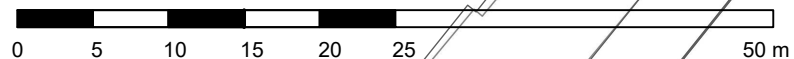


Es gilt die BauNVO 2017



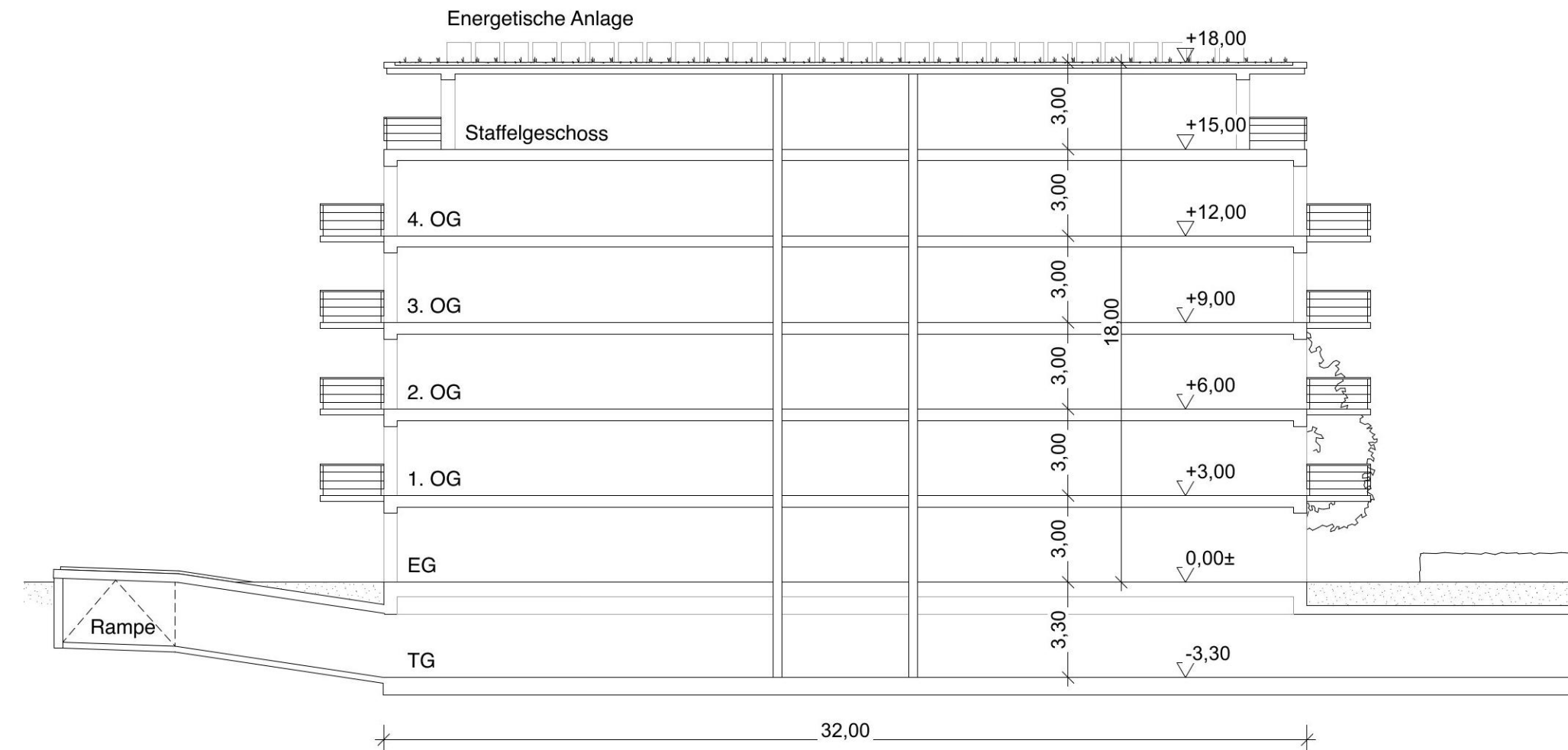
gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	V. Schulz	V. Schulz
Projektleiter:	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	S. Spille	S. Spille
Projektbearbeiter:	S. Spille	S. Spille	S. Spille	S. Spille	S. Spille
Datum:	19.09.2023	27.09.2023	06.10.2023	08.11.2023	14.11.2023



