies gilt insbesondere für den Parkplatz westlich der Garagen an der Küddowstraße sowie für die Plätze am Quartierseingang.



*Parkplatz hinter dem ehemaligen Penny-Markt*

**Tabelle 5: Probleme, Potenziale und Ziele – Wohnumfeld/Grün- und Freiflächen**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien</li> <li>• Gestaltungsmangel an Straßen und Wegen</li> <li>• Untergenutzte befestigte Parkplatzflächen</li> <li>• Fehlende Sportmöglichkeiten</li> <li>• Keine Treffpunkte für Jugendliche</li> <li>• Keine Treffpunkte für SeniorInnen</li> <li>• Ungestaltete Rasenflächen</li> <li>• Ungeordnete Müllsammelstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichendes Spielplatzangebot für kleinere Kinder</li> <li>• Großes wohnraumbezogenes Grün- und Freiflächenpotenzial</li> <li>• Blickfang altes Straßenpflaster in der Westpreußenstraße</li> </ul>
Ziele	
<p>Grün- und Freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adäquate Nutzung der Freiflächenpotenziale</li> <li>➤ Nutzungsorientierte Gestaltung und Ausstattung der Grünflächen</li> <li>➤ Nachbarschaftliche Gemeinschaft und positive Identifikation</li> <li>➤ Schaffung barrierefreier Zugänge zu den Spielplätzen</li> </ul> <p>Treffpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Treffpunkte im Wohnquartier entsprechend der unterschiedlichen Bedarfe (Jugendliche, SeniorInnen)</li> </ul>	

## 3.7 Verkehr

### 3.7.1 Süderwisch

Auf Höhe der Sudetenlandstraße verläuft eine Fußwegverbindung, die auch als Schulweg für östlich der Straße Süderwisch wohnende SchülerInnen fungiert. Auf dieser Höhe fehlt an der Straße Süderwisch eine Querungshilfe für FußgängerInnen.

Aus Sicht der Stadt (Fachbereich Straße und Verkehr) ist ein Rückbau der Straße Süderwisch bzw. die Reduzierung des Straßenquerschnitts sinnvoll.



Süderwisch

### 3.7.2 Parksituation

Von BewohnerInnen wird beklagt, dass insbesondere im östlich gelegenen Bereich des Wohnquartiers (Pommernstraße, Warthestraße, Küddowstraße) ungünstig geparkt wird, so dass die Durchfahrt in diesen Straßen behindert ist. Insbesondere vor Schule und Kindergarten an der Kirche herrscht zu Stoßzeiten ein reger Hol-, Bring- und Warteverkehr, so dass LehrerInnen nicht zum Lehrerparkplatz vordringen können und ihre Autos woanders abstellen müssen.



*Beschwerden über Parkstau vor Schule und Kindergarten*

### 3.7.3 Radverkehr

Es gibt im Gebiet keine ausreichend gesicherten Fahrradabstellmöglichkeiten. Stellplätze in Fahrradkellern sind vorhanden, jedoch werden die Räder auch dort gestohlen.

Vielfach herumliegende und -stehende Fahrräder zeugen von einem hohen Bedarf an Fahrradabstellplätzen auch außerhalb der Wohngebäude.

Die Verbesserung der Situation für den Fahrradverkehr im Untersuchungsgebiet wird vom Fachbereich Straße und Verkehr der Stadt Cuxhaven insgesamt für erforderlich gehalten.



*Fehlende gesicherte Fahrradabstellplätze*

### 3.7.4 Verkehrstempo

Das Fahrttempo wird in den Wohnstraßen, insbesondere in der Pommern- und der Oderstraße, von BewohnerInnen häufig als zu hoch eingeschätzt und als Gefahr für spielende Kinder wahrgenommen.

### 3.7.5 Zusammenfassung und Bewertung

Der Straßenraum ist mit prägend für das Wohnumfeld und die Organisation des Verkehrs somit bedeutend für die Wohnqualität und das Nachbarschaftsleben.

Das Augenmerk liegt im Bereich Verkehr auf der Umgestaltung des ruhenden Verkehrs in den Straßenräumen, der Sanierung beschädigter Straßen und Wege, einer Verkehrsberuhigung sowie der Schaffung von sicheren Fahrradabstellplätzen. Darüber hinaus wird eine Fußgängerüberquerung über die Straße Süderwisch benötigt, insbesondere, da dieser Abschnitt Teil des Schulwegs ist.

**Tabelle 6: Probleme, Potenziale und Ziele – Verkehr**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Defekte Straßen- und Wegebeläge</li> <li>• Gestaltungs- und Funktionsdefizite bei den Fuß- und Radwegen</li> <li>• Fehlende Fußgängerquerung an der Straße Süderwisch</li> <li>• Mangel an sicheren Fahrradstellplätzen</li> <li>• Gefühlte erhöhte Geschwindigkeiten (Pommern-, Oder, Warthe-, Küddowstraße)</li> <li>• Ungeordnetes Parken im Straßenraum, teilw. mit Sichtbehinderung</li> <li>• Pkw-Stau vor Schule und Kita zu Hol- und Bringzeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Durchgangsverkehr im Bestandsquartier westlich der Straße Süderwisch</li> <li>• Großzügige Straßenräume</li> <li>• Viele Parkplätze</li> </ul>
<b>Ziele</b>	
Straßen/Verkehr <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intakte Straßenbeläge</li> <li>➤ Verkehrsberuhigung</li> <li>➤ Geordneter ruhender Verkehr</li> <li>➤ Sichere Fahrradabstellplätze</li> <li>➤ Sichere Fußgängerquerung Süderwisch</li> <li>➤ Funktionsfähige Fuß- und Radwegeverbindungen</li> <li>➤ Entschärfung Parksituation vor Schule und Kita</li> </ul>	

## 4 Fazit

### 4.1 Dringender Handlungsbedarf

Die dargelegten Untersuchungsergebnisse belegen, dass das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben stark beeinträchtigt ist. Im Gebiet sind in baulicher wie in funktionaler Hinsicht erhebliche städtebauliche Missstände gegeben, die Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und dringend erfordern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

*„1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder*

*2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“.*

Im Zusammenhang mit gravierenden sozialen Problemen, insbesondere auch der Situation der Kinder und Jugendlichen im Gebiet, lässt sich zudem ein dringender, besonderer Entwicklungsbedarf feststellen. Dieser findet seine gesetzliche Bestimmung in § 171e Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB. Demnach heißt es:

*„Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.“*

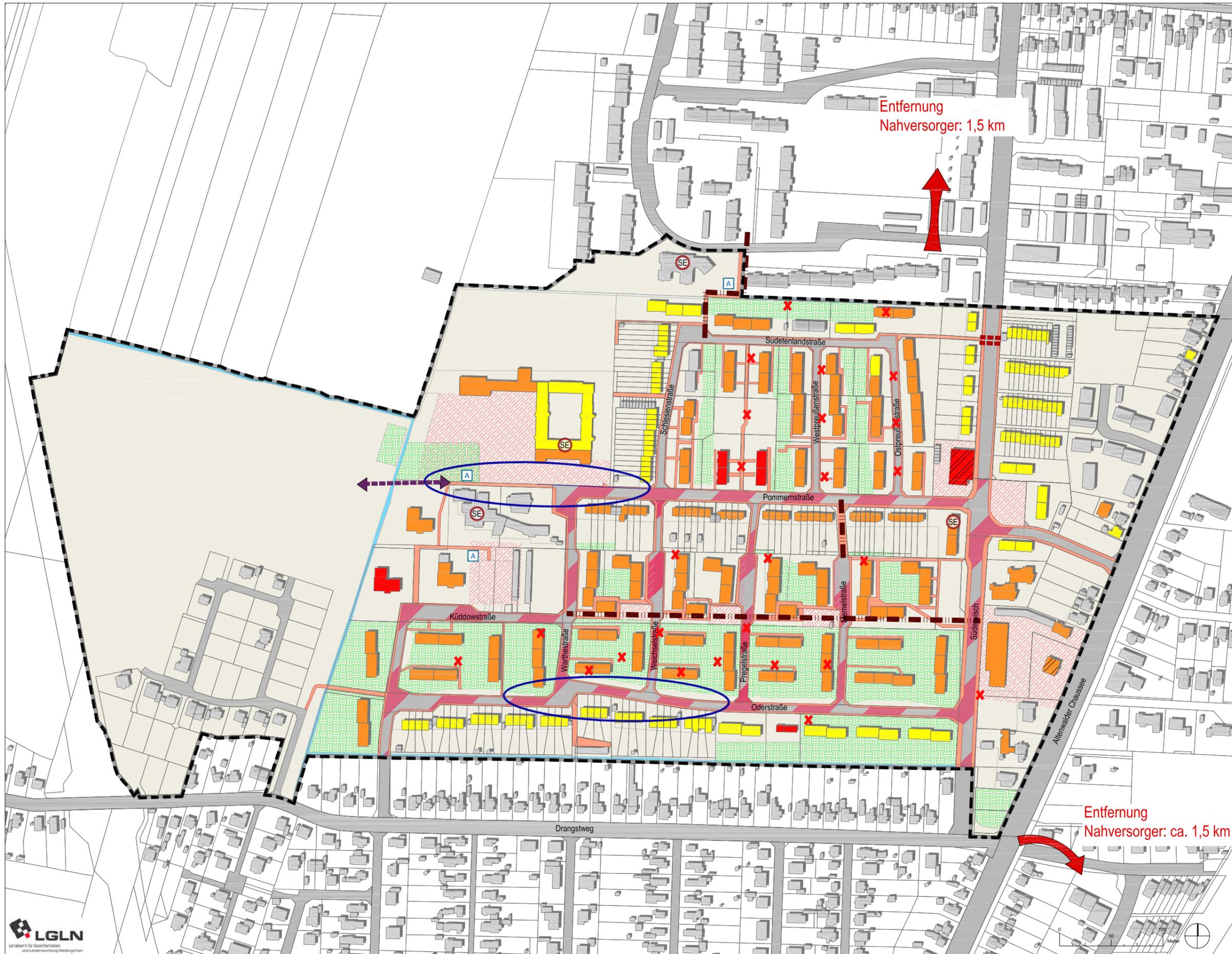
## 4.2 Städtebauliche und soziale Missstände

Aus der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Bestandsanalyse haben sich in folgenden Bereichen Probleme herauskristallisiert, die nach § 136 BauGB als „städtebauliche“, bzw. § 171e Abs. 2 BauGB als „soziale Missstände“ zu bezeichnen sind. Eine räumliche Darstellung findet sich im Plan „Defizite“ auf der Folgeseite.

- **Lage und Mobilität:** Aufgrund vielfach eingeschränkter persönlicher Mobilität bei nicht ausreichendem ÖPNV-Angebot ist die Entfernung des Wohngebiets vom gesamtstädtischen Geschehen für viele BewohnerInnen problematisch.
- **Versorgung:** Eine Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung für den täglichen Bedarf fehlt vollständig. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der vielfach eingeschränkten Mobilität im Untersuchungsgebiet ein Problem.
- **Wohnen, Gebäude:** Die Wohnungsunternehmen bzw. Hausverwaltungen mit größeren Wohnungsbeständen sind teilweise nicht ortsansässig und anonym. Der häufige Wechsel dieser Vermieter führt zur Verschlechterung des Wohnungsbestands durch fehlende Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung. Ein Großteil der Gebäude weist Sanierungsbedarf auf.
- **Wohnumfeld und Quartierseingang:** Bei den Rasenflächen, (untergenutzten) Parkplätzen, Straßen und Wegen, auf dem offenen Schulhof sowie am Quartierseingang des Kernbereichs im Untersuchungsgebiet bestehen erhebliche Gestaltungsmängel, die die Funktionalität dieser Orte beeinträchtigen.
- **Straßen und Wege:** Es bestehen erhebliche Materialschäden an den Fahrbahnen und Gehwegen. Darüber hinaus ist die Verkehrssicherheit aufgrund des Parkens im Straßenraum und überhöhter Fahrgeschwindigkeiten beeinträchtigt.
- **Soziale Situation:** Die Summe der benachteiligenden Lebensbedingungen vieler BewohnerInnen (Sprachbarrieren, vielfach fehlender familiärer Rückhalt, fehlende Tagesablaufstrukturen sowie vielfach geringe Haushaltseinkommen) überfordert die Kapazitäten der sozialen Einrichtungen. Es fehlt an Betreuungs-, Beratungs- und Freizeitangeboten sowie für die spezifischen Problemlagen qualifiziertem sozialpädagogischem Personal.



