

Sehr geehrte Frau Grubel,

auf die von Ihnen gestellten Fragen haben wir folgende Antworten:

Fragen zum Schlossparkquartier Cuxhaven, Altenwalder Chaussee 2, 27474 Cuxhaven

Fragen zur Projektbeschreibung

- I.1. Warum ist in der Projektbeschreibung wiederholt von einer vorhandenen Parklandschaft die Rede, obwohl es sich um einen ca. 5000 qm großen Wald handelt? **Der ursprüngliche Zweck des innenliegenden Areals war ein Park zur Erholung für die Patienten des Lazarets. Hierfür wurde Parklandschaft angelegt. Die alten Wege sind immer noch vorhanden. Durch mangelnde Pflege entwickelte sich eine Vegetation, die bei einer neueren Bewertung durch die Waldbehörde voraussichtlich als Wald eingestuft wird.**
- I.2. Auf welcher rechtlichen Grundlage darf ein bestehender städtischer Wald abgeholzt werden? **Vorausgeschickt, geht es hier um die Teilfläche eines privaten Waldbestandes innerhalb der Stadt. Hier ist § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ausschlaggebend (NWaldLG). Zuständig ist die Waldbehörde des Landkreises Cuxhaven, die das Gebiet kennt und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechend eingebunden ist.**
- I.3. Inwiefern ist die Abholzung des Waldes an der Altenwalder Chaussee 2 mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Cuxhaven vereinbar? **Die Belange des Klimaschutzes stehen auf gleichem Rang mit den übrigen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen. Sie sind im Zuge der Abwägung unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsaspekten ausführlich darzulegen.**
- I.4. Sind von der Stadt Cuxhaven Flora und Fauna im bestehenden Wald kartiert worden? **Bestandserfassungen zu Flora (Biotope) und Fauna (hier Brutvögel und Fledermäuse) sind 2022 durch den Vorhabenträger erfolgt.**
- I.5. Liegt der Stadt Cuxhaven ein Fledermausgutachten vor? **Ein Fledermausgutachten aus 2022 liegt vor (s.o.), wird Bestandteil der Bauleitplanung und ist Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung.**
- I.6. Wie soll die bestehende Waldfläche, die durch die geplante Tiefgarage und die geplanten Neubauten zum größten Teil zerstört wird, kompensiert werden? **Dies bedarf der Abstimmung mit der Waldbehörde (s. 1.2.) und wird im Rahmen der Bauleitplanung geregelt.**
- I.7. Wie kann die zukünftige Versiegelung der gesamten Grundstücksfläche um 17% der bestehenden – trotz Tiefgarage und Neubauten- reduziert werden? **Für die Tiefgarage werden Flächen versiegelt. Im Gegenzug plant der Investor umfangreiche Entseidelungen im Zuge der Neugestaltung. Durch die Tiefgarage können Stellplatzflächen zentralisiert und die Fläche durch Geschosse mehrfach genutzt werden. Im Ergebnis soll es nachher weniger versiegelte Flächen geben als im Bestand**
- I.8. Ist unter „fachgerechter Entwicklung der vorhandenen Baumlandschaft“ die Pflege des Restbaumbestandes gemeint? **Das ist korrekt. Alle Bäume wurden kartiert und bewertet. Somit ist von allen Bäumen der Zustand bekannt. So können zielgerichtete Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen insbesondere der alten Bäume vorgesehen werden.**
- I.9. Wie soll die Terrasse der Gastronomie in Gebäude 2A über den Lehstrom verlegt werden? Soll der Lehstrom an dieser Stelle verrohrt werden? **Eine Verrohrung des Gewässers steht nicht zur Debatte. Die Frage bezieht sich vermutlich auf eine Visualisierung von der Vorstellung des Projektes. Hier muss klargestellt werden, dass es sich hierbei um keine konkrete Planung handelt, sondern um eine Idee, die durch die Visualisierung transportiert werden soll. Die Visualisierung zeigt aber**

aus grafischen Gründen weder die reale Situation noch eine konkrete Planung. Die gibt es nämlich noch nicht. Das ist allgemein üblich und wurde im Zuge der Projektvorstellung durch den Investor auch klargestellt. Ob und falls ja, in welcher Form eine Terrasse am Gewässer entstehen kann, steht noch nicht fest.

