ENTWURF

Leitbild Baukultur
Ortschaft Schiffdorf

Leitbild Baukultur
Ortschaft Schiffdorf

Januar 2024

ENTWURF

Gemeinde Schiffdorf
Fachbereich Planung, Umwelt und Entwicklung
Brameler Straße 13, 27619 Schiffdorf
Bearbeitung: Stefan Grün, Elena Roeschmann

Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Bearbeitung: Charlotte Koch, Moritz Mücke

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Inhalt

1 Einleitung (folgt) 5
1.1 Anlass und Ziel 5
1.2 Methodik/Vorgehensweise 5
2 Rahmenbedingungen 6
2.1 Flächennutzungsplan 6
2.2 Bebauungspläne 6
2.3 Leitlinien der Gemeinde Schiffdorf 10
2.4 Integratives städtebaulich-verkehrliches Konzept 12
2.5 Schiffdorf 2030 15
2.6 Wohnraumversorgungskonzept 15
2.7 Wohnraumbedarf 15
3 Bestandsanalyse 17
3.1 Ortsbildprägende Gebäude 17
3.2 Bedeutsamer Ortskernbereich 17
3.3 Potenzialflächen: Baulücken und Brachflächen 19
3.4 Potenzialflächen: Baulandreserven und Potenzialflächen Wohnbauflächen 21
4 Leitbild (folgt) 22
4.1 Handlungskonzept 22
4.1.1 Handlungsmöglichkeiten und -grenzen der Gemeinde 22
4.1.2 Zukünftige Neubaugebiete 22
4.2 Umsetzungskonzept 22
5 Quellen 23

Anlagen

Anlage 1: Gebäudesteckbriefe (folgt)

Anlage 2: Flächenpotenziale – Steckbriefe (folgt)

ENTWURF

ENTWURF

Einleitung (folgt)

1 Einleitung (folgt)

1.1 Anlass und Ziel

1.2 Methodik/Vorgehensweise

ENTWURF

2 Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung wurde 2022 beschlossen. Auf Grundlage der strategischen Entwicklungsplanung 2030 sollte mit Hilfe der Anpassung des FNP, die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde festgelegt werden. Hierfür wurden neu auszuweisende Bauflächen, die mittel- bis langfristig realisiert werden könnten, dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde auch die Bedarfsermittlung zur Ausweisung zusätzlichen Wohnbaulands überarbeitet und die Neudarstellungen von Bauflächen entsprechend angepasst. Die Kartierung der Baulücken, die Aussagen zur Demographie und Bedarfsermittlung sowie die Ausweisung neuer Bauflächen dienen als Grundlage zur Entwicklung des Leitbildes Baukultur.

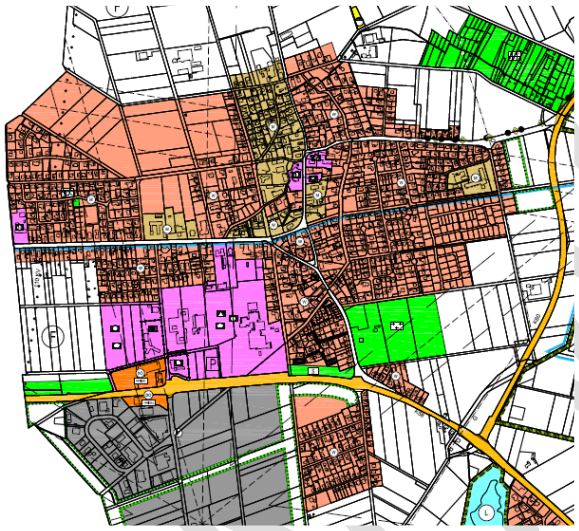


Abbildung 1: Ausschnitt Planzeichnung FNP Gemeinde Schiffdorf

2.2 Bebauungspläne

Für die Bewertung von Potenzialflächen werden die bestehenden Bebauungspläne und Satzungen herangezogen, um die planerischen Rahmenbedingungen für die jeweiligen Flächen darzulegen. Folgende Bebauungspläne umfassen Bereiche in denen Baulücken, Wohnflächenreserven oder ortsbildprägende Gebäude identifiziert wurden. Bebauungspläne für Neubaugebiete dienen als Orientierung für zukünftige Gebiete.

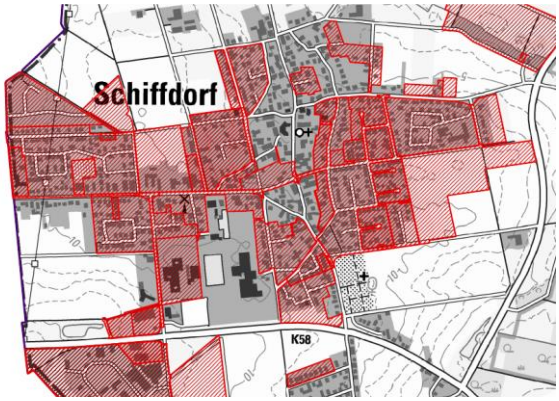


Abbildung 2: Übersicht aller Bebauungspläne im Ortskern von Schiffdorf (Q.: Landkreis Cuxhaven, Stand: 3.01.2024)

Bebauungsplan Nr. 6 „Eschvortel“ inkl. 1. Änderung

Der Entwurf zum Ursprungs-BP wurde nicht umgesetzt. In der 1. Änderung wurden die Erschließungsstraßen und Baugrenzen entsprechend dem Bestand angepasst. Die vorhandenen Baulücken könnten demnach nach BP 06 1. Änderung nach folgenden Vorgaben bebaut werden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise
- 1 Vollgeschoss
- GRZ 0,3
- GFZ 0,3

Am südlichen Ende der Straße An der Martinskirche befindet sich ein historisches Gebäude (siehe auch Anlage 1: Gebäudesteckbriefe).

Abbildung 3: Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 6 (weiß umrandet = Baulücken, blaues Gebäude = historisches Gebäude)

Bebauungsplan Nr. 7 „Ostergraben“

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Ostergraben“ wurde seit 1979 insgesamt 3-mal an verschiedenen Stellen angepasst.

Einige Baufelder in dem Wohngebiet sind noch nicht bebaut – für diese Flächen gelten nach der 3. Änderung folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- 1 Vollgeschoss
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
- GRZ 0,3
- GFZ 0,3

Entlang der Sellstedter Straße gilt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
- GRZ 0,4
- GFZ 0,6

Die 3. Änderung betrifft eine Teilfläche der Baulücke im Norden. Hier gelten folgende Festsetzungen, die auch die südlich angrenzende Fläche betrifft:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1 Vollgeschoss
- GRZ 0,3
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser

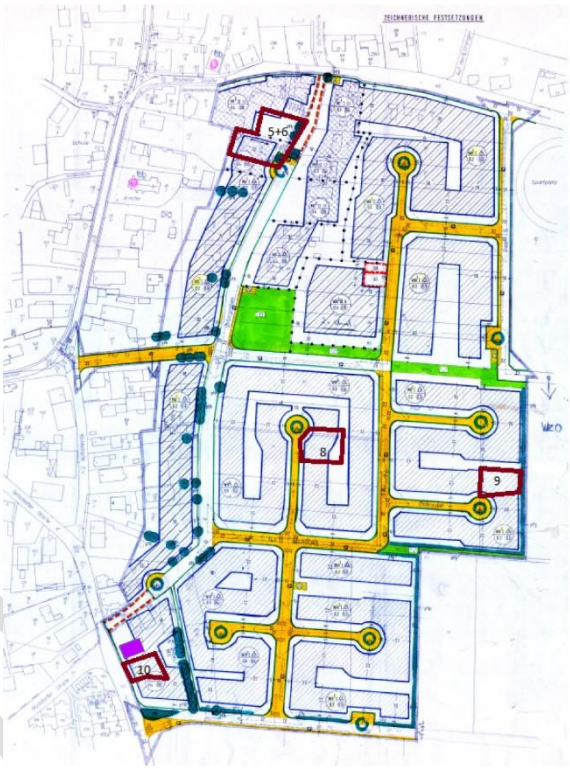


Abbildung 4: Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 7 (rot umrandet = Baulücken, lila Gebäude = ortsbildprägendes Gebäude)

An der Sellstedter Straße im Süden befindet sich neben einer Baulücke ein ortsbildprägendes Gebäude (siehe auch Anlage 1: Gebäudesteckbriefe).