# Cuxhaven - Vorbereitende Untersuchungen "Süderwisch"



## Defizite

Gebäude

- geringfügige bauliche Mängel
- mittlere bauliche Mängel
- erhebliche bauliche Mängel
- Leerstand (Gewerbe)

Wohnumfeld

- Gestaltungsmangel der Grünräume / teilw. untergenutzte Grünflächen
- Gestaltungsmangel (teilw. mit Funktionsverlust)
- Gestaltungsmangel der Fußwegeverbindungen
- Gestaltungsmangel im Straßenraum / teilw. überhöhtes Tempo / teilw. störender ruhender Verkehr
- ✗ ungeordnetes und teilw. veraltetes Mobiliar (z.B. Mülltonnen, Wäscheleinen)
- unübersichtliche Verkehrssituation (Schülerverkehr; hohe Geschwindigkeit, ruhender Verkehr)
- A potenzielle Angst- / Vermeidungsräume
- fehlende Verknüpfung
- fehlende Straßenüberquerung
- ↷ große Entfernung zum nächsten Nahversorger (gemessen von geographischer Mitte des UG)
- SE Soziale Einrichtungen mit:
  - zu wenig Betreuungskapazitäten
  - sozialen Herausforderungen (v.a. durch mangelnde Kapazitäten)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 43,8 ha)

M.: 1:3500

Auftraggeber: **STADT Cuxhaven**

Stadt Cuxhaven, Fachbereich 6  
Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven  
Tel. 04721 700-0, Fax 04721 700901  
info@cuxhaven.de / www.cuxhaven.de

Auftragnehmer:

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh

Struenseestraße 37, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 67-0, Fax -1  
stadtplanung@cap-plan.de

Stand: 27.05.2015



### 4.3 Potenziale

Die ebenfalls im Rahmen der Bestandsanalyse herausgestellten Potenziale (Tabellen 1, 2, 4, 5, 6) bilden die Ansatzpunkte für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers. Sie sind hier noch einmal zusammengefasst und im Plan „Potenziale“ auf der folgenden Seite grafisch dargestellt.

- **Wohnumfeld:** Große bisher ungestaltete Rasenflächen sowie derzeit untergenutzte Parkplatzflächen ermöglichen eine an den Bedarfen der BewohnerInnen orientierte Gestaltung für unterschiedliche Nutzungen. Eine Konzepterarbeitung und Umsetzung unter Beteiligung der BewohnerInnen würde die Identifikation und das Verantwortungsgefühl für die (halb-)öffentlichen Räume fördern.
- **Mobilität:** Die meisten Orte in Cuxhaven liegen in Fahrradnähe zum Untersuchungsgebiet. Die Verbesserung der Bedingungen für den Fahrradverkehr könnte dieses Verkehrsmittel noch gebräuchlicher machen. Hierzu gehören neben guten Radwegen auch moderne Fahrradabstellmöglichkeiten im Quartier.
- **Straßen und Wege:** Die ohnehin erforderliche Sanierung der Straßen und Wege ermöglicht eine Neugestaltung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum sowie einer Verkehrsberuhigung. Vorhandene Fuß- und Radwegverbindungen innerhalb und nach außerhalb des Quartiers können durch Gestaltung und Ausbau in ihrer Funktion gestärkt werden.
- **Soziale Einrichtungen:** Die sozialen Einrichtungen sind untereinander und mit außerhalb des Gebiets liegenden (städtischen) Institutionen vernetzt und im Austausch über die gebietsspezifischen Problemlagen. Dies bietet die Möglichkeit, im Rahmen der Städtebauförderung mit einem Quartiersmanagement neue Lösungswege zu erarbeiten und umzusetzen.
- **Schulmensa:** Die Planung der Schulmensa im Rahmen der Ganztagschule ist noch nicht abgeschlossen. Hier bietet sich eine Planung im größeren Umfang zum Zweck der Öffnung auch für außerschulische BesucherInnen aus dem Quartier an, um ein warmes Mittagessen auch für weniger mobile und zahlungskräftige BewohnerInnen bereitzustellen.

Darüber hinaus bietet die Einrichtung einer Quartiersmensa die Möglichkeit, qualifizierte bzw. niedrighschwellige Arbeitsplätze sowie ggf. Ausbildungsplätze für BewohnerInnen aus dem Quartier zu schaffen. So können die Kompetenzen vor Ort eingebunden und das Engagement im Stadtteil gefördert werden.

- **Nahversorgung:** Aufgrund einer möglichen Betriebsverlagerung oder -schließung bietet das Gelände des Busunternehmens an der Altenwalder Chaussee das Potenzial zur Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die vorhandene gastronomische Einrichtung bzw. ein neu einzurichtendes Café in dem vorgelagerten erhaltenswerten Tankstellengebäude aus den 1950er Jahren könnte so ausreichend Zulauf erhalten.

Auch die Einrichtung eines CAP-Markts in den allerdings stark sanierungsbedürftigen Räumlichkeiten des ehemaligen Penny-

Markts am Schneidemühlplatz bietet die Möglichkeit für eine Nahversorgung.

- **Nachbarschaft/Treffpunkte:** Der offene Schulhof bietet die Möglichkeit einer Verknüpfung der Schule mit außerschulischen privaten Aktivitäten. Eine Umgestaltung unter Beteiligung der SchülerInnen fördert ein gutes Verhältnis zur Einrichtung Schule und bietet einen Ort für Freizeitliche Aktivitäten.

Das ehemals gemeinschaftlich als Waschhaus genutzte Hausverwaltungsgebäude an der Oderstraße 11A ist eingeschossig und erheblich sanierungsbedürftig, so dass es durch einen Umbzw. Neubau für eine quartiersbezogene Nutzung in Frage käme. Denkbar wäre ein selbstorganisiertes Café, evtl. in Verbindung mit dem Büro eines im Rahmen der Städtebauförderung einzurichtenden Quartiersmanagements. Der dahinter liegende Grünbereich des Grundstücks könnte in die Nutzung einbezogen und gestalterisch entsprechend in Wert gesetzt werden.

Die leerstehenden Räumlichkeiten des ehemaligen Penny-Markts bieten sich ebenfalls als Ort für eine oder mehrere quartiersbezogene Nutzungen an, zumal hier die Anziehungskraft als Treffpunkt noch besteht. Die erforderliche Sanierung und Modernisierung des Gebäudes sollte dann auf die im Rahmen der Quartiersentwicklung und unter Beteiligung der BewohnerInnen und sozialen Institutionen zu erarbeitende Nutzung abgestimmt sein.