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN

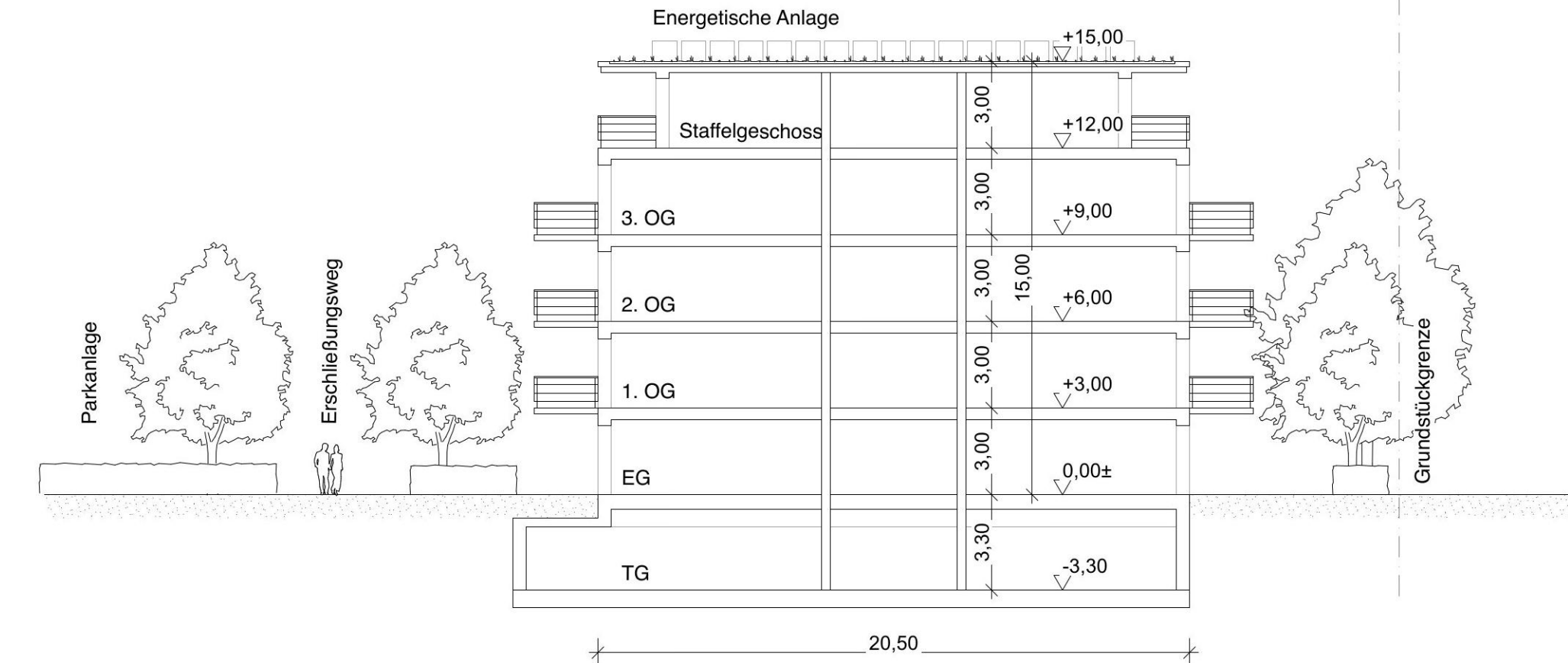
Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Börner	218009 Planunterlage für Bauleitplan 2020103.dxf	03.01.2022

