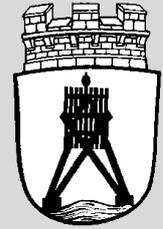


STADT CUXHAVEN

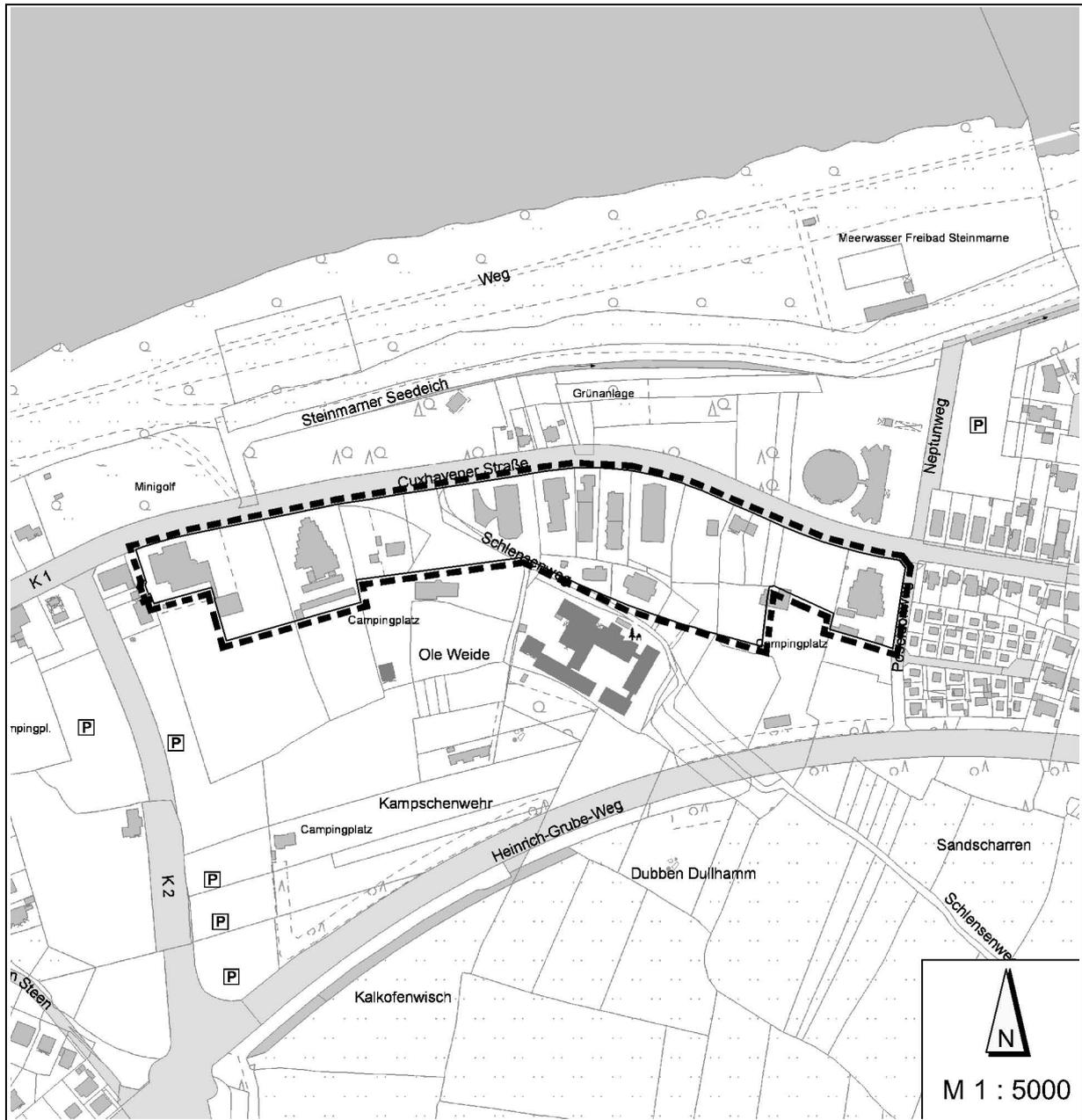
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 34/1 „Cuxhavener Straße“