II.1. In welcher Reihenfolge sollen die geplanten Baumaßnahmen (Renovierung der Altbauten und Bau von Tiefgarage und Neubauten) durchgeführt werden? **Zunächst sollen die beiden großen Bestandsgebäude saniert und in Nutzung genommen werden. Hierfür laufen bereits die Bauarbeiten. Im Anschluss sollen, nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, die Tiefgarage und die Neubauten entstehen.**

II.2. Die Bauherren, zwei Familien aus Hamburg, wollen die Wohnanlage in Eigenbesitz behalten. Bedeutet das, dass es sich bei allen geplanten Wohnungen um Mietwohnungen handeln wird? **Zumindest bei den Bestandsgebäuden soll das nach unseren Kenntnissen der Fall sein. Bei den Neubauten ist das ebenfalls angedacht.**

Sollen die gewerblich genutzten Gebäude verpachtet werden?

Die Nutzung erfolgt nur in Teilen gewerblich, es gibt eine Nutzungsmischung. Soweit wir informiert sind, werden die gewerblichen Flächen ebenfalls vermietet.

II.3. Wie viele Wohnungen sind im Altbestand 2B für a) Familien ausgelegt,

b) wie viele Wohneinheiten für Pflegekräfte, Tourismus- und Gastronomie-Beschäftigte, Auszubildende und Studierende? **Diese Frage lässt sich noch nicht beantworten. Die Grundrisse sind flexibel und können somit an die Nachfrage angepasst werden. Insgesamt plant man dort aktuell mit 67 Wohneinheiten.**

II.4. Wie viele Geschosse sollen die Neubauten jeweils haben? **Die Planungen sind noch nicht abgeschlossen. Die aktuellen Entwürfe sehen gestaffelte Gebäude mit bis zu 8 Geschossen vor.**

II.5. Wie viele Quadratmeter umbauter Wohnraum sind in den Altbauten und in den Neubauten vorhanden, bzw. geplant? **Da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind und wir uns ganz am Anfang des Verfahrens befinden, kann hierauf noch keine abschließende Antwort gegeben werden.**

II.6. a) Sind die geplanten Wohnungen in den Neubauten für Cuxhavener mit Erstwohnsitz vorgesehen? **Wohnbebauung sollte nach Ansicht der Stadtverwaltung vorrangig immer zunächst für die einheimische Bevölkerung gebaut werden. Der Investor kann hier durch eine flexible Grundrissgestaltung Angebote für verschiedene Lebenslagen schaffen. Im Bestand soll mit jungen Erwachsenen und Personal aus Pflege- und Gastronomieberufen aber auch Familien ein Klientel angesprochen werden, das es sonst auf dem Wohnungsmarkt schwer hat.**

b) Wie kann festgeschrieben werden, dass die Wohnungen in den Neubauten ausschließlich an Menschen mit erstem Wohnsitz in Cuxhaven zu vermieten sind?

Hier gibt der Gesetzgeber nicht viel Handlungsspielraum. Ferienwohnungen können über die Bauleitplanung leicht verhindert werden. Zweitwohnsitze sind schwerer zu regeln. Ein Verbot von Vermietungen an Auswärtige ist nicht durchsetzbar.

II.7. In Cuxhaven besteht großer Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Wie viele Wohnungen sind a) im Altbestand und b) in den geplanten Neubauten als preisgünstige Wohnungen vorgesehen? **Wie bereits erwähnt, sind die Planungen hierfür noch nicht vollständig abgeschlossen.**

II.8. Wo sind Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen?

In der Regel müssen die Abstellbereiche für Fahrräder im Gebäude oder unmittelbar daneben in Nebenanlagen vorgesehen werden.

II.9. Gibt es für die geplante Gastronomie in Gebäude 2A schon Interessenten?

Der Investor führt bereits Gespräche mit Gastronomen aus Cuxhaven.

Mit freundlichem Gruß

Budach

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Abteilungsleiter

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister