

Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

Quartier Südlich Westerwischstrom

Stadt Cuxhaven

April 2025



Ausloberin

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister

Uwe Santjer

Rathausplatz 1

27472 Cuxhaven



Betreuung:

Architektur + Stadtplanung

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB

Hamburg

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeine Auslobungsbedingungen

1	Auslobungsgrundlage	5
2	Wettbewerbsausloberin und Betreuung.....	5
3	Anlass und Ziele des Wettbewerbs.....	6
4	Art des Wettbewerbs und Teilnahmeberechtigung	6
5	Bewerbungs- und Auswahlverfahren	8
6	Wettbewerbsunterlagen.....	11
7	Planungsleistungen und Darstellungsanforderungen	11
8	Schriftliche Rückfragen und Kolloquium.....	14
9	Abgabe der Arbeiten.....	14
10	Preisgericht und Vorprüfung	15
11	Beurteilungskriterien	16
12	Wettbewerbssumme	17
13	Weitere Bearbeitung	17
14	Eigentum und Nutzungsrecht.....	18
15	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses	18
16	Versicherung und Haftung	18
17	Öffentliche Ausstellung der Arbeiten	18
18	Prüfung	18
19	Nachprüfung.....	19
20	Terminübersicht zum Verfahrensablauf	19

Teil B: Ausgangssituation und Planungsziele

1.	Einführung und Bestandssituation	21
2.	Städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenbedingungen	26
3.	Planungsziele	27
4.	Aufgabenstellung.....	28
5.	Anlagen zur Auslobung	39

Auslobung Teil A

Allgemeine Auslobungsbedingungen

1 Auslobungsgrundlage

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt gemäß der „Richtlinie für Planungswettbewerbe“ (RPW vom 31. Januar 2013). Ausloberin, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Niedersachsen beratend mitgewirkt.

Die Auslobung wurde dort unter der Reg.-Nr. 212-32-25/05 registriert.

2 Wettbewerbsausloberin und Betreuung

Ausloberin:

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister

Uwe Santjer

Rathausplatz 1

27472 Cuxhaven

vertreten durch die

Abteilung 6.1

Rathausplatz 1

27472 Cuxhaven

Ansprechpersonen:

Antje Halfter, Bauleitplanung und Stadtentwicklung

Tel. 04721 – 700 409

antje.halfter@cuxhaven.de

Ronny Budach,

Tel: 04721 – 700 417

ronny.budach@cuxhaven.de

In Zusammenarbeit mit der Ausloberin erfolgt die **Betreuung** des Verfahrens durch das Büro:

Architektur + Stadtplanung

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB

Graumannsweg 69

22087 Hamburg

Tel: 040 – 441419

hamburg@archi-stadt.de

Ansprechpersonen:

Christoph Stellmacher

Matthias Baum

3 Anlass und Ziele des Wettbewerbs

Die Stadt Cuxhaven führt einen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für die projektierte Entwicklung des zukünftigen Baugebietes Quartier Südlich Westerwischstrom im Südwesten von Cuxhaven durch.

Südlich des Funkturms von Cuxhaven soll das Wohnquartier Südlich Westerwischstrom mit Naherholungsflächen entstehen, welches sich an unterschiedliche Nutzergruppen richtet. Um die bestmögliche städtebauliche, wirtschaftliche und nachhaltige Lösung zu ermitteln, hat sich der Stadtrat für die Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs entschieden.

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Neben der Wohnbebauung und der Freiraumgestaltung ist die Realisierung eines Feuerwehrstandortes im nordwestlichen Plangebiet vorgesehen. Die Fläche ist entsprechend den Vorgaben der Ausloberin freizuhalten. Die Planung des Standortes ist nicht Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens.

Vorgesehen wird ein Mix aus verschiedenen Wohnformen, durch die ein neues Stadtquartier ausgebildet wird, das ein Angebot für den gesamten Querschnitt der Bevölkerung vorhält.

Das Wettbewerbsverfahren hat das konzeptionelle Aufzeigen von Lösungen zum Ziel, durch die eine städtebauliche, funktionale und gestalterisch ansprechende Planung sichergestellt wird. Es soll durch den Wettbewerb ein/e geeignete/r Auftragnehmer/in gefunden werden, der/die in der Lage ist, nachfolgend erforderliche Planungsleistungen zu erbringen.

Die Aufgabe wird ausführlich in Teil B dieser Auslobung beschrieben.

4 Art des Wettbewerbs und Teilnahmeberechtigung

Es wird ein nicht-offener, einphasiger städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für 10 Arbeitsgemeinschaften aus Architekten/Architektinnen/Stadtplanern/Stadtplanerinnen und Landschaftsarchitekten/Landschaftsarchitektinnen ausgelobt. Dem Wettbewerb wird ein offenes Bewerbungsverfahren vorgeschaltet. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Es werden drei Büros zur Teilnahme durch die Ausloberin eingeladen:

1. WRS, Hamburg
2. postweltlers + partner, Dortmund
3. BPW Stadtplanung, Bremen

Ergänzend werden sieben Büros durch einen vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb bestimmt. Sollten mehr als sieben Bewerbungen eingehen, entscheidet das Los. Die Niedersächsische Architektenkammer beaufsichtigt das Losverfahren.

Das Wettbewerbsverfahren wird anonym in einer Bearbeitungsphase durchgeführt. Das Preisgericht bestimmt am Ende des Verfahrens in einer Sitzung die Preisträger. Eine abweichende Vorgehensweise kann nur auf einstimmigen Beschluss der stimmberechtigten Preisrichtenden erfolgen.

Gesucht werden Arbeitsgemeinschaften aus Architekten/Architektinnen/Stadtplanern/Stadtplanerinnen und Landschaftsarchitekten/Landschaftsarchitektinnen, die über Erfahrungen bei der Planung und Durchführung der beschriebenen Planungsaufgabe oder vergleichbaren Projekten verfügen. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist verpflichtend, die Federführung liegt bei den Stadtplanern/Stadtplanerinnen bzw. Architekten/Architektinnen. Sollte ein Büro ebenfalls eingetragene Landschaftsarchitekten/ aufweisen können, ist kein gesondertes Landschaftsarchitekturbüro zu benennen.

Die Arbeitsgemeinschaften mit entsprechender Berufserfahrung werden als „Büros mit aufgabenbezogener Planungserfahrung“ bezeichnet. Weiter sollen auch zwei Bewerber/Bewerberinnen berücksichtigt werden, die als „Junge Büros“ am Verfahren teilnehmen können. Damit wird das Teilnehmendenfeld der gesetzten Büros durch fünf erfahrene und zwei junge Büros ergänzt.

Sollten nach Sichtung der Bewerbungsunterlagen mehr gleichqualifizierte Bewerber/Bewerberinnen als vorgesehen zur Verfügung stehen, entscheidet das Los. Sollte eine der Bewerbergruppen nicht in der gewünschten Anzahl mit entsprechender Qualifikation vertreten sein, wird die Ausloberin Nachrückende aus der anderen Bewerbergruppe benennen.

Bei einem jungen Büro dürfen **alle Inhaber/Inhaberinnen/Partner/Partnerinnen** des federführenden Büros nicht vor dem 01.01.1985 geboren sein. Ein entsprechender Nachweis ist mit den Bewerbungsunterlagen zu erbringen.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind in den EWR-/WTO-/GPA-Staaten ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung **Architekten/Architektinnen/Stadtplanern/Stadtplanerinnen und Landschaftsarchitekten/Landschaftsarchitektinnen** berechtigt sind und zum Zeitpunkt der Veröffentlichung in eine Architektenliste der im Zulassungsbereich zuständigen Architektenkammern eingetragen sind.

Ist in dem jeweiligen Heimatstaat die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die genannte fachliche Anforderung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2013/55/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. November 2013 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen gewährleistet ist.

Teilnahmeberechtigt sind juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck auf die ausschließliche Erbringung von Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der/die bevollmächtigte Vertreter/Vertreterinnen der juristischen Person und der/die verantwortlichen Verfasser/Verfasserinnen der Wettbewerbsarbeit müssen die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der sich bewerbenden Gemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Gemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt; dies gilt auch bei Beteiligung von freien Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen.

Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sowie freie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Alle Teilnehmenden unterliegen den Zulassungsvoraussetzungen, die am Tag der Bekanntmachung erfüllt sein müssen, und haben ihre Teilnahmeberechtigung selber sorgfältig zu prüfen und nachzuweisen.

Fachberater und Fachberaterinnen sind zugelassen. Diese unterliegen nicht den Teilnahmevoraussetzungen.

5 Bewerbungs- und Auswahlverfahren

a) Registrierung auf der Website

Die Registrierung zum Verfahren erfolgt ausschließlich über die Homepage des betreuenden Büros unter <https://wettbewerbe.archi-stadt.de>.

Bitte beachten Sie bei der Anmeldung, dass Sie eine **E-Mail-Adresse verwenden, die immer erreichbar ist** (z.B. die allgemeine Büro-Adresse). Infobriefe mit wettbewerbsrelevanten Informationen werden automatisiert über die Seite wettbewerbe.archi-stadt.de verschickt. Die bei der Anmeldung angegebene E-Mail-Adresse ist mit der Teilnahme-Kennzahl gekoppelt und kann nachträglich nicht mehr geändert werden.

Mit der Anmeldung zum Wettbewerb erklären Sie sich mit diesem Verfahren einverstanden. Bitte beachten Sie diesbezüglich auch die Datenschutzerklärung gem. DSGVO 2018 unter <https://archi-stadt.de/metamenu/datenschutz/>

b) Anmeldung zum Wettbewerb

Nach der Registrierung melden Sie sich bitte in einem zweiten Schritt zum Wettbewerb an und bestätigen dies durch den Klick auf den Button „Teilnahme“. Erst dann erhalten Sie Zugriff auf die Angebote des Portals (Rückfragenforum, Downloadbereich, Einsicht in die Infobriefe etc.).

Bei der Anmeldung wird **automatisch eine Kennzahl** vergeben, die im weiteren Verfahren durch die Teilnehmenden zu verwenden ist (Beschriftung der Pläne, Kennzeichnung der Planunterlagen etc.). Wenn Ihr Büro bereits auf der Seite registriert ist, können die vorhandenen Zugangsdaten weitergenutzt werden.

Die Freischaltung des Teilnahmebereiches erfolgt ab **14.03.2025**.

c) Upload der Bewerbungsunterlagen

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer die vorgegebenen, auf der Internetplattform zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen verwendet. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt, von zusätzlichen Einreichungen ist daher abzusehen.

Die Bewerbungsunterlagen sind in digitaler Form bis zum **22.04.2025** im Teilnahmebereich/Abgabebereich unter **[https:// wettbewerb.archi-stadt.de](https://wettbewerb.archi-stadt.de)** hochzuladen.

Die Teilnehmenden haben eigenständig sicherzustellen, dass die Unterlagen rechtzeitig hochgeladen werden.

Es werden die folgenden Nachweise gefordert:

„Alle Bewerbenden“

Bewerbungsbogen, die zur Verfügung gestellte Vorlage darf nicht verändert werden, ist vollständig auszufüllen und rechtsverbindlich zu unterzeichnen (Antrag auf Teilnahme am Wettbewerbsverfahren).

Berufsbezeichnung, Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt oder Architektin, Stadtplaner oder Stadtplanerin sowie Landschaftsarchitekt bzw. Landschaftsarchitektin durch beigefügte Kopien der Eintragungsurkunde in eine Architektenkammer.

„Junge Büros“ zusätzlich

Personalausweiskopie aller Partner/Partnerinnen/Inhaber/Inhaberinnen der Arbeitsgemeinschaft
(Geburtsdatum nicht vor dem 01.01.1985).

Teilnahmekriterien:

Für die Teilnahme wird die Ausloberin die eingereichten Bewerbungsunterlagen sichten.

Nach der Durchführung der Sichtung der Bewerbungsunterlagen wird, je nach Anzahl der Bewerbungen, ein Losverfahren angeschlossen, in dem die direkten Teilnehmenden und entsprechende Nachrückende bestimmt werden.

Nach Durchführung eines Losverfahrens wird die Platzierung durch die bei der Anmeldung automatisch vergebene Kennzahl anonymisiert im Protokoll dokumentiert und den Bewerbenden über das Wettbewerbsportal zur Verfügung gestellt. Die nicht ausgewählten Arbeitsgemeinschaften werden informiert und im Anschluss aus dem Verfahren ausgeschlossen.

Losverfahren:

Für die Auswahl wird die Ausloberin ein Losverfahren mit zwei Töpfen ("Junge" und "Erfahrene" Büros) durchführen. Zugelassen werden alle Büros, die die geforderten Nachweise eingereicht haben. Sollte eine der Bewerbergruppen nicht in der gewünschten Anzahl vertreten sein, kann das Auswahlgremium entsprechende Nachrücker aus der anderen Bewerbergruppe benennen.

Zur Teilnahme am Losverfahren ist eine Bewerbung **nur** durch die federführenden Stadtplanungs- und/oder Architekturbüros, durch Abgabe des **Bewerbungsbogens** (Stufe 1) erforderlich.

Die Benennung der Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Teilnahmeerklärung **innerhalb einer Woche** nach Bekanntgabe des Ergebnisses der Losziehung durch Abgabe des **Anmeldebogens** (Stufe 2). Hier ist das federführende Architektur- und/oder Stadtplanungsbüro zu benennen, die Angaben, Erklärungen und die Unterschriften erfolgen jedoch nur für und durch die Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen.

Das Losverfahren wird juristisch durch die Vergabestelle der Stadt Cuxhaven begleitet und beaufsichtigt.

Nach der Durchführung des Losverfahrens werden die Ergebnisse veröffentlicht und die ausgewählten Arbeitsgemeinschaften benannt. Die nicht ausgewählten Bewerbenden werden informiert und im Anschluss aus dem Verfahren ausgeschieden.

Die ausgewählten Arbeitsgemeinschaften müssen außerdem für die weitere Bearbeitung ein Formular für die **Zustimmung zu den Daten-Bearbeitungsbedingungen zur Verwendung von Planunterlagen der Stadt Cuxhaven** abgeben.

6 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen liegen kostenlos zum Download im Teilnahmebereich unter <https://wettbewerbe.archi-stadt.de> bereit.

Sollten im Verfahren weitere Unterlagen bereitgestellt werden, wird per Infobrief eine Benachrichtigung versendet.

Die Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur für die Bearbeitung des vorliegenden Wettbewerbs verwendet werden. Die Teilnehmenden sind verpflichtet, die im Rahmen der Bearbeitung zugänglich gemachten Daten vor Missbrauch zu schützen, damit verschwiegen umzugehen und diese nach dem Verfahren zu löschen.

7 Planungsleistungen und Darstellungsanforderungen

Von den Teilnehmenden werden auf zwei DIN A0+ Blättern (Querformat) folgende Leistungen verlangt:

- alle Zeichnungen sind genordet darzustellen -

Leitidee

Es ist ein Titel für das Quartier zu finden, der die Leitidee des städtebaulichen Entwurfs prägnant wiedergibt und identitätsstiftend im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wirkt.

Strukturplan M 1:2.000

Darstellung der Bebauungsstruktur mit Umgebung zur Verdeutlichung der übergeordneten Funktionszusammenhänge (Schwarzplan)

Städtebaulicher Funktionsplan M 1:1.000

Darstellung und Durchgestaltung der städtebaulichen Entwurfsidee und der geplanten Dichte- sowie Nutzungsverteilung mit folgenden Aussagen:

- Städtebauliche Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gebäudehöhenangaben, Dachformen)
- Funktions-, Nutzungsangaben und Dichtewerte
- Öffentliche und private Freiflächen, Grünstrukturen mit Bezügen in die Nachbarquartiere
- Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume (Straßen- und Wegenetz)
- Verkehrsflächen und Erschließungskonzept inkl. Stell- und Parkplätze
- Darstellung der Flächen für die Oberflächenentwässerung
- Darstellung der Abstandsflächen
- Darstellung der Hauseingänge
- Berücksichtigung von Klima- und Umweltaspekten

Geländeschnitte M 1:500

Zwei Schnitte an den vorgegebenen Schnittpunkten:

- Nord-Süd-Schnitt
- Ost-West-Schnitt

Regelquerschnitte M 1:250

Von zwei exemplarischen Straßenquerschnitten (Haupt-/Nebenerschließung)

Lageplan M 1:500

Ausschnitt Vertiefungsbereich, frei wählbar, Maximalgröße DIN A3

Systematische Grundrisse, Ansichten, Schnitte M 1:500

Darstellung der typischen Gebäudeformen/Haustypologien mit allen notwendigen Informationen, die zum Verständnis der charakteristischen Entwurfsidee erforderlich sind.

Räumliche Perspektiven

Zwei Skizzen/Fotomontagen/Visualisierungen, Maximalgröße DIN A3, eine Vogelperspektive und ein eigenständig zu wählender Blickpunkt

Piktogramme und Skizzen

Zur Erläuterung des Entwurfes dürfen Piktogramme und Skizzen beigebracht werden. Gefordert wird die Darstellung sinnvoller Bauabschnitte.

Erläuterungsbericht

Textliche Erläuterungen zum Entwurf auf max. zwei DIN A4 - Seiten
(ca. 9.000 Zeichen)

Folgende Inhalte müssen enthalten sein:

- Städtebauliche Leitidee und Einbindung in die Umgebung
- Freiflächenkonzept und freiraumplanerische Einbindung in den Bestand
- Erschließung / Entwässerung / ruhender Verkehr (Trennung von privat/öffentlich)

Der Text ist gesondert in der vorgenannten Gliederung einzureichen und darf in Auszügen zusätzlich auf den Plänen untergebracht werden.

Städtebauliche Kenndaten/Flächenbilanz

Die Flächen sind auf Grundlage der vorgegebenen Berechnungstabelle schlüssig nachvollziehbar einzutragen und durch eine einfache Plandarstellung gem. PlanZV M 1:2.000 farblich zu kennzeichnen. Es sind die Gesamtwohnfläche, die Anteile der vorgesehenen Typologien, die Summe der Wohneinheiten und die Zahlen der geplanten Typologien entsprechend für die einzelnen Bauabschnitte anzugeben.

Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

Die Verfassererklärung ist zu unterzeichnen, bei Partnerschaften oder Arbeitsgemeinschaften zumindest durch den/die bevollmächtigen Vertreter/Vertreterinnen. Durch die Unterschrift wird zugleich die Anerkennung des Inhalts dieser Auslobung abgegeben.

Planverzeichnis

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

Die **Abgabeleistungen in Papierform** haben bei
Architektur + Stadtplanung wie nachstehend beschrieben zu erfolgen:

Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite, sowie der verschlossenen Verfassererklärung **durch die (zuvor bei der Anmeldung automatisch vergebene) Kennzahl** (max. 1 cm hoch, max. 6 cm breit), Schriftfarbe Grau, zu kennzeichnen. Die eingereichte Verpackung ist mit dem im Downloadbereich zur Verfügung gestellten **Vordruck zur Kennzeichnung** zu versehen.

Pläne

Abgabeplan farbig und gerollt in Papierform

Prüfplan in schwarz-weiß, gefaltet

Erläuterungsbericht

schwarz/weiß ausgedruckt auf DIN A4

Kenndaten/Flächenbilanz

ausgedruckt auf DIN A4

Zusätzlich haben alle **Abgabeleistungen in digitaler Form** bei
Architektur + Stadtplanung wie nachstehend beschrieben zu erfolgen:

Die digitalen Dateien sind jeweils auf der Wettbewerbsplattform durch die Teilnehmenden hochzuladen. Die **Dateinamen** müssen wie folgt lauten:
Kennzahl_Bezeichnung.Dateiendung

Abgabepläne als jpg-Datei

Die Datei wird für eine Beamerpräsentation und den Vorprüfbericht verwendet, d.h. sie müssen am Bildschirm lesbar sein. Dateigröße: maximal 20 MB je Datei

Bildgröße: 3840 x 2714 Pixel, Auflösung 288 dpi

Abgabepläne als pdf-Datei

Die Dateien werden für die Vorprüfung benötigt, d.h. sie müssen am Bildschirm lesbar sein. Die Datei ist auf eine Ebene zu reduzieren und mit einer Auflösung von 288 dpi einzureichen.

Abgabepläne als dwg-Datei

Digitale Zeichnung als eine dwg-Datei mit allen Plandarstellungen. Die Flächen der unterschiedlichen Bereiche sind differenziert als geschlossene Polygone anzulegen und farblich eindeutig zu markieren.

Erläuterungsbericht als pdf-Datei

Städtebauliche Kenndaten/Flächenbilanz als excel- und pdf-Datei

Ausschluss von der Bewertung

Je Arbeitsgemeinschaft darf nur eine Wettbewerbsarbeit eingereicht werden. Leistungen, die nach Art und Umfang über die gestellten Anforderungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Hierüber entscheidet das Preisgericht.

Alternativen

Planungsalternativen von grundlegend verschiedener Konzeption sind nicht zulässig.

8 Schriftliche Rückfragen und Kolloquium

Schriftliche Rückfragen für die Bearbeitung

Rückfragen zur Auslobung können vom **07.05.2025** bis **30.05.2025** im Teilnahmebereich auf <https://wettbewerbe.archi-stadt.de> gestellt werden. Die Fragen werden dort durch die Ausloberin und das Verfahrensmanagement beantwortet und sind für alle Teilnehmenden einsehbar.