- **Quartierseingang:** Der am Kreuzungsbereich Süderwisch/Pommernstraße/Schneidemühlplatz befindliche Quartierseingang bietet durch eine adäquate Nachnutzung der Räumlichkeiten des ehemaligen Penny-Markts (z.B. durch einen CAP-Markt), eine gestalterische Aufwertung bzw. ggf. Umnutzung der Parkplatzflächen und des Straßenraums sowie eine Verkehrsberuhigung die Möglichkeit einen einladenden Eingang in das Wohnquartier zu schaffen. Gleichzeitig könnte dieser Ort durch die Ansiedlung wichtiger Funktionen wieder etwas von der ursprünglichen Zentralität zurückerlangen. Dies könnte aufgrund der Sichtbarkeit zur positiven Identifikation und zur Verbesserung des „Rufs“ von Süderwisch beitragen.

# Cuxhaven - Vorbereitende Untersuchungen "Süderwisch"



## Stärken + Potenziale

Gebäude

-  besonders prägende Gebäude
-  Raumpotenzial für quartiersbezogene Nutzungen oder Nahversorgung

Wohnumfeld

-  Grünflächenpotenzial
-  Umnutzungspotenzial befestigter Flächen (z.B. Parkplätze)
-  offener Schulhof
-  geplante Quartiersmensa (mit quartiersbezogenen Arbeitsplätzen)
-  Spielplatz
-  Vernetzte soziale Einrichtungen innerhalb UG
-  Fußwegeverbindungen
-  besonderes Straßenpflaster
-  ÖPNV-Anbindung (Taktung verbessern)
-  Baum- bzw. Heckenbestand
-  Kreuzungsbereich = Quartiereingang (Identifikation und Stadtteilidentität)

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 43,8 ha)

M.: 1:3500

Auftraggeber:  **Stadt Cuxhaven**

Stadt Cuxhaven, Fachbereich 6  
Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven  
Tel. 04721 700-0, Fax 04721 700901  
info@cuxhaven.de / www.cuxhaven.de

Auftragnehmer:

 **cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh

Struenseestraße 37, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 67-0, Fax -1  
stadtplanung@cap-plan.de

Stand: 27.05.2015



## 5 Städtebauliche und soziale Entwicklungsziele und Maßnahmen

### 5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Aus der Betrachtung der städtebaulichen und sozialen Missstände sowie der im vorangegangenen Kapitel erläuterten Anknüpfungspotenziale lassen sich für das Untersuchungsgebiet – auch unter Berücksichtigung der im ISEK dargestellten städtischen Entwicklungsziele – folgende übergeordnete Entwicklungsziele für das künftige Sanierungs- und Städtebaufördergebiet ableiten:

- ⇒ Gesunde und zeitgemäße Wohnverhältnisse
- ⇒ Starke Nachbarschaft und Stadtteilidentität
- ⇒ Aufenthaltsqualität und Treffpunkte im Quartier
- ⇒ Gesicherte Grundversorgung in fußläufiger Entfernung
- ⇒ Adäquates Bildungs-, Beratungs- und Betreuungsangebot

### 5.2 Handlungsfelder

Zur Erreichung der übergeordneten Ziele ist die Durchführung von Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern erforderlich:

- Wohnungen und Gebäude
- Straßen, Wege, Verkehr
- Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen
- Versorgung
- Soziales (Nachbarschaft/Freizeit/Soziale Einrichtungen)
- Quartierseingang
- Beteiligung
- Quartiersmanagement/Kooperation

### 5.3 Ziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern

In Tabelle 7 werden die in den Unterkapiteln bereits formulierten Teilziele den Handlungsfeldern zugeordnet und die daraus abgeleiteten Maßnahmen dargestellt und erläutert. Die Maßnahmen sind im Maßnahmenplan (S. 59) unter den Überschriften der Handlungsfelder dargestellt.

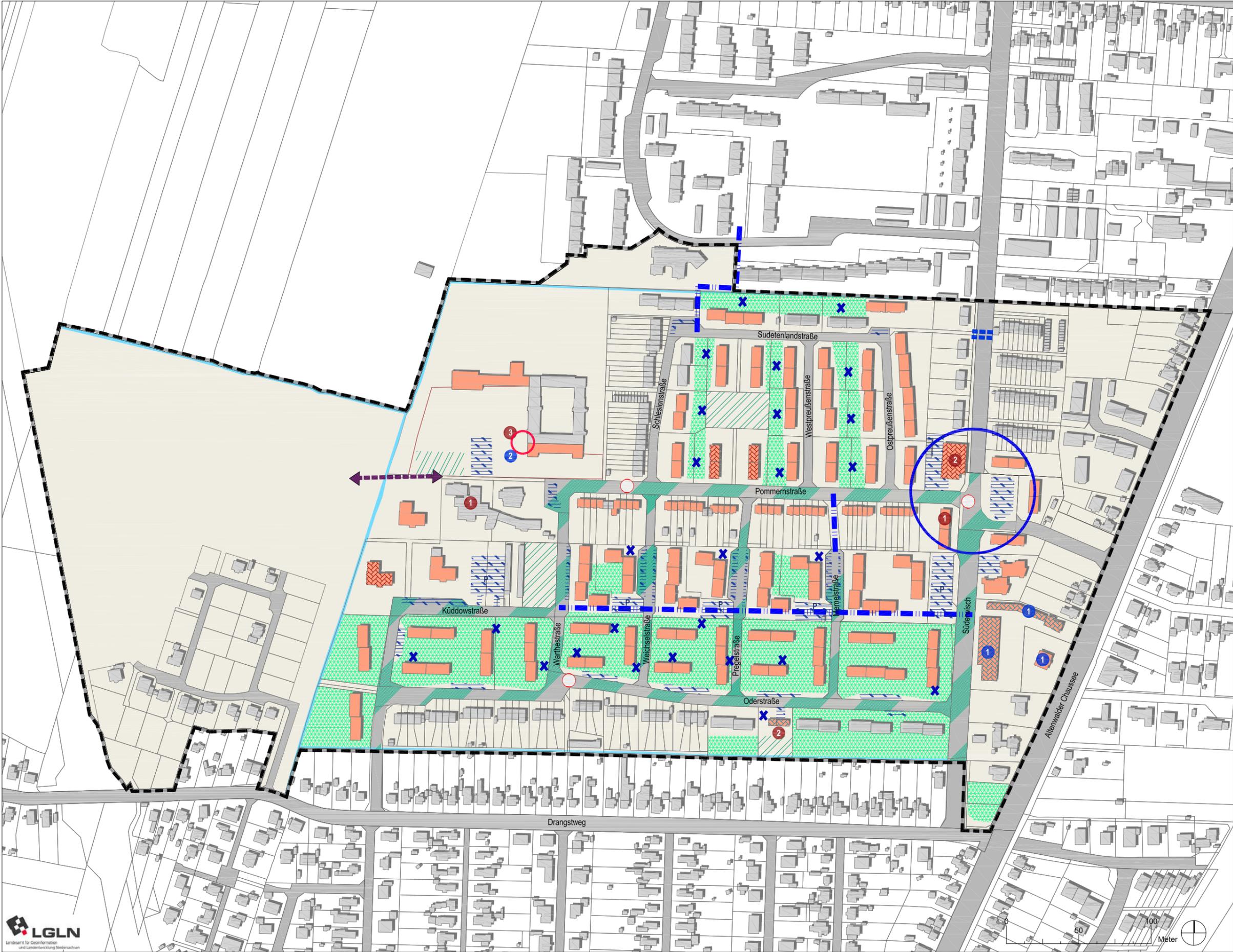
Tabelle 7: Ziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern

Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen
Wohnungen und Gebäude (s. Tabelle 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesunde und gesicherte Wohnverhältnisse</li> <li>• Zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen</li> <li>• Zeitgemäßer energetischer Status der Wohngebäude</li> <li>• Sicherung der günstigen Mieten</li> <li>• Erhalt der städtebaulichen Struktur</li> <li>• Transparenz der Eigentümerstrukturen und in Mietangelegenheiten</li> <li>• Für quartiersbezogene Nutzungen hergerichtete Räumlichkeiten bzw. Gebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V: Durchführung von Modernisierungsvoruntersuchungen unter Berücksichtigung des Stadtbilds</li> <li>• B: Teilsanierung von Wohngebäuden</li> <li>• B: Teilsanierung Schulgebäude</li> <li>• B: Umfassende Sanierung von Gebäuden               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohn- und Gewerbegebäude am Schneidemühlplatz (ehem. Penny)</li> <li>○ Hochhäuser Küddowstraße 9, 11, 13</li> </ul> </li> <li>• B: Um- oder Neubau des Hausverwaltungsgebäudes Oderstraße 11A entsprechend der Nutzung (s. Soziales)</li> <li>• Stärkung der Präsenz der Hausverwaltungen im Quartier</li> </ul>
Straßen, Wege, Verkehr (s. Tabelle 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intakte Straßenbeläge</li> <li>• Verkehrsberuhigung</li> <li>• Geordneter ruhender Verkehr</li> <li>• Sichere Fahrradabstellplätze</li> <li>• Sichere Fußgängerquerung Süderwisch</li> <li>• Funktionsfähige Fuß- und Radwegeverbindungen</li> <li>• Entschärfung Parksituation vor Schule und Kita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Straßen, Wege und Parkplätze (Beläge, Gestaltung)</li> <li>• Konzeptentwicklung für Verkehrsberuhigung und Ordnung des ruhenden Verkehrs (insbesondere Pommernstraße, Warthestraße, Küddowstraße, Oderstraße)</li> <li>• Schaffung von zeitgemäßen, diebstahlsicheren Fahrradabstellplätzen</li> <li>• Schaffung einer Fußgängerquerung an der Straße Süderwisch</li> <li>• Gestaltung/Ausbau von Fuß- und Radwegen (zwischen Küddowstraße und Süderwisch sowie von Sudetenlandstraße bis Mathias-Claudius-Weg)</li> <li>• Verkehrsgutachterliche Prüfung, ob Erschließung des Bestandsgebiets von Westen über das Neubaugebiet auf Höhe der Pommernstraße Ent- oder Belastung bringt</li> </ul>

Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen
Wohnumfeld, Grün- und Frei- flächen (s. Tabelle 5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adäquate Nutzung der Freiflächenpotenziale</li> <li>• Nutzungsorientierte Gestaltung und Ausstattung der Grünflächen</li> <li>• Nachbarschaftliche Gemeinschaft und positive Identifikation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts für die Grün- und Freiflächen unter Beteiligung der BewohnerInnen</li> </ul> <p>Nutzungsbeispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemeinschaftsflächen zum Spielen, Grillen, Gärtnern, Entspannen, Wäschetrocknen, Klönen</li> <li>○ Mietergärten</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neukonzeptionierung und Gestaltung der Müllsammelstellen</li> <li>• Schaffung barrierefreier Zugänge zu den Spielplätzen</li> </ul>
Versorgung (s. Tabelle 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung</li> <li>• Arztpraxis und Apotheke in fußläufiger Entfernung</li> <li>• Warmes Mittagessen im Quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umnutzung des Busbetriebsgeländes zu Einzelhandelsstandort für Grundversorgung (Lebensmittel/Apotheke)</li> <li>• Ausstattung der geplanten Schulmensa als Quartiersmensa</li> <li>• Sanierung Schneidemühlplatz 9 (ehem. Penny-Markt) für die Einrichtung eines CAP-Markts</li> </ul>
Soziales (Nachbarschaft/ Freizeit/Soziale Einrichtungen) (s. Tabellen 1, 5 und 4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende personelle und räumliche Kapazitäten für Kinderbetreuung (z.B. Kita, Hort) in erreichbarer Nähe</li> <li>• Den Herausforderungen entsprechende Ausstattung der Schule</li> <li>• Vertragsungebundene Freizeitangebote vor Ort</li> <li>• Beratungs- und Unterstützungsangebote für BewohnerInnen</li> <li>• Bedarfsgerechtes Sportangebot</li> <li>• Ergänzendes Betreuungsangebot für (Schul-)Kinder</li> <li>• Sprachkurse</li> <li>• Treffpunkte im Wohnquartier entsprechend der unterschiedlichen Bedarfe (Jugendliche, SeniorInnen)</li> <li>• Förderung der Gemeinschaft, der Teilhabe und des Engagements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des sozialen Angebots im Quartier:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sprachkurse</li> <li>○ Zusätzliche Kapazitäten für Kinderbetreuung</li> <li>○ Ausbau des Sport- und Freizeitangebots insbesondere für Kinder, Jugendliche, SeniorInnen (niedrigschwellig)</li> <li>○ Mieterberatung</li> </ul> </li> <li>• Nutzung von Raumpotenzialen zur Schaffung von Treffpunkten             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Umbau und Umnutzung der Räumlichkeiten des ehemaligen Penny-Markts sowie des davor gelegenen Platzes</li> <li>○ Umbau und Umnutzung des Hausverwaltungsgebäudes sowie des dahinterliegenden Gartenbereichs an der Oderstraße 11A zu selbstorganisiertem Café, Jugendraum, Seniorentreff o.ä.</li> </ul> </li> </ul>

Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung der Selbsthilfe</li> <li>• Stärkung der positiven Identifikation mit dem Quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von quartiersbezogenen qualifizierten oder niedrigschwelligen Arbeitsplätzen im Mensabetrieb sowie ggf. Ausbildungsplätzen</li> </ul>
Quartierseingang (s. Tabelle 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktiver Quartierseingang mit wiederhergestellter zentraler Funktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts unter Beteiligung der BewohnerInnen</li> </ul>
Beteiligung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitwirkung der BewohnerInnen an Quartiersentwicklung</li> <li>• Identitätssteigerung des Quartiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beteiligung der BewohnerInnen an der Freiraumkonzeptentwicklung</li> <li>• Einrichtung eines Beteiligungsgremiums für die BewohnerInnen</li> <li>• Einrichtung eines Verfügungsfonds</li> </ul>
Quartiersmanagement/Kooperation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernetzung aller Beteiligten</li> <li>• Projektsteuerung und Koordination der Akteure und Ressourcen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einstellung eines Quartiersmanagers / einer Quartiersmanagerin</li> <li>• Einrichtung eines Quartiersbüros</li> <li>• Ausbau des bestehenden Netzwerktreffens: Etablierung einer gezielten programmatischen Kooperationsstruktur</li> </ul>

# Cuxhaven - Vorbereitende Untersuchungen "Süderwisch"



### Maßnahmen

**Wohnen / Gebäude**

- Modernisierungsvoruntersuchung + ggf. Teilsanierung
- Umfangreiche Sanierung
- Um- / Neubau

**Wohnumfeld**

- Freiflächenkonzept unter Bewohnerbeteiligung (Grün-, Parkflächen & Wege)
- barrierefreie Zugänge zu Spielplätzen schaffen
- Gestaltung / Neuordnung Mobiliar (Müllsammelstellen, Fahrradstellplätze, Wäschespinnen, Bänke, Sandkästen)

**Straßen, Wege, Verkehr**

- Konzept Verkehrsberuhigung / Straßensanierung / Ruhender Verkehr im Straßenraum
- Neuordnung ruhender Verkehr (ggf. Umnutzung)
- Verkehrsberuhigung
- Straßenüberwegung schaffen
- Gestaltung / Ausbau Fuß- und Radwegeverbindungen
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindungen

**Versorgung**

- Umnutzung Busbetriebsgelände für Nahversorgung (alte Tankstelle für Gastronomie)
- Einrichtung einer Schul- / Quartiersmensa

**Soziales**

- Erweiterung sozialer Angebote
- Schaffung von Treffpunkten (Nachbarschaftsläden, Quartiersmanagement, Jugendraum)
- Umgestaltung offener Schulhof unter Beteiligung der SchülerInnen)

**Quartierseingang**

- Nutzungs- und Gestaltungskonzept
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 43,8 ha)

M.: 1:3500

---

**Auftraggeber:**

Stadt Cuxhaven, Fachbereich 6  
Rathausplatz 1, 27472 Cuxhaven  
Tel. 04721 700-0, Fax 04721 700901  
info@cuxhaven.de / www.cuxhaven.de

**Auftragnehmer:**

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh

Struenseestraße 37, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 67-0, Fax -1  
stadtplanung@cap-plan.de

Stand: 27.05.2015



## 6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Cuxhaven gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Süderwisch“ in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Die vorgehenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen in idealer Weise der Programmkomponente „Soziale Stadt“ zuzuordnen sind. Fördermittel können hier im Einzelnen eingesetzt werden für

- Verbesserungen des Wohnumfelds durch Sanierung/Modernisierung des bestehenden Wohnraums oder Rückbau von leerstehendem Wohnraum und Gestaltung von Freiflächen,
- Vernetzung vorhandener Dienstleistungsangebote,
- Schaffung und Anpassung sozialer Infrastruktur,
- Stärkung von Zusammenarbeit und Miteinander im Quartier,
- Angebote für Begegnung und Kommunikation,
- Erweiterung des räumlichen und inhaltlichen Angebotsspektrums im Bereich Bildung,
- Schaffung informeller Bildungsmöglichkeiten sowie
- Stärkung der lokalen Ökonomie für die die Quartiersbereiche Bildung, Wirtschaft und Arbeit.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von **rd. 8.769.000 €**, an dem sich die Stadt Cuxhaven mit einem Drittel zu beteiligen hat (**rd. 2.923.000 €**) ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von **rd. 292.300 €**

Dieser Betrag wird von der Stadt Cuxhaven im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Der Rat der Stadt Cuxhaven wird daher in seiner nächsten Sitzung den Billigungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung fassen und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zustimmen. Die Beschlussfassung wird anschließend zu den Unterlagen der Programmanmeldung nachgereicht.

Tabelle 8: Kosten- und Finanzierungsübersicht

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>		
<b>BauBeCon Sanierungsträger GmbH</b>		
<b>A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Cuxhaven "Süderwisch"</b>		
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>Kosten</b>
1.1	Städtebaulicher und sozialer Rahmenplan / Modernisierungs- voruntersuchungen / Verkehrskonzept / Nachnutzungskonzept	250.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit/Quartiersmanagement</b>	
2.1	Quartiersmanagement; pauschal 30 T€ p. a.	300.000 €
2.2	Stadtteilzeitung bzw. webbasierte Öffentlichkeitsarbeit	40.000 €
2.3	Bürgerinformation / Stadtteilstfeste	40.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	
3.1	Grundstück Bushof an der Altenwalder Str.; ca. 7.500 m <sup>2</sup> x 74,00 €/m <sup>2</sup> Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	555.000 €
3.2	Weiterer Grunderwerb kann im geringfügigen Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlichen sein; pau- schaler Wert	25.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken	25.000 €
4.2	Umzug von Bewohnern; pauschaler Wert	75.000 €
4.3	Gebäudeabbruch und Freimachung des Bushofes; ca. 12.000 m <sup>3</sup> x 30,00 €/m <sup>2</sup>	350.000 €
4.4	Schaffung einer Fußgängerquerung über die Straße Süderwisch; pauschaler Wert	35.000 €
4.5	Netzschließung und Ausbau von Fuß- und Radwegen in der Sudetenlandstraße, zwischen Warthestraße u. Süderwisch, Richtung Neubaugebiet; ca. 1.650 m <sup>2</sup> x 75,00 €/m <sup>2</sup>	124.000 €
4.6	Aufwertung und funktionale Verbesserung des Einmündungsbe- reiches Süderwisch / Pommernstraße (inkl. Fuß- und Radwege); ca. 670 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	120.000 €
4.7	Um- und Neugestaltung der Oderstraße inkl. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung; ca. 6.200 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	1.116.000 €