7. Änderung

BEGRÜNDUNG



Stand: August 2022

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Anlass und Ziel der Planung	1
1.1 Planungskonzeption.....	1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Siedlungsbestand	1
2. Bauleitplanungen und übergeordnete Planungen	2
2.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	2
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan.....	3
2.3 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne.....	4
2.4 Natur und Landschaft, Artenschutz.....	5
2.5 Belange des Klimaschutzes	5
2.6 Fachplanungen	6
3. Inhalte des Bebauungsplanes	6
3.1 Höhe baulicher Anlagen.....	6

I. ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Anlass und Ziel der Planung

Für die Bebauung auf der Südseite der *Cuxhavener Straße* im Stadtteil Duhnen soll die bisher nur durch die Festsetzung von Geschossigkeiten als bauliches Höchstmaß für Gebäude vorgenommene Gliederung zusätzlich durch absolute Höchstmaße in Metern festgelegt werden. Anlass der Planung ist ein geplantes Bauprojekt, das den Rahmen der bisher festsetzungskonformen Bebauung durch findige Ausnutzung dieser Festsetzung in der Höhe bei Weitem übertreffen würde. Daher ist ebenso beabsichtigt, eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen, um das Vorhaben zu verhindern und so der Schaffung eines Präzedenzfalles keinen Vorschub zu leisten.

Diesem Bauleitplanverfahren war mit demselben Planungsziel und -inhalt bereits die 6. Änderung vorangegangen. Insbesondere durch das Fehlen eines Umweltberichtes ist dieser Bebauungsplan durch Gerichtsentscheid für unwirksam erklärt worden. Die vorliegende Planung hat deshalb außerdem die Aufgabe die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/1 „Cuxhavener Straße“ zu ersetzen.

1.1 Planungskonzeption

Der Bebauungsplan Nr. 34/1 „Cuxhavener Straße“ ist ursprünglich 1974 aufgestellt worden, um den östlichen, überwiegend strandnahen Bereich des Stadtteils Duhnen städtebaulich zu ordnen. Für den östlichen Abschnitt der *Cuxhavener Straße* - Südseite - wurde 2003 nachträglich über ein Änderungsverfahren die Liste der zulässigen Nutzungen neu zu fassen, um das Nebeneinander von Unterkünften für die Fremdenbeherbergung (Hotels, Appartementshäuser, Pensionen etc.) und Camping zu harmonisieren. Dabei wurde auf das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht näher eingegangen, sondern die Alt-Festsetzungen lediglich übernommen.

Durch eine präzisere Höhenfestsetzung, die durch die Inanspruchnahme der bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten herbeigeführt werden soll, sollen ein dem Ortsbild nicht mehr entsprechendes Übermaß an Gebäudeproportionen ausgeschlossen und insbesondere die künftigen zulässigen Bauhöhen sinnvoll begrenzt werden. Die Maßfestsetzungen werden sich dabei am vorhandenen Baubestand orientieren.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Siedlungsbestand

Die zu überplanende Fläche liegt auf der Südseite der *Cuxhavener Straße* zwischen *Duhner Allee* im Westen und *Poseidonweg* im Osten. Der Geltungsbereich umfasst die überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete, die durch den Urplan und die 2. Änderung des Bebauungsplanes gebildet wurden. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem dieser Begründung beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Dieser Bereich ist im Wesentlichen bebaut, es existieren aber wenige Baulücken und es gäbe noch Nachverdichtungsmöglichkeiten auf verschiedenen Baugrundstücken.