Kolloquium

Zur Klärung offener Fragen und Unklarheiten wird **am 12.06.2025** ein freiwilliges Kolloquium unter Beteiligung der Ausloberin, von Vertretenden des Preisgerichts, der Sachverständigen, des Wettbewerbsbetreuers und von Vertretenden der Stadt durchgeführt. Hierbei besteht die Möglichkeit, das Wettbewerbsgebiet zu besichtigen. Der Treffpunkt wird im Vorwege mittels Infobrief rechtzeitig bekanntgegeben.

Die Teilnahme von mind. einem Vertreter /einer Vertreterin je Arbeitsgemeinschaft wird empfohlen.

Wir bitten um Voranmeldung zum Kolloquium bis zum 30. Mai 2025.

Kolloquiumsprotokoll

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten nach Möglichkeit innerhalb von zwei Wochen im Downloadbereich bei <https://wettbewerbe.archi-stadt.de> bereitgestellt.

Das Rückfragenprotokoll ist verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

9 Abgabe der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind mit dem Vordruck kenntlich gemacht bis zum **27.08.2025, 18.00 Uhr** einzureichen bei:

Architektur + Stadtplanung

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB

Christoph Stellmacher
Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Es gilt das Datum des Poststempels (unabhängig von der Uhrzeit).

Anerkennung der Zustellung

Als Zeitpunkt der rechtzeitigen Einlieferung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird.

Die Teilnehmenden sorgen dafür, dass sie den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen können. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Die Abgabe der Arbeiten an anderer als der von der Ausloberin bestimmten Stelle ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss vom Verfahren. Durch die Einsendung der Wettbewerbsarbeiten dürfen der Ausloberin keinerlei Kosten entstehen.

Absendernennung

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die **Anschrift der Ausloberin** zu verwenden. Zwingend ist ebenfalls der im Downloadbereich zur Verfügung gestellte A5-Aufkleber für Planrollen/Umschläge zu verwenden, damit eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

10 Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichtende:

Marie Luise Zastrow, Architektin und Stadtplanerin, Kiel

Volker Rathje, Stadtplaner, Hamburg

Prof. Dr. Cyrus Zahiri, Architekt, Berlin

Stellvertretende Fachpreisrichterin:

Ebba Lamprecht, Architektin, Bremen (ständig anwesend)

Sachpreisrichtende:

Uwe Santjer, Oberbürgermeister, Stadt Cuxhaven

Andreas Eickmann, Stadtbaurat, Dezernat II, Stadt Cuxhaven

Stellvertretende Sachpreisrichtende:

Gunnar Wegener, SPD-Fraktion (ständig anwesend)

Michael Stobbe, SPD-Fraktion

Christiane Buck, CDU-Fraktion

Robert Babacé, Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion

Britta Hinrichs, Die Cuxhavener-Fraktion

Günter Wichert, FDP-Fraktion

Marcus Itjen, erster Stadtrat, Stadt Cuxhaven

Gäste:

Wilfried Hillmann, 1. Vorsitzender Kleingartenverein Süderwisch

Sachverständige:

Lutz Rothermundt, FB 3 Gebäude- und Grundstückswirtschaft

Anja Stute, FB 4 Naturschutzbehörde und Landwirtschaft, Stadt Cuxhaven

Andreas Westphal, FB 5 Straße und Verkehr, Stadt Cuxhaven

Sebastian Post, FB 6, Planen, Stadtentwicklung und Bauen, Cuxhaven

Ronny Budach, FB 6 Planen, Stadtentwicklung und Bauen, Stadt Cuxhaven

Antje Halfter, FB 6 Planen, Stadtentwicklung und Bauen, Stadt Cuxhaven

Torsten Köhne, FB 7 Wasserwirtschaft, Abfall und Katastrophenschutz, Stadt Cuxhaven

Thurid Beran, FB 9 Bildung, Soziales und Sport, Stadt Cuxhaven

Jochen Neuber, Geschäftsführer IDB Cuxhaven

Peter Miesner, Vorstand Siedlungsgesellschaft Cuxhaven

Vorprüfung:

Matthias Baum, Architekt und Stadtplaner, Hamburg

Christoph Stellmacher, Stadtplaner, Hamburg

Christiane Mahnke, angestellte Stadtplanerin A+S, Hamburg

Yohanna Bund, Mitarbeiterin A+S, Hamburg

11 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil anhand der Qualität der eingereichten Planungsleistungen bilden:

Formalleistung:

- termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung

Städtebauliches Gesamtkonzept:

- Strukturelle Leitidee: Einfügung in das städtebauliche Umfeld
- Auseinandersetzung mit der stadträumlichen Situation
- Umgang mit der topografischen Situation
- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Verteilung der Baumassen und Dichte
- Berücksichtigung sinnvoller Bauabschnitte
- Klimagerechtigkeit
- Funktionalität des Verkehrs- und Entwässerungskonzeptes
- gestalterische Qualität

Erschließungs- und Freiraumkonzept:

- Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Erschließungskonzeptes
- Qualität des Freiraumkonzeptes
- Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes

12 Wettbewerbssumme

Die Wettbewerbssumme wird auf **66.000 €** (netto, zuzüglich geltender MwSt.) festgesetzt und setzt sich aus den Aufwandsentschädigungen und den Preisgeldern zusammen.

Die Aufwandsentschädigung beträgt bei Abgabe vollständiger Wettbewerbsbeiträge **3.600 €** netto je Arbeitsgemeinschaft. Sollten weniger als 10 Beiträge eingereicht werden, wird die für die Aufwandsentschädigungen bestimmte Summe von insgesamt **36.000 €** auf die Anzahl der tatsächlichen Teilnehmenden aufgeteilt.

Als Preissummen werden **30.000 €** ausgelobt.

- | | |
|----------|----------|
| 1. Preis | 15.000 € |
| 2. Preis | 9.000 € |
| 3. Preis | 6.000 € |

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung der Preissummen vorzunehmen. Die Aufwandsentschädigungen und die Preissummen werden nach der Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zgeteilt. Die Auszahlung erfolgt gegen Rechnungsstellung bei der Ausloberin über das Verfahrensmanagement mit gesondert ausgewiesener gesetzlicher Mehrwertsteuer.

13 Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin beabsichtigt, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts die Sieger/Siegerinnen mit der für die planerische Realisierung erforderlichen Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes gem. Anlage 9 HOAI, der Bauleitplanung gem. § 19 HOAI und der Freiflächengestaltung gem. § 39 (3) HOAI für die Leistungsphasen 2-5 zu beauftragen.

Die Beauftragung kann in mehreren Abschnitten erfolgen:

- soweit und sobald die dem Verfahren zugrundeliegende Aufgabe realisiert werden soll (Zustimmung der Fachgremien und des Rates)
- soweit die Verfassenden, die beauftragt werden sollen, nach Auffassung der Ausloberin eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleisten
- soweit sonst kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Die teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften verpflichten sich, die erforderlichen Leistungen erbringen zu können.

14 Eigentum und Nutzungsrecht

Die Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Das Nutzungs- und Urheberrecht regelt sich nach den RPW.

15 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Das Ergebnis wird nach Abschluss des Verfahrens allen beteiligten Verfassenden sowie der Architektenkammer Niedersachsen durch Zusendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung unverzüglich mitgeteilt.

16 Versicherung und Haftung

Die eingereichten Arbeiten werden seitens der Ausloberin nicht versichert. Für Beschädigung oder Verlust von Wettbewerbsarbeiten übernimmt die Ausloberin keine Haftung.

17 Öffentliche Ausstellung der Arbeiten

Nach Abschluss des Wettbewerbs beabsichtigt die Ausloberin die Arbeiten öffentlich auszustellen, wobei u.a. auch das Protokoll des Preisgerichts ausgelegt wird. Termin und Ort der Ausstellung werden den Verfahrensbeteiligten und der örtlichen Presse rechtzeitig bekannt gegeben.

18 Prüfung

Die Wettbewerbsteilnehmenden können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit dem Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer des Landes Niedersachsen.

19 Nachprüfung

Im Anwendungsbereich der Vergabeverordnung (VgV) können sich die Teilnehmenden zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, sollte dem behaupteten Verstoß seitens der Ausloberin nicht abgeholfen werden können.

Nachprüfungsbehörde ist die Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung. Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg.

20 Terminübersicht zum Verfahrensablauf

Bewerbung/Anmeldung

Bekanntmachung	14.03.2025
Bewerbung	14.03.2025 – 22.04.2025
Losverfahren	06.05.2025
Benennung Landschaftsarchitekturbüro (Anmeldebogen)	bis 14.05.2025

Rückfragen

Schriftliche Rückfragen	07.05.2025 – 30.05.2025
Rückfragenkolloquium	12.06.2025

Bearbeitung:

Abgabe der Arbeiten	27.08.2025
Preisgerichtssitzung	30.09.2025

Auslobung Teil B

Ausgangssituation und Planungsziele

1. Einführung und Bestandssituation

In der Sitzung am 07.03.2024 hat der Rat der Stadt Cuxhaven den finalen Beschluss gefasst, die städtebauliche Entwicklung der Fläche südlich Westerwischstrom im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens vorzubereiten.

Der Beschluss zur Flächenentwicklung fußt auf dem Ende 2023 durch das Gremium beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept, aus dem hervorgeht, dass die Stadt bei günstiger wirtschaftlicher Entwicklung weitere Wohnbauflächen ausweisen und Wohnraum schaffen muss.

Neben der Hauptnutzung von Wohnen und Naherholung im Plangebiet projiziert die Stadt auch die Ansiedlung der Hauptfeuerwehr. Die Ansiedlung ist für den Nordwesten des Plangebietes auf einer Fläche von rund 30.000 m² vorgesehen, ist aber nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Kreis) innerhalb der Stadt Cuxhaven mit Bahnhof im Zentrum (Dreieck), © Basemap, BKG / LGLN 2024

Allgemeines

Die Stadt Cuxhaven ist eine Mittelstadt mit rund 50.000 Einwohnern im Norden Niedersachsens und die einwohnerreichste Stadt im gleichnamigen Landkreis Cuxhaven. Die Stadt liegt unmittelbar an der Mündung der Elbe in die Nordsee und setzt sich aus mehreren Stadtteilen zusammen, die sich entlang der Küstenlinie erstrecken.

Im Nordwesten und Westen grenzt die Stadt an die Nordsee, im Nordosten an die Elbe. Im Süden und Osten grenzt die Stadt an Nachbargemeinden innerhalb des Landkreises Cuxhaven.