4.8	tlw. Um- und Neugestaltung der Pommernstraße inkl. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung; ca. 5.900 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	1.062.000 €
4.9	Um- und Neugestaltung der Küddowstraße inkl. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung; ca. 4.300 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	774.000 €
4.10	tlw. Um- und Neugestaltung der Warthestraße; ca. 1.700 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	306.000 €
4.11	tlw. Um- und Neugestaltung der Weichselstraße; ca. 2.100 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	378.000 €
4.12	tlw. Um- und Neugestaltung der Pregelstraße; ca. 2.200 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	396.000 €
4.13	tlw. Um- und Neugestaltung der Memelstraße; ca. 2.200 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	396.000 €
4.14	tlw. Um- und Neugestaltung eines Teilstücks der Straße Süderwisch; ca. 6.000 m <sup>2</sup> x 180,00 €/m <sup>2</sup>	1.080.000 €
4.15	Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Quartier (entfällt, da in den Straßenbaumaßnahmen enthalten)	--
4.16	<b>Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen</b>	
4.16.1	Modernisierung Spielplatz zum Aufenthaltsort für Alle (südlich Oderstraße); ca. 670 m <sup>2</sup> ; pauschaler Wert	50.000 €
4.16.2	Neubau Bolzplatz (ca. 1.300 m <sup>2</sup> ); pauschaler Wert	234.000 €
4.16.3	Wohnumfeldverbesserung in den Bereichen Oderstraße und nördlich der Pommernstraße (ca. 47.000 m <sup>2</sup> x 10,00 €/m <sup>2</sup> ) (inkl. Gestaltung / Neuordnung Mobiliar)	470.000 €
4.16.4	Umgestaltung offener Schulhof, auch außerhalb der Öffnungszeiten der Schule geöffnet (ca. 10.900 m <sup>2</sup> ); pauschaler Wert	200.000 €
4.16	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmensgebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten (rd. 3,5 % der Ordnungsmaßnahmen)	110.000 €
4.17	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschaler Wert	35.000 €

<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	
	Private Baumaßnahmen	
5.1	Sanierung des Hausmeisterhauses; pauschaler Zuschuss	50.000 €
5.2	Teilsanierung und umfassende Sanierung der Wohngebäude; ca. 640 Wohnungssanierungen mit durchschnittlichen Modernisierungsinvestitionen von 240 €/m <sup>2</sup> ; gemittelter Zuschuss in Höhe von 15 %	1.475.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (rd. 3,5 % der Baumaßnahmen)	53.000 €
<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>		<b>10.124.000 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>	
6.1	Sanierungsträger (max. 6 % von gesamt ohne Grunderwerb); pauschal 40.000 €/a	400.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>10.524.000 €</b>

<b>B. Einnahmen</b>		
1	Ausgleichsbeträge (ca. 200.000 m <sup>2</sup> ; Annahme: max. 10 %; geschätzt: i. M. 6 €/m <sup>2</sup> )	1.200.000 €
2	NKAG-Beiträge (entfallen, da umfassendes Verfahren)	--
3	Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	555.000 €
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>1.755.000 €</b>

<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>	<b>8.769.000 €</b>
---	--------------------

<b>D. Finanzierung</b>	
<b>zu finanzierende Summe</b>	<b>8.769.000 €</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	2.923.000 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)	2.923.000 €
<b>Anteil Stadt Cuxhaven (1/3 von gesamt)</b>	<b>2.923.000 €</b>
<b>kommunaler Anteil p.a. (10 Jahre Laufzeit)</b>	<b>292.300 €</b>

## 7 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass ein Großteil des gesamten Untersuchungsgebiets städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist und dass es Lösungsansätze gibt, wie diese beseitigt werden können.

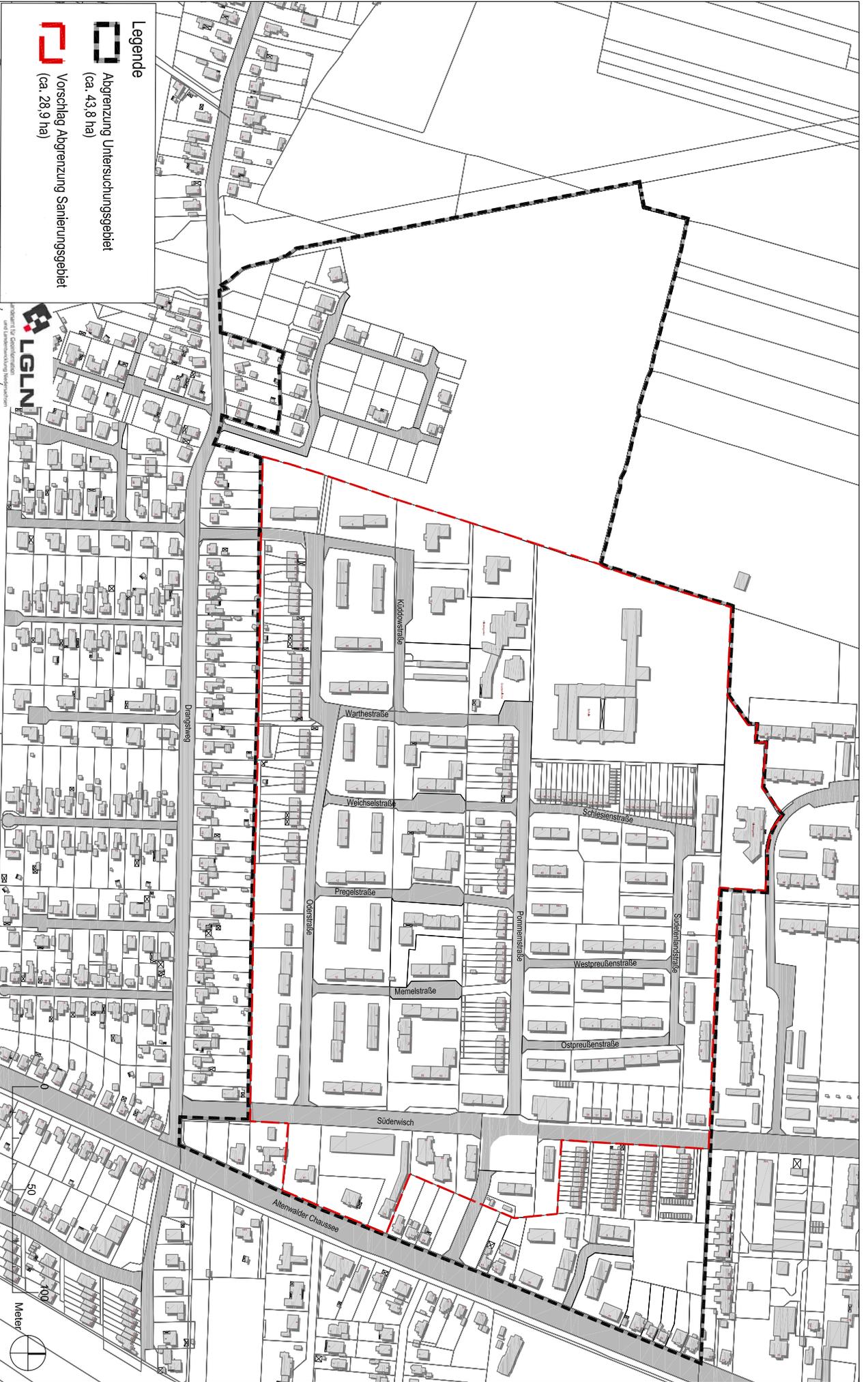
Im westlich liegenden Neubaugebiet konnten jedoch weder städtebauliche Missstände noch ein nachbarschaftlicher Bezug zum Kernbereich des Untersuchungsgebiets festgestellt werden, die eine Integration des Bereichs in das Sanierungsgebiet rechtfertigen würden.