2. Bauleitplanungen und übergeordnete Planungen

2.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Aufgrund der Lage der geplanten Siedlungsentwicklung im Risikogebiet „HQ extrem“ ist eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erforderlich.

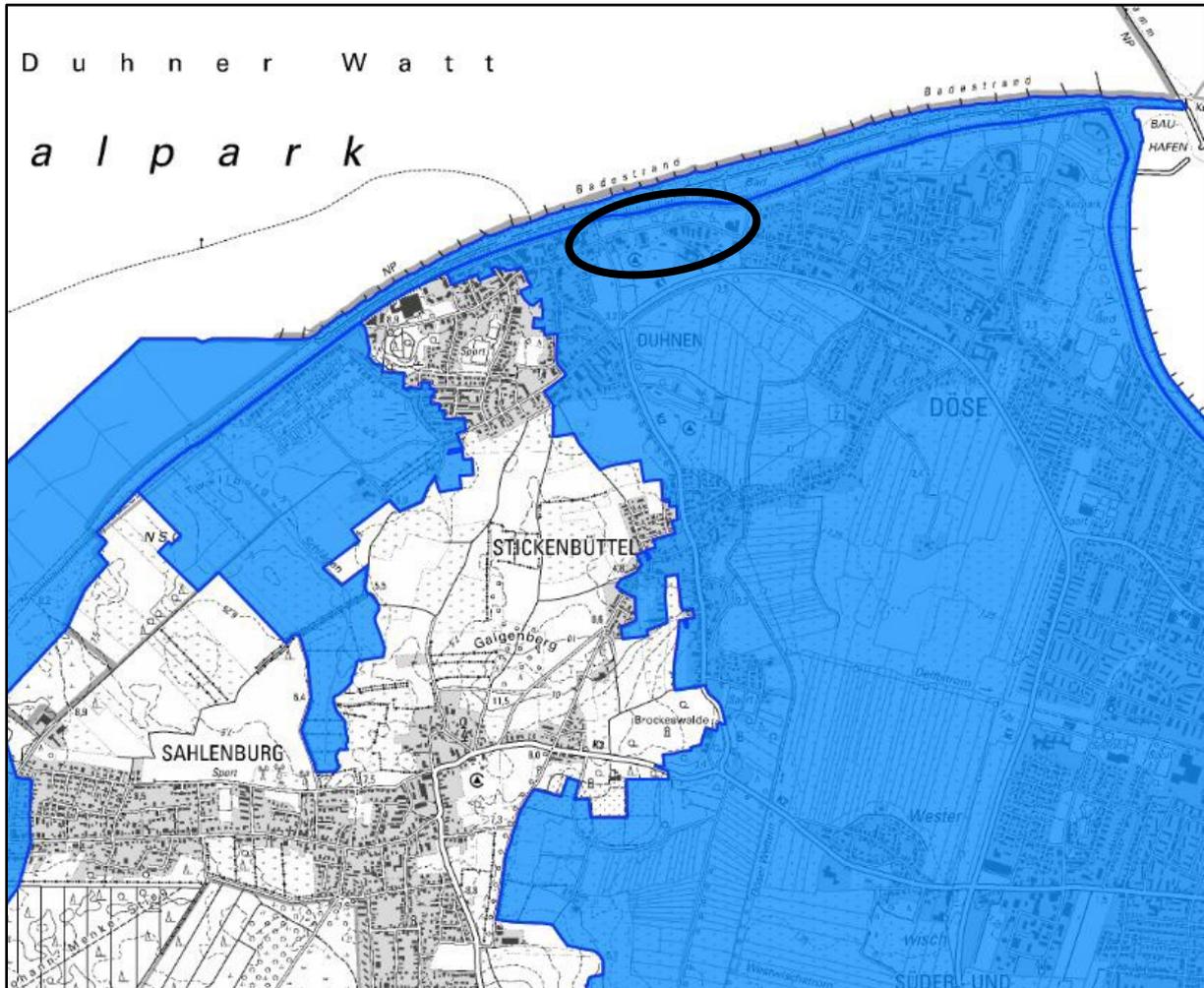


Abb. 1: Risikogebiete „HQ Extrem“ (blaue Darstellung); Plangebiet (schwarze Markierung); MU; Umweltkarten Niedersachsen