Verkehrlich erschlossen ist die Stadt neben dem Hafen in zentraler Lage durch die Autobahn A27 nach Süden in Richtung Bremerhaven und Bremen und durch die Bundesstraße B73 nach Osten in Richtung Hamburg.

Der Bahnhof der Stadt ist ein Kopfbahnhof, der vom Regionalexpress RE5 aus Hamburg-Harburg sowie von der Regionalbahn RB33 aus Bremerhaven angefahren wird.

Neben dem Fremdenverkehr stellen insbesondere Umschlag- und Logistikunternehmen sowie Windenergie- und Industrieunternehmen das wirtschaftliche Standbein der Stadt. Durch verschiedene Entwicklungen, wie zum Beispiel der Ausbau der Offshore-Windkraft und damit verbunden auch der entsprechenden Wirtschaftszweige, sind zusätzlich zum bisher schon angestregten Wohnungsmarkt weitere Zuzüge zu erwarten. Diese sollen durch verschiedene Flächenausweisungen zu Wohngebieten aufgefangen werden.

Lage und Umgebung

Das rund 121.000 m² große Plangebiet, das zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden soll, liegt südwestlich des Funkturms (Friedrich-Clemens-Gerke-Turm) und östlich der *Theodor-Heuss-Allee*, über die eine Südwestumfahrung des Stadtgebietes (dem so genannten „Bäderring“) möglich ist. Das Plangebiet wird heute als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt westlich des Funkturms ein kleinteiliges Gewerbegebiet an, das nach Westen zur *Theodor-Heuss-Allee* durch eine Kleingartensiedlung flankiert wird. Eine Abgrenzung erfolgt hier über den Westerwischstrom, der als Gewässer 2. Ordnung¹ klassifiziert ist.

Im Osten schließen an das Plangebiet ebenfalls Kleingartenflächen an. Im östlichen Anschluss daran folgt eine Wohnbebauung in zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die als Zeilentypologie in Nord-Süd-Ausrichtung charakterisiert ist.

Nach Süden schließt ein Wohngebiet an, in dem überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert wurden.

Die westlich das Plangebiet begrenzende *Theodor-Heuss-Allee* ist als zweispurige Straße mit beidseitig flankierendem gemischtem Fuß- und Radweg ausgebaut. Der Straßenkörper wird durch einen beidseitig angelegten Gehölzsaum flankiert. Westlich der Straße schließen Grünland- bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Nahversorgungseinrichtungen. Nordöstlich liegen an der *Brockeswalder Chaussee* ein Netto-Marken-Discount und ein LIDL, nordwestlich sind an der Kreuzung *Theodor-Heuss-Allee / Brockeswalder Chaussee* neben einem ALDI und einem Combi Einkaufsmarkt noch ein Penny Markt und ein Müller Drogeriemarkt angesiedelt.

¹ Gewässer 2. Ordnung: gem. § 39 NWG ein Gewässer mit überörtlicher Bedeutung, wird im Gebiet eines Unterhaltungsverbandes in einem Verzeichnis geführt, für das die Wasserbehörde eine Verordnung aufstellt.

Im Umfeld befinden sich auch zahlreiche soziale Infrastrukturen. Eine Kita der DRK liegt östlich des Plangebietes, eine Kita der AWO liegt im südlich angrenzenden Wohngebiet. Ebenfalls östlich befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung mit der Süderwischschule eine Grund- und Oberschule.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Luftbild vom Plangebiet mit Umgebung, farblich markiert das Plangebiet (orange) sowie der Funkturm (gelb). Im Plangebiet (grün) ein gesetzlich als Biotop geschützter Röhrichtstreifen. Quelle: Basemap, BKG / LGLN 2024

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt in circa 2,2 km Entfernung zum Zentrum/Bahnhof der Stadt Cuxhaven. Die Hupterschließung des Quartieres wird über die westlich verlaufende *Theodor-Heuss-Allee* erfolgen. An diese wird auch die Feuerwehr-Hauptwache im Nord-Westen des Geltungsbereiches anschließen. Es ist vorgesehen, dass für die Feuerwehr eine Bedarfsampel eingerichtet wird, sodass im Alarmfall die Ausfahrt zuverlässig freigehalten werden kann.

Es gibt seitens der Stadt Cuxhaven sowohl ein Mobilitäts- als auch ein Radverkehrskonzept, welche den Anlagen zu entnehmen sind. Das Plangebiet betreffende Aussagen aus den Gutachten werden in der Aufgabenstellung ausgeführt.

ÖPNV

Derzeit ist das Plangebiet noch nicht adäquat durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Buslinien verkehren nördlich auf der *Brockeswalder Chaussee* und im Süden auf dem *Drangstweg*. Für 2027 ist eine Überarbeitung des ÖPNV der Stadt geplant, wodurch unter anderem eine verbesserte Anbindung des entstehenden Quartiers ermöglicht werden soll.

Im Bereich der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Theodor-Heuss-Allee sind 2 barrierefreie Bushaltestellen einschl. Fahrgastunterstand für einen Gelenkbus

zu planen. Der notwendige Platz ist planerisch zu berücksichtigen, es ist keine Detailplanung erforderlich. Die Andienung des neuen Quartiers ist ebenfalls gewünscht, hier ist ein Vorschlag zu unterbreiten, wie diese erfolgen kann, ohne dass der ÖPNV-Betrieb lange Fahrzeiten innerhalb des Plangebietes erfordert.

Natur und Umwelt

Das Plangebiet ist geprägt von Grünland in typischer Marschbeetstruktur (d.h. Gruppen und aufgewölbte Beete, hier in Nord-Süd-Ausrichtung). Diese unterliegen allerdings fast ausschließlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, sodass das Gebiet aus vegetationskundlicher Sicht insgesamt eine eher geringe bis mäßige Wertigkeit aufweist. Entlang der westlich gelegenen Kreisstraße verläuft ein grüner Saum aus Bäumen und Büschen.

Im Plangebiet verläuft mittig von der Südgrenze nach Norden ein Röhrichtstreifen mit einer Länge von 233 m und einer Breite von rd. 12 m. Dieser stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatGSchG dar (siehe Abbildung 2). Eine hochgradige Bedeutung kommt dem zentralen Röhrichtstreifen auch aus Gründen des Artenschutzes zu, der u.a. Lebensraum für die besonders gefährdeten Arten Feldschwirl und Braunkehlchen ist.

Das Biotop ist durch einen Grünstreifen als Schutzstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m von der Bebauung abzurücken. Eine wassergebundene Wegedecke kann das geschützte Biotop in die Freiraumstruktur integrieren und erlebbar machen. Dies gilt auch für die Querung mit einer Brücke, die dann jedoch einen entsprechenden Ausgleichsbedarf mit sich bringt.

Die grünen Saumstrukturen wie offene Gewässer mit Randstreifen, aber auch der Röhrichtstreifen, Gehölzreihen und -inseln, dienen im Sinne der Stadtökologie der Biotopvernetzung und den vorkommenden Arten als Lebens-, Reproduktions- und Nahrungsraum und übernehmen auch stadtklimatisch und stadtgestalterisch wichtige Funktionen.

Topographie

Das Plangebiet ist topografisch kaum bewegt und nahezu eben. Dieses weist eine Höhe von 1 -1,5 m über NHN (DHHN2016) auf.

Auf Grund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes von rd. 30 cm unter der Oberkante des heutigen Geländes ist das Plangebiet auf mindestens 1,1 m aufzuheben.

Durch die Modellierung des Geländes können Wege für Starkregenereignisse geschaffen werden, die eine dauerhafte Erreichbarkeit sichern und gleichzeitig vor Überflutungen schützen.

Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich diverse Gräben, kleinere Gewässer und Verbandsgewässer. Besonders hervorzuheben sind der Westerwischstrom als Gewässer 2. Ordnung im Norden zum Gewerbegebiet. Die Gewässer am und durch das Plangebiet stellen insgesamt einen wichtigen Teil des örtlichen Entwässerungssystems dar. Die nördlich und südlich flankierenden Gewässer sind in ihrer Lage zwingend zu erhalten und dürfen nicht überplant werden. Zur Sicherung des Betriebes ist ein entsprechender Räumstreifen mit einer Breite von 5 m vorzusehen. Dieser kann entwurfsabhängig mit einem Wegesystem kombiniert werden.

Der östlich am Plangebiet zur Kleingartenanlage verlaufende Grenzgraben ist dauerhaft zu erhalten und muss von Seiten des Plangebietes unterhalten werden können. Hier ist für die Gewässerpflege ein 3 m breiter Räumstreifen vorzusehen. Auch dieser kann entwurfsabhängig für die Freiraumgestaltung genutzt werden. Zusätzlich bekommt die Stadt auf der Ostseite Zugriff auf Flächen, die heute dem Kleingartenverein angegliedert sind. Es handelt sich um einen ca. 13 m breiten Streifen, der zum einen direkt an der Grenze liegenden Entwässerungsgraben von beiden Seiten anfahrbar macht und ebenfalls für die Oberflächenentwässerung herangezogen werden kann (vgl. Infoplan).

Der östlich im Gebiet verlaufende Verbandsgraben, der Süderwesterwischer Nebengraben, kann im Rahmen der Planung nach Westen neben den Röhrichtstreifen mittig im Plangebiet verlegt werden. Hierbei ist eine offene Ausbildung vorzusehen, eine Verrohrung sollte nur bei Querungen durch Straßen vorgesehen werden.

Insgesamt stellt das vorhandene Grabennetz einen wichtigen Baustein der Entwässerung des südwestlichen Stadtgebietes dar. Dieses muss regelmäßig gepflegt werden, um Überschwemmungen im Bestand, insbesondere im Süden, zu verhindern.

Manche Abschnitte der Gewässer dienen Amphibien als Laichhabitate, insgesamt weist das Gebiet jedoch nur eine eingeschränkte Bedeutung als Amphibienlebensraum auf.

In Bezug auf die beschriebene Aufhöhung sind die bestehenden Gewässer zu berücksichtigen.

Die Verbandsgewässer können nicht zur Regenrückhaltung genutzt werden. Es sind Ideen zur Starkregenvorsorge einzubringen. Biotopflächen und andere Freiflächen können als Multifunktionsflächen auch der Retention bei Starkregen dienen, die Regenrückhaltung selbst hat durch technische und abgedichtete Bauwerke zu erfolgen, die auch zu Wartungszwecken angefahren werden müssen. Die maximale Einleitmenge in die Verbandsgewässer beträgt 1,5 l pro Hektar je Sekunde.

Als geeignete Flächen für die Anordnung der Regenrückhaltebecken wären die Sperrzone des Funkturms im Nordosten oder die Geländeecke im Südwesten des Plangebietes zu benennen.