Auch der nordöstliche Bereich zwischen Süderwisch, Altenwalder Chaussee und Schneidemühlplatz weist keinen erheblichen Sanierungsbedarf an den Gebäuden auf. Darüber hinaus gibt es auch hier keine nachbarschaftlichen Bezüge, die eine Einbeziehung in das Maßnahmenkonzept im Rahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt begründen würden. Die in diesem Bereich befindliche Wiese bietet aufgrund mangelnder Erschließungsmöglichkeiten kein Potenzial für die Ansiedlung eines Nahversorgers. Diese Idee war ausschlaggebend für die Erweiterung des Untersuchungsgebiets um diesen Bereich.

Der Bereich südlich des Busbetriebsgeländes und dem dazugehörigen Wohnhaus zwischen Süderwisch, Drangstweg und Altenwalder Chaussee weist ebenfalls keinen signifikanten Sanierungsbedarf auf und hat keine Relevanz für die Städtebauförderung.

Aus diesen Gründen wird das Sanierungsgebiet im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit gegenüber dem Untersuchungsgebiet verkleinert (s. Plan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets auf der Folgeseite).

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 28,9 ha.



**Legende**

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
(ca. 43,8 ha)

 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet  
(ca. 28,9 ha)



27.05.2015



**Stadt Cuxhaven, Vorbereitende Untersuchungen "Süderwisch"**  
 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, M 1 : 5000

Stuenessestr. 37, 22767 Hamburg  
 Tel. 040 380 375 670, Fax 4971  
 stadplanung@cap-plan.de

**cappel + kranzhoff**  
 stadtentwicklung und planung gmbh



## **8 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden 33 öffentliche Träger durch die BauBeCon Sanierungsträger GmbH per Informations- und Fragebogen beteiligt. Bis Fristablauf gingen 19 Rückmeldungen mit 16 Anregungen ein.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wurde darum gebeten, auch im weiteren Verlauf der Planungen beteiligt zu werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

## 9 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Cuxhaven hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensort zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152 - 156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Cuxhaven. Der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zu entnehmen, dass gerade aus verbesserter Erschließung (über die Hälfte der Kosten) eine Bodenwertsteigerung zu erwarten ist, wobei genau dies eine der wesentlichsten Begründungen für das umfassende Verfahren ist. Insgesamt sollen fast drei Viertel der Kosten in Ordnungsmaßnahmen investiert werden. Auch dies ist ein Indiz für wesentliche Bodenwertsteigerungen. Gerade im Hinblick auf die schwierige Eigentümerstruktur kann die Stadt auf die Anwendungen der Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152-156a BauGB; u.a. Erhebung von Ausgleichsbeträgen) und auf die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht verzichten.

**Es ist daher das umfassende Sanierungsverfahren anzuwenden.**

## **10 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung**

Die Notwendigkeit der Sanierung des Quartiers „Süderwisch“ in Cuxhaven ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzepts erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung des Quartiers „Süderwisch“ dem Gemeinwohl der Stadt Cuxhaven insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Stadt erfüllt.

## 11 Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	3
Abbildung 2: Änderung des Flächennutzungsplans .....	4
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 154 „Südlich Westerwischstrom“ (Neubaugebiet) .....	5
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 18/1 „Süderwisch“ .....	6
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 51/2 „John-Brinckmann-Weg“ 3. Änd. (DRK Kita).....	7
Abbildung 6: Altersgruppenverteilung in Prozent .....	32
Abbildung 7: Anteile deutscher und anderer Staatsangehörigkeiten .....	33
Abbildung 8: An Staatsangehörigkeiten statistisch ablesbarer Migrationshintergrund in Prozent.....	34
Abbildung 9: Verteilung der ausländischen Staatsangehörigkeiten im Untersuchungsgebiet .....	34
Tabelle 1: Probleme, Potenziale und Ziele – Gebiets- und Infrastruktur.....	24
Tabelle 2: Probleme, Potenziale und Ziele – Wohnen/Gebäude .....	31
Tabelle 3: Altersgruppenverteilung in Prozent .....	32
Tabelle 4: Probleme, Potenziale und Ziele – Bevölkerung und Sozialstruktur.....	38
Tabelle 5: Probleme, Potenziale und Ziele – Wohnumfeld/Grün- und Freiflächen .....	43
Tabelle 6: Probleme, Potenziale und Ziele – Verkehr .....	45
Tabelle 7: Ziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern.....	56
Tabelle 8: Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	62

## 12 Quellen und Literatur

Junker + Kruse (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Fortschreibung

Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN-Online, 2014): Empfängerinnen und Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (ohne Kriegsopferfürsorge), nach Geschlecht, Staatsangehörigkeit und Empfängerquoten in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.11.2011), Tabelle K2551021

Stadt Cuxhaven (2015): Daten aus den Beständen der Stadtverwaltung

Stadt Cuxhaven (2005): Quartiere im Geschosswohnungsbau. Kriterien gestützte, vergleichende Bewertung der Cuxhavener Quartiere im Geschosswohnungsbau, Endbericht Oktober 2005, Materialien zum Stadtentwicklungskonzept, II.6.1 La

[www.gnadenkirche.net](http://www.gnadenkirche.net), zuletzt abgerufen am 21.4.2015

## **13 Anhang**

- **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**
- **Dokumentation der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 3. März 2015**