Bebauungsplan 14 „Schul- und Kulturzentrum“

Die Baulücke im Nordosten des Geltungsbereiches des BP 14 kann in den Grenzen der Baugrenzen mit einer Wohnbebauung nach folgenden Vorgaben bebaut werden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4
- GFZ 0,7

Abbildung 5: Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 14 (rot umrandet = Baulücken, lila Gebäude = ortsbildprägendes Gebäude, blaues Gebäude = historisches Gebäude)

Nördlich der Baulücke befindet sich ein ortsbildprägendes Gebäude und in direkter Nachbarschaft eine Hofanlage, die als historisches Gebäude identifiziert wurde (siehe auch Anlage 1: Gebäudesteckbriefe).

Bebauungsplan Nr. 46 „Adrian“

Die Baulücke kann in den Grenzen der Baugrenzen mit einer Wohnbebauung nach folgenden Vorgaben bebaut werden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1 Vollgeschoss
- Abweichende Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis max. 20m
- GRZ 0,4

Abbildung 6: Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 46 (rot umrandet = Baulücken)

Bebauungsplan Nr. 53 „Bismarckstraße“

Für einen Teil der Wohnflächenreserve im Norden, welche vom Investor vermarktet werden, wird im BP folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1 Vollgeschoss
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
- GRZ 0,3
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10m

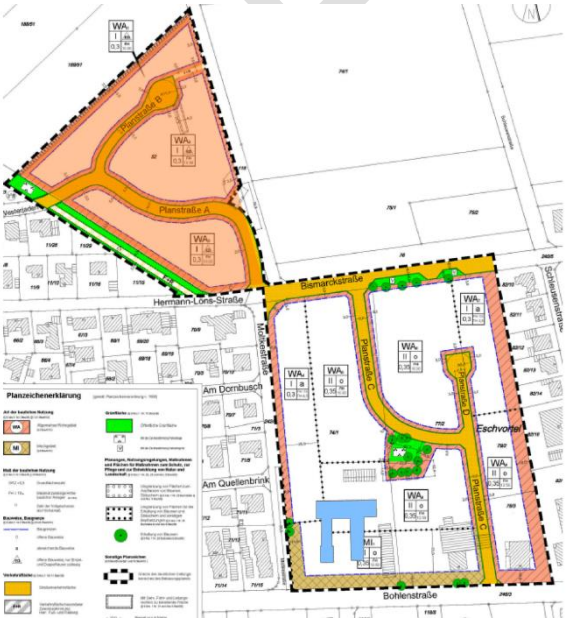


Abbildung 7: Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 53 (blaues Gebäude = historisches Gebäude, orange Fläche = Wohnflächenreserve)

An der Brameler Straße im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein historisches Gebäude (siehe auch Anlage 1: Gebäudesteckbriefe).

Bebauungsplan Nr. 54

Zwei Baufelder im Bereich des Bebauungsplans sind noch nicht bebaut. In diesem Bereich gelten folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- 1 Vollgeschoss
- Offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig
- GRZ 0,2

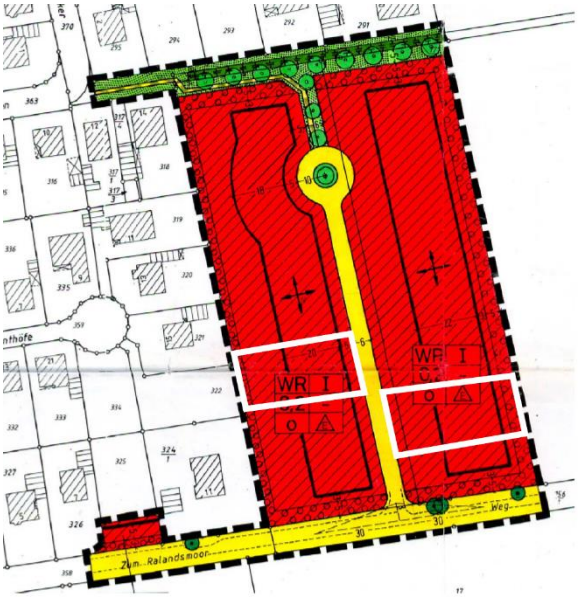


Abbildung 8: Ausschnitt Planzeichnung BP Nr.54 (weiß umrandet = Baulücken)

Bebauungsplan Nr. 94 „Osteracker Süd“

Der Bebauungsplan Nr. 94 stellt einen der aktuelleren Bebauungspläne für Neubaugebiete dar. Er dient als Orientierung für die Ausweisung neuer Gebiete. Welche Festsetzungen sind sinnvoll? Wo gibt es Anpassungsbedarf für das zukünftige Bauen in Schiffdorf?

Mit dem Bebauungsplan Nr. 94 werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbauland für ca. 86 neue Bauplätze, die bedarfsgerecht erschlossen werden,
- Integration von Grünzügen in das Wohngebiet als attraktive, straßenunabhängige Verbindungen auch in die benachbarten Baugebiete sowie in die freie Landschaft,
- Sicherung der Regenwasserrückhaltung für die Neubauflächen,
- Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzung) und einer Randeingrünung.

Für die Baufelder gelten folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1 Vollgeschoss
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser sowie nur Einzelhäuser
- GRZ 0,3
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10m

Abbildung 9: Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 94

Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf BP Nr. 94

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans zeigt sich, ob die Ziele des Bebauungsplans mit Hilfe der Festsetzungen erreicht werden konnten. Insbesondere die vielen Schottergärten, die blickdichten Einfriedungen und die zum Teil überdimensionierten Staffelgeschosse zeigen Anpassungsbedarf in den Festsetzungen für zukünftige Neubaugebiete.

Bebauungsplan Nr. 108 „Vielander Straße / Brameler Straße (Aufstellungsbeschluss)

In den letzten Jahren veränderte sich die Bebauung im Ortskern bereits durch moderne Überplanungen und ortsbildprägende Strukturen gingen verloren. Mit dem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich Neubebauungen künftig besser in den Ortskern einpassen und der ortsbildprägende Charakter Schiffdorfs nicht gänzlich

verloren geht. In diesem Zusammenhang steht auch die Erarbeitung der Leitlinien des Leitbildes Baukultur. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem unbebauten Bereich entlang der Vielander Straße. Hier ist es wichtig, dass die zukünftige Bebauung den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Durch den Aufstellungsbeschluss soll einer Fehlentwicklung im Ortskern vorgegriffen werden.

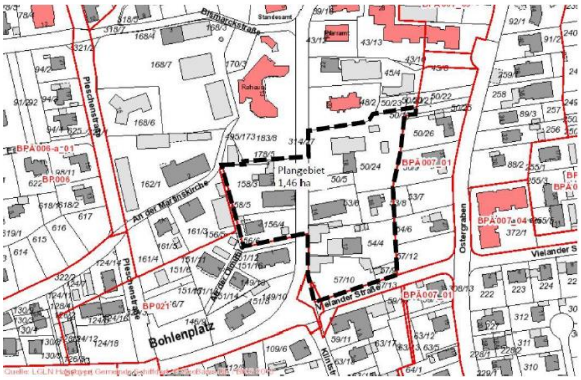


Abbildung 11: Abgrenzung BP Nr. 108 (Aufstellungsbeschluss)

2.3 Leitlinien der Gemeinde Schiffdorf

Mit den städtebaulichen und gestalterischen Leitlinien der Gemeinde Schiffdorf für die Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen sollen grundsätzliche Inhalte und Verfahrensweisen vereinbart werden und städtebauliche Planungen in der Gemeinde dadurch vereinfacht werden. Wohnbauland soll nachfrageorientiert und dadurch nachhaltig entwickelt werden.

Nutzungen, der bauliche Maßstab, Grünstrukturen und bauliche sowie räumliche Gestaltung sollen zu einer identitätsstiftenden Siedlungsentwicklung führen.

Für neue (Wohn-)bauflächen sollen Strukturkonzepte entwickelt werden, in denen die bauliche Dichte, die Ausbildung öffentlicher Räume und Plätze sowie die Grün- und Erholungsflächen definiert werden sollen. Auch den Anforderungen einer zukunftsfähigen städtebaulichen Entwicklung durch die Anpassung an klimatische Veränderungen, den schonenden Umgang mit Ressourcen und Veränderungen der Mobilität, soll entsprochen werden.

ENTWURF

Eckpunkte für Festsetzungen in Bebauungsplänen

A) Art der baulichen Nutzung

Eine Nutzungsmischung soll angestrebt und Wohnen und Arbeiten näher zueinander gebracht werden.

B) Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

1. Grundstücke für Einzelhäuser haben mind. 600m². In den stadtfernen, eher ländlich strukturierten Ortschaften soll die Mindestgrundstücksgröße der Ortstypik angepasst werden.
2. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in den stadtnahen Ortschaften Spaden und Schiffdorf in der Regel 0,3 und in den übrigen Ortschaften 0,25 betragen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die bestehende umgebende Bebauung eine höhere oder niedrigere Baudichte zeigt.
3. Es sollen grundsätzlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse zugelassen werden.
4. Die Entwicklung der Zahl der Vollgeschosse ist dabei abhängig von der Struktur der angrenzenden Bebauung und der städtebaulichen Willensbildung (Nachfragegruppe). Daher können an herausgehobenen Punkten innerhalb oder auch am Rand des Plangebietes höhere Gebäude als städtebauliche Orientierungs- und Merkpunkte zugelassen werden.
5. Die max. zulässige „Gebäudehöhe“ beträgt grundsätzlich 10m bei einer eingeschossigen sowie 12,5m bei einer zweigeschossigen Bauweise. Im Einzelfall können aus städtebaulichen Gründen auch andere Gebäudehöhen zugelassen werden. Dadurch lässt sich sicherstellen, dass an städtebaulich markanten Punkten zur Akzentuierung auch höhere Gebäude entstehen können (siehe oben).
6. Bei Doppelhäusern sollen max. zwei Wohnungen (eine Wohnung je Doppelhaushälfte) zulässig sein.
7. Zur Minimierung des Zubaus der Landschaft soll angestrebt werden, nachfrageorientiert verdichtete Bauweisen (Reihen-, Kettenhäuser, Gartenhofhäuser) festzusetzen. Auf die Einbindung in die bestehende Ortstypik/Ortsgestalt ist im jeweiligen Fall zu achten.

C) Zur Begrünung innerhalb des Plangebietes

1. Grundsätzlich soll durch geeignete Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sonstigen Maßnahmen eine Vollkompensation im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes / Satzungsgebietes angestrebt werden.
2. Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 10% der Grundstücksflächen für Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.
3. Öffentliche Grünflächen sollen zur Sicherstellung eines möglichst umfangreichen ökologischen Ausgleichs festgesetzt und zielführende Maßnahmen festgelegt werden. Innerhalb dieser Flächen sind auch Spielplätze, Wege und Aufenthaltsflächen für die Naherholung zu berücksichtigen.
4. In den öffentlichen Grünflächen sind auch die zur Bewirtschaftung des Regenwassers erforderlichen Einrichtungen möglichst naturnah anzulegen. Die Dimensionierung ist zu Beginn eines städtebaulichen Projektes, durch die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes sicherzustellen.

D) Klimaschutz

Die Ausweisung größerer Grünflächen und Flächen soll für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Frischluftentstehung bzw. der Transport als klimaschützende Maßnahme konzeptionell berücksichtigt werden.

Auf die Möglichkeiten des Klimaschutzes beim Bauen soll standardmäßig in der Begründung hingewiesenen werden (Ausrichtung des Gebäudes, Verwendung regenerativer Energien über das gesetzlich Erforderliche hinaus etc.).

Auf die Verantwortung des jeweiligen Projektenwicklers, bei Verkauf der Baugrundstücke auf wirksame klimaschützende Maßnahmen am und im Gebäude hinzuweisen (=> Energieberatung), soll im Rahmen der städtebaulichen Verträge explizit hingewiesen werden.

E) Baugestaltung

Die Gestaltungsfreiheit in Bezug auf den öffentlich wahrnehmbaren Bereich soll durch entsprechende Regelungen beschränkt werden.

1. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass Baugrundstücke bzw.

innerörtliche Bereiche an städtebaulichen Merk- und Orientierungspunkten in baugestalterischer und bauplanerischer Hinsicht eine gewisse Aufmerksamkeit erlangen, um Struktur, Orientierung und Wiedererkennungseffekte in einem Siedlungsgebiet zu gewährleisten.

2. Insbesondere hinsichtlich der Einfriedung sind zu den Straßen Einfriedungen in der Höhe zu begrenzen, um ein orts- und landschaftstypisches Bild zu gewährleisten. Hierfür wird eine Höhe von 1,2 bis 1,5m (Bezugspunkt ist die vorgelagerte Verkehrsfläche) als richtungsgebend angesehen. Zu Nachbargrenzen oder zur unbebauten (freien) Landschaft können die Einfriedungen die landesbauordnungsrechtlich zulässige Höhe von 2,0m aufweisen. Bauliche Anlagen als Einfriedungen (Zäune) zur unbebauten Landschaft wie auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben nur mit durchsichtigen Materialien (Staketenzaun, Maschendrahtzaun etc.) zu erfolgen. In Ergänzung oder alternativ hierzu kann auch eine Heckenpflanzung mit standortheimischen und -gerechten Gehölzen vorgenommen werden, die die Einsicht auf das Grundstück einschränkt. Bei natürlichen bewegten topografischen Verhältnissen sind von diesen Regelungen Ausnahmen möglich.

3. Schotterflächen (oftmals auch als „Steingärten“ bezeichnet) sind in den Bereichen der Baugrundstücke, die an einer öffentlichen Verkehrsanlage liegen, nicht zulässig. Die Vorgartenbereiche sind grundsätzlich einzugrünen. Schotterflächen gelten als versiegelte Flächen und sind der Grundflächenzahl zuzurechnen.

4. Zur Wahrung einer regionalen Baukultur sollen ggf. durch entsprechende Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe sowie der Dach- und Fassadengestaltung neue Gebäude angepasst werden. Bei der Konzipierung des städtebaulichen Entwurfs ist dieser Aspekt bereits zu diskutieren und Festlegungen sind zu treffen.

5. Der öffentliche Raum (Straßen und Plätze) ist so zu gestalten, dass er für seine zu erwartenden Bewohner / Nutzer eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität aufweist.

F) Verkehrsflächen

Bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen sind im städtebaulichen Entwurf die Parameter der verkehrsplanerischen Netzgestaltung zugrunde zu legen.

Baugebiete sollen durch mindestens zwei Erschließungspunkte, die für einen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw geeignet sind, an das äußere Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Bei der Entwicklung von städtebaulichen Projekten kommen in aller Regel Sammel- / Anliegerstraßen (Wohnstraßen) mit Erschließungsfunktion und Wohnwege zum Tragen.

In Neubaugebieten kommen in aller Regel die Wohnstraßen und Wohnwege zur Anwendung. Während die Wohnstraßen größere Baugebiete erschließen und an das örtliche Sammelstraßennetz angeschlossen sind, dienen die Wohnwege in ihren unterschiedlichen Ausbaubreiten der Anbindung der Wohnbaugrundstücke.

Die Fahrbahnbreiten sollten je nach Anzahl der anzuschließenden Baugrundstücke und der damit verbundenen Verkehrsstärke festgelegt werden. Alle Wohnstraßen und Wohnwege sollen für eine Geschwindigkeit von 30 km/h ausgebaut werden.

2.4 Integratives städtebaulich-verkehrliches Konzept

Das integrative städtebaulich-verkehrliche Konzepte wurde 2005 vorrangig aufgestellt, um verkehrliche Ziele, wie eine Geschwindigkeitsreduzierung, die Verlagerung von Durchgangsverkehren, mehr Verkehrssicherheit, eine Stärkung des Fuß- und Radverkehres sowie eine qualitätvolle Anpassung überdimensionierter Straßenräume zu erzielen. In Verbindung mit den verkehrlichen Zielen standen aber auch städtebauliche Ziele im Vordergrund.

Das Ortsbild soll durch das Herausarbeiten ortstypischer Merkmale aufgewertet werden, dabei soll die gestalterische Betonung auf dem alten Ortskern liegen. Durch die Heilung von Brüchen und gestalterischen Mängeln soll das Ortsbild attraktiver werden. Dabei spielt die gestalterische Aufwertung der Straßenräume bei gleichzeitiger Sicherung der Funktionalität eine wichtige Rolle. Fokus bei der Gestaltung und Aufwertung sollte dabei auf der Aufwertung des „Verwaltungszentrums“ sowie des „kommerziellen Zentrums“ liegen. Als Vorbild zur Gestaltung sollen bereits erfolgreich durchgeführte gestalterische

ENTWURF

Maßnahmen dienen, wie zum Beispiel die Gestaltung der Straße An der Martinskirche.