Planrecht

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein verbindliches Planrecht in Form eines Bebauungsplanes. Auf Basis der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens sieht die Stadt die Aufstellung von neuen Bebauungsplänen vor. Analog zum südlich angrenzenden Wohnquartier, dessen Planrecht 2007 geschaffen wurde, soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven von 1996 stellt für das nördliche Wettbewerbsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südlichen Plangebiet wurde im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplans eine Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung Sportplatz aufgenommen. Der Flächennutzungsplan muss im Rahmen der erforderlichen Planrechtschaffung zu Gunsten einer Wohnbebauung geändert werden.

2. Städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von rund 12,1 ha und gliedert sich in zwei Bereiche (s. Abbildung 3).

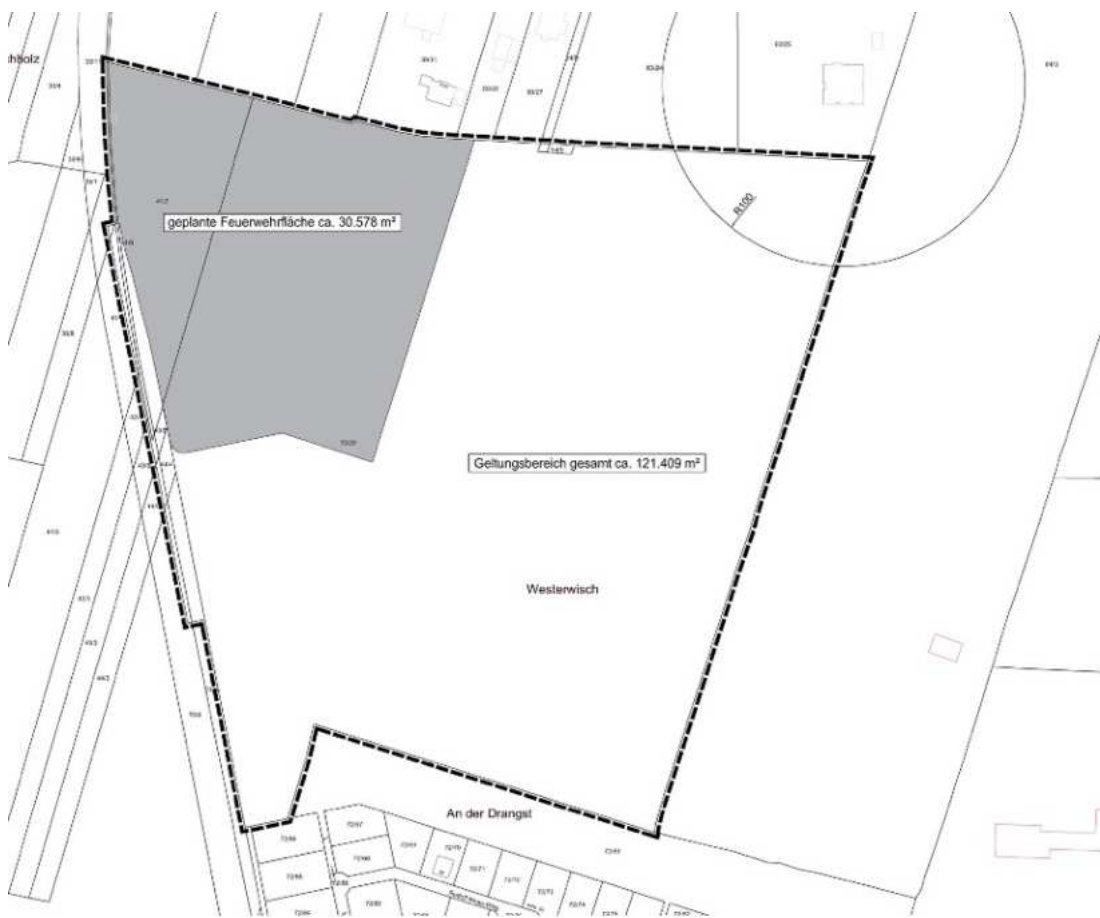


Abbildung 3: Plangebiet für die Realisierung des Quartiers Südlich Westerwischstrom

Teilbereich 1:

Der größte Teil des Plangebietes umfasst den nordöstlichen und südlichen Teilbereich

und ist insgesamt rd. 9 ha groß. Dieser ist für die wohnbauliche Entwicklung mit attraktiven Freiräumen und einem Kita-Standort vorgesehen.

Teilbereich 2:

Der nordwestliche Teilbereich umfasst mit rd. 3 ha ein Viertel der Gesamtfläche. Dieser ist für die Realisierung der Hauptfeuerwehrwache, die freiwillige Feuerwehr und die Rettungsdienste sowie weiterer Verwaltungseinrichtungen des Referats Brandschutz vorgesehen. Eine konkrete Planung liegt nicht vor, die Flächenvorgabe ist parzellenscharf in die Planung zu übernehmen. Eine Beplanung ist ausdrücklich nicht Bestandteil dieses Wettbewerbs.

Funkturm

Um den Funkturm ist eine Freihaltezone mit einem Radius von 100 m vorzusehen. Dies ist der Sicherheitsbereich, in dem Eisschlag im Winter nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund sind innerhalb des Radius eine Bebauung oder Flächen für den Aufenthalt ausgeschlossen.

3. Planungsziele

Die Stadt Cuxhaven ist im Besitz der gesamten Wettbewerbsfläche bis auf den Bereich der Theodor-Heuss-Allee, die als Kreisstraße unter der Verwaltung des Landkreises Cuxhaven steht.

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Erarbeitung einer Planungslösung zur bedarfsgerechten und qualitätvollen Neugestaltung eines durchgrüntem, zeitgemäßen Wohnquartiers

im Südosten des Siedlungskörpers der Stadt Cuxhaven. Die Ausloberin wünscht die Entwicklung eines Quartiers mit einem eigenen Charakter und positiven Impulsen für die gesamtstädtische Entwicklung.

- Die bisher landwirtschaftlich / als Grünland genutzte Fläche soll die Siedlungsentwicklung arrondieren und ins Stadtgefüge integriert werden. Eine Vernetzung mit den umliegenden Flächen durch Fuß- und Radwege ist gewünscht.
- Es soll nachhaltiger und nachfragegerechter, zukunftsorientierter und bezahlbarer Wohnraum für die Einwohner und Einwohnerinnen der Stadt entstehen. Ziel des Wettbewerbs ist es, ein Wohnquartier in kosten-, flächen- und ressourcensparender Bauweise mit angemessener Dichte zu entwickeln.
- In Verbindung mit der Stadtrandlage soll für dieses Stadtgebiet eine intensive Durchgrünung die geforderten unterschiedlichen Wohnformen verknüpfen. Es gilt nachbarschaftliche Bezüge z.B. als Wohnhöfe und Hausgruppen bei Gewährleistung städtebaulicher und architektonischer Vielfalt herauszuarbeiten.
- Die Erschließungs- und Baukosten sollen durch die Realisierung von verdichteter Bebauung möglichst gering gehalten werden. Wichtige Rahmenbedingungen sind zugleich die hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für sämtliche Zielgruppen.

- Es ist der Ausloberin ein besonderes Anliegen, dass der Versiegelungsgrad maßvoll definiert wird und dadurch das naturräumliche Potenzial der Flächen angemessen bewahrt werden kann, das direkten Einfluss auf die Qualität der Freiflächen mit Aufenthaltsqualitäten nimmt.
- Weiteres Ziel ist die Entwicklung eines Klimaschutzfreundlichen Quartiers mit Ausstrahlungskraft auf andere Baugebiete Cuxhavens. Die Planung und Umsetzung eines sogenannten Klimaquartiers ist Bestandteil des integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Cuxhaven. Das Klimaquartier und die dort entstehende Bebauung sollen möglichst energieautark, klimaneutral und angepasst an die Folgen des Klimawandels sein. Dazu gehören die Nutzung erneuerbarer Energien, eine dezentrale Energieversorgung und klimafreundliche Mobilitätsangebote. Das Klimaquartier ist sozial inklusiv, das heißt, dass sowohl verschiedene Generationen als auch verschiedene Gesellschaftsschichten in dem Quartier wohnen. Dies wird im besten Fall durch Angebote des sozialen Wohnungsbaus unterstützt.
- Hinsichtlich der Mobilitätswende prüft die Stadt die Ausschreibung eines stationsbasierten Car-Sharing-Systems. Entsprechende Stellplätze für das Car-Sharing sollen in der Planung aufgezeigt werden.

4. Aufgabenstellung

Die Teilnehmenden haben einen städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf für das Plangebiet zu entwickeln, der eine dem Ort und der Lage angemessene, bedarfsge-rechte Wohnbauflächenentwicklung mit qualitätvollen Grünstrukturen vorsieht.

Ziel ist die Schaffung eines zeitgemäßen Wohnquartiers mit Naherholungsfunktion für die Cuxhavener Bevölkerung. Das Konzept soll durch zeitgemäße Grundrissformen in **Mehrfamilienhäusern, kleinteiligen Reihenhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern** für alle Nutzergruppen der Bevölkerung gleiche Chancen auf gute Lebensqualität ermöglichen.

- Die Siedlungsgesellschaft Cuxhaven AG, ein städtisches Unternehmen, soll innerhalb des Quartiers preisgedämpften Wohnraum schaffen. Im Unterschied zum geförderten ist der preisgedämpfte Wohnraum nicht nur privilegierten Nutzergruppen vorbehalten, sondern richtet sich an die gesamte Bevölkerung, primär mit mittleren und niedrigen Einkommen. Um diese Art Wohnraum wirtschaftlich errichten zu können, sind auch Mehrfamilienhäuser in angemessener Stückzahl und Größenordnung bei der Planung zu berücksichtigen.
- Die Immobilien Development- und Beteiligungsgesellschaft Cuxhaven mbH & Co.KG (IDB Cuxhaven) ist eine Tochtergesellschaft der Stadtparkasse Cuxhaven und ist mit an der Entwicklung des Neubaugebiets beteiligt. Nach Abschluss des Wettbewerbs- und des anschließenden Bauleitplanverfahrens wird die IDB Cuxhaven die Vermarktung der entstandenen Grundstücke übernehmen. Es sollen für die Vermarktung bis zu 30 Grundstücke (ca.500 m²/

Grundstück) für eine Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen, darin enthalten auch ein Grundstück für Mehrfamilienhäuser (bis zu 6 Wohneinheiten). Außerdem sind 2 Grundstücke für Reihenhäuserzeilen von bis zu je 6 Einheiten vorzusehen.

Ebenfalls ist im Plangebiet eine **Kindertagesstätte** als Platzhalter in geeigneter Lage zu platzieren, deren Detailplanung jedoch nicht Gegenstand des Wettbewerbs ist. Dies trifft auch auf den projektierten Rettungsstandort zu, der als Platzhalter vorzuhalten, jedoch nicht im Detail zu entwickeln ist.