Schnitt Haus 3 M. 1 : 200



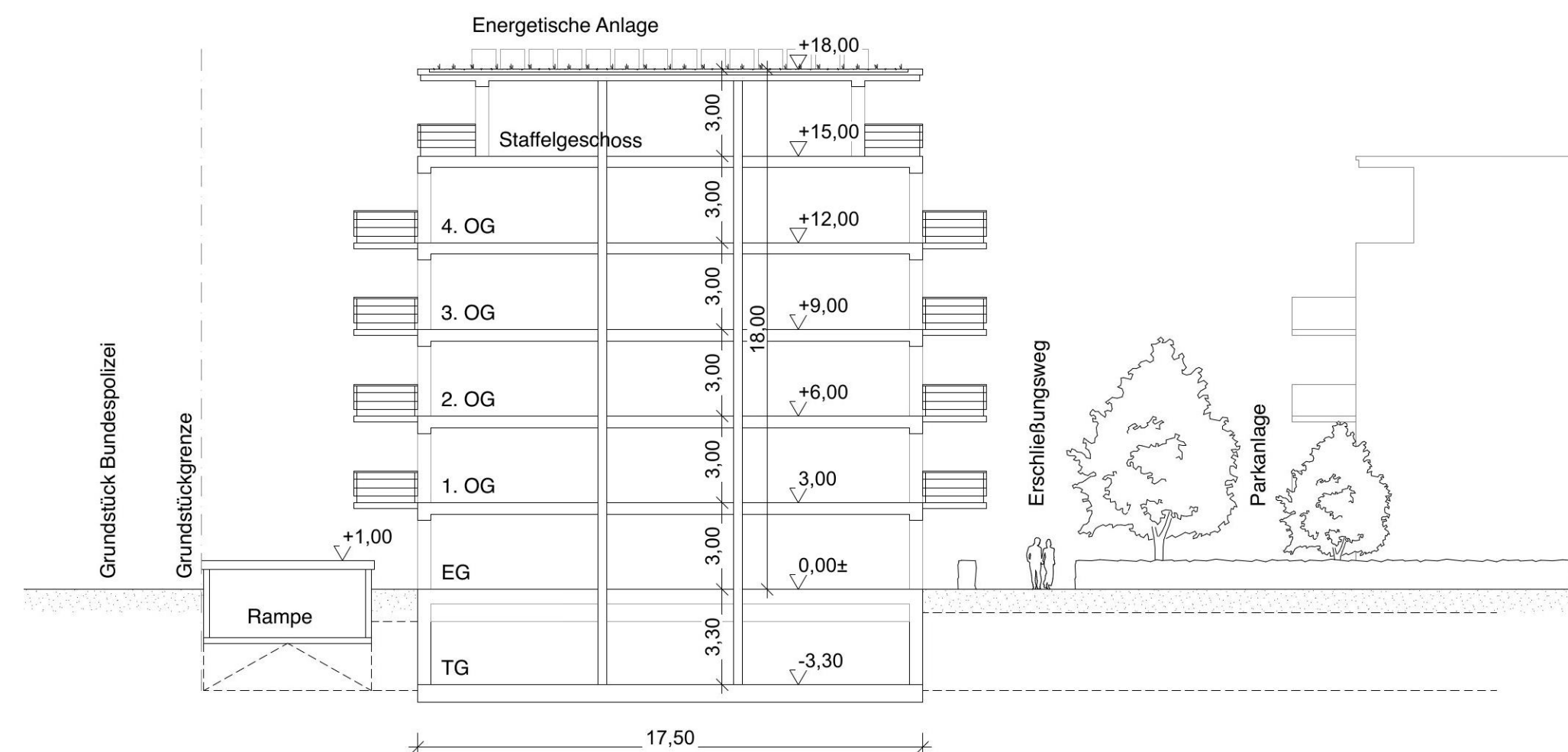
KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- u. STÄDTBAU mbH
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Schnitt Haus 6 M. 1 : 200



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- u. STÄDTBAU mbH
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Schnitt Haus 9 M. 1 : 200



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- u. STÄDTBAU mbH
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus den folgenden Teilen:

- A1: Lageplan, Schema-Schnitte
- A2: Vorhabenbeschreibung

A2 Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorhabenbeschreibung

Städtebauliche Ausgangssituation:

Die bisher von der Bundespolizei genutzten Flächen nahe des Cuxhavener Fährhafens zwischen Am Seedich, Kasernenstraße und Marienstraße sollen als Quartier mit Wohngebäuden neu entwickelt werden. In dem Plangebiet soll ein qualitativvolles Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnungsformen und Gebäudeausprägungen entstehen. Weiterhin sollen auch kleinere Dienstleistungsbetriebe, therapeutische Praxen und Arztpraxen und weitere freie Berufe im Quartier möglich sein. Es wird ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum in Höhe von 15 % der Wohnungen im Plangebiet geschaffen.

Städtebaulicher Entwurf:

Es werden 9 Mehrfamiliengebäude entstehen, die von 8 Wohneinheiten bis hin zu ca. 27 Wohneinheiten umfassen. Für die insgesamt 135 Wohneinheiten werden die erforderlichen Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen zugeordnet, so dass der oberirdische Freiraum für Menschen direkt zur Verfügung steht. So entstehen multifunktionale Freiraumbereiche, die für einen Quartiersplatz und einen Mehrgenerationenplatz hergestellt werden.

Die Gebäude werden mit 4-5 Vollgeschossen, z.T. mit Staffelgeschossen ausgestattet sein. Dabei werden Gebäudehöhen von 12 bis max. 18 m erreicht.

Gebäudegestaltung:

Alle Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit Flachdächern und/oder flachgeneigten Dächern ausgeprägt. Die Flachdächer / flachgeneigten Dächer einschließlich der vorgesehenen Staffelgeschosse dürfen maximal eine Neigung von 10 Grad aufweisen, um die Installation von PV-Anlagen und Dachbegrünungen zu ermöglichen. Andere Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

Die Fassaden werden als geschlossene Fassadenwand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen in Putz- oder Sichtmauerwerk ausgeführt.