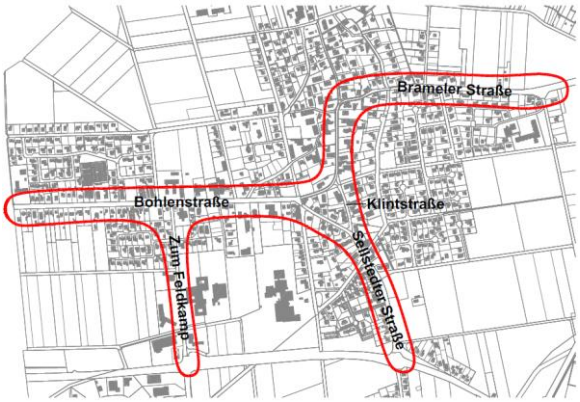


Abbildung 12: Untersuchungsgebiet des Integrativen städtebaulich-verkehrlichen Konzeptes

Bei der städtebaulichen Untersuchung wurden die typischen bauhistorischen Merkmale und Stärken der Ortschaft Schiffdorf sowie die gestalterischen Schwächen im Ortsbild aufgenommen.

Durch die verstärkte Siedlungsentwicklung in den 1970er Jahren kam es in der Ortschaft Schiffdorf vor allem entlang der Hauptstraßenzüge zu starken Überformungen, die eine Wahrnehmung einer historischen Mitte nur eingeschränkt zulässt.

Der historische Gebäudebestand und die prägenden Hofstellen befinden sich überwiegend im Umfeld der Martinskirche sowie in der Bismarckstraße. Im restlichen Bereich der Ortsmitte ist der historische Bestand weitgehend verloren gegangen und zum Teil durch Wohnungsneubauvorhaben, die sich nicht in das Ortsbild integrieren, überprägt worden.

Für das Umfeld der Martinskirche mit seiner historischen Bebauung wurde der Nutzungsschwerpunkt „Verwaltungszentrum“ mit dem Rathaus, dem neuen Standesamt, dem Kindergarten und dem Gemeindehaus identifiziert. Als störend und als Barriere wurde die Gestaltung des Straßenraums der Brameler Straße und der Vorflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt. Das „Umfeld Verwaltungszentrum“ wird als Handlungsbereich identifiziert, der im Zusammenhang mit dem Neubau des Standesamtes gestaltet werden soll.

Die Gestaltung der Straße An der Martinskirche wird als gelungen und vorbildlich dargestellt. Diese Gestaltung soll fortgeführt werden und zusammen mit dem „Umfeld Verwaltungszentrum“ ein Ensemble bilden. Die Straßenbreite ist entsprechend des historischen Baubestandes gering, das Material angepasst und der Verkehr reduziert, da dieser als Mischverkehr geführt wird und an gegenseitige Rücksichtnahme appelliert wird.

Ein weiterer Nutzungsschwerpunkt stellt das „kommerzielle Zentrum“, mit der Neugestaltung des Bohlenplatzes (Markt und Veranstaltungen) und dem Neubau für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen gemäß Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte Schiffdorf“ dar. Der Bebauungsplan wurde durch den Investor bisher nicht umgesetzt.

Eine weitere kleinteilige Ergänzung mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen befindet sich zwischen Pleschenstraße und Brameler Straße.

Für die verkehrliche Erschließung und die weitere städtebauliche Entwicklung wurden im damaligen Konzept folgende Leitziele entwickelt.

Verkehr

- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Gestaltqualität,
- Optimierung der Verkehrsflächen,
- Schaffung von maßstäblichen Straßenräumen,
- Verlagerung Durchgangsverkehr auf die angrenzenden Kreisstraßen,
- Angebotsverbesserung für den Radverkehr und
- Aufwertung der Aufenthalts- und Bewegungsflächen für Fußgänger.

Städtebau

- Eine Giebelständigkeit der ersten Baureihe,
- das möglichst weitgehende Heranrücken der Bebauung an den Straßenraum und
- die Be-/Eingrünung der Grundstücksvorflächen bei zurückversetzter Bebauung.

Zur Erreichung dieser Leitziele wurden in dem Konzept funktionale und gestalterische Abschnitte definiert, die unter dem Gestaltprinzip „Erschließungsband – Leitfaden“ weiterentwickelt werden sollen.

Für den Abschnitt **„Hauptstraße im alten Ortskern“** wird als zusammenhängendes Gestaltungselement ein Pflasterband in Mittellage vorgeschlagen, welches zu einer optischen Einengung führen soll.

ENTWURF

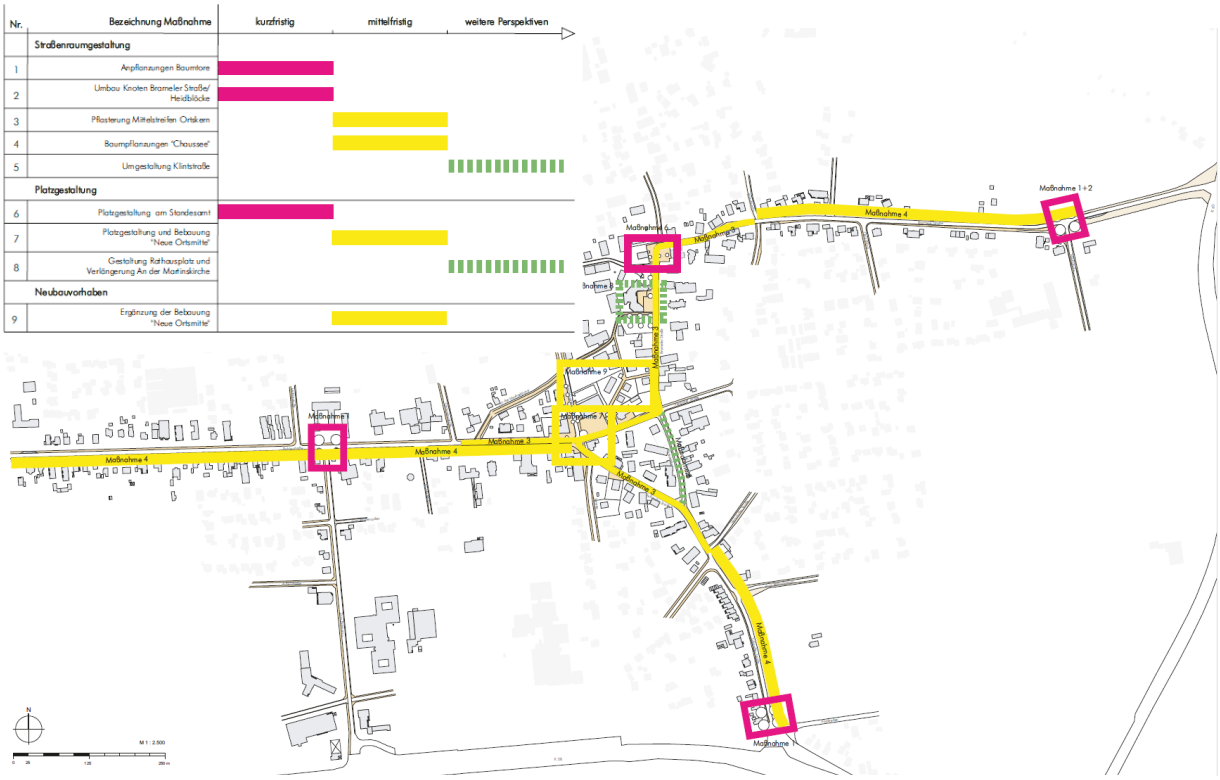


Abbildung 13: Maßnahmenkonzept Integratives-verkehrliches Konzept (Q.: Argus, Elbberg 2006)

Für den **Abschnitt „Chaussee außerhalb des alten Ortskerns“** wird vorgeschlagen, durch Baumpflanzungen das Lichtraumprofil einzuengen, um die Durchfahrtsgeschwindigkeiten zu reduzieren.

Die Klintstraße soll als **„Nebenstraße im alten Ortskern“** nach Vorbild der Straße „An der Martinskirche“ gestaltet werden. Für die Umsetzung wäre jedoch die Verlegung der Buslinie Voraussetzung.

Zur Gestaltung und Kennzeichnung der **Ortseinfahrten** wird vorgeschlagen Baumtore anzulegen.

Als Voraussetzung für die Gestaltung der Straßenräume und der Aufenthaltsbereiche werden verschiedenen Varianten der Verkehrsführung geprüft. Die Variante, in der die Verkehrsführung bestehen bleibt, wird als die Variante mit den wenigsten negativen Auswirkungen bewertet.

In einem Maßnahmenkonzept werden drei Gruppen an Maßnahmen vorgestellt.