Identität

Teil der Aufgabe ist es, dem Quartier eine eigene Identität zu geben. Die Ausloberin erwartet eine eindeutige Adressbildung und identitätsstiftende Gestaltung des Quartiers. Die Realisierung eines Quartiers mit eigenem Charakter, der über die Lage nahe des Funkturms hinausgehen soll, ist ein wichtiger Teil der Planungsaufgabe, mit dem sich die teilnehmenden Büros auseinandersetzen müssen. Dies inkludiert die Entwicklung eines griffigen Projekttitels, der den Arbeitstitel „Quartier Südlich Westerwischstrom“ mit entsprechendem städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionskonzept nach Abschluss des Verfahrens im Idealfall abzulösen vermag.

Bauliche Dichte / Wohnungsschlüssel

Hinsichtlich der baulichen Dichte wird auf die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO verwiesen. Die Stadt strebt für die Fläche eine zeitgemäße flächeneffiziente Nachverdichtung an, die sich an den Werten für allgemeine Wohngebiete zu orientieren hat. Dies bedeutet, dass als Orientierungswert für die Grundflächenzahl 0,4, für die Geschossflächenzahl ein Wert von 1,2 zu Grunde zu legen ist.

Es obliegt den Teilnehmenden, entsprechende Konzepte für die Bebauung zu entwickeln, die eine maßvolle und im Sinne des schonenden Umgangs mit der Ressource Fläche angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung bestehender baulicher Strukturen gewährleisten und gleichzeitig qualitätsvolle Außenräume als öffentliche, halböffentliche oder private Flächen anbieten.

Im Hinblick auf die bauliche Höhenentwicklung wird als Orientierungswert eine III- bis IV-Geschossigkeit vorgegeben. Es obliegt den Teilnehmenden, Vorschläge für bauliche Hochpunkte zu unterbreiten, die sich in die städtebauliche Gesamtstruktur einfügen.

Eine Anzahl an Wohneinheiten wird nicht vorgegeben. Es wird ein entsprechender Mix der gefragten Typologien gefordert. Maximal 30 Wohneinheiten dürfen für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen werden, die jeweilige Grundstücksgröße für diesen Bebauungstyp soll 500 m² nicht überschreiten.

Es werden Module mit unterschiedlichen Typologien von Baustrukturen erwartet, die ggf. auch innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes austauschbar sind. So kann eine robuste, städtebauliche Grundstruktur entstehen, die gleichzeitig eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Realisierung aufweist. Neben den klassischen Wohntypologien sind auch Sonderwohnformen denkbar. Es können auch Vorschläge für Flächen für Baugemeinschaften oder für diese geeignete Teilbereiche eingereicht werden.

Zusammenfassung der städtebaulichen Vorgaben:

Flächensparender Wohnungsbau für verschiedene Zielgruppen

Gebäudemix	Mehrfamilienhäuser Reihenhäuser maximal 30 WE in Einzel- und Doppelhäusern
Wohnungsmix	1,5 – 5-Zimmer-Wohnungen
GRZ GFZ	0,4 1,2
Geschossigkeit	Bis zu IV Vollgeschosse; städtebaulich begründete Hochpunkte möglich

Bauabschnitte

Das Gesamtgebiet ist in sinnvolle, abschnittsweise realisierbare Bauabschnitte zu unterteilen. So wird sichergestellt, dass eine abschnittsweise Entwicklung möglich ist und im Rahmen der Umsetzung Bauträgern, Baugruppen sowie Baugemeinschaften auch kleinere Baufelder angeboten werden können.

Grün- und Freiräume

Grünstrukturen bilden eine wesentliche Basis zur Prägung und Gestaltung, vor allem aber auch der Aneignung neuer Wohnquartiere durch die Bevölkerung.

Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes sind auch öffentlich multifunktional nutzbare Freiräume und Grünverbindungen vorzusehen. Diese öffentlichen Grün- und Freiflächen haben im Siedlungsraum vielfältige Funktionen zu übernehmen. So sollen sie neben ihrer Bedeutung als Erholungs- und Spielflächen und grüne Wegeverbindungen außerdem auch Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten. Gleichzeitig wird durch sie das Mikroklima verbessert und die lufthygienische Regulation gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser kann über öffentlichen Grün- und Freiflächen zurückgehalten und dessen Abfluss im Sinne eines nachhaltigen Wassermanagements verlangsamt werden.

Hier ist explizit auf den im Plangebiet vorhandenen Röhrichtstreifen hinzuweisen, der zentral im Plangebiet in Nord-Südausdehnung gelegen ist und klimatisch wie ökologisch eine besondere Funktion einnimmt. Dessen Erhalt ist durch die Teilnehmenden im Verfahren kritisch zu prüfen. Dieser kann als Chance zur Gebietsgliederung gesehen werden, indem er beispielsweise in einen Grünzug integriert wird, der auch dem Wassermanagement dienen kann. Entsprechend notwendige Pflege- und Räumwege

(Freihaltefläche beidseitig mindestens 5 m Breite) entlang der Strukturen können multioodiert auch als Fuß- und Radwege dienen. Im Hinblick auf eine mögliche Barrierewirkung sind Querungen (gleichbedeutend mit einem Eingriff in das Biotop) möglich, aber kritisch zu prüfen. Sämtliche Eingriffe in geschützte Biotope müssen städtebaulich begründet sein, diese sind als besondere Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz ist im Bauleitplanverfahren entsprechend zu kompensieren.

Hervorzuheben ebenfalls ist eine Freihalte-Zone mit einem Radius von 100 m um den Funkturm, die nicht bebaut werden darf. Der 100 m-Radius darf aus Sicherheitsgründen nicht vollumfänglich genutzt werden, da dieser auch den Bereich umfasst, in dem in der kalten Jahreszeit bei auftretendem Frost und Wind mit Eisschlag zu rechnen ist. In diesem können idealerweise Retention oder Regenrückhaltung vorgesehen werden.

Wichtige Elemente der Wasserwirtschaft im Gebiet sind der Bereich entlang des Westerwischstroms an der nördlichen Plangebietsgrenze und im Süden entlang der Drangst.

Die Stadt Cuxhaven ist Eigentümerin von Flächen westlich der Theodor-Heuss-Allee (5,8 ha), die für die Regenrückhaltung des Wettbewerbsgebietes genutzt werden können. Der Westerwischstrom verläuft zwar von Westen nach Osten, aber da das Quartier generell aufgeschüttet werden soll/ muss, kann hier mit einem Gefälle gearbeitet werden so dass die Flächen westlich der Theodor-Heuss-Allee für die Regenrückhaltung herangezogen werden können. Zusätzlich erhält die Stadt auf der Ostseite Zugriff auf einen ca. 13 m breiten Streifen Flächen entlang des Kleingartenvereins. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, den direkt an der Grenze liegenden Entwässerungsgraben von beiden Seiten anzufahren und die Fläche gleichzeitig in das Oberflächenentwässerungskonzept einzubeziehen.

Eine Ausarbeitung der Freiflächengestaltung durch klare Zonierung und Zuordnung ist im Zuge des Wettbewerbs gewünscht. Diese sollten neben verschiedenen (multioodierten) Nutzungen gleichzeitig auch unterschiedliche Formen der Aneignung und des Aufenthaltes ermöglichen. So sind neben Spiel und stärker gestalteten Aufenthaltsflächen für intensive Nutzung auch naturnahe Flächen mit stärkerer Bepflanzung denkbar. Auf die besonderen Klima- und Artenschutzfunktionen wird hingewiesen.

Anbindung und innere Erschließung

Im Rahmen der Ausarbeitung des Radverkehrskonzepts für Cuxhaven spielt die Fläche dahingehend eine Rolle, dass die westlich flankierende HAUPTERSCHLIEßUNG Teil des Nebennetzes ist. Die nördlich und südlich verlaufenden Ost-Westverbindungen sind Teil des Hauptnetzes.

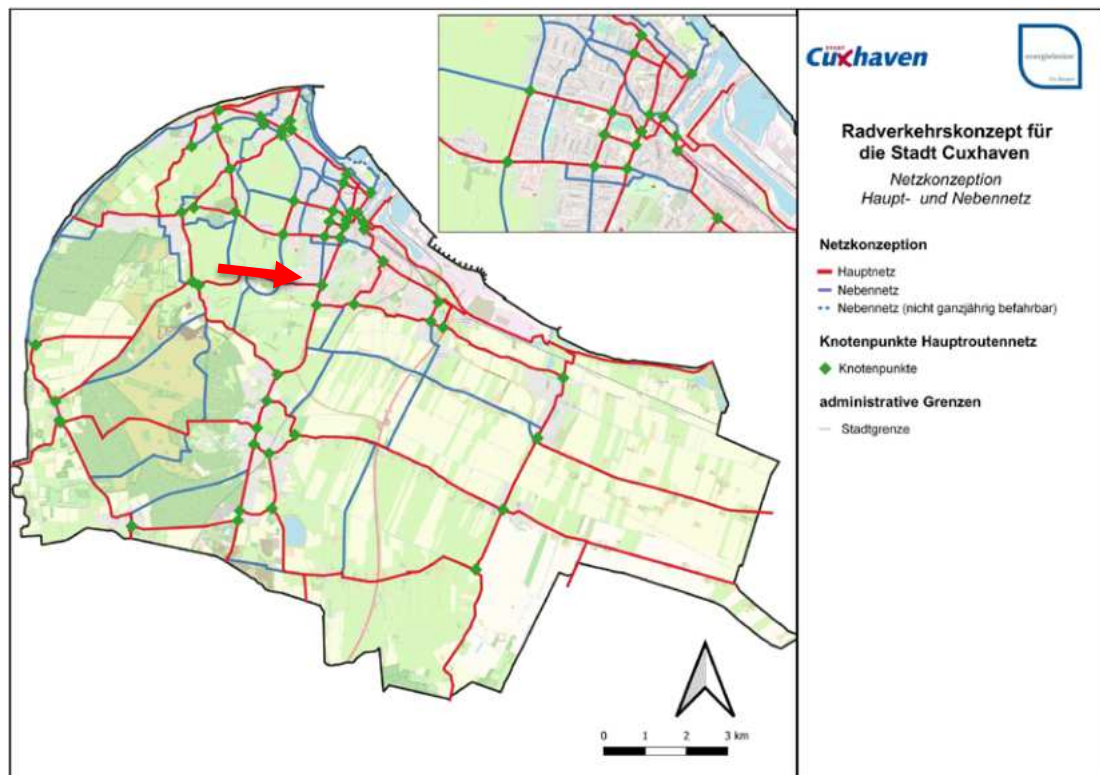


Abbildung 4: Plangebiet eingebettet in das Haupt und Nebennetz der Stadt Cuxhaven.
Quelle: Radverkehrskonzept für die Stadt Cuxhaven/energie|elker

Der Radverkehr spielt in Cuxhaven eine besondere Rolle, da dieser, basierend auf dem Ziel einer umweltfreundlichen Mobilität, eine zentrale Bedeutung einnimmt. Dieser wird im Mobilitätskonzept der Stadt als Rückgrat einer sauberen Mobilität gesehen und nimmt einen prominenten Platz im Stadtbild ein. Aus diesem Grund ist auch eine entsprechende Infrastruktur vorzusehen.