Große und Anordnung von Fassadenöffnungen/ Fenstern sind so vorzusehen, dass sich ein Fassadenzusammenhang ergibt und die angestrebte städtebauliche Gesamtwirkung nicht gestört wird.

Erschließungs- / Mobilitätskonzept:

Die innerstädtische Verkehrsanbindung für Autos erfolgt über die Kasernenstraße. Die Zufahrtsstraße in das Wohnquartier wird als „Tempo 30-Zone“ ausgebildet, der im Weiteren in einen geschwindigkeits-reduzierten Bereich übergeht. Der Übergang wird über eine Torsituation betont.

Um den motorisierten Individualverkehr im Quartier zu reduzieren, sollen vor allem der Fuß- und Radverkehr priorisiert und gefördert werden. Hierzu werden PKW-freie Querungsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung zum Seedich wie auch in Ost-West-Richtung entlang des Grabens „Döser Wettern“ geschaffen. Zusätzlich werden durch eine Radstation diverse Leihangebote geschaffen und eine umfangreiche Infrastruktur für E-Mobilität bereitgestellt, die mit erneuerbaren Energien betrieben wird.

Pro Wohneinheit sind drei abschließbare Fahrradstellplätze geplant, davon mindestens einer in den oberirdischen Fahrradgaragen. Zusätzlich stehen in den Tiefgaragen Flächen für Lastenräder zur Verfügung.

Durch die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen ist für das Wohngebiet Grimmershörn ein Stellplatz-schlüssel von 1,0 realisierbar. Ziel ist es, das Quartier als ein Vorzeigeprojekt für die Minimierung von Verkehrsaufkommen, Lärm- und CO2-Emissionen zu entwickeln.

Für den Fuß- und Radverkehr sollen bestehende Wegenetze ausgebaut und ergänzt werden. Die zentrale Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut sowie alle Wegführungen möglichst barrierefrei gestaltet werden, um sichere Bewegungsräume für alle Generationen zu schaffen und eine lebendige Nachbarschaft im Quartier zu fördern.

Die Bushaltestelle „Kasernestraße“ befindet sich etwa 80 m von der Einnündung zur Erschließungsstraße ins Wohnquartier entfernt. Zur Optimierung der Anbindung soll diese verlegt werden.

Energiekonzept:

Auf den Flachdachflächen der Gebäude werden Photovoltaikanlagen vorgesehen. Ergänzend werden Teile der Flächen als begrünte Dächer geplant.

Entwässerungskonzept:

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird mittels einer unterirdischen Regenrückhaltung über Hohlkörpergerinnen mit PE-Folie unter der Wendeanlage gesammelt und gedrosselt in die Vorflut „Döser Wettern“ abgeleitet.

Außenanlagen und Begrünung:

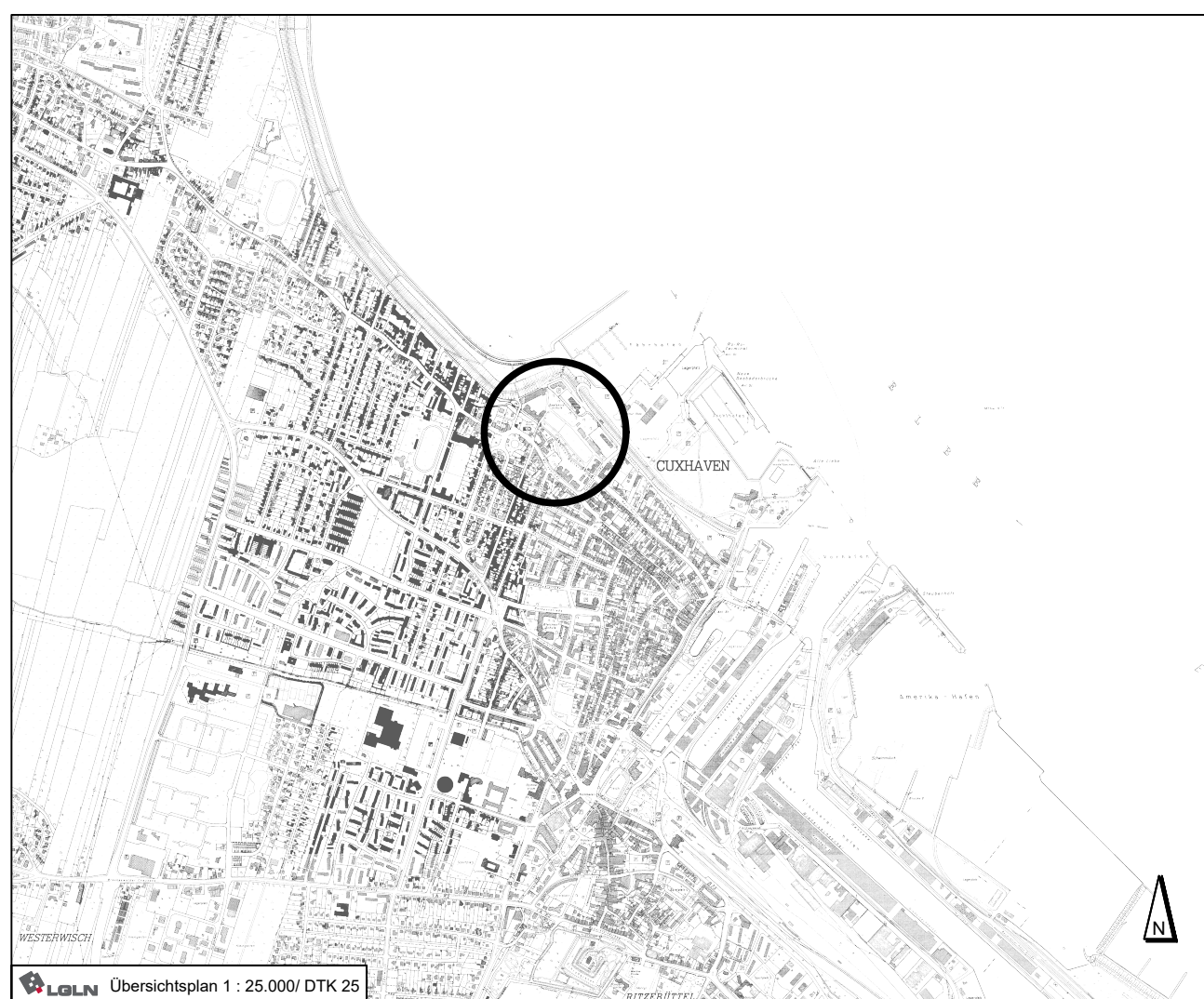
Derzeit ist der überwiegende Teil des Plangebietes unbebaut und stellt eine brachliegende Kasernenfläche (Schotter/Scherassenfläche) dar, die im Süden vom Gewässerlauf der „Döser Wettern“ mit flankierendem Baumbestand gesäumt wird. Dieser Bereich wird erhalten und als private Grünfläche entwickelt, ein Fuß- und Radweg erschließt den Raum gewässerparallel und dient der fußläufigen Querung des Gebietes.

Als weitere private Grünfläche ist die parkartige, extensive Gestaltung des Platzes „Quartiersgrün“ mit schattenspendender Baumgruppe und Einzelbäumen sowie gliedernden Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Abgrenzung zur Verkehrsfläche nach Norden und Osten wird durch eine Heckenpflanzung gewährleistet. Auch die privaten Grünflächen „Quartiersplatz“ und „Mehrgenerationenplatz“ werden zur gemeinschaftlichen Nutzung mit hohen Aufenthaltsqualitäten nach Maßgabe des Außenanlagenplanes gestaltet.

Ergänzt wird diese Grünflächengestaltung auf den Grundstücksflächen, in dem je Gebäude zwei Laubbäume außerhalb der Tiefgaragenbereiche gepflanzt werden, wobei die Auswahl entsprechend des Standortes und der städtischen Lage getroffen wird. Parallel der verkehrsberuhigten Haupterschließung markieren Baumtore den Eingangsbereich von Haus Nr. 2 und Nr. 3 sowie Haus Nr. 9. Zu den straßenzugewandten Seiten sind Laubgehölzhecken als trennende und einrahmende Landschaftselemente anzulegen. Auch sind zur Einbindung des Gebietes abschnittsweise rückwärtige Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Hinsichtlich der Grundstücksgestaltung der Einzelgebäude wird als Thema einer maritimen Bepflanzung mit Gräsern, Sandbereichen und kleineren Sträuchern angedacht, die den maritimen Charakter und die Nähe zum Meer symbolisieren sollen. Zudem sollen durch Bänke und Platzgestaltungen Begegnungs- und Aufenthaltsqualitäten auf den Grundstücken geschaffen werden.

Stadt Cuxhaven Der Oberbürgermeister



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 "Grimmershörnkaserne" ENTWURF

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der NBauO

M 1 : 500

Stand: 13.11.2023

Gez.: HI/HEI

Geplottet: 10/23