Eine attraktive **Straßenraumgestaltung** soll durch Maßnahmen, wie die Anpflanzung von Baumtoren, den Umbau und Rückbau von Knotenpunkten, die Pflasterung eines Mittelstreifens, Baumpflanzung entlang der „Chaussee“ und die Umgestaltung der Klintstraße erreicht werden.

Zur zweiten Maßnahmengruppe **Platzgestaltung** gehören die Gestaltung des Platzes am Standesamt, die Gestaltung und Bebauung der „Neuen Ortsmitte“ sowie die Gestaltung des Rathausplatzes als Verlängerung der Straße An der Martinskirche.

Zur Gruppe der **Neubauvorhaben** gehören Maßnahmen wie die Ergänzung der Bebauung „Neue Ortsmitte“ und die Bebauung der Brachfläche in der Sellstedter Straße.

Ein paar der Maßnahmen aus dem Konzept wurden in den letzten Jahren bereits umgesetzt, wie die Gestaltung des Bohlenplatzes als „Neue Mitte“ und die Gestaltung der Bohlenstraße mit Mittelstreifen und Baumpflanzungen (im Bereich des Bohlenplatzes Bohlenstr./Brameler Str./Sellstedter Str.).

Auch im Bereich „Umfeld Verwaltungszentrum“ wurde zur Verkehrsberuhigung und Sicherung des Schulweges der Kurven- und Platzbereich vor dem Kindergarten neugestaltet. Durch die Einrichtung einer engen 90-Grad-Kurve konnte der Gefahrenpunkt entschärft werden.

An den weiteren Maßnahmen kann angeknüpft werden. Die offenen Maßnahmen sollen auch im Rahmen des Leitbildes überprüft werden. Welche Maßnahmen sind noch aktuell? Welche

Maßnahmen sollten noch umgesetzt werden? Welche Maßnahmen sollten ergänzt werden?

Insbesondere die Analyseergebnisse zur städtebaulichen Struktur und die Identifizierung der historischen und ortsbildprägenden Gebäude sowie die städtebaulichen Leitziele werden in das Leitbild Baukultur integriert und aktualisiert.

2.5 Schiffdorf 2030

Die strategische Entwicklungsplanung umschreibt eine, in die Zukunft orientierte, zielgerichtete Handlungsanweisung für die Gemeinde Schiffdorf. Sie dient dazu, die Entwicklungspotenziale für die gemeindliche Entwicklung bis 2030 aufzuzeigen, das gemeindliche Leitbild und die allgemeinen Entwicklungsziele zu formulieren – als Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

„Die Strategische Entwicklungsplanung 2030 soll das Profil der Gemeinde Schiffdorf schärfen und die Gemeinde im regionalen Wettbewerb nachhaltig stärken. Gemeinsam wurde ein Handlungskonzept für die wichtigsten Themenbereiche der Ortsentwicklung aufgestellt, das als Fahrplan für die strukturelle und städtebauliche Entwicklung Schiffdorfs bis zum Jahr 2030 dienen soll."

Schiffdorf 2030 setzt sich aus fünf Themenfeldern zusammen, für die jeweils ein Leitgedanke als Überschrift formuliert wurde. Für das hier vorliegende Leitbild Baukultur wird das Leitbild 1 aus der strategischen Entwicklungsplanung „Starke Kerne" zu Grunde gelegt. Folgende Handlungsansätze sind für das Leitbild Baukultur relevant:

- Starke Ortskerne
- Neubaugebiete zurückhaltend entwickeln
- Wohnen im Bestand fördern

Das Leitbild 1: Starke Kerne stellt ein klares Bekenntnis zum Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung dar. Neubaugebiete sollen nur zurückhaltend entwickelt werden. Stattdessen soll der Fokus darauf liegen, die Besonderheiten der einzelnen Ortskerne herauszuarbeiten. Neue Bauflächen sollen zukünftig erst einmal nicht ausgewiesen werden. Lediglich in Bramel und Geestenseth werden derzeit Baugebiete entwickelt. In Schiffdorf soll zudem ein neues Wohnquartier westlich der FTZ mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Geldbeutel entstehen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, verdichtete Gartenhofhäuser, Mehrfamilienhäuser – für Studenten und Azubis, Familien, Alleinstehende, Senioren). Dadurch soll auch auf die speziellen Bedarfe abseits der Einfamilienhausbebauung eingegangen werden.

In den vorhandenen Wohngebieten gilt es, eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen sowie den Generationenwechsel erfolgreich zu bewältigen. Die Vielfalt heutiger Lebens- und Wohnformen soll sich in den Ortskernen wiederfinden. Dafür sollen entsprechende Angebote geschaffen werden, die zur Lebendigkeit und Stärke der Ortskerne beitragen. Dazu gehören u.a. Angebote für altengerechtes Wohnen und unterschiedliche Wohnformen mit begleitenden Dienstleistungen. Insbesondere für Menschen in der Nach-Familienphase soll ausreichend preiswerter Wohnraum bereitgestellt werden. Bedarfe sollten anhand von Markterhebungen ermittelt werden.

2.6 Wohnraumversorgungskonzept

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept für das Gebiet des Landkreises Cuxhaven (ohne die Stadt Cuxhaven) von April 2022 soll ein Beitrag zur nachhaltigen und bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnungsmarktes geleistet werden. Die zukünftigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt werden in diesem Konzept räumlich differenziert dargestellt und es gibt den Gemeinden eine Orientierungshilfe für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

2.7 Wohnraumbedarf

Abschätzung des Bedarfs durch die Landesplanung sowie das Wohnraumversorgungskonzept und den FNP

Als Grundlage zur Abschätzung des voraussichtlichen Wohnraumbedarfs wird die demografische Entwicklung der Gemeinde sowie, je nach zur Verfügung gestellten Daten, allgemeine gesellschaftliche Entwicklungstendenzen, Zuzug aus Umlandgemeinden, Haushaltsgrößenentwicklung, Bedarfe für Familien mit Kindern, Single-Haushalten, Senioren und Seniorinnen, dargestellt.

Grundlage für das Leitbild Baukultur sind die Einschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung und den Wohnraumbedarfen aus dem Wohnraumversorgungskonzept und dem FNP.

Wie im Wohnraumversorgungskonzept wird auch in den Bevölkerungsberechnungen im FNP zunächst von einer Zunahme der Bevölkerung ausgegangen. Bis 2030 werden aber auch Rückgänge prognostiziert (Bertelsmann Stiftung: - 0,6%, PTV Group: - 7,8%). Der FNP stützt sich

ENTWURF

auf die Prognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), da diese die derzeitige und absehbare Entwicklung am besten wiedergeben. Das LSN geht von einem Bevölkerungszuwachs von 6% bis 2027 aus.

Hinsichtlich der Altersverteilung werden die Entwicklungen je nach Altersklasse unterschiedlich ausfallen. Während ein Großteil der Alterskohorten wächst, erfährt sowohl die jüngere Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen als auch die ältere Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen einen Rückgang. Dieser gegensätzliche Trend ist bei der Planung der zukünftigen Siedlungsentwicklung besonders zu berücksichtigen. So müssen zum einen die Bedarfe der jungen Altersgruppen (5- bis 15-Jährige) als auch die der ältesten Gruppe der 65- Jährigen und Älteren berücksichtigt werden.

Für den Wohnungsbau und die konkrete Bedarfsermittlung ist die Anzahl der Haushalte entscheidend. Diese ist trotz Rückgang der Bevölkerungszahlen steigend. Bei der Berechnung im FNP wird von sinkenden Haushaltsgrößen bei einer Zunahme der Anzahl der Haushalte ausgegangen.

Die Bedarfsabschätzung des Wohnbaulands wird aufgrund der unterschiedlichen Einwohnerzahlen der einzelnen Ortschaften im FNP ortschaftsweise vorgenommen. Die Ortschaft Schiffdorf ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2012) als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Um dieser Aufgabe nachzukommen, dürfen in der Ortschaft auch über den Wohneinheitenfaktor und den daraus resultierenden Bedarf hinaus neue Bauflächen ausgewiesen werden. Für die gesamte Gemeinde ergibt sich ein Wohnbaulandbedarf von 393 Wohneinheiten bis 2030. Dies entspricht einer Flächeninanspruchnahme von ca. 30,2 ha Bruttobauland bis zum Jahr 2030.

Dem Bedarf an Wohnbauland stehen die vorhandenen Baulandreserven sowie die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Ortschaften der Gemeinde Schiffdorf gegenüber.