Das Mobilitätskonzept sieht als Handlungskonzept eine Vermeidung, Verlagerung und Verbesserung von Verkehrsaufkommen vor. Die Vermeidung von Verkehren beginnt bereits bei der Quartiersentwicklung. Gerade durch gut ausgebaute, kurze Wege und Optionen zur Fortbewegung sind im Bereich der Quartiersentwicklung Stellschrauben, die langfristige Auswirkungen auf die vorhabeninduzierten Verkehrsanteile im Quartier und dessen Umfeld bedeuten können. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, Verkehrsaufkommen vom MIV hin zu Alternativangeboten zu verlagern.

Der verkehrliche Ablauf auf der Kreisstraße *Theodor-Heuss-Allee* ist möglichst störungsfrei abzuwickeln. Aus diesem Grund ist lediglich eine zentrale Zufahrt von der *Theodor-Heuss-Allee* zulässig.

Es ist eine weitere Erschließungsmöglichkeit zur Straße *Am Querkamp*, die im Norden das Gewerbegebiet inklusive des Funkturms erschließt, vorzusehen. Hier kann eine Einbahnstraße mit Fußweg als zusätzliche (Not-)Ausfahrt und Rettungsweg aus dem Quartier realisiert werden; ein Begegnungsverkehr ist auf Grund der zur Verfügung stehenden Fläche jedoch nicht möglich. Ein Freigabe für den Radverkehr kann in beide Richtungen erfolgen.

ÖPNV

Im Bereich der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Theodor-Heuss-Allee sind 2 barrierefreie Bushaltestellen einschl. Fahrgastunterstand für einen Gelenkbus zu planen. Der notwendige Platz ist planerisch zu berücksichtigen, es ist keine Detailplanung erforderlich. Die Planung für ein neues ÖPNV-Angebot im Stadtgebiet berücksichtigt die Anbindung des geplanten Gebietes. Hier ist ein Vorschlag zu unterbreiten, wie diese erfolgen kann, ohne dass der ÖPNV-Betrieb lange Fahrzeiten innerhalb des Plangebietes erfordert.

Hinsichtlich der Erschließung durch den ÖPNV ist das Grundkonzept zur Erschließung so robust auszuarbeiten, dass dieses auch die Befahrung durch einen Bus ermöglicht.

Durch die **Entwicklung eines qualitativen Fuß- und Radwegenetzes** soll ein Quartier der kurzen Wege entstehen. Dieses ist an das übergeordnete Verkehrsnetz bestehender Fuß- und Radwege anzuknüpfen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Anbindung der Süderwischschule südöstlich des Quartiers zu legen, die entsprechend fußläufig und für den Radverkehr anzubinden ist.

Mögliche weitere Anbindungen an die umgebende Stadtstruktur befinden sich im Westen parallel zur Haupterschließung, im Norden durch eine Anbindung an das Gewerbegebiet (in Form einer Einbahnstraßenlösung für den MIV als Ausfahrt auf gesondertem Flurstück 54/5) sowie nach Süden zum dort angrenzenden Wohnquartier.



Abbildung 5: Mögliche Anknüpfungspunkte für die Erschließung des Quartiers (gelb). Quelle: Basemap, BKG / LGLN 2024

Eine gute Orientierung und Erreichbarkeit sind durch die Ausgestaltung des Wegesystems zu sichern. In den Wettbewerbsbeiträgen sind Aussagen zur Hierarchie und Gestaltung der Wegeverbindungen zu treffen.

Teil der Wettbewerbsaufgabe ist die Darstellung von u.a. Fuß-, Rad-, Kfz- und ÖPNV-Verkehren sowie von möglichen Strukturierungen für das Quartier im Zuge eines nach dem Verfahren zu konkretisierenden Mobilitätskonzeptes. Hierzu sind entsprechende Piktogramme zu erstellen.

Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze

Die gewünschte Profilierung und Qualifizierung des Quartiers wird neben der Gestaltung und Stellung der Gebäudekörper wesentlich über die Gestaltung der öffentlichen Räume geprägt werden. Hier sollte ein besonderer Fokus in der Gestaltung von qualitätvollen Wohnstraßen und Plätzen mit Aufenthaltsqualität liegen, als informelle Treffpunkte und Begegnungsräume im Quartier.

Weiterhin spielt auch die Gestaltung der öffentlichen Wegeverbindungen eine wesentliche Rolle im Hinblick auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.

Sichere Wege, verkehrsfreie Bereiche und die Vernetzung von Spielorten sind von zentraler Bedeutung für Kinder und Familien im Quartier. Hierdurch werden gleichzeitig die Nachbarschaftskultur und das soziale Leben für alle Generationen gestärkt.

Ruhender Verkehr

Ein Stellplatzschlüssel soll seitens der Ausloberin nicht festgesetzt werden. Es ist auf Grund des Mobilitätsverhaltens von einem Schlüssel von mindestens 1 bis zu 1,5 ST je Wohneinheit auszugehen. Der Wettbewerbsbeitrag hat eine entsprechende Aussage zu tätigen, welcher Ansatz für welche Wohneinheiten gewählt wurde.

Nach der Novellierung der niedersächsischen Bauordnung sind bei Bauvorhaben keine Stellplätze mehr zwingend nachzuweisen. Gleichwohl sind zur ordnungsgemäßen Unterbringung des zu erwartenden ruhenden motorisierten Individualverkehrs realistische Annahmen zu treffen, wie der ruhende Verkehr untergebracht werden kann, hierzu sind Kfz-Stell- und Besucherparkplätze und alternative Angebote wie Carsharing auch im Quartierskontext zu planen. Es kann dargestellt werden, wie im Rahmen der Mobilitätswende bei zukünftig sinkendem MIV-Anteil mit möglichen Stellplatzflächen umgegangen werden kann.

Für den ruhenden Verkehr sollen Vorschläge zur Unterbringung gemacht werden. Gewünscht wird vor allem ein Nachweis von Stell- und Parkplätzen mit Alternativen zum klassischen „Carpport vor der Haustür“. Es ist vorstellbar, dass Teilbereiche des Quartiers bewusst autofrei gehalten werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Insgesamt ist der Verkehrsflächenanteil zu Gunsten der wohnbaulichen Entwicklung und einer hohen Freiflächenqualität so gering wie möglich zu halten. Insbesondere soll das Kraftfahrzeug im Sinne der Mobilitätswende eine untergeordnete Rolle im Stadtbild des neuen Quartiers einnehmen. Aufzuzeigen sind darüber hinaus sinnvolle Standorte für Car- und Bikesharing.

Insgesamt soll durch den jeweiligen Beitrag eine Grundlage für die Detaillierung eines Mobilitätskonzeptes geschaffen werden die erkennbar macht, wie mit den Anforderungen an zukunftsgerichtete Mobilität im neuen Stadtquartier umgegangen wird.

Entwässerung

Teil der Wettbewerbsaufgabe ist es, eine Leitidee zur Entwässerung des neuversiegelten Gebietes sowie Retentionsflächen zu entwickeln. Es sind Ideen zur Starkregenvorsorge mit einzubringen.

Bei der Planung von Regenrückhalteräumen/Retentionsflächen kann das angesprochene Biotop im Zusammenspiel mitwirken. Dies kann beispielhaft durch einen Überlauf vom Rückhaltesystem bei Starkregenereignissen in das Biotop erfolgen. Bei der Betrachtung der erforderlichen Regenrückhaltefläche für die üblichen Regenfälle sind die Flächen des Biotops jedoch nicht zu inkludieren.

Bei der Entwicklung ist im Sinne einer nachhaltigen Wasserwirtschaft zu berücksichtigen, dass das anfallende Niederschlagswasser vorwiegend gefiltert vor Ort verbracht werden soll, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Flache, begrünte Dächer können zur Erreichung dieses Ziels einen wertvollen Beitrag leisten, da diese eine temporäre Rückhaltung durch Zwischenpufferung und damit Abflussminderung des Niederschlagswassers ermöglichen.

Die Ausloberin erwartet einen zeitgemäßen Umgang und Aussagen zu einer möglichen Multicodierung der Freiflächen im Sinne einer Mehrfachnutzung als Aufenthalts- und Spielfläche im Regelfall und temporärer Einstaufläche im Sonderfall. Einstauflächen werden auf Grund einer angespannten hydraulischen Situation im Umfeld erforderlich sein. Diese sind nach unten abzudichten.

Deren Ausgestaltung sollte möglichst naturnah erfolgen, um einen landschaftlichen Mehrwert zu begünstigen. Hierbei sollten entsprechende Einstautiefen vermieden werden, die eine Einzäunung aus Sicherheitsgründen erfordern.

Die bestehenden Gewässer am Nord- und Südrand sind zwingend in die Planung zu integrieren, bauliche Maßnahmen, die diese in ihrer Lage oder Funktionalität ändern sind nicht realisierungsfähig.

Das im östlichen Plangebiet in Nord-Südrichtung durch das Plangebiet verlaufende Verbandsgewässer kann verlegt werden, hier bietet sich eine Positionierung neben dem Röhrichtstreifen an.

Für die Unterhaltung der offenen Gewässerstrukturen sind insgesamt entsprechende Räum- und Pflegestreifen mit einer Breite von 5 m vorzusehen. Diese werden zur Aufrechterhaltung der Funktionalität zum Schutz vor Überschwemmungen regelmäßig angefahren. Auch für die Retentionsflächen bzw. multicodierte Flächen sind entsprechende Pflegewege vorzusehen.

Schallschutz

Teil der Wettbewerbsaufgabe ist es, Aussagen zur möglichen Ausgestaltung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Diese sind hauptsächlich auf die *Theodor-Heuss-Allee* und die Feuerwehr zu beziehen, aber auch auf einen potenziellen Lärmeinfluss aus dem Gewerbegebiet im Norden.

Die *Theodor-Heuss-Allee* ist als stark befahrene Straße mit einer Verkehrsstärke von rd. 12.700 Kfz in 24 Stunden eine der Hauptlärmquellen für dieses Gebiet, weshalb der Schallschutz bei der Bebauung und der Freiflächengestaltung entsprechend berücksichtigt werden muss. Ein durch die Ausloberin beauftragtes Schallgutachten (Anlage) zeigt hierbei eindeutig auf, dass durch die Realisierung eines Schallschutzwalls entlang der westlichen Grundstücksgrenze, parallel zur Theodor-Heuss-Allee eine deutliche Verringerung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm möglich ist. Bei der Berechnung wurde sich gutachterlicherseits an den Spezifikationen des im Rahmen der Realisierung des südlich angrenzenden Wohngebietes angelegten Schallschutzwalls orientiert. Dieser weist eine Höhe von 3,2 m auf und hat für das Plangebiet maßgebliche Auswirkung auf die Anordnung von Außenwohnbereichen und die Orientierung von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen.

Die Breite des Walls und die Ausgestaltung dieser der Bebauung zur Straße vorgelagerten Grünzone mit Schallschutzfunktion soll im Rahmen des Verfahrens aufgezeigt werden. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Lage des eigentlichen Walls gem. dem Gutachten ausgeführt werden sollte, da die Entfernung zur Schallquelle maßgeblich über die Wirksamkeit entscheidet.

Die zuvor getroffenen Aussagen gelten gleichermaßen für die Feuerwehr. Hier kann eine Freiflächengestaltung, beispielsweise in Form eines Lärmschutzwalles, auf dem Grundstück der Feuerwehr stattfinden. Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens ist hier ein Aufzeigen der Lage und dessen Ausgestaltung, wobei auch hier explizit auf die Lage nah an der Schallquelle hinzuweisen ist.

Die Ausrichtung der Gebäude wird so geplant, dass eine Lärmemission in Richtung Nordwesten stattfinden soll und die Gebäude als Lärmschutz dienen. Eine explizite Bebauung auf dem nordwestlichen Teil des Geländes ist nicht vorgesehen. Dies sind Erweiterungs- und Übungsflächen.

Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist im Hinblick auf die schalltechnische Verträglichkeit der anzusiedelnden Nutzungen kontingentiert. Der gültige Bebauungsplan Nr. 49 „Querkamp“ setzt für die nächstgelegene Gewerbefläche die Zone 4 der Kontingentierung fest, in der tagsüber 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) zulässig sind. Das nächstgelegene Gewerbegebiet liegt nordwestlich des Wettbewerbsgebietes und damit hinter dem Standort für die Feuerwehrwache.

Energie und Klima

Eine ressourcenschonende Energiegewinnung und Klimaschutz sind als wesentliche Bestandteile der nachhaltigen Quartiersentwicklung zu verstehen.

Besonderes Augenmerk liegt auf einer quartiersbezogenen Strom- und Wärmeversorgung. Das Ziel ist seitens der Ausloberin eine möglichst autarke Versorgung unter Ausschluss fossiler Brennstoffe zu generieren, die sowohl die entstehenden Wohngebäude als auch die Feuerwehr abdecken kann. Denkbare Lösungen können sowohl gebäudeorientierte Anlagen, wie Photovoltaikanlagen, Solarthermie und Luftwärmepumpen etc., als auch gesamtquartierstechnische Anlagen in Form von dezentralen

Lösungen zur Energiegewinnung und -versorgung sein. Die teilnehmenden Büros sollen im Zuge der Bearbeitung dazu eine Haltung entwickeln. Auf die Lage im Wasserschutzgebiet muss in diesem Zusammenhang hingewiesen werden, wodurch Geothermie nur möglich ist wenn die Verwendung wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen wird. Durch diese Anforderung und die Erforderlichkeit tief zu bohren ist zu erwarten, dass die Kosten hierfür höher auszufallen.

Für den Fall, dass das Quartier über ein Heizkraftwerk versorgt werden sollte, ist eine entsprechende Fläche vorzusehen. Sie ist so anzuordnen, dass sie alternativ auch durch andere Nutzungen belegt werden kann. Für einen zentralen Speicher für die Solarthermie ist mit einer Grundfläche von ca. 70 m² zzgl. Wartungsflächen auszugehen. Um Energieverluste gering zu halten sollte die Fläche zentral verortet werden.

Das Quartier soll möglichst gut an die Folgen des Klimawandels angepasst sein. Dazu gehören der Schutz vor Hitze und die Vorsorge für Extremwetterereignisse, wie z.B. Starkregen. Um dies zu erreichen, sollen Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung und kleinklimawirksame Grün- und Freiraumstrukturen mit bedacht werden.

Folgende Maßnahmen sind exemplarisch als Möglichkeiten zur Reduzierung des Energiebedarfs zu benennen (Berücksichtigung im Rahmen der Genehmigungsplanung):

- Reduzierung von Verschattungen durch Gebäude und Gehölzaufwuchs
- Reduzierung des Energiebedarfs durch kompakte Gebäudekörper
- Nutzung regenerativer Energien
- Kurze Wege für die Versorgung des täglichen Bedarfs ohne Auto
- Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebietes
- Dachbegrünung/Fassadenbegrünung

Inklusion

Auf Grundlage des Gleichstellungsgesetzes sind barrierefreie Spielangebote bei der Gestaltung von Grünanlagen und Spielmöglichkeiten mit zu berücksichtigen, sodass Menschen mit Behinderung ebenfalls möglichst uneingeschränkt an der Nutzung teilhaben können. Darüber hinaus wird durch die Stadt Wert darauf gelegt, dass die Erschließungsanlagen im Plangebiet entsprechend barrierefrei/barrierearm ausgestattet sind.

Weitere Nutzungen im Plangebiet

Feuerwehr- und Rettungsstandort

Der projektierte Feuerwehr- und Rettungsstandort ist in seiner Lage mit den Flächenanforderungen vorgegeben und entsprechend zu berücksichtigen. Eine Detailplanung ist nicht Gegenstand der Aufgabe, dennoch wird die vorgesehene Entwicklung, die in einem gesonderten Verfahren vertieft wird, nachfolgend für ein besseres Verständnis erläutert.

Die Alarmausfahrt des Standortes wird zur *Theodor-Heuss-Allee* ausgerichtet sein, die Ein- und Ausfahrt für die Fahrzeuge der Kameradinnen und Kameraden ist zwingend getrennt davon vorzusehen. Es ist möglich, eine zweite Zufahrt für private Fahrzeuge

von Süden in den Standort und damit eine weitere Erschließung vom Eingang in das Quartier Südlich Westerwischstrom vorzusehen. Das oder die Gebäude, je nach hochbaulicher Konfiguration, sollen Stellplätze für mindestens 35 Einsatzfahrzeuge bieten und können bis zu 3 Geschosse haben. Des Weiteren wird ein 20 m hoher Schlauchturm auf dem Grundstück entstehen.

Auch wenn die hochbauliche Planung noch nicht feststeht, wird angestrebt, die lärmintensiven Nutzungen in den Nordwesten zu legen und die Gebäude mit Büros, Umkleiden und Aufenthaltsräumen als Abschirmung zum Wohngebiet im Süden und ggf. im Südosten anzuordnen.

Die Ausloberin geht davon aus, dass der Flächenbedarf für den Feuerwehr- und Rettungsstandort ausreichend dimensioniert ist. Es ist durch die Teilnehmenden jedoch ein so robustes Konzept vorzuschlagen, dass ggf. auf eine Baureihe verzichtet werden kann, sofern der Flächenbedarf mittelfristig ansteigen sollte.

Kindertagesstätte

Als soziale Infrastruktur ist eine Kita im Plangebiet vorgesehen. Diese wird für 130 Kinder ausgelegt und soll 6 Gruppen umfassen (4 Gruppen mit je 25 3-6-jährigen Kindern, 2 Gruppen mit bis zu 15 0-3-jährigen Kindern). Die Kita ist räumlich sinnvoll in das Quartier zu integrieren, sodass das Gebäude einfach für den Hol- und Bring-Verkehr zu erreichen ist. Es sollte bei der Hol- und Bringzone verkehrsunfallpräventiv geplant werden, das heißt ausreichend Park- und Wendemöglichkeit vorzuhalten, ohne dass ein Rangieren von „Eltern-Taxis“ im unmittelbaren KiTa-Bereich nötig wird, um die KiTa wieder zu verlassen. Die Planung der Teilnehmenden ist so vorzunehmen, dass eine Erreichbarkeit durch alternative Mobilitätsformen in den Vordergrund gerückt wird. Dies umfasst auch die Prüfung der Anordnung der vorgesehenen Bushaltestelle in der Nähe des KiTa-Standortes.

Zeitgleich sollen speziell die Außenspielflächen weitestgehend vor dem Straßenlärm der *Theodor-Heuß-Allee* geschützt werden. Für die Außenspielfläche soll mit 12 m² Fläche pro Kind, also ca. 1.560 m² gerechnet werden. Inklusive des Kitagebäudes, das im Idealfall ebenerdig ins Gebiet integriert wird, sowie Nebengebäude und Hol- und Bringzone liegt der **Gesamtflächenbedarf der Kita bei ca. 3.600 m²**. Eine Geschossbauweise der Kita ist grundsätzlich möglich und würde den Flächenbedarf der Kita inkl. Nebengebäuden, Hol- und Bringzone um ca. 900 m² auf ca. 2.700 m² reduzieren. Eine weitergehende Planung der Kita speziell der Grundrisse erfolgt in einem weiteren Verfahren und ist nicht Teil der Leistungen des Wettbewerbs „Quartier Südlich Westerwischstrom“.

Die Hol- und Bringzone ist im Gesamtflächenbedarf bereits berücksichtigt, die Mitarbeiter-Parkplätze jedoch nicht. Hierfür sind **15 Stellplätze im öffentlichen Raum** vorzusehen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Ausloberin erwartet von den Teilnehmenden einen Vorentwurf, der eine wirtschaftliche Entwicklung der Flächen durch einen geringen Anteil Verkehrsflächen zu Gunsten eines hohen Anteils von Nettobauland und öffentlichen, qualitätvollen Grünräumen vorsieht.

5. Anlagen zur Auslobung

Im Teilnahmebereich unter <https://wettbewerbe.archi-stadt.de> werden nachfolgend genannte Unterlagen bereitgestellt. Sollten im Verfahren weitere Unterlagen hinzukommen, werden die Teilnehmende durch Infobriefe informiert.

- Vermessung
- Infoplan
- Geltungsbereich mit Darstellung der Feuerwehrfläche
- Luftbild
- Gewässer
- Ausschnitt FNP, Bebauungspläne
- Beurteilung der Baugrundverhältnisse,
Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor, Juli 2021
- Radverkehrskonzept Stadt Cuxhaven,
energielenker projects GmbH, Greven Juli 2021
- Klimaschutzteilkonzept Klimafreundliche Mobilität in der Stadt Cuxhaven
energielenker projects GmbH, Greven August 2022
- Schalltechnischer Bericht, TÜV Süd, Lingen (Ems), Juli 2024