



Fachdienststelle: FB 6 - Planen, Stadtentwicklung und Bauen
beteiligt: FB 4 - Naturschutzbehörde und Landwirtschaft / FB 5 - Straße und Verkehr

Zu beteiligende Gremien:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Bau und Demografie	06.12.2022	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Klima und Nachhaltigkeit	07.12.2022	vorberatend
Verwaltungsausschuss	08.12.2022	beschließend

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 225 "Schlossparkquartier" - Aufstellungs- und Konzeptbeschluss

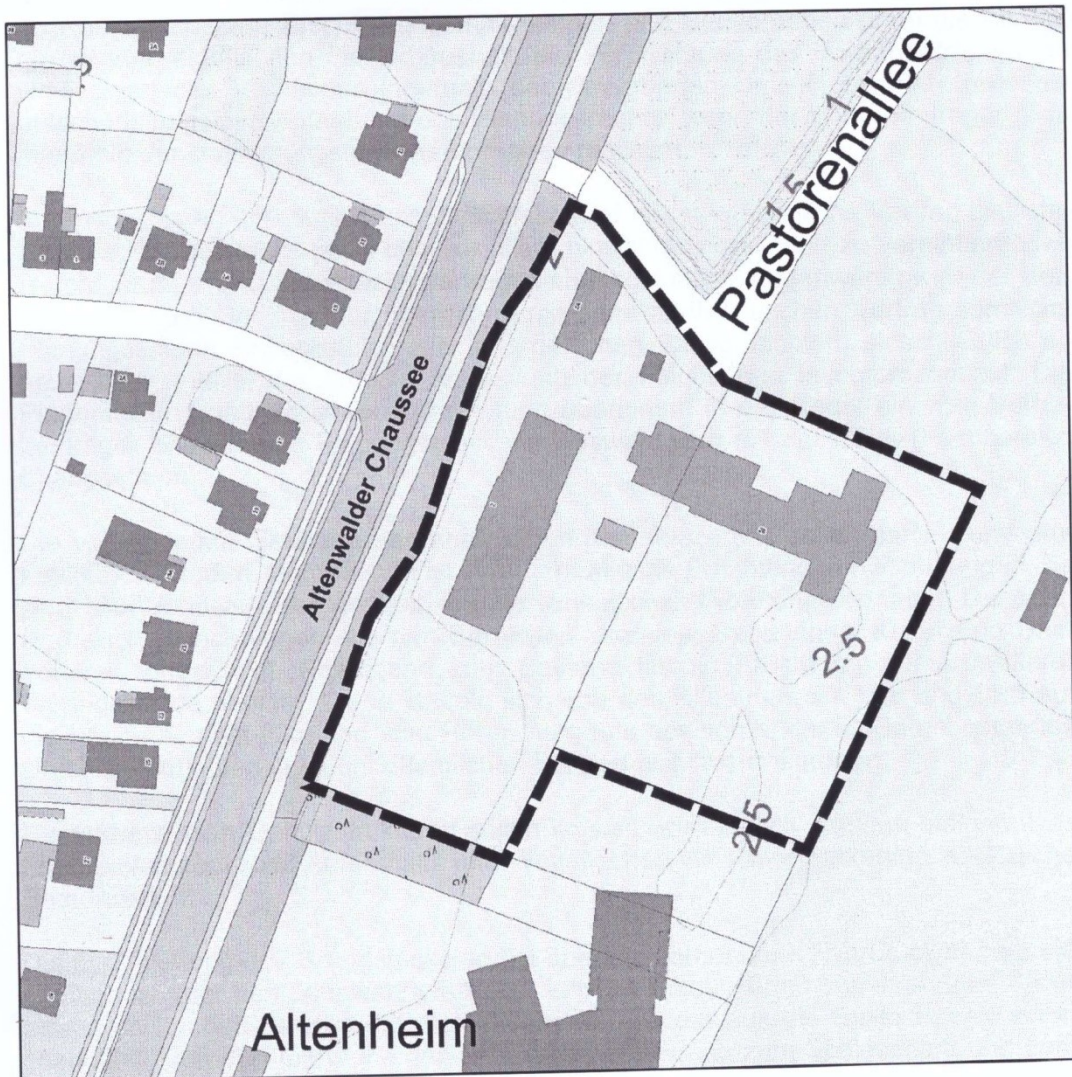
Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 225 „Schlossparkquartier“ wird gemäß § 12 (2) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.
2. Dem vorliegenden Baukonzept (siehe Anlagen 1 bis 5 der Sitzungsvorlage) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225 "Schlossparkquartier" wird zugestimmt.
3. Mit dem vorliegenden Baukonzept wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Scoping) durchgeführt.
4. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Cuxhaven und der BHB Altenwalder Chaussee GmbH & Co KG ist entsprechend des vorliegenden Baukonzeptes abzuschließen. Vor Satzungsbeschluss ist sowohl ein Durchführungsvertrag als auch ein Folgekostenvertrag zu schließen.
5. Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich die 143. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Vorhabenträger, die BHB Altenwalder Chaussee GmbH & Co. KG, Raboisen 32, 20095 Hamburg, beabsichtigt eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung gemäß § 12 (2) BauGB auf der Grundlage des aktuell vorgelegten Baukonzeptes für die Revitalisierung des Grundstücks Altenwalder Chaussee 2.

Der Planbereich soll sich auf die ca. 1,3 ha große Grundstücksfläche des ehemaligen Marinelazaretts mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, dem ehemaligen Bettengebäude sowie der ehemaligen Isolierstation beschränken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 1,3 ha und ist aus der nachfolgenden Karte zu entnehmen:



Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein vom Vorhabenträger nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss zu erstellender und mit der Stadt abzustimmender Vorhaben- und Erschließungsplan. Mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan) und dessen Überführung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Gegensatz zu einer Angebotsplanung ein konkretes Bauvorhaben bauplanungsrechtlich abgesichert. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und Flexibilität hinsichtlich der Bindung an die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen bzw. die Verwirklichung des gesamten Bauvorhabens inklusive Durchführungsfristen und Folgekostenregelungen sind im Detail mit dem Vorhabenträger in Form eines Durchführungsvertrages und

eines Folgekostenvertrages zu vereinbaren. Beide Verträge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Ein wesentlicher Vorteil von vorhabenbezogenen Bebauungsplanungen ist die zügige Realisierung von Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben ohne die Abhängigkeit vom städtischen Finanzhaushalt, die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Umsetzungsfrist sowie die entschädigungslose Aufhebung des Planungsrechts, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der Umsetzungsfrist das Vorhaben realisiert.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird der städtebauliche Vertrag hinsichtlich des Planbereiches (s.o.) und vor allem hinsichtlich des noch zu vereinbarenden Durchführungs- und Folgekostenvertrages abgeschlossen; gegenwärtig wird der Vertrag erarbeitet. Der Investor übernimmt mit dem städtebaulichen Vertrag sämtliche Planungskosten einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten, einschließlich eines Kostenanteils, der auf die Anpassung der Fläche des Investors entfällt. Die Planerstellung und Verfahrensbearbeitung übernimmt in der Regel ein vom Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro, die Auswahl wird mit der Stadt (Fachbereich 6) abgestimmt.

Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Marinelazarets sollen saniert und umstrukturiert werden. Vorgesehen ist in erster Linie die Errichtung von Wohnungen. Es sind 130 Wohneinheiten geplant, in unterschiedlichen Wohnungsformaten. Daneben sind auch Einrichtungen aus den Bereichen Soziales, Gesundheit, Kultur und Gastronomie angedacht. Ergänzend zum Bestand ist die Errichtung zweier weiterer Wohngebäude geplant. Diese staffeln sich von den Altbauten mit 13m und 16m auf die Neubauten mit 23m und 25m Höhe. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes sind die Neubauten aus dem öffentlichen Bereich nicht wahrnehmbar.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Das Freiraumkonzept sieht Aufenthalts- und Wegeflächen vor sowie parkartige zusätzliche Begrünung.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Fahrbrücke sowie die Gehbrücke über den Landwehrkanal. Zur inneren Erschließung soll eine neue Stichstraße östlich des Hauses 2.0 erstellt werden, von der aus die Stellplätze zu erreichen sind. Von dort führt eine geplante Wegeverbindung zum Schlosspark und dem dortigen Kinderspielplatz. Das restliche Grundstück soll dementsprechend möglichst autofrei gestaltet sein, befahrbar nur für Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst. Die Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage unter den Neubauten untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze soll reduziert werden und als Ergänzung Sharing-Modelle für Autos und Fahrräder angeboten werden.

Das vorliegende Bebauungskonzept ist hinsichtlich der exponierten Innenstadtlage und hinsichtlich der beabsichtigten Bebauungs- und Freiraumstruktur, der baulichen Dichte und der Bauhöhenentwicklung städtebaulich angemessen. Eine verdichtete Innenstadtbauung ist zudem im Sinne einer der „Stadt der kurzen Wege“ und der Schonung der unversiegelten Außenbereichsflächen grundsätzlich Klimaschutz orientiert.