Eine flächenhafte Ermittlung der bestehenden Potenziale im Innen- und Außenbereich, insbesondere der Reserven für die wohnbauliche Entwicklung, ist mit Hilfe des Baulückenkatasters der Gemeinde Schiffdorf für einige Ortschaften bereits vorgenommen worden. Hierzu wurden von der Gemeinde Untersuchungen durchgeführt und eine Erhebung der Potenziale (Vor-Ort-Kartierung vorgenommen.

Für die Ortschaft Schiffdorf wurden 18,7 ha Baulandreserven für Wohnbauflächen berechnet und 18 Baulücken kartiert. Diese Flächen wurde im Rahmen der Leitbildentwicklung geprüft und ergänzt. Bei der Prüfung auf Realisierbarkeit wurden die im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Flächen in der Neudarstellung z. T. zurückgenommen, da ihre Realisierbarkeit mittelfristig nicht gegeben ist. Insgesamt wurden 3,7 ha Baulandreserven für die Ortschaft Schiffdorf zurückgenommen.

Aus dem Wohnraumversorgungskonzept sind folgende Aussagen relevant:

- positive Bevölkerungsentwicklung von +4,6% zwischen 2011 und 2020
- Altersgruppe der unter 18-Jährigen 2020 (18,0 %) liegt höher als in anderen Gemeinden des Landkreises
- Anteil der Einpersonenhaushalte liegt 2020 bei 34,4%
- Höchste Baufertigstellungsdichte im Landkreis von 5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen.
- In Schiffdorf befinden sich im Vergleich große Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau (2,9 ha). Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Reserve bei 5,6 ha (2019)
- Für die Innenentwicklung stehen lediglich 8,4 ha Wohnbaulandreserven zur Verfügung
- Bodenpreise liegen mit 110€/m² in Schiffdorf mit am höchsten

Prognose:

- Bevölkerungsrückgang von -3,3% bis 2040 erwartet
- Rückgang der Haushalte von -2,4% erwartet
- Die Haushaltsentwicklung in Schiffdorf wird trotz Rückgang als stabil eingeschätzt

Es wird von folgendem Neubedarf in Wohneinheiten nach Jahren ausgegangen:

2020	2025	2030	2035	2040
481	481	429	368	347

ENTWURF

Davon Neubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern:

2020	2025	2030	2035	2040
356	358	345	328	324

Davon Neubedarf in Mehrfamilienhäusern:

2020	2025	2030	2035	2040
125	122	85	40	23

3 Bestandsanalyse

3.1 Ortsbildprägende Gebäude

Das historische Ortsbild von Schiffdorf ist noch an wenigen Ecken zu erkennen. So prägen unter anderem vereinzelte Hofanlagen das Ortsbild. Die meisten Höfe und Gebäude sind mit ihren Giebelseiten zur Straße ausgerichtet, was dem Ortsbild eine traditionelle und ansprechende Optik verleiht. Die Bebauung rückt eng an den Straßenraum heran, was eine Verbindung zwischen den Gebäuden und der Umgebung schafft. Die Zufahrten zu den Hofstellen sind gebündelt und fügen sich harmonisch in das Straßenbild ein, wodurch eine geordnete und ansprechende Gesamtansicht entsteht. Begrünte Grundstücksvorflächen wirken positiv auf den öffentlichen Raum.

Weitere ortsbildprägende Bauformen sind geprägt durch Fachwerk und Rotklinker-Fassaden. Die Dacheindeckung erfolgt entweder mit Reet oder in rot/braunen oder anthraziten Farbtönen bei Dachpfannen. Diese Materialwahl verleiht dem Ortsbild eine regionale Identität.

Die symmetrische Anordnung der Fenster- und Türöffnungen schafft eine ausgewogene und ästhetische Gesamtwirkung der Gebäude. Dies trägt dazu bei, dass das Ortsbild von Schiffdorf als einheitlich und ansprechend wahrgenommen wird.

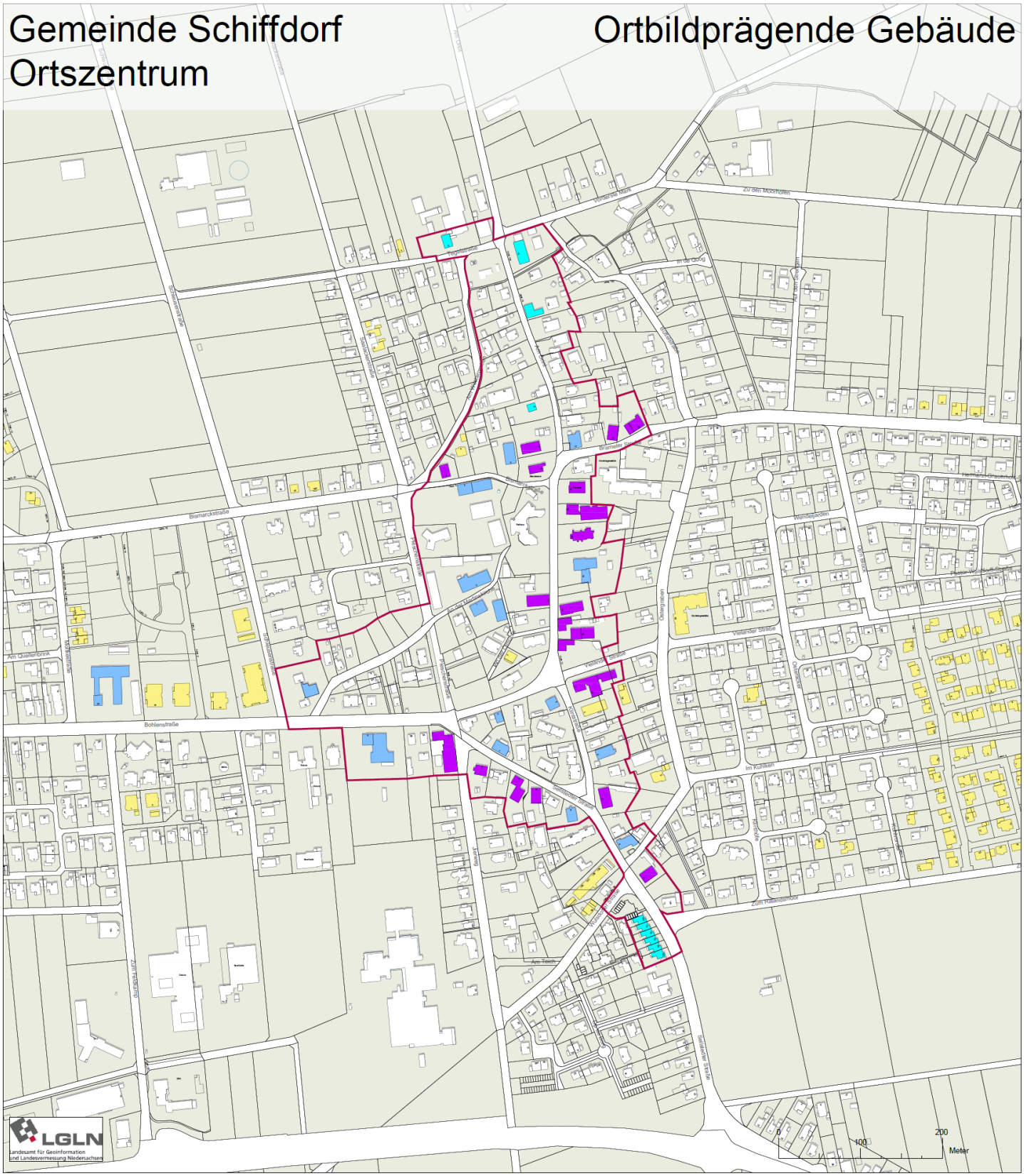
Im sind die ortsbildprägenden Gebäude (Hofstellen sowie Einzelhäuser), der historische Gebäudebestand, der vor 1940 erbaut wurde und ein Vorschlag zur Abgrenzung des bedeutsamen Ortskernbereichs dargestellt. Zu allen dargestellten Gebäuden gibt es Steckbriefe mit einer detaillierten Beschreibung, die im Anhang zu finden sind.