Alle Flächen entlang der Elbe befinden sich im genannten Risikogebiet. Der zuständige Cuxhavener Deichverband sowie der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) haben (bisher) im Beteiligungsverfahren jeweils keine Stellungnahme abgegeben. Es ist somit davon auszugehen, dass der Deichschutz an Elbe und Nordseeküste ausreichend ist. Anderslautende Aussagen sind nicht bekannt. Ein mögliches Überflutungsereignis durch bestimmte Bauweisen abzumildern ist in diesem Fall nicht zielführend. Entweder halten die Deiche oder der gesamte Siedlungsraum wird überflutet. Allein der Ausbau des Deichschutzes kommt für diese Aufgabe in Frage. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse einer weiteren Besiedlung des Küstenraums mit Industrie, Gewerbe und Siedlungsbereichen, zumal durch die Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Bauflächen geschaffen werden sollen, sondern nur die Höhenbegrenzung der Baugrundstücke

eindeutiger bestimmt werden soll und dadurch eher eine Reduzierung der Bauhöhen einschließlich der Baumasse/Baudichte einhergeht.

Für die Änderung des Bebauungsplanes und dessen Inhalte können Vorgaben aus der Regional- und Flächennutzungsplanung von Bedeutung sein. Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung haben aufgrund des Flächenumfangs und der Regeldichte der Bebauungsplanänderung keinen Einfluss auf die Planung und werden im Weiteren nicht zu berücksichtigen sein.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan für die Stadt Cuxhaven (1980) weist für diesen Bereich ein Sondergebiet aus. Da über die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich die Höhenbegrenzung künftiger Bauungen geregelt werden soll, können aus dem Flächennutzungsplan keine Darstellungen entnommen werden, die der Planung dienlich wären. Die Bebauungsplanänderung ist umgekehrt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 Absatz 2 BauGB).

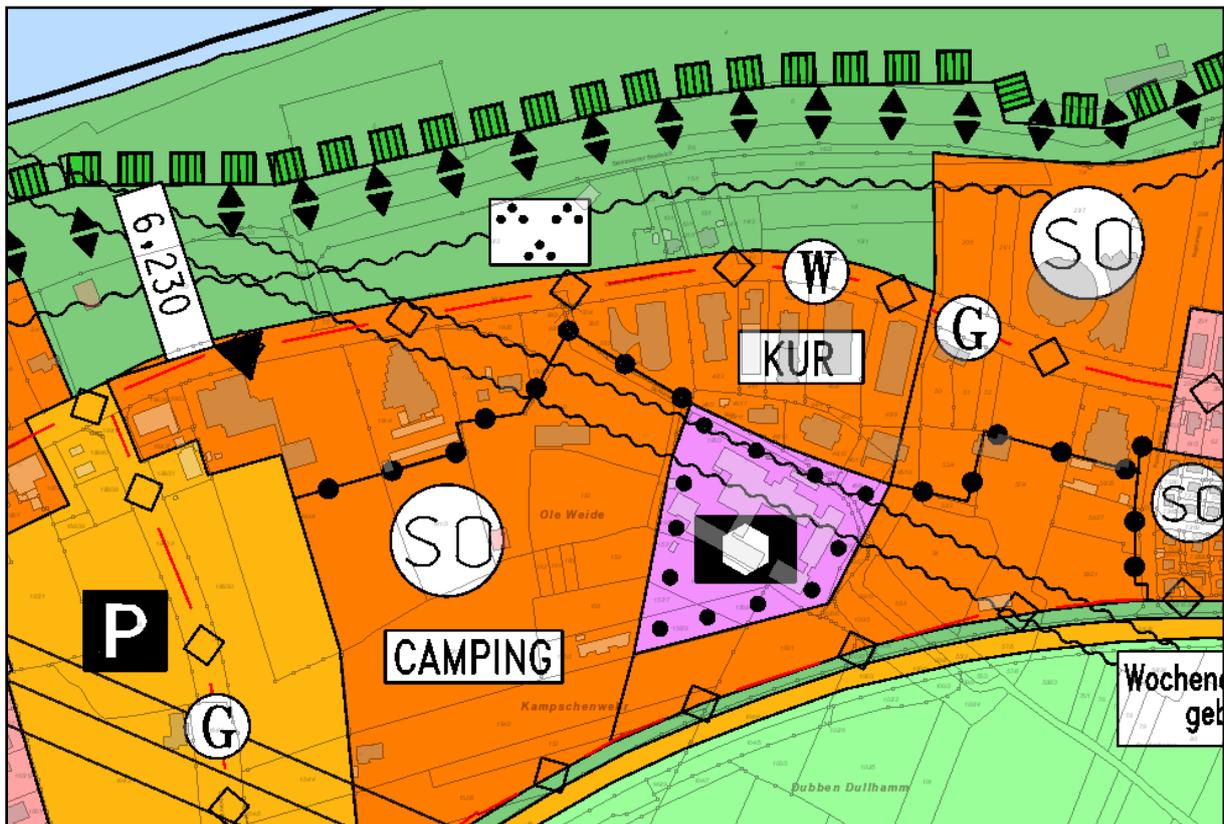


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (mit eingeblendeten ALKIS-Daten).

Südlich an den Änderungsbereich anschließend weist derselbe Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Camping“ aus. Für den Bereich der bestehenden Jugendherberge ist darüber hinaus eine Gemeinbedarfsfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Nördlich des Plangebietes ist die *Cuxhavener Straße* als öffentliche Straßenfläche in ihrem tatsächlichen Verlauf wiedergegeben festgesetzt.

Südwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Duhner Allee“ an, der im Wesentlichen Verkehrsflächen (Straße und Parkplatz) festsetzt. Über die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes (siehe Abbildung 4) wird der Kreuzungsbereich zwischen *Duhner Allee* und *Cuxhavener Straße* städtebaulich neu geordnet, indem hier künftig bis zu 15 m hohe Gebäude zulässig sind. Dieser Bereich vermittelt in der Höhengausdehnung von Gebäuden zwischen dem Bereich der geplanten Änderung mit maximal 25,50 m Höhe¹ und 12,00 m hohen baulichen Anlagen im weiteren westlichen Verlauf der *Cuxhavener Straße*. So kann hier eine harmonische und aufeinander abgestimmte Höhenabwicklung innerhalb der Straßenrandbebauung garantiert werden.

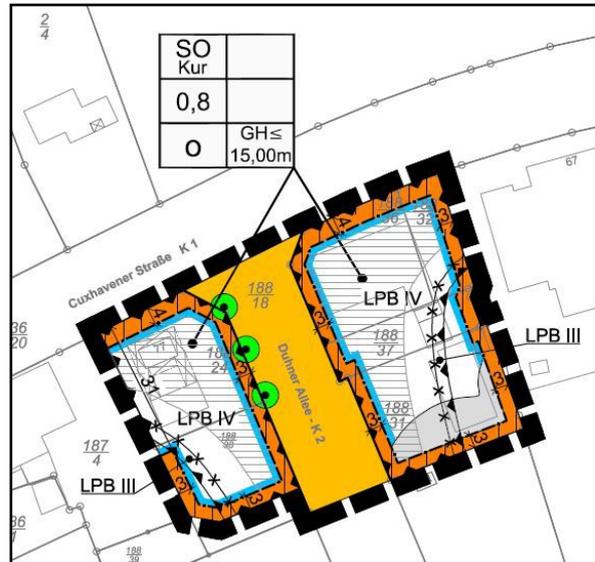


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 129 „Duhner Allee“ - 2. Änderung (2016).

2.4 Natur und Landschaft, Artenschutz

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan.

2.5 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

¹ Nachträglich durch katasterliche Überprüfung geändert; bei Aufstellungsbeschluss waren 23,50 m festgestellt worden (s.a. Kap. 3.1).

Der Bebauungsplan Nr. 34/1 trifft keine neuen Festsetzungen, die den Grundsätzen des Klimaschutzes widersprechen.

2.6 Fachplanungen

Richtfunk

Über das Planänderungsgebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Flugsicherheit

Bei Gebäuden mit einer Bauhöhe von 30 m über Grund ist die militärische Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren einzubeziehen. Da die geplante Bauhöhenbeschränkung unter der angegebenen Höhe bleibt, ist die Flugsicherheit durch die Planung nicht betroffen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Böden

Nach der Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie und den Informationen aus dem NIBIS Kartenserver ist mit dem Vorkommen von sulfatsauren Böden zu rechnen. Dazu sind im Baugenehmigungsverfahren und bei Erdarbeiten bestimmte Vorkehrungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Cuxhaven zu treffen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan können Festsetzungen getroffen werden, die für städtebauliche Ordnung für erforderlich gehalten werden. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/1 „Cuxhavener Straße“ soll ausschließlich die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen konkretisiert werden.

Ausgehend vom vorhandenen Gebäudebestand an der *Cuxhavener Straße* ermöglichen die bestehenden Festsetzungen zur höhenmäßigen Begrenzung durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, dass künftige Bauvorhaben den Baubestand übermäßig überragen könnten. Nach Auffassung der Stadt Cuxhaven kann durch die Konstruktion und Einbeziehung von Nicht-Vollgeschossen in den Baukörper eine bauliche Situation erreicht werden, die das Übermaßverbot des § 15 Absatz 1 BauNVO tangiert aber auf jeden Fall einen Zustand verfestigt, der das Ortsbild bzw. die Umgebungsnutzung erheblich beeinträchtigt. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde bereits an die Stadt als Baugenehmigungsbehörde gerichtet.

3.1 Höhe baulicher Anlagen

Die bestehende Begrenzung der Bauhöhe für bauliche Anlagen über die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bildet weiterhin die Grundlage für eine Konkretisierung dieser Bauregelung. Sie soll über die Festsetzung eines absoluten Maßes einer Gebäudehöhe ergänzt werden. Da im bestehenden rechtsverbindlichen

Bebauungsplan für den Änderungsbereich zwei verschiedene Vollgeschossfestsetzungen existieren, wird es ebenso zwei verschiedene Gebäudehöhen geben müssen. Beide Teilbereiche werden durch den *Schlensenweg* (Gemarkung Duhnen, Flur 5, Flurstücke 37/5, 38/4, 46/3, 99/5, 99/6 und 99/11) voneinander getrennt.

Durch Überprüfung der in den Teilbereichen erteilten Baugenehmigungen ergibt sich, dass im westlichen Teilbereich 1 (Zahl der Vollgeschosse = VIII) eine Gebäudehöhe von max. 25,50 m (Gebäude *Cuxhavener Straße 67*) und im Osten (Teilbereich 2; Zahl der Vollgeschosse = IV) von 18,00 m (Gebäude *Cuxhavener Straße 29*) als absolutes Höchstmaß festgesetzt werden soll. Bezugspunkt für diese Höhenbegrenzung ist der höchste Punkt der Erschließungsstraße *Cuxhavener Straße* mittig vor der straßenseitigen Fassade des Gebäudes. Untergeordnete Dachaufbauten, Schornsteine, Antennen u.ä. dürfen diese Höhenbegrenzung geringfügig überschreiten.