3.2 Bedeutsamer Ortskernbereich

Der bedeutsame Ortskernbereich umfasst den zentralen Bereich der Ortschaft Schiffdorf, der sowohl historisch als auch funktional von besonderer Bedeutung für die Gemeinde ist. Der Bereich stellt die historische Keimzelle der Stadtentwicklung dar. Die dort befindlichen historischen und ortsbildprägenden Gebäude tragen zur Identität der Ortschaft bei. Der Ortskernbereich hat aber auch eine soziale Bedeutung, da er als Treffpunkt für die Bewohnerschaft dient bzw. dienen sollte. Es sollte ein Ort sein, an dem Gemeinschaftsaktivitäten stattfinden, Menschen sich treffen und soziale Bindungen gestärkt werden. Auch die wirtschaftliche Bedeutung des Ortskernbereichs spielt eine Rolle. In diesem Bereich sollten sich Geschäfte, Restaurants, Cafés und sonstige Handelsbetriebe konzentrieren.

Bei der Leitbildentwicklung liegt der Fokus auf dem bedeutsamen Ortskernbereich.

ENTWURF



LEGENDE

- Besonders ortsbildprägende Gebäude
- besonders bedeutsamer Ortskernbereich (Vorschlag)
- Historische Bebauung (erbaut vor 1940)
- Historische Bebauung (neu aufgenommen)
- Neubebauung (seit 2015)

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

palmaille 96
22767 hamburg

t 040 380 375 677
f 040 380 375 671

Plan 1: Ortsbildprägende Gebäude und bedeutsamer Ortskernbereich

Stand: 24.07.2023

www.ck-stadtplanung.de

3.3 Potenzialflächen: Baulücken und Brachflächen

Eine Erhebung der Potenzialflächen hat bereits durch die Gemeinde stattgefunden. Im Zuge der Bestandsaufnahme für das Leitbild Baukultur wurden diese Flächen überprüft und ergänzt (siehe auch Anlage 2: Flächenpotenziale – Steckbriefe).

Es wird unterschieden nach „Bebauung freier Grundstücke“ (Baulücke) und „Umnutzung von Grundstücken, deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde (Brachflächen).“ Ggf. auch die horizontale Nachverdichtung, d.h. Ergänzungen der vorhandenen baulichen Nutzungen (Nachverdichtungsfläche).

Die durchgeführte Bestandsanalyse (Erhebung) basiert auf vorhandenen Unterlagen und Untersuchungen, wie dem integrativen städtebaulich-verkehrlichen Konzept.

Maßgeblich für die Identifizierung von Potenzialflächen für die Innenentwicklung ist deren Lage im städtebaulichen Innenbereich nach § 30 (beplanter Innenbereich) oder § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB

Dies sind alle Bereiche des Stadtgebietes, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen räumlicher Geltungsbereich sich dem Innenbereich zuordnen lässt.

Für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gilt § 30 BauGB. Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen drei Arten von Bebauungsplänen:

1. Der qualifizierte Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB
3. Der einfache Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB.

In der Regel wird ein qualifizierter Bebauungsplan für größere Baugebiete oder komplexe städtebauliche Vorhaben erstellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird genutzt, wenn ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden soll, aber die Festsetzungen nicht in den allgemeinen qualifizierten Bebauungsplan integriert werden sollen. Ein einfacher Bebauungsplan wird in der Regel für kleinere Baugebiete oder ländliche Bereiche verwendet, in denen weniger detaillierte Regelungen erforderlich sind. Die Unterschiede liegen in erster Linie im Umfang der Festsetzungen und in der Anwendbarkeit auf bestimmte städtebauliche Kontexte. Der qualifizierte Bebauungsplan ist am detailliertesten und allgemeinsten, während der vorhabenbezogene und einfache Bebauungsplan spezifischer auf konkrete Vorhaben oder kleinere Gebiete zugeschnitten sind.

Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Dies sind alle Bereiche des Stadtgebietes, die sich dem Innenbereich zuordnen lassen, für die aber kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

Ist ein bestimmtes Gebiet nicht qualifiziert überplant (§ 30 BauGB) bzw. ist ein entsprechender Bebauungsplan unwirksam, stellt aber andererseits einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, so liegt ein unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB vor, bei dem der Gesetzgeber grundsätzlich von einer Bebaubarkeit ausgeht. Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und im Übrigen die Erschließung gesichert ist.

Gleichfalls ist § 34 BauGB ergänzend heranzuziehen, soweit nur ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB vorliegt. Soweit dieser Bebauungsplan Abweichungen zu den Mindestfestsetzungen (Qualifizierungsmerkmale) in § 30 Abs. 1 BauGB enthält, ist im Hinblick auf die fehlenden Festsetzungen § 34 BauGB der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zugrunde zu legen, wenn ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil feststellbar ist.

Baulücken

Bei Baulücken handelt es sich um einzelne Grundstücke entlang bestehender Erschließungen, die bisher nicht baulich genutzt wurden. Dies können z. B. fehlende „Stücke“ bei Blockrandbebauungen sein oder freie Grundstücke in Einfamilienhausgebieten. Baulücken sind in der Regel durch die Umgebung anthropogen geprägt und haben selten einen hohen ökologischen Wert. Für sie besteht häufig schon Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB.

Es gibt unterschiedliche Gründe, warum solche Flächen unbebaut bleiben, auch wenn rechtlich keine Hemmnisse bestehen. Manchmal halten die Eigentümer und Eigentümerinnen Flächen in Reserve als Bauland für die eigenen Kinder oder spekulieren auf steigende Preise. Manchmal sind

ENTWURF

die Eigentumsverhältnisse auch unklar. Darüber hinaus können wirtschaftliche Gründe eine Rolle spielen, wenn Eigentümer und Eigentümerinnen kein Kapital für eine eigene Investition haben, aber die Fläche trotzdem nicht veräußern möchten. (vgl. BBSR 2003)

Um eine stärkere Differenzierung und eine potenzielle Bebaubarkeit bereits bei der Typisierung erkennen zu lassen, können Baulücken in zwei Unterkategorien eingeteilt:

- Baulücke im Blockrand (s. unten links)
- Freies Grundstück für freistehende Bebauung. (s. unten rechts)

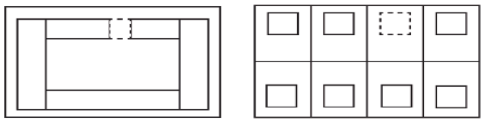


Abbildung 14: Baulücke im Blockrand (links) und Freies Grundstück für freistehende Bebauung

Baulücken im Blockrand wurden in Schiffdorf nicht identifiziert. Hier gibt es lediglich freie Grundstücke für eine freistehende Bebauung.

Baulücke

bestimmendes Merkmal: klein

- einzelnes Baugrundstück abgrenzbar
- meist ausreichende Größe für nicht mehr als ein Wohngebäude
- innerörtliche Lage
- Bebauungszusammenhang zweifelsfrei vorhanden
- unbebaut; keine Hauptnutzung / Hauptgebäude vorhanden
- meist planungsrechtlich abgesichert und erschlossen

Brachfläche

Klassische Brachflächen zeichnen sich dadurch aus, dass ihre ehemalige Nutzung aufgegeben wurde und sich die Frage nach einer neuen Nutzung stellt. Typisch sind ehemals gewerblich genutzte Flächen oder aufgegebene Schulstandorte und Sportplätze. Solche Flächen können sich für eine Wohnnutzung eignen. Es handelt sich meist um größere Flächen, die umstrukturiert und teilweise zusätzlich erschlossen werden müssen. Der Vorteil solcher Umnutzungen ist die fehlende oder sogar positive Beeinträchtigung von Umweltschutzgütern, da Brachflächen meist geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen (sofern nicht bei langem Brachliegen wieder Grünstrukturen entstanden sind). Für die umliegenden Quartiere sind Umnutzungen meist positiv, da Brachflächen sich sonst mit zunehmendem Verfall negativ auf das Erscheinungsbild auswirken. Kosten für Abrisse und Schadstoffbehebungen stellen einen möglichen Nachteil der Brachflächenentwicklung dar. In der Regel muss Baurecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Um die Brachflächen bereits bei der Typisierung etwas genauer zu differenzieren, wurden die Flächen in zwei Unterkategorien eingeteilt:

- unbebaute Brachfläche ohne Nutzung (s. unten links)
- Konversionsfläche, Gebäude/Prägung durch aufgegebene Nutzung vorhanden. (s. unten rechts)

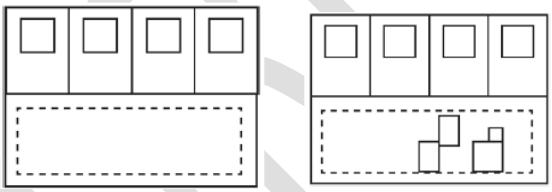


Abbildung 15: unbebaute Brachfläche (links) und Konversionsflächen (rechts)

Konversionsflächen wurden in der Ortschaft Schiffdorf noch nicht identifiziert. Diese können sich jedoch durch leerfallende Gebäude oder Hofstellen zukünftig ergeben. Daher ist es wichtig auch diese Flächen zu thematisieren und ins Leitbild zu integrieren, um einen adäquaten Umgang mit diesen Flächen bei Bedarf zu finden.

Brachfläche

bestimmendes Merkmal: unbebaut

- einzelnes Flurstück oder mehrere Flurstücke
- meist ausreichende Größe für mehr als ein Baugrundstück oder mehr als ein Wohngebäude
- meist innerörtliche Lage
- meist Bebauungszusammenhang gegeben
- unbebaut; keine Nutzung vorhanden; ggf. kleine Restnutzungen vorhanden
- meist nicht planungsrechtlich abgesichert und erschlossen
- auch arrondierende Flächen und Außenbereich im Innenbereich möglich

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden in der Ortschaft Schiffdorf insgesamt 23

Potenzialflächen identifiziert, davon können 22 Flächen als Baulücken, die sich für eine freistehende Bebauung anbieten würden, und vier Flächen als unbebaute Brachflächen ableiten. Daraus ergibt sich ein vorhandenes Flächenpotenzial innerhalb der Ortschaft von knapp 2 ha.

Mit Berücksichtigung des Planungsrechts, dem vorgegebenen Art und Maß der baulichen Nutzung können auf den Potenzialflächen (Baulücken und Brachflächen) überschlägig circa 70 neue Wohneinheiten entstehen (siehe auch Anlage 1: GebäudesteckbriefeAnlage 2: Flächenpotenziale – Steckbriefe).

Nachverdichtungsfläche

Nachverdichtungsflächen sind oft größer als Baulücken und oft bereits durch eine Wohnnutzung erschlossen. Im Gegensatz zu Brachen haben bzw. hatten sie (auch in jüngerer Vergangenheit) eine bauliche Nutzung. Es handelt sich um Flächen, die gemessen an ihrer Lage untergenutzt werden. Solche Flächen können neben Haupt- und Nebengebäuden auch bereits anders baulich genutzte Flächen wie Parkplätze oder Schotterflächen ohne hohen ökologischen oder funktionalen Wert sein. Es kann sich aber auch um genutzte Gartenflächen mit einem höheren ökologischen oder sozialen Wert handeln. Die Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer und Flächeneigentümerinnen ist in diesen Fällen besonders wichtig. Um solche Flächen baulich nutzen zu können, bedarf es in der Regel eines Bebauungsplans. In manchen Fällen liegen bereits Bebauungspläne vor, in anderen müssen sie geschaffen oder geändert werden. Gerade in älteren Siedlungsbereichen, die mit großen Grundstücken, geringeren Dichten und engeren Baugrenzen geplant wurden, kann eine Prüfung und Änderung des Baurechts neue bauliche Möglichkeiten eröffnen.

Um die erhobenen Nachverdichtungsflächen bereits bei der Typisierung etwas genauer zu differenzieren, wurden die gefundenen Flächen in vier Unterkategorien eingeteilt:

- Tiefes Grundstück mit 2.-Reihe-Option
- Unternutzung durch Nebengebäude (Garagen, Ställe, Baracken, etc.) oder Stellplätze.

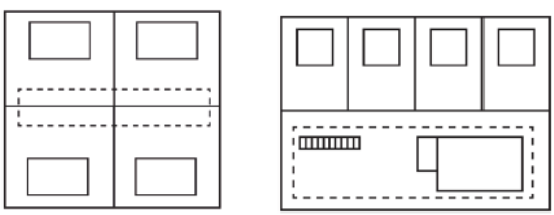


Abbildung 16: Beispiele für Nachverdichtungsflächen

Nachverdichtungsfläche

bestimmendes Merkmal: bebaut

- einzelnes Flurstück oder mehrere Flurstücke
- meist ausreichende Größe für mehr als ein Baugrundstück oder mehr als ein Wohngebäude
- bebaut; Hauptnutzung / Hauptgebäude vorhanden
- auch arrondierende Flächen und Außenbereich im Innenbereich möglich

Ob und wo Nachverdichtungsflächen in der Gemeinde Schiffdorf vorhanden sind, ist im Einzelfall zu prüfen.

3.4 Potenzialflächen: Baulandreserven und Potenzialflächen Wohnbauflächen

Die Gemeinde Schiffdorf hält Flächen als Baulandreserven vor, die grundsätzlich für eine zukünftige Bebauung vorgesehen werden können, jedoch zum großen Teil noch nicht baureif sind. Die Baulandreserven wurden im FNP dargestellt, um langfristigen Entwicklungszielen und potenziellem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Dabei kann es sich um Flächen für Wohn-, Gewerbe- oder Infrastrukturobjekte handeln. Das Vorhalten von Baulandreserven ermöglicht es der Gemeinde Schiffdorf, flexibel auf Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung, Wirtschaftsentwicklung oder anderen Faktoren zu reagieren. Die Schaffung von Baulandreserven ist ein planerisches Instrument und bedeutet nicht zwangsläufig, dass diese Flächen sofort für die Bebauung freigegeben werden. Die Umsetzung erfolgt in der Regel im Rahmen von Bauleitplanverfahren, wie der Aufstellung von Bebauungsplänen, unter Berücksichtigung der aktuellen Bedarfe und Entwicklungsziele.

Im Norden der Ortschaft Schiffdorf befinden sich mehrere großflächige Baulandreserven, die zum Teil bereits mit Bebauungsplänen überplant wurden bzw. derzeit überplant werden. Nördlich und südlich der Sellstedter Straße befinden sich jeweils Potenzialflächen, die in einer Themenkarte zu Potenzialflächen in der 68. FNP Änderung dargestellt werden. Angrenzend an das Gewerbegebiet südlich der Sellstedter Straße werden Flächen für die zukünftige Gewerbeentwicklung vorgesehen.

ENTWURF

4 Leitbild (folgt)

4.1 Handlungskonzept

4.1.1 Handlungsmöglichkeiten und -grenzen der Gemeinde

Handlungsmöglichkeiten und -grenzen der Gemeinde zur Ortsbildgestaltung

Handlungsmöglichkeiten und -grenzen der Gemeinde zur Förderung der Baulückenschließung

4.1.2 Zukünftige Neubaugebiete

- Neubaugebiete: Lage, Größe, Bebauungspotenziale
- Nachfrageentwicklung gemäß Bevölkerungsprognose / Wohnraumversorgungskonzept (Bevölkerungsgruppen, Gebäudetypen und Wohnungsgrößen)
- Überblick ggf. infrage kommender Gebäudetypen und Wohnformen (z.B. Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen, Reihenhäuser, Kleinsthäuser, Gartenhofhäuser) als Grundlage für die Diskussion.
- Gebäude- und Wohnungstypen: Welche Gebäudetypen und Wohnungsformen passen zu Schiffdorf? Welche Gebäudetypen und Wohnungsformen sollen zu welchen Anteilen in den einzelnen Neubaugebieten umgesetzt werden? Welches Neubaugebiet ist für welche Gebäudetypen geeignet?
- Sonstige Strukturmerkmale: Welche sonstigen Strukturmerkmale sollen Schiffdorfer Neubaugebiete zukünftig prägen? Gibt es (in Ergänzung zu den Leitlinien) Besonderheiten / Erkennungsmerkmale, die in Neubaugebieten umgesetzt werden sollen?

4.2 Umsetzungskonzept

ENTWURF

5 Quellen

Argus. Stadt- und Verkehrsplanung; Planungsgruppe Elbberg (2005): Integratives städtebaulich-verkehrliches Konzept für die Ortschaft Schiffdorf.

BBSR (2003): Innenentwicklungsmaßnahmen. Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMI/verschiedene-themen/2018/innenentwicklungsmassnahme-dl. pdf?__blob=publicationFile&v=2

Cappel + Kranzhoff (2014): Strategische Entwicklungsplanung Schiffdorf 2030. Band 1: Arbeitsbuch.

Cappel + Kranzhoff (2014): Strategische Entwicklungsplanung Schiffdorf 2030. Band 3: Leitbild.

Forschung + Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2022): Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Cuxhaven.

Gemeinde Schiffdorf (2022): Städtebaulich und gestalterische Leitlinien der Gemeinde Schiffdorf für die Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen.

Juracademy 2020: https://www.juracademy.de/baurecht-bayern/planungsrechtliche-bereiche-baugb.html

ENTWURF